PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan
Wohngebiet
„Hederslebener Weg“

Stadt Gröningen

Entwurf
Stand: Oktober 2019

IVW Ingenieurbüro GmbH

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Gröningen
Auftrags-Nr.	2219008

Inhalt

I	**Planzeichnungen** - B-Plan	M 1: 1.000	**Teil 1**
II	**Begründung**		**Teil 2**

Planungsträger: **Stadt Gröningen**
In der Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen

Tel.: 039403/911-0
Fax: 039403/911-53
E-Mail: post@westlicheboerde.de
Internet: www.westlicheboerde.de

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: *B-Plan*
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Artenschutzrechtliche Prüfung
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
Telefon: 0391/ 4060363
e-mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung

- B-Plan **M 1: 1.000**

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Hederslebener Weg“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

		Seite
1.	**Allgemeine Erläuterungen**	**5**
1.1.	Planungsträger	5
1.2.	Allgemeine Angaben zur Verbandsgemeinde	5
1.3.	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2.	**Planungsgrundlagen**	**9**
2.1.	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2.	Gesetze, Verordnungen u. Pläne	9
2.3.	Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4.	Planungsvorgaben	10
3.	**Plananlass / Zielsetzung**	**16**
3.1.	Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	16
3.2.	Zielsetzung des B-Planes	17
3.3	Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	18
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	19
3.5	Nutzungen im Bestand	20
4.	**Planinhalt und Auswirkungen**	**21**
4.1	Begründung der Festsetzungen des B-Planes	21
4.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
4.3.	Auswirkungen auf die Erschließung	25
4.4.	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	27
5.	**Flächenbilanz**	**27**
6.	**Artenschutzrechtliche Prüfung**	**Anlage 1**

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Die Verbandsgemeinde Westliche Börde wurde aus vier benachbarten Gemeinden im Landkreis Börde am 01.01.2010 gegründet. Zu den vier Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Westliche Börde gehören die Gemeinden Am Großen Bruch und Ausleben sowie die Städte Gröningen und Kroppenstedt. Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat einen eigenen direkt gewählten Verbandsgemeinderat und einen Verbandsgemeindebürgermeister. Die vier Mitgliedsgemeinden mit jeweils mindestens 1000 Einwohnern (EW) sind weiterhin rechtlich eigenständig. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Gröningen. Eine Außenstelle befindet sich in der Gemeinde Am Großen Bruch im Ortsteil Hamersleben.

Planungsträger für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Stadt Gröningen.
Zur Stadt Gröningen gehören die Ortsteile Dalldorf, Stadt Großalsleben, Heynburg, Kloster Gröningen und Krottorf.

Mit Stand zum 20.08.2019 hatte die Gemeinde Gröningen mit Hauptwohnsitz 3.623 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt Verbandsgemeinde Westliche Börde). In der Kernstadt Gröningen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.718 EW, in Dalldorf 137 EW, in Heynburg 122 EW, in Kloster Gröningen 379 EW, in Krottdorf 461 EW und in der Stadt Großasleben 806 EW.
Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat eine Fläche von 18.173 ha, davon entfallen auf das Gebiet der Stadt Gröningen 5.968 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zur Stadt Gröningen

Die Stadt Gröningen liegt am Südwestrand des Landkreises Börde, landschaftlich im Übergang zwischen Bördelandschaft und Harzvorland.
Die nächstgelegenen Städte sind Oschersleben, 10 km nördlich und Halberstadt, 12 km südwestlich. Der Stadtteil Kloster Gröningen ist im Mündungsdreieck zwischen Holtemme und Bode angesiedelt.
Die Stadt Gröningen grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

- Stadt Kroppenstedt,
- Stadt Wegeleben,
- Stadt Schwanebeck,
- Gemeinde Groß Quenstedt,
- Stadt Oschersleben (Bode),
- Stadt Halberstadt,
- Gemeinde Selke-Aue.

