

Stadt Gröningen

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Fabrikstraße“ Großalsleben

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung der Satzung



Karte: Lage des Plangebietes in Großalsleben
[TK25/10/2019] ©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-6020358/2012

Impressum:

Die vorliegende Satzung wurde unter der Federführung des Bürgermeisters der Stadt Gröningen, Herrn Brunner erarbeitet.

Planung:
Arch- Bau- Borne GmbH
August- Bebel- Straße 43
39435 Bördeaue, OT Unseburg
Tel. 039263 30914
e-mail: Arch-Bau-Borne@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Planungsgrundlage
 - 1.3 Rechtsgrundlagen

 - 2. Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse
 - 2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung
 - 2.3 vorhandene Leitungstrassen
 - 2.4 Boden/ Altlasten/ Kampfmittelverdacht

 - 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan

 - 4. Inhalt der Satzung**

 - 5. Verkehrliche Erschließung**

 - 6. Ver- und Entsorgung**

 - 7. Brandschutz/ Löschwasserversorgung**

 - 8. Auswirkungen der Planung**
 - 8.1 Immissionsschutzrechtliche Belange
 - 8.2 Belange des Landschaft- und Umweltschutzes

 - 9. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsverpflichtung**
-

1. Allgemeines

Die Stadt Gröningen ist Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Westliche Börde und dem Landkreis Börde zugehörig. In der Stadt Gröningen mit den Ortsteilen Gröningen, Kloster Gröningen, Krottdorf, Dalldorf, Heynburg und der Stadt Großalsleben leben zum Stand 01.06.2020 3.598 Einwohner¹.

Entsprechend den Angaben der Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030² wird für die die Stadt Gröningen ausgehend von insgesamt 3.636 Einwohner im Basisjahr 2014 bis zum Jahr 2030 mit nur noch 3.207 Einwohner eine rückläufige Veränderung von -11,8 % prognostiziert.

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Entwicklung der Stadt Gröningen ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauplätzen für bauwillige, junge Familien wichtig. Die in den Jahren nach 1990 erschlossenen neuen Baugebiete sind vollständig bebaut. Für das Gebiet der Stadt Großalsleben betrifft dies die Bebauungsplangebiete „Siedlung Süd“ und „Am Anger“.

In der städtebaulichen Entwicklung gibt die Stadt Gröningen einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs den Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete.

Die stetigen Anfragen von jungen Familien nach Bauland zur Errichtung von Eigenheimen gaben den Anlass zur Prüfung von Möglichkeiten zur Erschließung von Bauflächen im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ..“kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Am 08.06.2020 fasste der Stadtrat der Stadt Gröningen den Beschluss zur Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Fabrikstraße“ für den Bereich der Gemarkung Großalsleben, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 80, 81, 83 und 84.

In Anwendung dieser nach dem Planungsrecht möglichen Einbeziehung soll nun der nachfolgend beschriebene und im Lageplan gekennzeichnete Bereich die bebaute Ortslage von Großalsleben maßvoll ergänzen. Auf Grund der katasterlichen Lage sowie

¹ Quelle: Einwohnermeldeamt der Verbandsgemeinde Westliche Börde

² Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de/daten- und -veroeffentlichungen; Bevölkerungsvoraus-berechnung 2014-2030

unter Berücksichtigung einer maßvollen Erweiterung wird das Flurstück 83 nicht einbezogen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung mit Wohnhäusern.

1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte für den Bereich der Gemarkung Großalsleben, die auf der Grundlage des unter dem Aktenzeichen A 18/1- 6020358/2012 abgeschlossenen Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften zwischen der Stadt Gröningen und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen- Anhalt einer ständigen Aktualisierung unterliegt.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- NatSchG LSA, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2019 (GVBl.LSA Nr. 28, S. 346)

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Satzungsgebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Großalsleben, unmittelbar östlich der L 24 (Fabrikstraße).

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von 5.530 m². Einbezogen sind Teilflächen der Flurstücke 80, 81 und 84 der Flur 2 der Gemarkung Großalsleben in einer Tiefe von 50 m. Bei der Festlegung der nördlichen Ausdehnung des Satzungsgebietes fand die vorhandene Gehölzgruppe Berücksichtigung.

Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

Die territoriale Lage ist auf der Karte 1 (Deckblatt) gekennzeichnet.

2.2 Bestandssituation und umliegende Bebauung

Die einbezogenen Grundstücksteilflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Ausgenommen hiervon ist ein etwa 10 m breiter Grünstreifen im Parallelverlauf zur Landstraße (L24). Hier befinden sich Trassen überörtlicher Hauptversorgungsleitungen (siehe Pkt. 2.3). Das Grünland wird von der Gemeinde gemäht.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Baum-/ Strauchgehölz aus überwiegend heimischen Arten.



Prägend für den Geltungsbereich ist die westlich und südlich vorhandene Wohnbebauung mit ein – und Mehrfamilienhäusern und umfassenden Grünflächen entlang der Straßenzüge der Fabrikstraße und neuen Wohnanlagen in der Straße am Gehren Anger.

[DOP 05/2020] © VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-6020358/2012)

Nordwestlich befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex der „Schnittersiedlung“. In südwestlicher Richtung befindet sich der Denkmalbereich Fabrikstraße 61, 72 (HÄUSERGRUPPE).

2.3 vorhandene Leitungstrassen

Überörtliche Abwasserleitungen, eine Erdgashochdruckleitung sowie eine Telekommunikationsleitung queren das Satzungsgebiet im Parallelverlauf zur L24. Die Erdgashochdruckleitung führt in die vorhandene Gasstation im Süden des Geltungsbereichs.

Die Leitungsrechte sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gem. Grundbuchbereinigungsgesetz für den jeweiligen Netzinhaber TAV Börde und Avacon AG gesichert. Dementsprechend ist das Betreten und Befahren der Grundstücke zu jeder Tages- und Nachtzeit mit erforderlicher Technik im Havariefall zu gestatten.

Damit verbundenen sind auch Nutzungseinschränkungen für die vorgegebenen Schutzbereiche, wie

- Keine Anpflanzungen, die die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen (z.B. Bäume, Hecken)
- Eine nur leichte Befestigung der Flächen (keine Betonierung, sondern z.B. Pflaster)
- Keine Errichtung von Bauwerken
- Keine Geländeänderungen ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers

Die Lage und der Verlauf der Leitung sowie ein freizuhaltender Schutzstreifenbereich sind im Lageplan zur Satzung dargestellt.

2.4 Boden/ Altlasten/ Kampfmittelverdacht

Hydro- und Umweltgeologie:

Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) ist der Grundwasserstand etwa 1- 2 m unter Flur zu erwarten, flurnahes Grundwasser ist möglich. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist auf Grund der gegebenen Bodenbeschaffenheit (tonig– schluffige Auesedimente über Auekiese) und des zu erwartenden hohen Grundwasserspiegels mit 1- 2 m unter Flur auf die nur sehr eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens hin.³

Altlasten

Für den Geltungsbereich besteht kein Altlastenverdacht. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Börde liegt für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung vor. Damit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

³ Siehe auch Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 14.09.2020, Az.32.21-34290-2418/2020-20545/2020

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen.⁴

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Territorium der Stadt Gröningen sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der **Landesplanung** im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen- Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 zu berücksichtigen. Die Aufgabe der **Regionalplanung** nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Landkreis Börde, und damit für auch das Gebiet der Stadt Gröningen, die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wahr.

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr gehört dieses Vorhaben entsprechend Runderlass zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen- Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.01.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) zu den unter Pkt. 3.3 Abs. 1 a) - p) genannten Maßnahmen/ Planungen, die in der Vorlage bei der obersten Landesentwicklungsbehörde ausgenommen sind und liegt somit in der raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Börde als untere Landesentwicklungsbehörde.

