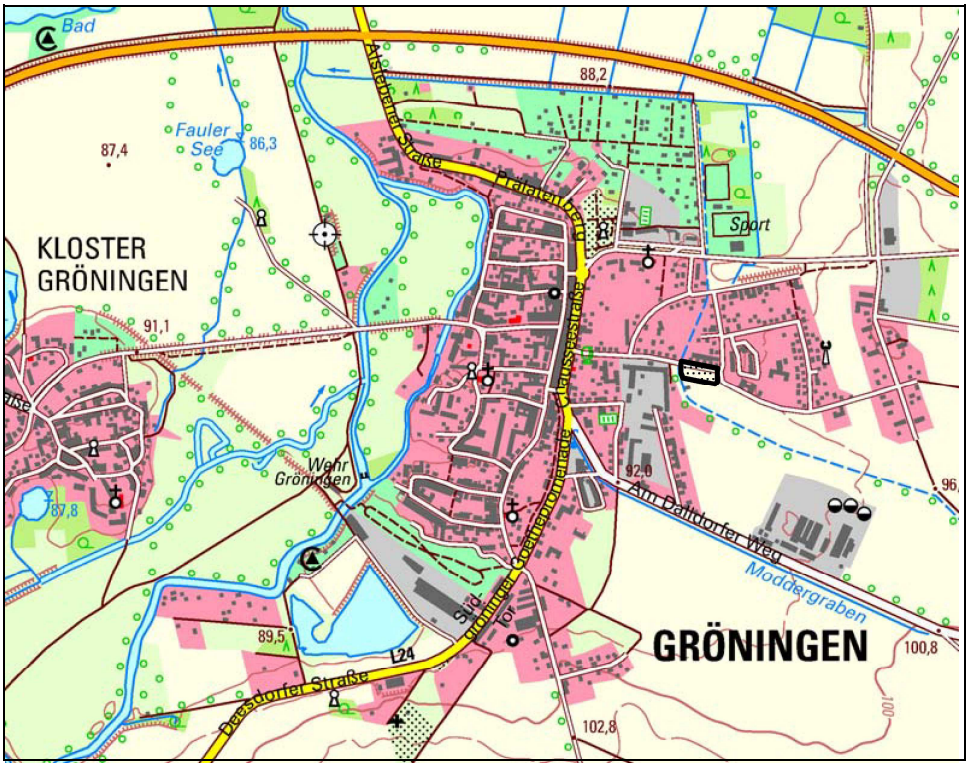
Bauleitplanung der Stadt Gröningen

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.05/2022 Wohngebiet "Seilerbahn" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf Februar 2023



[TK 25/2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 6020358/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs-bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3.	Vegetation und Nutzung	9
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1.	Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4.	Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.1.1.	Verkehrserschließung	12
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
6.1.3.	Brandschutz	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3.	Belange der Landwirtschaft	14
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.05/2022 Wohngebiet "Seilerbahn" - Stadt Gröningen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen mit den Ortsteilen Dalldorf, Gröningen, Heynburg, Kloster Gröningen, Krottorf und Stadt Großalsleben wurde im Jahr 2009 aufgestellt. Er wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.12.2009 wirksam. Für die Wohnbauflächenbedarfsermittlungen wurde eine Einwohnerprognose bis zum Jahr 2025 auf Grundlage der 4.regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Die Entwicklung ist mit geringen Abweichungen gemäß der Prognose verlaufen. Für das Jahr 2022 wurde für die Stadt Gröningen eine Einwohnerzahl von 3.561 Einwohner prognostiziert (interpoliert). Zum Stand Juli 2022 hatte Gröningen 3.548 Einwohner. Abweichend von den Prognosen des Flächennutzungsplanes hat sich jedoch die Wohndichte in den Einfamilienhausgebieten und in den Ortskernen deutlich reduziert. Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen bilanzierten Wohnbauflächen nördlich der Seilerbahn, sind weitgehend bebaut. Innerhalb des Quartiers Damaschkeweg / Seilerbahn wurde auf den Freiflächen ein Pflegeheim errichtet. Teilweise besteht durch die Eigentümer kein Interesse an einer Wohnbaunutzung, so dass derzeit nur ein verfügbares Baugrundstück vorhanden ist. Mehrere Bauherren haben bei der Stadt Gröningen nach weiteren Baugrundstücken angefragt.
Durch die Stadt wurden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Aufgrund des geringen Grundstückspreisniveaus und der derzeit hohen Erschließungskosten kommen für eine Wohnbauentwicklung vor allem Flächen in Frage, die bereits erschlossen sind, wie zum Beispiel der Bereich südlich der Seilerbahn, östlich des Gröninger Flutgrabens. Die Stadt Gröningen hat am 30.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan südlich der Seilerbahn, östlich des Flutgrabens gefasst. Der Bebauungsplan kann nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, wenn das Verfahren bis zum 31.12.2024 abgeschlossen wird.
Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Weiterhin soll er eine Stärkung des Ortsteiles im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB bewirken.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Planverfahren muss bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Das Plangebiet umfasst eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gröningen an der Seilerbahn anschließt und diese nach Süden auf erschlossenen Flächen ergänzt.
Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)
Der Bebauungsplan Nr.05/2022 Wohngebiet "Seilerbahn" beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.140 m². Der Plan bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)
Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfasst die südlich an die Straße Seilerbahn angrenzenden Ackerflächen und die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Seilerbahn.