Gröningen ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 81 gut an Magdeburg und Halberstadt angeschlossen. Die B 81, die Gröningen seit 2003 in einer Ortsumgehung umfährt, ist nach 14 km in Richtung Magdeburg ab Egeln autobahnähnlich ausgebaut.
Die Kernstadt von Gröningen verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule und ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Weiterhin vorhanden sind in der Kernstadt mehrere Supermärkte, Bäcker, Fleischer, Gärtnerei und Floristik, Allgemeinmediziner, Tierarzt, Apotheke, Optiker, Physiotherapie, Seniorenpflege und Pflegedienst, eine Tankstelle u.a.
Traditionell ist Gröningen als Wirtschaftsstandort vor allem von der Landwirtschaft geprägt. Gemessen an der Zahl der Betriebe sind die dominierenden Wirtschaftszweige in Gröningen das Baugewerbe sowie der Handel. Der Großteil der Gröninger Gewerbebetriebe befindet sich in den gewachsenen Siedlungsgebieten außerhalb klassischer Gewerbegebiete. Der seit November 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist 39,4 ha Gewerbefläche aus, die sich auf zwei Standorte in der Kernstadt Gröningen verteilen.

Quelle: https://www.google.de/maps/place/Gröningen/ Aufruf Oktober 2019

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 0,34 ha
- Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Grünland/Pferdekoppel bzw. brachliegendes Grabeland (in Randbereichen mit Gehölzen) genutzt.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Hederslebener Weg erschlossen, welche in nördlicher Richtung an die Landesstraße 24 mit der Straße „Südgröninger Tor“ anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von drei Einfamilienhäuser.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Hederslebener Weg.
-

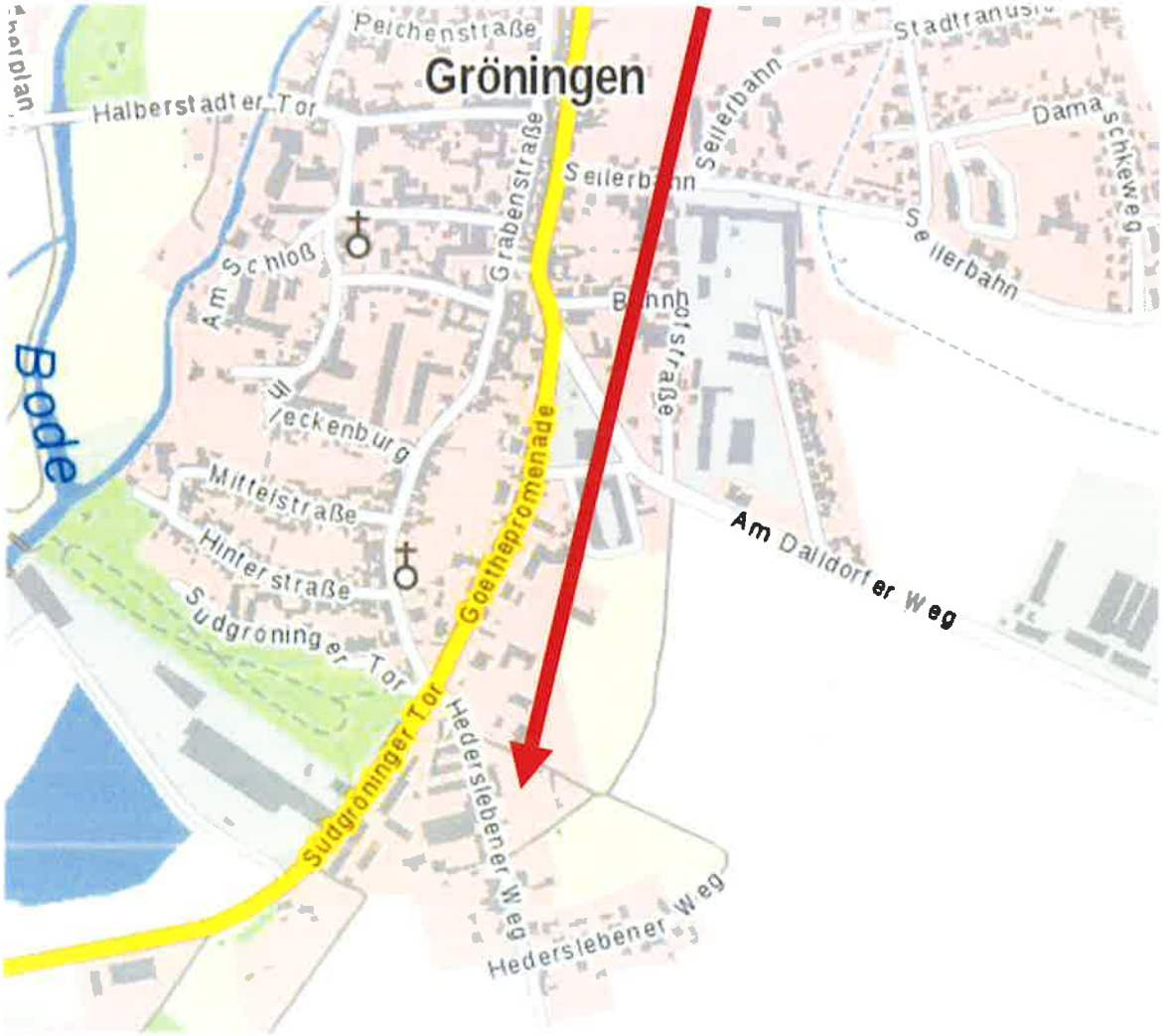
Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet im Luftbild