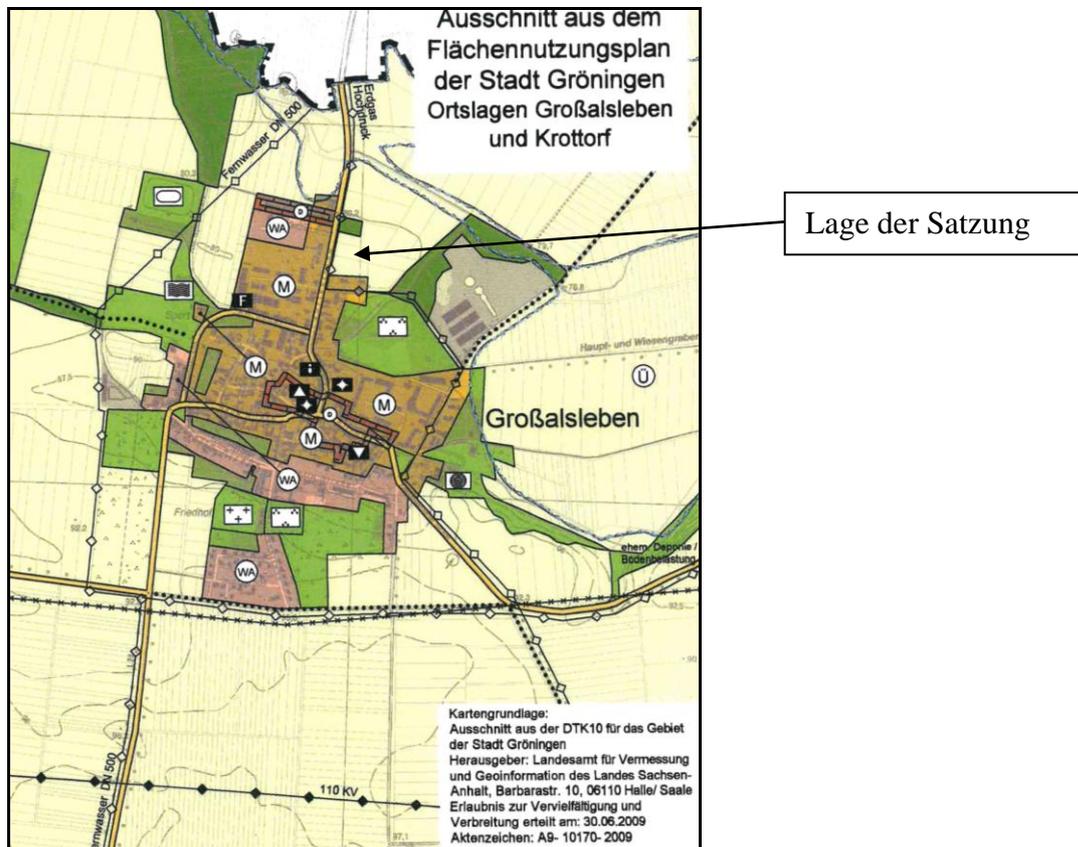
In vorliegender Stellungnahme zum Verfahren erklärt der Landkreis, dass das Vorhaben nicht als raumbedeutsam einzustufen ist.

Das Vorhaben steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

⁴ Stellungnahme des Landkreis Börde vom 09.09.2020, Az. 2020-03404-bf

3.2 Flächennutzungsplan

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Eine künftige Änderung der Darstellung als Wohnbaufläche steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Inhalt der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Auf Grund der Größe des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB wird der Einbeziehungssatzung folgendes städtebauliches Grundkonzept vorgegeben:

-
- Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung durch Vorgabe von Baugrenzen; außerhalb zulässig sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Pflanzgebot entlang der künftigen östlichen Grundstücksgrenzen
 - öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Zufahrt Baugrundstück

Der Satzung wird unter Berücksichtigung der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes eine, dem Standort angemessene städtebauliche Nutzung vorgegeben, die die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß eingeschränkt.

Bei Annahme des Vorschlags zur Neuparzellierung der Flurstücke lt. Satzung (Entwurf) stehen künftig 4 Baugrundstücke mit einer Größe von je 800 m² und ein Baugrundstück mit 885 m² zur Verfügung. Die Gesamtgröße des künftigen Baulands beträgt damit insgesamt 4.085 m²

Bezogen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 19 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich künftig eine maximal bebaubare Fläche von 1.634 m².

Die Festsetzungen zur Nutzung und Bebaubarkeit erfolgen unter Beachtung der Lage und Anordnung der Trassen der vorhandenen Versorgungsleitungen einschließlich der zu berücksichtigenden Schutzbereiche (siehe auch Pkt. 2.3).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich im Weiteren nach § 34 BauGB.

