



Stadt Gröningen

Verbandsgemeinde Westliche Börde
Landkreis Börde

Satzung der Stadt Gröningen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 163 und 164, Flur 22, Gemarkung Gröningen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kloster Gröningen

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Birkensiedlung"

Satzung August 2020



Lage des Plangebietes in Kloster Gröningen

[TK10/10/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-6020358/2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 911660**

Begründung zur Satzung der Stadt Gröningen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 163 und 164, Flur 22, Gemarkung Gröningen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kloster Gröningen

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Birkensiedlung"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
3.2. Belange der Landwirtschaft	9
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	12
6. Flächenbilanz	12

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Gröningen über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 163 und 164 der Flur 22 der Gemarkung Gröningen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kloster Gröningen wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

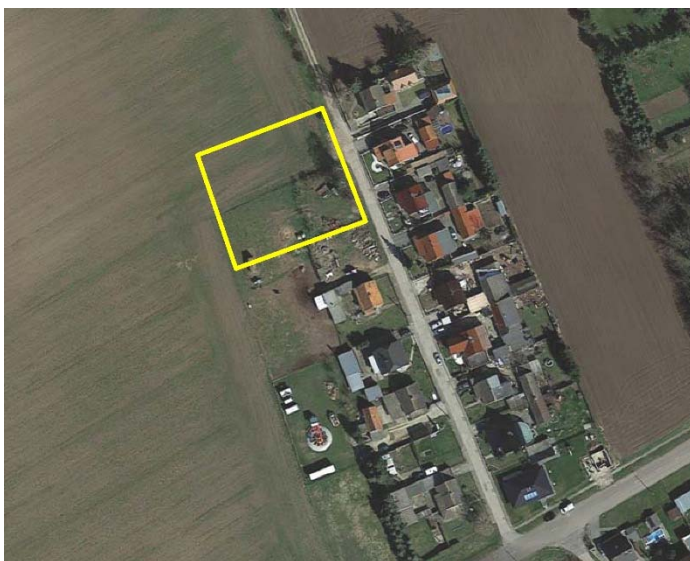
Die Stadt Gröningen mit ca. 3.621 Einwohnern (Stand 31.12.2019) befindet sich im Südwesten der Verbandsgemeinde Westliche Börde. Die Einwohnerentwicklung von Gröningen verlief in den letzten Jahren rückläufig. Seit 2010 hat Gröningen ca. 150 Einwohner verloren. Dies ist nahezu ausschließlich auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurück zu führen. Der Wanderungssaldo ist seit 2012 ausgeglichen. Für die Entwicklung der Stadt ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für bauwillige, junge Gröninger Familien wichtig. Größere neue Baugebiete sind in Gröningen und den Ortsteilen nicht vorhanden, daher beschränkt sich die Entwicklung vornehmlich auf die Schließung von Baulücken, innerörtliche Verdichtungen und kleinere Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen. Zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes sind maßvolle Ergänzungen des Siedlungsbereiches erforderlich, die sich auf im Bestand erschlossene Flächen konzentrieren. Zu diesen erschlossenen Flächen gehören die im Nordwesten der Birkensiedlung im Ortsteil Kloster Gröningen gelegenen Flurstücke 163 und 164. Für Kloster Gröningen sieht der Flächennutzungsplan Bauflächen für den Eigenbedarf des Ortes nördlich der Westernstraße vor. Diese konnten bisher nicht in Nutzung genommen werden, da einheitliche Eigentumsverhältnisse nicht vorliegen. Die im Nordwesten der Birkensiedlung befindlichen Flurstücke 163 und 164 sind teilweise als Wohnbaufläche dargestellt und stehen in städtischem Eigentum, so dass die Flächen als Bauplatz für junge Familien kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können. Sie sind von Osten durch die Birkensiedlung erschlossen. Die Flurstücke wurden bereits bei der Errichtung der Straße Birkensiedlung ausparzelliert, jedoch nicht bebaut. Sie gehören daher dem Außenbereich an. Da die Wohnnutzung nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es zur Realisierung einer Wohnbebauung westlich der Birkensiedlung der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument

der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.500 m². Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2.500 m². Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 163 und das Flurstück 164 der Flur 22, Gemarkung Gröningen.

Die Einbeziehungssatzung schließt östlich an die Straße Birkensiedlung an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 50 Metern.