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Oktober 2019

–hier: Standort Plangebiet im Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Oktober 2019

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Wohngebiet „Hederslebener Weg“ in der Stadt Gröningen wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen
(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde

- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan **(F-Plan)** der Stadt Gröningen in der seit 30.12.2009 rechtswirksamen Fassung.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.2009 fort.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 9, Flurstücke 782/163 und 842, Gemarkung Gröningen, M 1: 1.000 mit Stand Juni 2019.
- Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6020358/ 2012.

2.4. Planungsvorgaben

Die Stadt Gröningen liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.
Für das Plangebiet des B-Planes Wohngebietes „Hederslebener Weg" gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt *(LEP-LSA 2010)*** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** (REP Magdeburg 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016 (1. Entwurf REP Magdeburg 2016).**

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet Gröningen einem Raum mit überregionalen Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für diese Entwicklungsachsen folgende Ziele:

„Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts dar. Sie zeigen einerseits durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- und Lagevorteile auf, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können; andererseits sollen durch die Bündelung wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsen und Achsenzwischenräumen erhalten sowie Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch in der freien Landschaft so gering wie möglich gehalten werden."

Ziel Z 18:
„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den ***Zentralen Orten zu konzentrieren****; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."*

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für die Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende Festlegungen:

Ziel Z 23
„Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen."

Grundsatz G 13:
„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- *die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden."*

Die Stadt Gröningen setzt diese landesplanerischen Vorgaben bzw. Zielstellungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan um, indem:

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von drei Wohnhäusern im **zentralen Ort** Stadt Gröningen (Grundzentrum entsprechend REP Magdeburg 2006 und 1. Entwurf REP Magdeburg 2016) angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an den ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand der Kernstadt Gröningen befindet. Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in westlicher, nördlicher und südlicher Richtung an die bebaute Ortslage der Stadt Gröningen an.
Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m2 befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.
Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des ***Landesentwicklungsplanes 2010*** sind nicht erkennbar.
Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Hederslebener Straße" nicht raumbedeutsam.
Das Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des RdErl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist demnach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.
Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.
Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg *in* ***der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.***
Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist die Stadt Gröningen als Grundzentren festgelegt. Im Landesentwicklungsplan werden keine Grundzentren mehr festgelegt. Dies sieht auch der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren unter anderem fest:
Ziel Z 25: "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."
Ziel Z 27: "Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten. "
Ziel Z 28: "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln."*

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Gröningen als Grundzentrum vorgesehen.