5. Verkehrliche Erschließung

Das einbezogene Teilflächen der Flurstücke 80, 81, und 84 grenzen unmittelbar an die Landstraße L24 und können verkehrstechnisch über Zufahrten von der L24 erschlossen werden.

Auf Grund der notwendigen Festlegung der in öffentlichem Eigentum verbleibenden Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der Landstraße wurden in der Einbeziehungssatzung künftige Grundstückszufahren festgelegt.

Die Zufahrtsbereiche wurden bereits in der zeitgleich begonnen Ausbauphase der L24/2. BA – Fabrikstraße in Abstimmung mit dem LSBB Mitte als Bauträger berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ortslage ist ver- und entsorgungstechnisch in Bezug auf Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekom erschlossen. Eine Anbindung der künftigen Baugrundstücke an das vorhandene Leitungsnetz ist möglich. Die künftigen Anschlusspunkte befinden sich in der Fabrikstraße.

Die schadlose Beseitigung der Niederschlagswasser obliegt gem. § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt (WG LSA) dem Grundstückseigentümer.

Niederschlagswasser sind vorrangig auf die künftig entstehenden Baugrundstücke zu verrieseln. Es besteht auch die Möglichkeit der Anbindung an den in der Fabrikstraße verlaufenden Regenwasserkanal.

7. Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt ist es u.a. Aufgabe der Gemeinde für ausreichend Löschwasser zu sorgen.

Mit Bildung der Verbandsgemeinde Westliche Börde wurden gem. §2 (1) Nr. 8 die Aufgaben nach dem Brandschutzgesetz der Verbandsgemeinde übertragen.

Die Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung (Grundschutz) ist im DVGW- Arbeitsblatt W 405 geregelt. Mit der neuen Version vom Februar 2008 wurde die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, in der Regel freistehender, Bebauung auf 48 m³/ Std. für eine Förderdauer von mindestens 2 Stunden abgesenkt. Dies entspricht einer Lieferleistung von 800 l/min. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m (Luftlinie) zu den Objekten zur Verfügung stehen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschutz) im Umkreis von 300 m um das Satzungsgebiet sind die vorhandenen Unterflurhydranten in der Fabrikstraße verfügbar.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten unmittelbar an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. In südöstlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 280 m befinden sich die Gebäude und Stallanlagen zur Haltung von Rindern des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes Lüneburg GbR.

Resultierend aus der Bewirtschaftung dieser nahegelegenen Landwirtschaftsflächen und der Stallanlagen ist mit Geruchs- und Staubimmissionen sowie Immissionen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Die Satzung führt nicht zu einem Heranrücken der Wohnbebauung an die gegebenen landwirtschaftlichen Nutzungen, da die Abstände der vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen zu den Stallanlagen geringer sind und für diese Wohnnutzungen bereits der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch zur Verhinderung erheblicher Geruchsbelästigen zu gewährleisten ist.

8.2. Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Umweltprüfung.

Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen ist jedoch, dass die Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorgaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

An dieser Stelle soll eine Einschätzung der Auswirkung der Planänderung auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Mensch vorgenommen werden. Die Wirkungsprognose wird für die einzelnen Festsetzungen getrennt vorgenommen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Planungsänderung ist eine Bebauung mit Wohnhäusern möglich. Diese Bebauung und die daran anschließende Wohnnutzung haben folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Umwandlung eines bedingt naturfremden Biototyps in versiegelte Flächen und Ziergarten
 - Verlust bzw. Verschlechterung der Lebensraumfunktion des Bodens
-

-
- Verlust bzw. Verschlechterung der Funktionen des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
 - Verschlechterung der Grundwasserneubildungsfunktion
 - Verschlechterung der Klimaregulationsfunktion
 - Erweiterung der Siedlungsflächen auf ehemaligen Freiflächen

Auf Grund der geringen Größe der Einbeziehungsbereichs mit einer bebaubaren Fläche für Wohngebäude von ca. 4084 m² und einer davor angeordneten Grünfläche kann von einer unerheblichen aber nachhaltigen Beeinflussung des Naturhaushaltes ausgegangen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet ist kein Schutzgebiet nach Europäischem Recht existent. Das nächst liegende Schutzgebiet dieser Kategorie ist das FFH-Gebiet Bode und Selke im Harzvorland (DE4133 301, FFH0172LSA). Die geringste Entfernung zur betrachteten Fläche beträgt etwa 2,0 km in westlicher Richtung. Es handelt sich um ein linienhaftes Schutzgebiet. Auf insgesamt 276 wird hier ein naturnahes Gewässersystem mit wertvollen Lebensräumen geschützt.