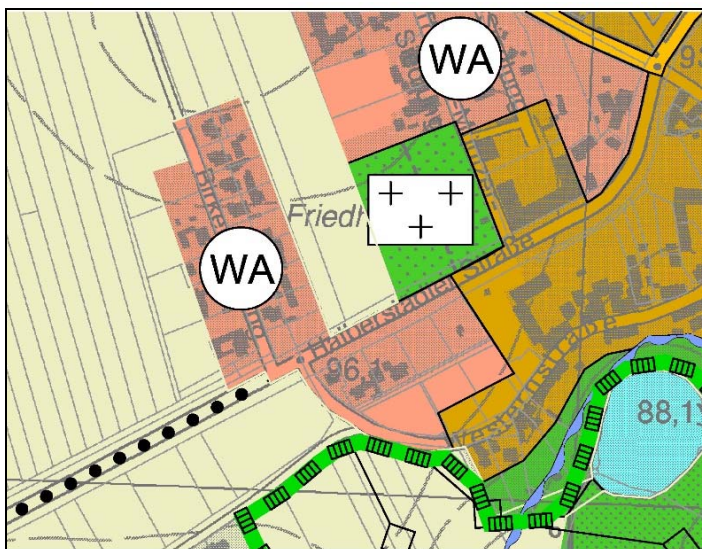
Luftbild des Plangebietes

[DOP 10/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6020358/2012

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Gröningen stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche dar. Die Einbeziehungssatzung lässt sich jedoch aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt aufgrund der geringen Größe unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Börde abzugeben.



Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen

[TK10 10/2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 18/1-6020358/2012

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als Ackerfläche und teilweise zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte genutzt. Es handelt sich um Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotential.

Versickerungsbedingungen

Im Planungsgebiet steht – nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen – Löss an, der von tonigen, mergeligen und kalkigen Gesteinen (Oberer Muschelkalk) unterlagert wird. Grundwasser ist nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen in Tiefen von 3 m bis 5 m unter Flur zu erwarten. Das Auftreten von Staunässe kann nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist für die Versickerung von Regenwasser ungünstig. Die besonderen Eigenschaften des Lösses (Sackungserscheinungen bei Vernässungen) sind bei der Bauplanung zu beachten. Die Erstellung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Für den Bau der vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich in der Umgebung des Vorhabens zahlreiche archäologische Denkmale aus der Jungsteinzeit und dem Mittelalter. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA). Allgemein wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG 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.

Bergrechte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes "Gröningen", Nr.II-B-f-242/92, Bodenschatz Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Treuhandgesellschaft der Kieswerke Nass- und Trockenabbau Gröningen mbH, Nienhagener Weg in 39397 Gröningen. Derzeit ist ein Abbau der Fläche nicht vorgesehen.

Erdfallgefährdung

Die Baumaßnahme liegt innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen. Ursache der Geländeänderungen 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 Kloster Gröningen deutlich erkennbar sind (zum Beispiel Luttersee und Salzensee). 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.

Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Kloster Gröningen ist erforderlich, um Baugrundstücke für bis zu zwei Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Birkensiedlung wird durch die Bebauung abgerundet. Die bauliche Entwicklung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Süden und Osten benachbarte Einfamilienhausbebauung der Birkensiedlung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Es wird empfohlen, die straßenseitige Bauflucht durch die neue Bebauung aufzunehmen.

Zusätzlich wurde als Festsetzung eine Fläche für das Anpflanzen einer Baum–Strauch-Hecke zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt aufgenommen.

Für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung der Birkensiedlung ist es erforderlich, die bestehende Wendemöglichkeit entweder zu erhalten und bei der Parzellierung zu berücksichtigen oder eine neue Wendemöglichkeit nördlich des Ergänzungsbereiches zu schaffen.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Der betroffene Bereich ist derzeit unversiegelt. Er wird als Ackerfläche und als Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden. Die Größe der erforderlichen Fläche wurde textlich und lagemäßig in der Planzeichnung mit 337 m² festgesetzt. Die Anpflanzung soll am Westrand der Grundstücke erfolgen, um das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen. Abweichungen sind zulässig, um die Nutzungsflexibilität der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. 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 der Einbeziehungssatzung,

- 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.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über die Birkensiedlung. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben. Die Erschließung der Grundstücke kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 im Bereich der öffentlichen Straße erfolgen. Durch den Eigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses über ein Installationsunternehmen zu stellen und dem Verband zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das Elektroenergieversorgungsnetz in der Birkensiedlung angeschlossen werden. Hinzuweisen ist auf den erforderlichen Schutz der vor dem Ergänzungsbereich im Straßenraum verlaufenden Niederspannungsfreileitung. Diese darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Anschluss an das Erdgasnetz möglich ist, ist im Abstimmungsverfahren zu prüfen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Sollte auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten.