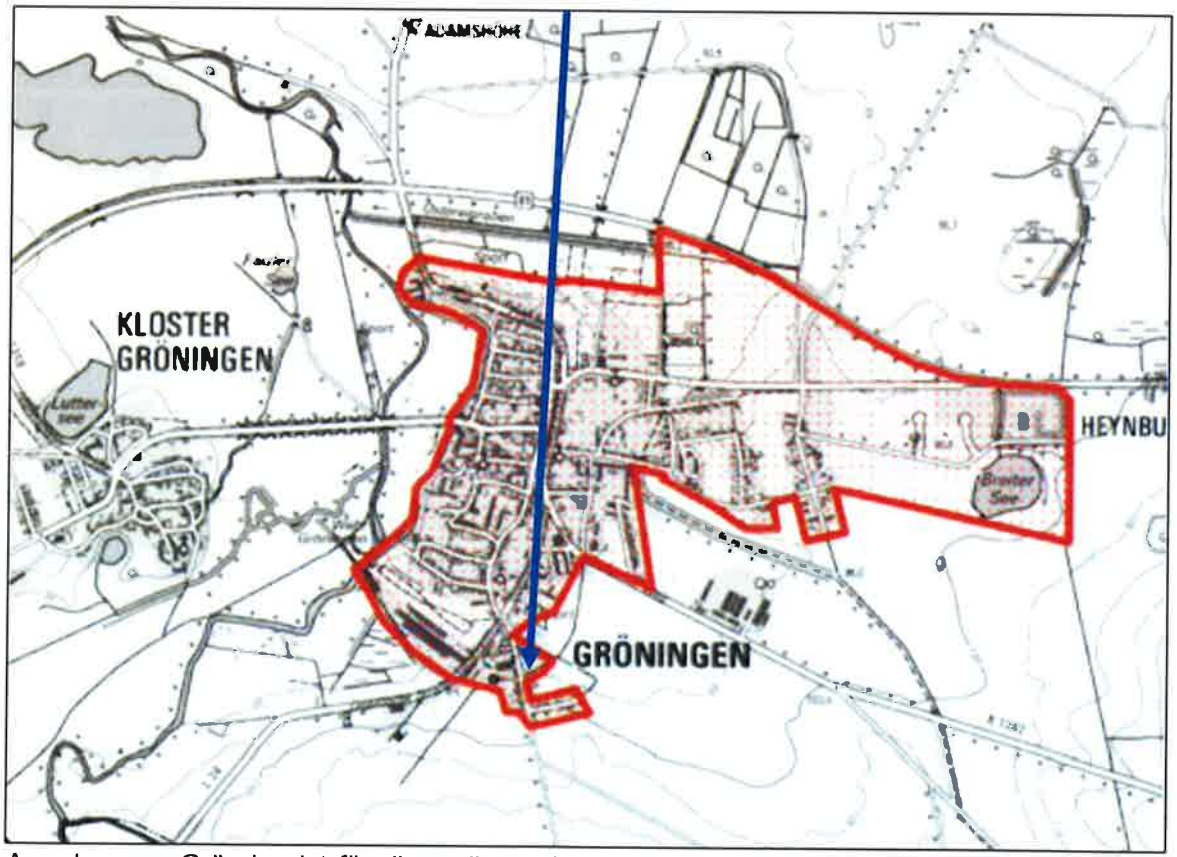
c) *1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg* 2016

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung" gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).
Entsprechend dem o. g. 1. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, hier: Festlegungskarte 2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Standort des B-Planes Wohngebiet „Hederslebener Weg""



Aus den o.g. Gründen ist für die vorliegende Bauleitplanung kein Nachweis des Eigenbedarfes erforderlich.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Gröningen

Die Stadt Gröningen verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher mit Bekanntmachung vom 30.12.2009 rechtswirksam ist.
Gegenwärtig wird das Aufstellungsverfahren für 1. Änderung des F-Planes durchgeführt. Diese F-Planänderung betrifft die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik (ehemalige Deponie Münchendorf).

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt für den Planbereich eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