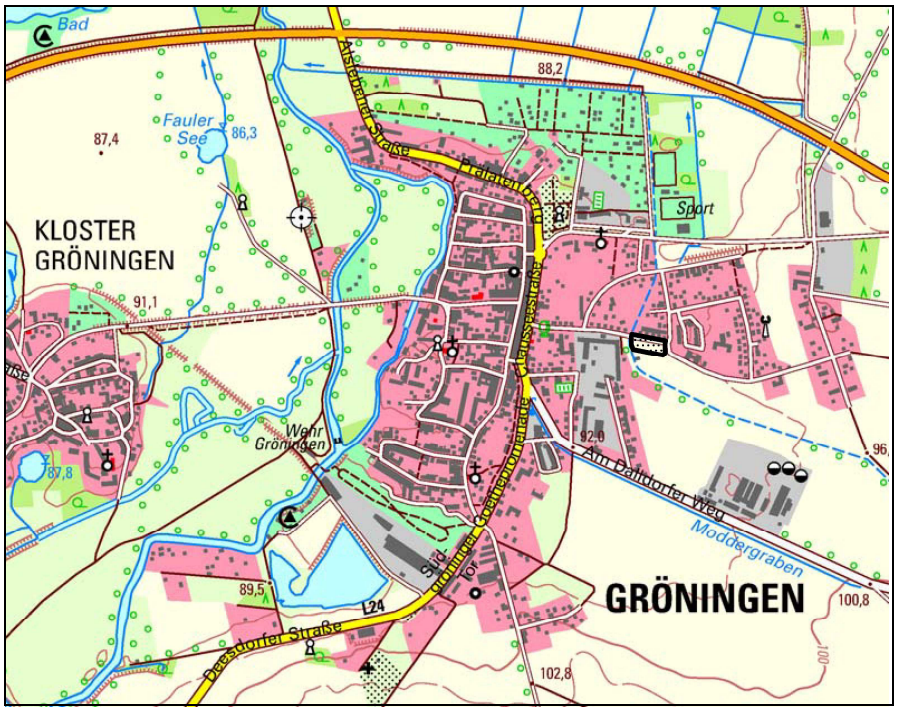
Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Nordgrenze des Flurstücks 935
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 944
- im Süden durch eine Parallele im Abstand von 37,5 Meter südlich der Nordgrenze der Flurstücke 691/4 und 4/15
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks des Flutgrabens

(alle Flurangaben Flur 9, Gemarkung Gröningen)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Lage des Plangebietes in der Stadt Gröningen



[TK25 /2017] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6020358/2012

Angrenzende Nutzungen sind:

