

Ergänzungssatzung "Westernstraße" i.S. BauGB § 34 (4) 3.

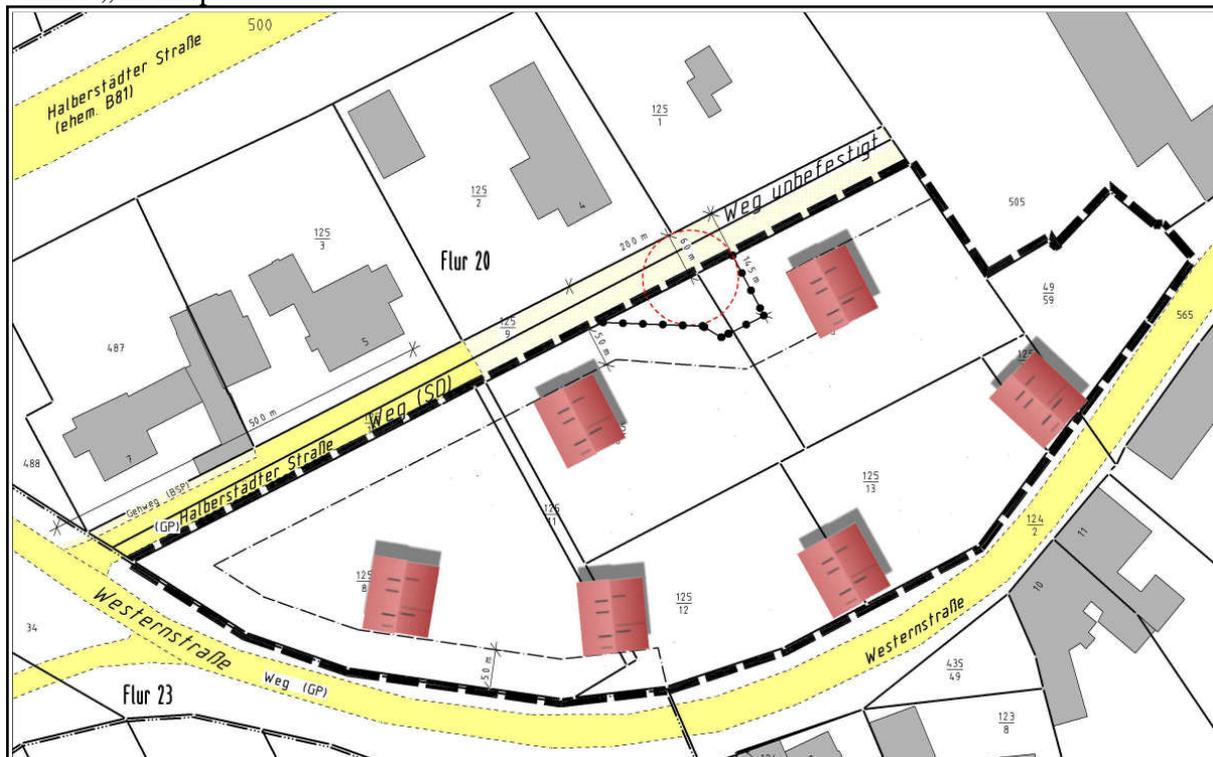
Stadt Gröningen, Verbandsgemeinde Westliche Börde, OT Kloster Gröningen

Deckblatt – Inhalt

(„fortlaufende Textfassung“)

1. Deckblatt
2. Ergänzungssatzung "Westernstraße"
 - a. Satzungsteil A: Satzungstext
 - b. Satzungsteil B: Planzeichnung
3. Hinweise
4. Begründung
5. Umweltbericht

Skizze „Konzept“



Erstellung des Entwurfes:

Dipl.-Ing. H.-Dieter Specht
Wilhelm-Heine-Straße 20
39387 Oschersleben (Bode)
Fon: 03949-2237
eFax: 032 222 450 287
eMail: buero@vb-specht.de

Satzung nach BauGB § 34 (4) 3.