Es sind auch keine anderen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Lands oder des Bundes vom Vorhaben flächenmäßig betroffen.

Entlang der westlichen Grenze von Großalsleben, in einer Entfernung von etwa 1,7 km westlich vom Plangebiet, entlang der Bode verläuft das Landschaftsschutzgebiet Bodeniederung (LSG0025BOE).

Südöstlich von Großalsleben befinden sich in einer Entfernung der geschützte Landschaftsbestandteil zum Schutz der Großtrappe (GLB0002BK) und das Naturschutzgebiet Seeburg (NSG0034_). Das zu betrachtende Gebiet beginnt in einer Entfernung von 1,8 km und 3,5 km zu diesen Schutzgebieten.

Alle in der Umgebung ausgewiesenen Schutzgebiete liegen soweit vom Vorhaben entfernt, das Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Beim Schutzgut Mensch sind die Aspekte der (physischen) Gesundheit und des (psychischen) Wohlbefindens von Bedeutung. Generell liegt die besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch in der Luftverschmutzung durch Immissionen, Verlärmung, Licht-/Schattenwirkung und in der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Verschmutzung des Grundwassers) mit deren negativen Auswirkungen. Betrachtet werden die Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Nutzungen. Im vorliegenden Fall werden durch eine mögliche Bebauung geringe Lärm-, Licht- und stoffliche Emissionen erzeugt, die sich in Ihrer Art und Höhe an die umgebende Nutzung anpassen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Substantielle Wirkungen betreffen Kultur- oder Sachgüter und ihre Umgebung an sich. Darunter fallen z.B. Beschädigungen der Bausubstanz durch Luftschadstoffe, Wassereinwirkungen oder Erschütterungen. Die **sensoriellen Auswirkungen** betreffen die Erlebbarkeit, die Erlebnisqualität eines Kulturgutes. Hierzu kann auch i.w.S. auch seine Zugänglichkeit - als Voraussetzungen seiner Erlebbarkeit - gerechnet werden. In Betracht kommen hierbei z.B. Störung der Sichtachsen und Blickbeziehungen, Verlärmung, Geruchsbelästigungen. Relevant sind ferner Aspekte von baulich-technischen Überformungen durch das Vorhaben.

Die **funktionalen Auswirkungen** können sowohl die kulturelle (einschl. der wissenschaftlichen Nutzung) als auch die betrieblichen Zwecken dienende Nutzung betreffen.

Auf der Planungsfläche sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Unmittelbar angrenzend an die Fläche existieren kein Kulturgut, aber mehrere Wohn- und Nebengebäude.

Durch die Einbeziehung des betroffenen Grundstücks in den planungsrechtlichen Innenbereich und die vorgesehene Bebauung innerhalb der festgelegten Baugrenzen werden die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken weder substantiell, sensorieil noch funktional beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und

Abwässern

Bei der Umsetzung der Satzung werden keine Emissionen vermieden. Es kommt bei einer Bebauung der Grundstücke zu Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Bei der Bebauung fallen Abwässer aus der Wohnnutzung an. Die Fabrikstraße ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Abwasserentsorgung über die bestehenden Systeme ist möglich. Anfallende Niederschlagswasser können entweder auf den Grundstücken versickern oder über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Es fallen bei der Nutzung als Wohngrundstück Siedlungsabfälle an. Die Abfallentsorgung der Stadt Gröningen erfolgt durch das Entsorgungswirtschaftsunternehmen des Landkreises Börde.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Satzung macht keine Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für die Fläche existieren keine Festlegungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es kommt zu unerheblichen Emissionen durch Heizungsanlagen. Die mögliche Höhe und Art der Emissionen ist aber durch gesetzliche Regelungen so geregelt, dass keine Umweltschäden entstehen können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Auch bei der Betrachtung der Wechselwirkungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der unter den Punkten a, c und d genannten Schutzgüter.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden. NATURA 2000-Schutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind Verbotstatbestände gem. §§ 44 ff BNatSchG für die Art Feldhamster *Cricetus cricetus* vor Baubeginn zu prüfen (Feldhamsterpräsenzprüfung).