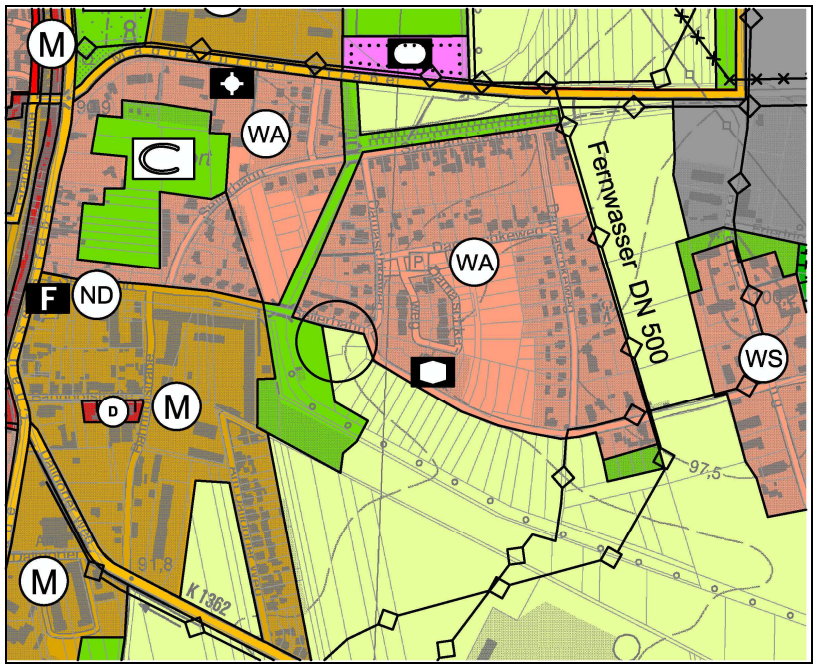
- im Norden eine Einfamilienhausbebauung,
- im Osten eine Straßenverkehrsfläche, östlich davon mehrgeschossige Wohnbebauung,
- im Süden Ackerflächen und ein ehemaliger Garten,
- im Westen der Flutgraben Gröningen, westlich davon ein landwirtschaftlicher Betriebshof.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt das Plangebiet bisher als Ackerfläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Fläche ist örtlich integriert. Sie fügt sich in die nähere Umgebung ein und rundet die Ortslage geordnet ab. Die im Plangebiet vorgesehenen drei Bauplätze dienen dem örtlichen Bedarf.

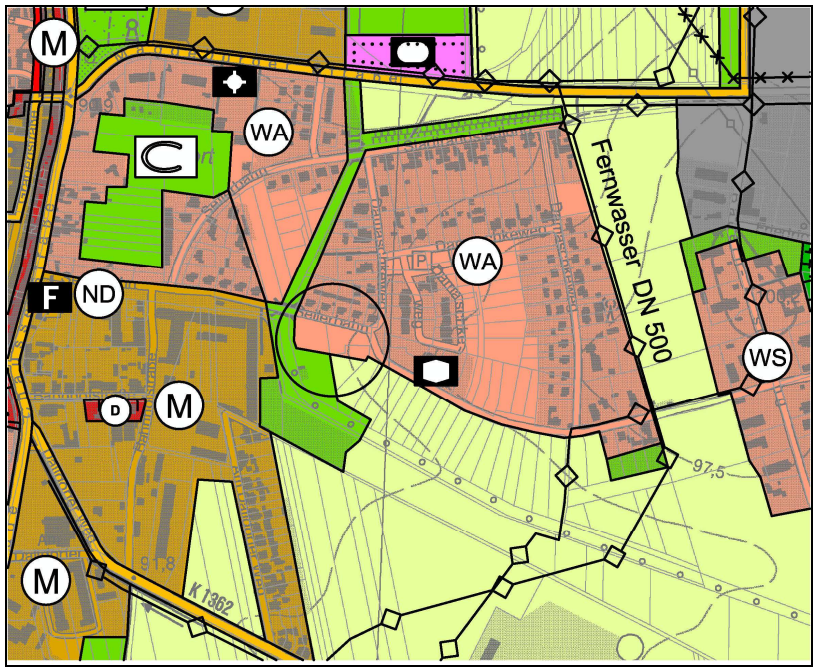
Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Gröningen



[TK 10/2009] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6020358/2012

Im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan redaktionell anzupassen. Die nachfolgende Abbildung beinhaltet diese Anpassung.