Ergänzungssatzung „Westernstraße“

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist i.V.m. § 8 Kommunallverfassung des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), gültig seit dem 01.07.2014, hat der Stadtrat der Stadt Gröningen am _____ die Ergänzungssatzung „Westernstraße“ (i.S. BauGB § 34 (4) 3.) als Satzung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung „Westernstraße“ umfasst:

- **Planteil A: Textliche Festsetzungen**
- **Planteil B: Planzeichnung**
- **Begründung**

Weitere Unterlagen sind:

- **Umweltbericht mit naturschutzfachlicher Beurteilung**

Planteil A: Textliche Festsetzungen

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 125/5, 125/6, 125/8, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 49/59 der Flur 20 in der Gemarkung Gröningen. Er liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Kloster Gröningen.
- (2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4512,5 m²
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Planzeichnung Westernstraße, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Bauliche Nutzung

- (1) Für den Geltungsbereich wird „WA“ (Allgemeines Wohngebiet i.S. BauNVO §4) festgesetzt. Dies entspricht der im Flächennutzungsplan überwiegend vorgesehenen Nutzung.
- (2) Die überbaubaren Flächen der zukünftigen Baugrundstücke (Baufelder) werden durch Baugrenzen (i.S. BauNVO § 23 (3)) vorgegeben. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- (3) Außerhalb der Baugrenzen, die durch Absatz (2) vorgegebenen sind, sind in den Bereichen, die an die Verkehrsanlagen angrenzen, keinerlei bauliche Nutzungen oder Nebenanlagen zulässig.
- (4) Weitere Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind:
 - a. Grundflächenzahl: GRZ= 0,3
 - b. Geschossflächenzahl: GFZ= 0,45
 - c. Vollgeschosse: 1
 - d. Einzel- oder Doppelhäuser (E/D)
 - e. Bauweise: offen (o)
- (5) Die als Anlage beigefügten Hinweise zur „Ergänzungssatzung Westernstraße“ sind neben den üblichen Rechtsnormen bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich zu beachten.

§ 3

Verkehrliche Erschließung

- (1) Die Zuwegung zu den zukünftigen Baugrundstücke erfolgt über die Westernstraße und einen zur Halberstädter Straße parallelen Stichweg.
- (2) Zur „Westernstraße“ ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig.

§ 4

Umwelt und Ökologie

- (1) Die Rechtsnormen, u.a. zum Umwelt-, Boden- und Artenschutz sind einzuhalten. Vor einem Eingriff (bspw. Realisierung eines Bauvorhabens) im Geltungsbereich ist insbesondere ein Nachweis zum Artenschutz zu erbringen.
- (2) Eingriffe in die Ökologie im Geltungsbereich müssen mit geeigneten Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen vom jeweiligen Vorhabenträger kompensiert werden. Die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen und zu prüfen.
- (3) Die Ausführungen der Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen haben in der Pflanzperiode nach dem Vorliegen der Genehmigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.
Die Gemeinde überwacht die Ausführung der Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen und kann ein entsprechendes Pflanzgebot verfügen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gröningen, den