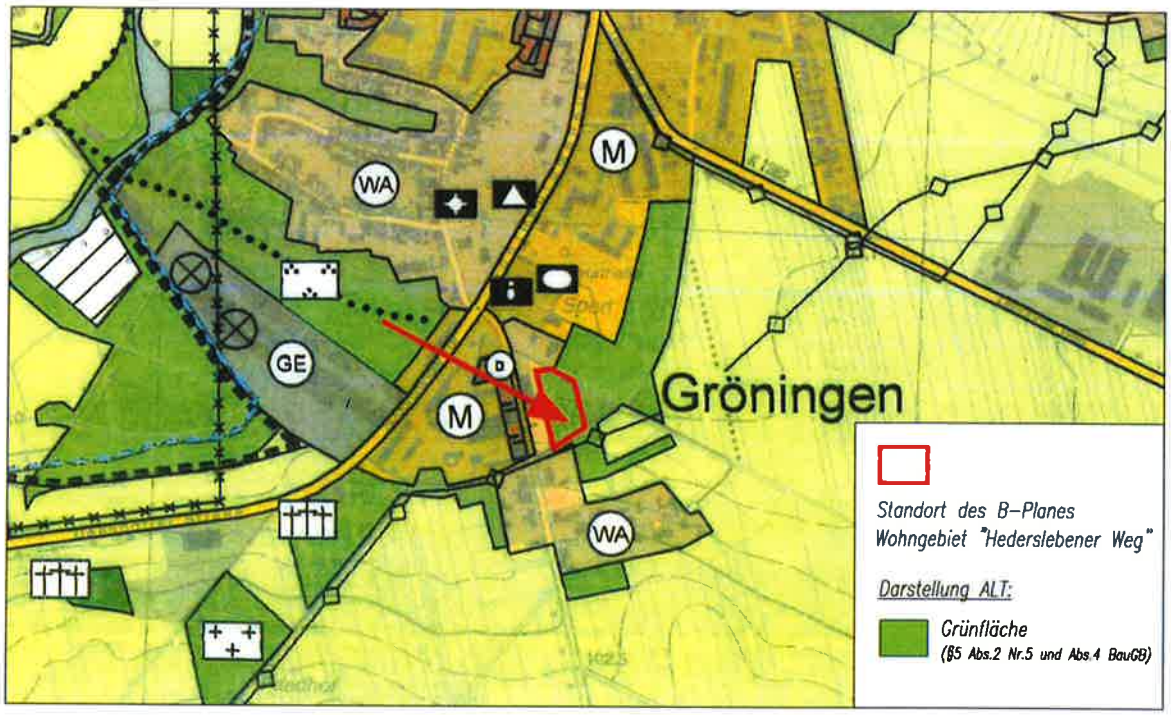
Der B-Plan wird damit **nicht** aus dem rechtswirksamen F-Plan der Stadt Gröningen entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird**.

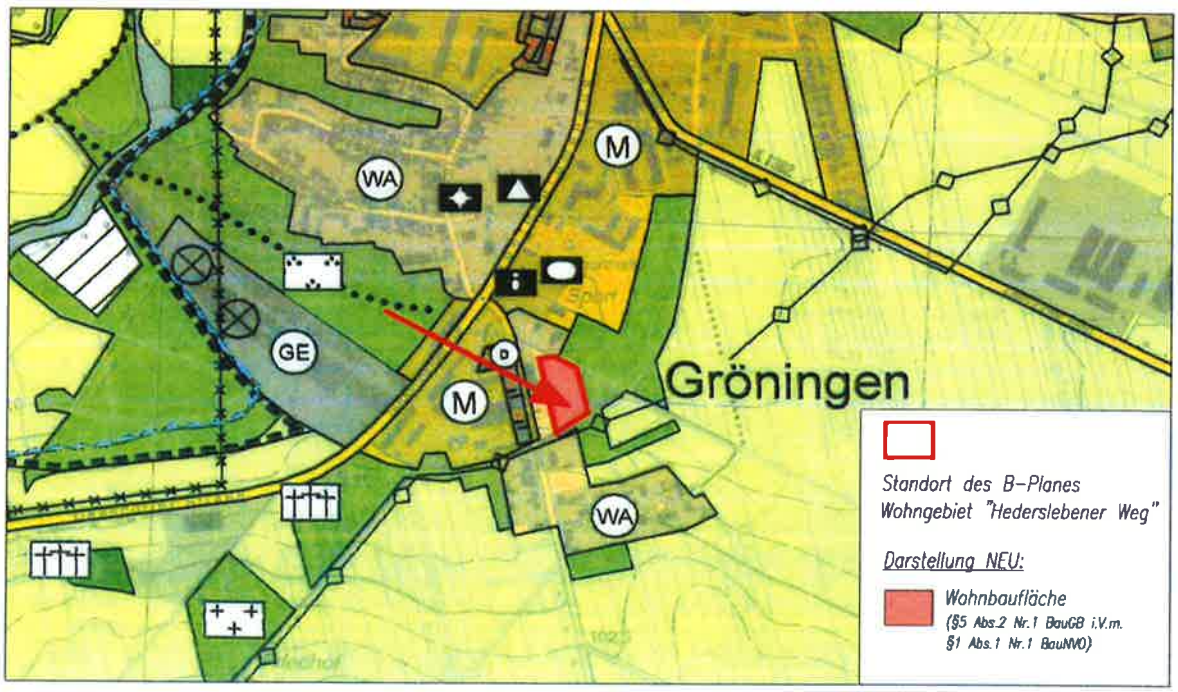
Der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen wird zeitnah auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.
Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Stadt Gröningen entwickelt, aufgestellt.
Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf.
Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen FNP der Stadt Gröningen
Standort des B-Planes Wohngebiet „Hederslebener Weg““