Breitbandnetz: Im Rahmen des Ausbaus des kommunalen Breitbandnetzes innerhalb des Gemeindegebietes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist die Verlegung von Anlagen in der Birkensiedlung geplant. Nach derzeitigem Planungsstand ist in der Birkensiedlung der Einbau eines 12er Mikrorohrverbandes vorgesehen, der von der Thomas-Müntzer-Siedlung aus zugeführt wird. Technisch ist somit die Möglichkeit gegeben, insgesamt 12 Hausanschlüsse in der Birkensiedlung zu realisieren. Im Moment ist davon auszugehen, dass die Verlegung der Anlagen im III./IV.Quartal 2020 erfolgen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Mikrorohrverbände im Bereich von Zu- und Überfahrten in einem Schutzrohr aus PE-HD, Nenn-Außendurchmesser 110 mm mit einer Mindestwanddicke 6,3 mm zu verlegen ist. Fahrbahnquerungen für Hausanschlüsse sind in einem Schutzrohr aus PE-HD, Nenn-Außendurchmesser 50 mm, Mindestwanddicke 4,6 mm zu verlegen. Sollte die genaue Lage von Zu- bzw. Überfahrten von der Birkensiedlung zum Zeitpunkt der Baumaßnahme feststehen, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. In diesem Fall wird der Einbau von entsprechenden Schutzrohren mit vorgesehen. Wenn die Herstellung der Grundstückszufahrten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, sind die Schutzrohre nachträglich zu verbauen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restabfallbehälter sind am Abholtag an der Birkensiedlung zur Abholung bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die geordnete Müllentsorgung an der Birkensiedlung eine Wendemöglichkeit erforderlich ist.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Vor den Grundstücken Flurstück 163/0 und 164/0 verläuft in nördlicher Richtung die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Stz DN 250) des TAZV Vorharz. Die Flurstücke können hier angeschlossen werden. Die Grundstücksanschlüsse werden mittels Revisions-schacht auf das jeweilige Grundstück durch den Verband hergestellt. Mit der Herstellung des Grundstücksanschlusses für das Schmutzwasser entsteht die sachliche Beitragspflicht für das Grundstück. Für die Benutzung der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen werden Benutzungsgebühren nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung des Verbandes erhoben. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer entsprechend der Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung im Gebiet des TAZV Vorharz vom 05.12.2017 in der derzeit geltenden Fassung.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Gröningen. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist ein Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage des DWA Regelwerkes A138 erforderlich.

Grundschutz an Löschwasser

Unmittelbar nordwestlich des Ergänzungsbereiches befindet sich ein Hydrant an einer DN 100 Wasserleitung des TAV Börde, aus dem im Gefahrenfall Löschwasser entnommen werden kann. Der TAV Börde weist darauf hin, dass diese Löschwasserversorgung nicht den Grundschutz abdeckt. Ergänzend stehen in Kloster Gröningen gemäß der Risikoanalyse der Verbandsgemeinde Westliche Börde (S.22) Entnahmestellen am Luttersee in einer Entfernung von 270 Meter zum Plangebiet zur Verfügung, so dass der Grundschutz gewährleistet ist.

3.2. Belange der Landwirtschaft

Da die Vorhabenflächen direkt am Ortsrand und an intensiv bewirtschafteten Ackerflächen liegen, kommt es regelmäßig zu Konflikten. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Diese Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen sind in dörflichen Bereichen als ortsüblich hinzunehmen soweit sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unter Beachtung der diesbezüglichen Bestimmungen erfolgen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass vor Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von der Baumaßnahme betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Verursacher diese beseitigen.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Einbeziehungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 RdNr. 250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

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

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust des Biotoptyps Ackerfläche.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

Bewertung des Eingriffs im Einbeziehungsbereich:

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Acker (AI)	5	1.220 m²	6.100
- devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden – Abstellfläche Landtechnik (GSX)	6	1.160 m²	6.960
- 3 Einzelbäume an der Birkensiedlung	12	75 m²	900
- 8 Einzelsträucher am Rand (HEY)	9	45 m²	405
Ausgangszustand		2.500 m²	14.365
Planzustand			
- bebaute Fläche zwei Einfamilienhäuser	0	500 m²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (Pflaster)	2	250 m²	500
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.413 m²	8.478
- Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten (HHB)	16	337 m²	5.392
Planzustand		2.500 m²	14.370

Im Plangebiet der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt kein Eingriff zurück. Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen im Umfang von 337 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden. Die Lage der festgesetzten Strauchhecke an der Westgrenze dient auch der Einbindung in die offene Landschaft.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich selbst ist teilweise der Biotoptyp Acker (intensiv genutzt) und teilweise Grünland mit starken Narbenschäden vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre. Feldhamsterbaue wurden bisher nicht festgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG nicht entstehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine einmalige Feldhamsteruntersuchung nicht geeignet ist, um Feldhamstervorkommen nach der Winterruhephase 2019/ 2020 ausschließen zu können. Für Feldhamsteruntersuchungen ist die Zeitspanne von Ende Mai bis August vorzusehen. 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 behandeln.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (zum Beispiel Baumbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Einbeziehungsbereich	2.500 m ²
Baum-Strauch-Hecke zur Kompensation	337 m ²

Stadt Gröningen, August 2020