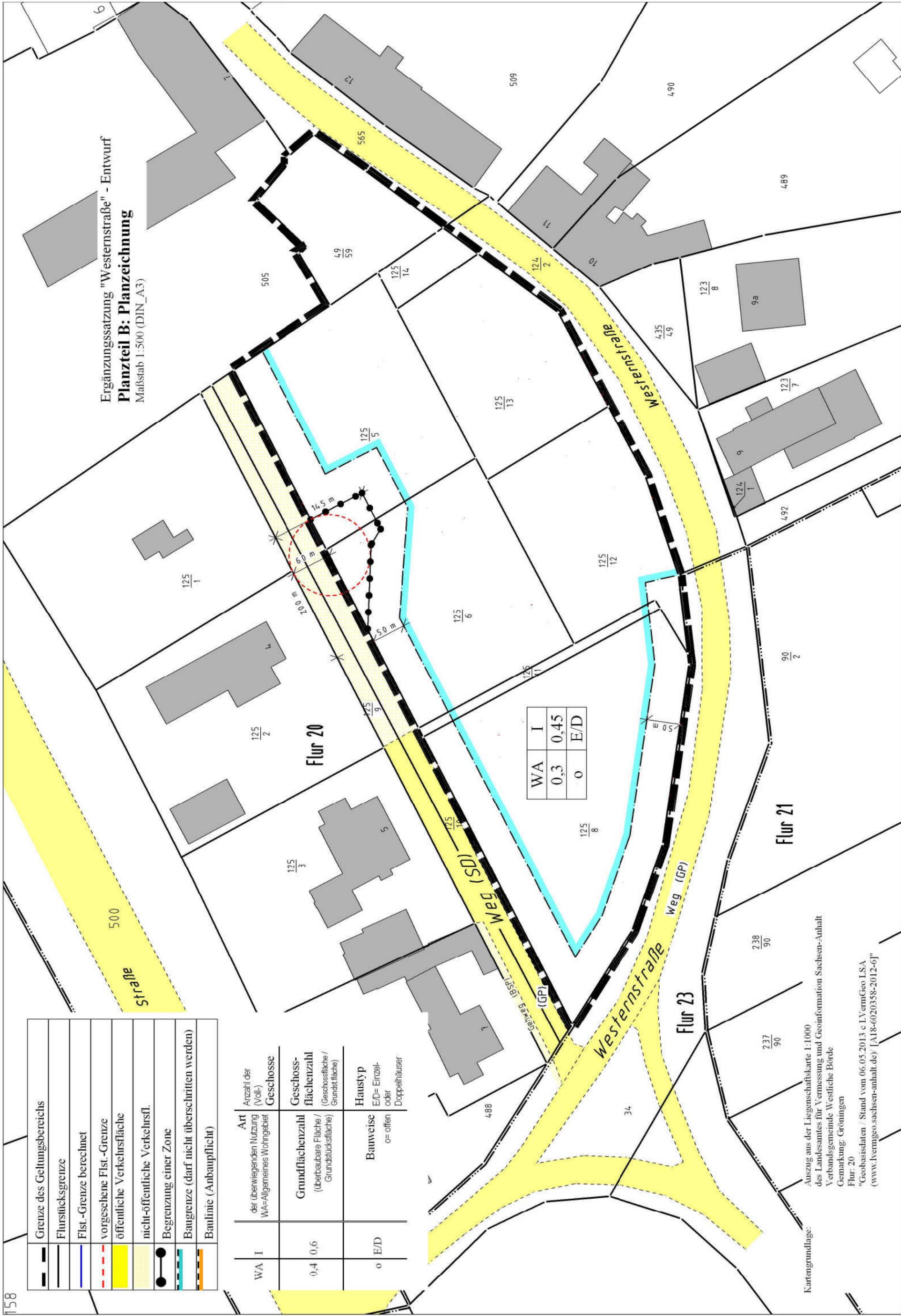
Bürgermeister

Ergänzungssatzung "Westernstraße" - Entwurf
Planzeile B: Planzeichnung
 Maßstab 1:500 (DIN_A3)

	Grenze des Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze
	Flst.-Grenze berechnet
	vorgesehene Flst.-Grenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht-öffentliche Verkehrsfl.
	Begrenzung einer Zone
	Baugrenze (darf nicht überschritten werden)
	Baulinie (Anbaupflicht)

WA	I	Art der überwiegenden Nutzung WA=Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der (Voll-) Geschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl (überbaubare Fläche / Grundstücksfläche)	Geschoss- flächenzahl (Geschossfläche / Grundst.fläche)
o	E/D	Bauweise o= offen	Hausstyp E/D= Einzel- oder Doppelhäuser

WA	I	E/D
0,3	0,45	E/D
o		E/D



Kartengrundlage:
 Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Verbandsgemeinde Westliche Börde
 Gemarkung: Gröningen
 Flur: 20
 "Geobasisdaten / Stand vom 06.05.2013 © LVermGeo LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ [A18-6020358-2012-6])"