Ausschnitt aus dem redaktionell angepassten Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen



[TK 10/2009] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6020358/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4.659 m². Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des 2.Entwurfes des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 22.06.2022 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.
Gröningen ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. Die Ziele für die Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes beinhalten die Beibehaltung der Festlegung der Gemeinde als Grundzentrum. Gemäß Ziel 5.2.13 sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion Flächen für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.
Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Bedarfsdeckung im Grundzentrum Gröningen erforderlich, da die im Flächennutzungsplan bilanzierten Bauflächen teilweise für Pflegeeinrichtungen genutzt werden und für den Einfamilienhausbau nicht zur Verfügung stehen. Die Wohndichte in den Ortskernen hat deutlich abgenommen. Die historischen Gebäude mit größeren Wohnflächen werden durch die Nachnutzer in der Regel für eine Familie genutzt. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf.
Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die betroffenen Flächen werden ackerbaulich genutzt, sind aber durch eine vorhandene Straße erschlossen und runden die Ortschaft geordnet ab. Da Gröningen im Westen durch Überschwemmungsgebiete der Bode und auf den anderen Ortsseiten durch landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben ist, bestehen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen keine Alternativen. Die Inanspruchnahme der Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen ist erforderlich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.707 m². Davon sind 3.585 m² als Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich teilweise in privatem und teilweise in städtischem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Oberflächlich stehen Löss-Schwarzerden bis Braunschwarzerden an.

Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse

Das Plangebiet grenzt östlich an den Gröninger Flutgraben an. Dieser ist als Gewässer 2.Ordnung eingestuft. Der Gewässerrandstreifen von 5 Meter ab Böschungsoberkante befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem benachbarten Grundstück. Er ist somit nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb verordneter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Gebieten, in denen ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen oder dem Versagen von Rückhalteeinrichtungen zu befürchten ist. Trotzdem ist aufgrund der Lage in der Senke des Gröninger Flutgrabens zu empfehlen das Geländeniveau der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zu erhöhen.

Die Straße Seilerbahn wird über die Kanalisation entwässert. Eine geordnete Entwässerung der Baugrundstücke ist durch die Bauherren nachzuweisen. Bei auftretendem Löss ist eine Versickerung mittels Anlagen problematisch, da er bei völliger Durchnässung zu Strukturverlust neigt (Setzungsfließen). Das Niederschlagswasser sollte daher großflächig zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden. Gegebenenfalls ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Flutgraben möglich. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Erdfallgefährdung

Die Baumaßnahme liegt innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen. Ursache der Geländeveränderungen waren hier Lösungsvorgänge an chloridischen und sulfatischen Gesteinen im tieferen Untergrund, die zu Hohlräumen führen (tiefer 300 Meter unter Gelände). Beim Hochbrechen solcher Hohlräume durch das überlagernde Gebirge bis zur Geländeoberfläche kam es zu Senkungen bzw. Erdfällen, die noch heute auch bei Gröningen deutlich erkennbar sind (zum Beispiel Leth oder Grundlos). Der Schwerpunkt der Erdfallereignisse lag vor mehreren tausend Jahren, jedoch ist das Auftreten von lokalen Einzelereignissen (wie zum Beispiel 1977 südöstlich Heynburg) auch heute nicht auszuschließen. Voraussagen zu Zeitpunkt und Ort des Auftretens sind grundsätzlich nicht möglich. Auf die Erdfallgefährdung wird hingewiesen.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

archäologische Belange

Gemäß den Beiplänen zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild

[DOP 4/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6020358/2012

Das Plangebiet umfasst eine als Acker genutzte Fläche an die sich im Westen und Südwesten der Grünzug entlang des Gröningen Flutgrabens anschließt. Feldraine sind nur in geringem Umfang vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gehölze.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da sich südwestlich dörfliche Nutzungen befinden, die die für reine Wohngebiete erforderliche Wohnruhe bzw. Unzulässigkeit von Beeinträchtigungen nicht umfassend gewährleisten.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4. Dies wird auch im Plangebiet als geeignetes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist auf Grundlage des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die nähere Umgebung wird durch ein- bis dreigeschossige Gebäude geprägt. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der derzeit nachgefragten zweigeschossigen Bauform ohne ausgebautes Dachgeschoss. Es sollen maximal Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne weitere Nichtvollgeschosse entstehen. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden nördlich der Seilerbahn, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.
Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die örtliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.
Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Bauabstand von 3 Metern zu den öffentlichen Erschließungsflächen, den Grünbereichen des Flutgrabens und den im Süden vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen vorgesehen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesetzte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im Plangebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Straße Seilerbahn von Norden erschlossen. Die Straße ist im Bestand vorhanden und neu ausgebaut. Die Verkehrsfläche der Straße wird nach Süden um 2,5 Meter verbreitert, um im Straßenraum einen Parkstreifen in Längsaufstellung vorsehen zu können. Auch die Straße selbst wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB die örtlichen Verkehrsanlagen enthalten muss. Ohne die Darstellung der Verkehrsflächen wäre der Plan als einfacher Bebauungsplan mit der Folge einzustufen, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Einfamilienhäuser nicht möglich wäre.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die offene Landschaft an. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist es erforderlich, eine Eingrünung des Gebietes durch eine Hecke nach Süden vorzusehen. Diese wurde in einer Breite von 2 Meter festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Herstellung des Parkstreifens für Stellplätze in Längsaufstellung. Zwischen den Parkbuchten ist die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten. Die Straße Seilerbahn ist im Bestand vorhanden und neu ausgebaut.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange
- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die im Punkt 4.4. angeführte vorhandene Straße gesichert. Hierdurch ist eine geordnete Erschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. In der Straße Seilerbahn ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die Anschlüsse sind durch die Bauherren beim TAV zu beantragen. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Die Kosten für die Herstellung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen sind Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Anschlüsse sind durch die Bauherren bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Gröningen wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Deutsche Telekom rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit ihr in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert.