Entsprechend der Berichtigung des rechtswirksamen FNP der Stadt Gröningen auf der Grundlage des B-Planes Wohngebiet „Hederslebener Weg“
Standort des B-Planes “



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-/1-6020358//2012.

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus Gröningen zu verzeichnen.

Die in der Kernstadt vorhandenen Wohngebiete sind ausgelastet. Für Bauplätze, die gemäß § 34 BauGB bebaubar wären, stehen nur noch ca. 4 Grundstücke zur Verfügung. Eine Bebaubarkeit dieser Grundstücke scheitert zum Teil aufgrund zersplitterter Eigentumsverhältnisse bzw. sind die Eigentümer nicht bereit diese Flächen zu veräußern.

Aus diesen Gründen möchte die Stadt Gröningen auf eigenen Flächen Bauland zur Verfügung stellen.

Bei der hierfür infrage kommenden potenziellen Baufläche handelt es sich um eine Fläche östlich des Hederslebener Weges, in der Kernstadt Gröningen.
Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Eine Nachverdichtung der Ortslage in diesem Bereich wäre städtebaulich sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des derzeitig fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.
Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Gröningen am .....den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Hederslebener Weg" im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt durch die Stadt Gröningen.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken in der Kernstadt Gröningen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von ca. drei Eigenheimen ermöglicht werden.
Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Gröningen, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs in der Kernstadt Gröningen (entsprechend der raumordnerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum) zur Verfügung zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand der Kernstadt Gröningen befindet. Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in westlicher, nördlicher und südlicher Richtung an die bebaute Ortslage der Stadt Gröningen an.
Das Plangebiet bindet bis auf die Ostseite an die bebaute Ortslage an.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebietes der Kernstadt Gröningen handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Straße Hederslebener Weg mitbenutzt bzw. kostengünstig erweitert werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.
Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. drei Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Grünland/ Pferdekoppel und brachliegendes Grabeland in Bauland.
Mit der Planung soll des Weiteren eine individuelle Bebaubarkeit des Baugrundstückes entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.
Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung.
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet grenzt westlich, nördlich und südlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Gröningen an.

Der B-Plan Wohngebiet „Hederslebener Weg" setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a 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.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 3.400 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 3.100 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von
(ca. 3.100 m² *0,4) = ca. 1.240 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben, der Errichtung von drei Wohngebäuden, ist nicht umweltverträglich-keitsprüfungspflichtig.

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.7 Buchstabe b BauGB.
Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.
Fazit:
Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ sind für den vorliegenden B-Plan gegeben.

Verfahren nach § 13b BauGB für die vorliegende B-Planaufstellung

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
  Darüber hinaus gelten bei dem vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 842 und 782/163 Flur 9 in der Gemarkung Gröningen.
Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 0,34 ha.
Die Teilfläche des Flurstückes 842 befindet sich im Besitz der Stadt Gröningen. Die Teilfläche des Flurstücks 782/163 wird von der Gemeinde noch erworben.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Westen: durch die Wohnbebauung östlich des Hederslebener Weges;
- im Osten: durch Gartenland mit Lauben und Schuppen bebaut,
- im Süden: durch einen Wirtschaftsweg mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.
Der Garagenkomplex auf dem Flurstück 842 an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