Hinweise

zur Ergänzungssatzung „Westernstraße“

- **Niederschlagswasser**
Der Boden ist (gem. einem vorliegenden Bodengutachten) nicht versickerungsfähig. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wird die Stadt Gröningen einen Regenwasserkanal (u.a.) in der an den Geltungsbereich der Satzung „Westernstraße“ angrenzenden Westernstraße einrichten, an den angeschlossen werden kann.
- **Artenschutz**
Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz sind einzuhalten. Vor der Realisierung von Vorhaben ist ein Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden.
- **Kampfmittel**
Erkenntnis über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nicht vor. Diese können jedoch nicht grundsätzlich ganz ausgeschlossen werden. Insoweit sind (insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen) vorgefundene Kampfmittel der zuständigen Stelle beim Landkreis Börde zu melden und entsprechende Vorsichts- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.
- **Trinkwasser**
Die Trinkwasserleitung in dem zur Halberstädter Straße parallelen Stichweg, der nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, nicht ausreichend. Ein Anschluss an die Leitung in der Westernstraße ist möglich.
-

Ergänzungssatzung "Westernstraße" - Entwurf

Begründung

Das Land Sachsen-Anhalt unterliegt in besonderem Maße einem demografischen Wandel. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gröningen entspricht der landesweiten Entwicklung, ebenso die Bevölkerungsstruktur. Die Altersgruppe der 20-65jährigen macht

hiernach einen Anteil von rd. 60% aus. Aus dieser Altersgruppe kommen die üblichen Interessenten für den Erwerb oder die Neuschaffung von Wohnraum. Trotz einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gibt es zur Wohnraumschaffung konkrete Nachfragen und Interessenten, die die Stadt Gröningen befriedigen möchte.

Eine baurechtliche Ausweisung und Bevorratung von größeren Bereichen lässt sich hiermit nicht begründen. Ein Vorrat an Baugrundstücken, die den aktuellen üblichen Erwartungen von Interessenten an Wohnbaugrundstücken entsprechen, ist in der Stadt Gröningen nicht vorhanden.

Darüber hinaus soll der Flächenverbrauch, insbesondere unter ökologischen als auch gemeinschafts-ökonomischen Gründen auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden.

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur und die Schaffung von Halteflächen, bspw. auch durch eine geeignetes Angebot von Wohnbaulandflächen ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Unter vorgenannten Aspekten hat die Gemeinde intensiv nach geeigneten Flächen gesucht und diese beim vorgesehenen Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 4512,5 m² gefunden.

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Kloster Gröningen und ist zu rd. ¾ von typisch dörflicher baulicher Nutzung umgeben und bietet sich insoweit als Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an.

Bevölkerungsentwicklung in Gröningen (Einwohner)	Jahr
3881	2011
3875	2012
3838	2013
3831	2014
gem. Angaben der Gemeinde v. 29.10.2014	



1. Vorgaben

1.1. Situation

Flurstücke	Kartenfläche
125/5	785,5
125/6	796
125/11	59,5
125/8	1303,8
125/12	585,5
125/13	566,1
125/14	80,2
49/59	335,9

Der für die Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kloster Gröningen vorgesehene Bereich umfasst die aufgelisteten, Flurstücke der Flur 20 in der Gemarkung Gröningen, die den Geltungsbereich bilden.

Der Bereich ist nach seiner Lage und Nutzung als Außenbereich im Innenbereich anzusehen.