Breitbandausbau: Im Rahmen des Ausbaus der kommunalen Breitbandinfrastuktur innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in Gröningen vorgesehen. Somit ist die Voraussetzung für die Anbindung jedes einzelnen Hausanschlusses an das kommunale Glasfasernetz geschaffen. Ein Antrag bei der DNS-Netz sollte möglichst vor Beginn der Ausbauarbeiten gestellt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). In der Straße Seilerbahn ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Die Straße Seilerbahn wird über die Kanalisation entwässert. Eine geordnete Entwässerung der Baugrundstücke ist durch die Bauherren nachzuweisen. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden soweit dies möglich ist. Gegebenenfalls ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Flutgraben möglich. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Dies sind insgesamt 96 m^3. Das Gebiet befindet sich an örtlich integrierter Stelle. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt aus Hydranten des Wasserversorgungsnetzes.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).
Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Seilerbahn" der Stadt Gröningen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die Eingrünung des Gebietes nach Süden.
Der im Plangebiet vorzufindende Biotoptyp Acker hat hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als hoch zu bewerten, da es sich um Böden mit einer überdurchschnittlichen Bodenfruchtbarkeit handelt. Der Eingriff in die Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Gröningen sind hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau in Gröningen zu sichern, ist der Eingriff erforderlich.

Artenschutz

Auf der Ackerfläche ist das Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen. Eine Begehung ist im Mai 2023 vorgesehen.
Der Lößboden auf der Ackerfläche ist ein potenzieller Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Vorkommen streng geschützter Arten, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach § 44 BNatSchG zu schützen. Daher wird festgelegt, dass vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche Untersuchungen durchzuführen sind, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (Cricetus cricetus) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, ist die Naturschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Feldhamster sind nach § 44 BNatSchG zu schützen.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den

Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Entsorgungsunternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Von der westlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Staubbelastungen aus. Eine Tierhaltung wird hier nicht betrieben. Im Abstand von ca. 500 Meter südöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Milchkuhhaltung. Weiterhin wurde eine Biogasanlage errichtet. Die für die Biogasanlage maßgeblichen Immissionsorte befinden sich deutlich näher zu der Anlage als das Plangebiet. Aufgrund der Entfernung von über 500 Meter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Von den benachbarten Nutzungen gehen keine wesentlichen untersuchungsrelevanten Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen aus.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Die Planung beinhaltet die Umwandlung von ca. 3.800 m² ackerbaulich genutzter Fläche in Wohnbaufläche. Die Belange der Landwirtschaft werden hierdurch beeinträchtigt. Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Hierauf wird hingewiesen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
  - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
  - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Für die nördlich an die Seilerbahn angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Süden wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Aufgrund des Abstandes durch die Straße Seilerbahn sind erhebliche Verschattungen nicht zu erwarten. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind bodenrechtliche Spannjungen nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Seilerbahn" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die zu erwartenden Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Beeinträchtigt werden auch die Belange der Landwirtschaft durch den Bodenentzug. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.707 m²
• allgemeine Wohngebiete	3.585 m²
• Straßenverkehrsflächen	1.122 m²

Stadt Gröningen, Februar 2023