3.5. Nutzungen im Bestand

Der größte Teil des Plangebietes selbst wird von Grünland eingenommen, das mit Pferden beweidet wird. Auf dem östlichen Abschnitt befindet sich brachliegendes Grabeland, an das nördlich Gehölze (Holunder und Brombeere) angrenzt. Eine hier im Randbereich stehende alte Silber-Weide befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der am westlichen Rand befindliche geplante Zufahrtsbereich wird von Ziergehölzen aus Forsythie und Erbsenstrauch eingenommen. Die südliche Abgrenzung des zu beplanenden Gebietes erfolgt durch eine Fichtenreihe.

Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. drei Wohnhäuser schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von Eigenheimen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet, die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass diese Nutzungen zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich wären, sie jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen dienen würden. Die Planung solcher Nutzungen wäre im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtvillen).

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.
Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.
Der Abstand der Gebäude zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze soll mindestens 5 Meter betragen, um eine Eingrünung des Plangebietes zu ermöglichen.
Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Es ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Erschließung soll von der kommunalen Straße Hederslebener Weg aus erfolgen.
Im Bebauungsplan wurde eine Verkehrsraumbreite von 4,00 m festgesetzt. Hierbei ist der Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m mit Randstreifen 2 x 0,25 cm möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der drei geplanten Wohngebäude ausreichend. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Ausgabe 2006). Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.
Als Wendeanlage wurde in der Planzeichnung nur der tatsächlich befahrbare Bereich festgesetzt, womit sich der daran angrenzende festgesetzte 1 m breite Freihaltebereich für Fahrzeugüberhänge um die Wendeanlagen auf den unmittelbar angrenzenden privaten Baugrundstücken befindet. Um in diesem Bereich Schäden durch wendende oder

rangierende Fahrzeuge auszuschließen, wurde folgende textlicher Festsetzung im Teil B aufgenommen:
„An den Außenstellen der Wendeanlage ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberstände von oberirdischer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, ausgenommen sind Zufahrtsbereiche und ebenerdige Befestigungen.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.
Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan ein Pflanzgebot gemäß § 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.
Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist.
Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.
Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft
Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.
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 § 13b BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:
Siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung" Anlage 1 der Begründung. Der Eingriff geht nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den geplanten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

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 des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes
Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Hederslebener Weg gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Hederslebener Weg“. Das Plangebiet erhält eine direkte Straßenanbindung zum Hederslebener Weg. Die innere Erschließungsstraße soll ebenfalls „Hederslebener Weg“ heißen.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
  Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung im Hederslebener Weg anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der TAZV Vorharz in 38820 Halberstadt, Sargstedter 1-2.
  Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal im Hederslebener Weg anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- Es ist geplant das Niederschlagswasser der Baugrundstücke entweder ortsnah zu versickern bzw. zu verwerten oder in den vorhanden Regenwasserkanal in den Hederslebener Weg abzuleiten. Für die Ableitung des anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV AI 38) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen gemäß ATV AI 38 (z. B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV 138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Errichtung einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG.
Welche der o.g. Varianten hier zum Tragen kommen könnten, ist abhängig von der ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes. Die Stadt Gröningen wird hierzu, nach Bestätigung des B-Planentwurfs durch den Stadtrat, ein Hydrologisches Gutachten in Auftrag geben. Das Ergebnis wird in die Satzungsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zur Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.
Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn in den vorhanden Regenwasserkanal in den Hederslebener Weg abzuleiten. Konkrete Angaben hierzu erfolgen im Rahmen der Fachplanung zur Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße.
Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Gröningen.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62. Im Hederslebener Weg befinden sich Energieversorgungsleitungen.
  Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.

- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Hederslebener Weg befinden sich Telekommunikationsanlagen.
  Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.

- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Bördekreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Bördekreises. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.
Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Stadt Gröningen trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes.**
Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage eines Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Gröningen übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.
Die Kosten für die Planung und Erschießung werden in den Haushalt der Stadt Gröningen eingestellt.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	**ca. 3.400 m²**
➢	davon als Wohngebiet (WA):	ca. 3.100 m²
	davon als öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 300 m²