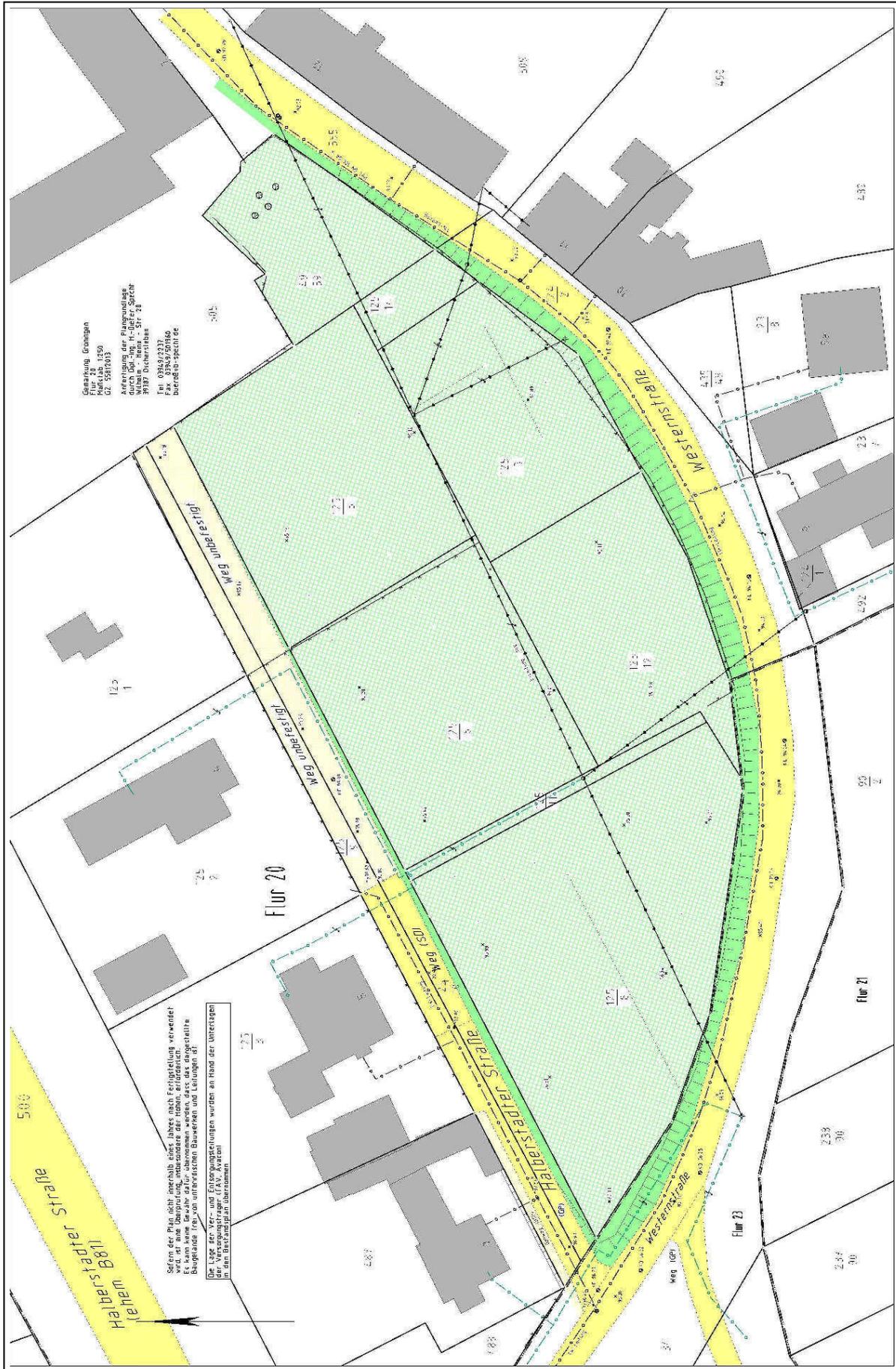
Insoweit ist eine Beurteilung von Vorhaben nicht nach den Innenbereich-Kriterien möglich und für den

Geltungsbereich müssen die städtebaulichen Planungsvorgaben mit einer Satzung nach BauGB § 34 (4) 3. („Ergänzungssatzung“) geschaffen werden.

Der Bereich wird verkehrlich erschlossen durch die befestigte „Westernstraße“ und eine nördlich des Geltungsbereichs gelegene Stichstraße.

Das Gebiet hat eine Breite von ca. 90 m und eine mittlere Tiefe von ca. 40m. Der Bereich wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4512,5 m² und soll Platz für ca. 6 Wohngebäude bieten. Die benachbarte Bebauung ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Störendes Gewerbe ist in der Umgebung nicht vorhanden. Eine Prägung (i.S. BauGB § 34 (4) 3.) durch die bauliche Nutzung im angrenzenden Bereich ist gegeben. (Zur Situation s.a. folgenden Auszug eines Bestandsplanes)



1.2. Übergeordnete Planungen

1.2.1. Landesentwicklungsplan



Der Geltungsbereich liegt in der Nachbarschaft eines Vorranggebietes „Hochwasserschutz“ (Bode) und eines Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“, ist jedoch hiervon nicht unmittelbar betroffen.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zu etwa gleichen Anteilen als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) und „M“ (Mischgebiet) ausgewiesen. Eine Entwicklung zu einem Wohnbaugelände steht insoweit mit der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde im Einklang. (Die Vereinbarkeit mit städtebaulichen Entwicklung i.S. BauGB § 34 (5) 1. ist gegeben.)