Sollten sich belaufene Baue im bisher un bebauten Bereich der Einbeziehungssatzung befinden, ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Umsiedlung der Tiere auf feldhamsterfreundlich bewirtschafteten Flächen zu stellen.

Ansonsten kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet keine Strukturen ausgeprägt sind, die eine besondere ökologische Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die zu betrachtenden Arten haben.

Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG wird vom Gesetzgeber klar an den Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art gekoppelt. Naturgemäß stellen zwar sowohl die Tötung als auch der Entzug der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Quartiere) eine Störung der betreffenden Individuen bzw. Arten dar.

Da diese jedoch als separate Verbotstatbestände geregelt sind, können sie nur bei sehr weitreichenden Eingriffen in die jeweiligen Populationen zusätzlich als erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG interpretiert werden. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht zutreffend.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass sich bei Planrealisierung das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant erhöht. Damit kann das Tötungsverbot ausgeschlossen werden.

Insgesamt können damit in Anbetracht der Flächengröße und Wirkungsprognose die Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Anhand der Ergebnisse der Wirkungsprognose ist erkennbar, dass es sich bei der von der Änderung betroffenen Grünfläche um keinen sensiblen Bereich handelt.

9. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 34 Absatz 5 Satz 3 BauGB sind für Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2) für den Bereich der Ergänzungssatzung durchgeführt.

Im Ausgangszustand wird ein Flächenanteil des Geltungsbereichs von etwa 4770 m² intensiv als Ackerfläche genutzt. Die übrige Fläche (749 m²) ist Grünland, das derzeit durch erfolgte Arbeiten im Trassenverlauf der Versorgungsleitungen und im Umfeld der Gasstation starke Narbenschäden aufweist. Es wird als Intensivgrünland angesprochen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffsbilanz. Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt 5.530 qm. Die maximal bebaubare Fläche ergibt sich aus der Festlegung als Allgemeines Wohngebiet (WA = 4085 m²) als Art der baulichen Nutzung zzgl. der im öffentlichen Bereich anzulegenden Grundstückszufahrten (180 m²) sowie der vorhandenen Gasstation (11 m²) in der öffentlich zu erhaltenden Grünfläche.

Innerhalb der Fläche der Ergänzungssatzung wird entlang der östlichen Gebietsgrenze eine 3,50 m breite und 99 m lange Strauchhecke aus heimischen Gehölzen als Abgrenzung zum Acker hin angelegt. Des Weiteren sind je Baugrundstück 20 m² Strauchhecke als Sichtschutz zu den jeweils benachbarten Baugrundstücken zu pflanzen (insgesamt 100 m²). Gepflanzt werden können: Hainbuche *Carpinus betulus*, Liguster *Ligustrum vulgare*, Schlehe *Prunus spinosa*, Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Felsenbirne *Amelanchier spicata*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

Ausprägung Istzustand	Fläche	Biotoptyp	Biotopwertpunkte	Biotopwert
Bestand				
Grünland	749,00	GIA	10	7490
bebaute Fläche	11,00	BW	0	0
Acker	4770,00	AI	5	23.850
Summe	5530,00			31.340
Planung				
bebaute Fläche	1.645,00	BW	0	0
Zuwegungen	180,00	VSA	3	540
Nutz- und Ziergarten	2.004,50	AKB	6	12.027
Grünland	1.254,00	GIA	10	12.540
Hecke	446,50	HHA	14	6251
Summe	5.530,00			31.358

Aus dem Biotopwertverfahren ergibt sich eine positive Differenz von 18 Punkten.

Damit ist der Eingriff in der Gesamtbilanz für die Fläche der Ergänzungssatzung ausgeglichen.