Das Allgemeine Wohngebiet (gem. BauNVO §4) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Beschreibung entspricht dem Ziel der Nutzung für den Geltungsbereich.



1.2.3. Übergeordnete Vorgaben

1.2.3.1. **Umweltverträglichkeit**

Die Entwicklung des Geltungsbereichs zur Wohnbaufläche ist (i.S. BauGB § 34 (5) 2.) keine Maßnahme, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

1.2.3.2. **Schutzgüter**

Es liegen (i.S. BauGB § 34 (5) 3.) keine Erkenntnisse vor, dass die Entwicklung des Geltungsbereichs zur Wohnbaufläche zu einer Beeinträchtigung von Schutzgütern, bspw. von europäisch-gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten oder von Denkmälern führt.

Zur örtlichen Flora und Fauna sind keine Hinweise auf besondere Gegebenheiten, insbesondere schützenswürdige Pflanzen oder Tiere gegeben.

Für die Gewährleistung der gesetzlichen Vorgaben zu den Schutzgütern sind entsprechende Maßnahmen bei der Vorbereitung von Eingriffen nachzuweisen.

1.2.3.3. **Natur und Landschaft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (i.S. BauGB § 34 (5) 3. iVm. § 1a (3)) sind durch die begrenzte Maßnahme der Ergänzungssatzung nicht gegeben.

1.2.3.4. **Landverbrauch**

Unter verschiedenen ökologischen als auch ökonomischen Aspekten sollte der Landverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Gegebenenfalls vorhandene Flächen in vergleichbarer Lage, die unter rein baurechtlichen Aspekten eine wohnungsbauliche Nutzung zulassen, können unter den üblichen Bedingungen für eine Realisierung (wie bspw. Eigentumsverhältnisse, Lage, Ver- und Entsorgungseinrichtungen usw.) nicht entsprechend aktiviert werden.

Da in vergleichbarer Lage keine Flächen vorhanden sind, die eine Wohnbebauung unter den üblichen, aktuellen Ansprüchen an nutzbare Wohnbauflächen ermöglichen, ist eine Schaffung von Baurecht für eine begrenzte Fläche sinnvoll.

1.3. **Verfahrenswahl**

Mit den Schlussfolgerungen zu den Punkten

1.1 bis 1.2.3.4 (Situation, Vereinbarkeit mit städtebaulicher Entwicklung, Beeinträchtigung von Schutzgütern, Denkmälern, Landschaftsbild, Naturhaushalt, Landverbrauch)

sind die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach BauGB § 34 (4) 3., d.h. eine Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungs- oder Abrundungssatzung) gegeben.

1.4. **Zur Satzung**

Der Stadtrat hat am 14.12.2015 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Westernstraße“ beschlossen.

Konkrete Vorgaben für die vorgesehene bauliche Nutzung wurden durch den Stadtrat nicht gegeben.

Am 20.06.2016 erfolgte die Billigung durch den Stadtrat und anschließend die „Trägerbeteiligung“.

Nicht erhebliche Hinweise, Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde in den gebilligten Entwurf eingearbeitet.

2. Konzept

Als Grundlage für die bauliche und sonstige Nutzung des Geltungsbereichs wurden mehrere Gestaltungskonzepte erarbeitet.

Nach dem favorisierten Konzept soll der Geltungsbereich eine Bebauung mit ca. 6 Wohngebäuden ermöglichen. Da die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Stichstraße nur teilweise aufgrund ihres Ausbauzustandes als Erschließungsstraße geeignet ist, wird eine ggf. für einen späteren Ausbau dieser Erschließungsanlage notwendige Fläche im Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 96,0 m² von einer wohnbaulichen Nutzung freigehalten.

Ggf. notwendige ökologische Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen für die, durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Eingriffe in die Ökologie im Geltungsbereich sollen die jeweiligen Vorhabenträger übernehmen.

Die jeweiligen Vorhabenträger müssen die Eingriffe durch eine ökologische Aufwertung nach Maßgaben des „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ in der jeweils aktuellen Fassung ausgleichen.

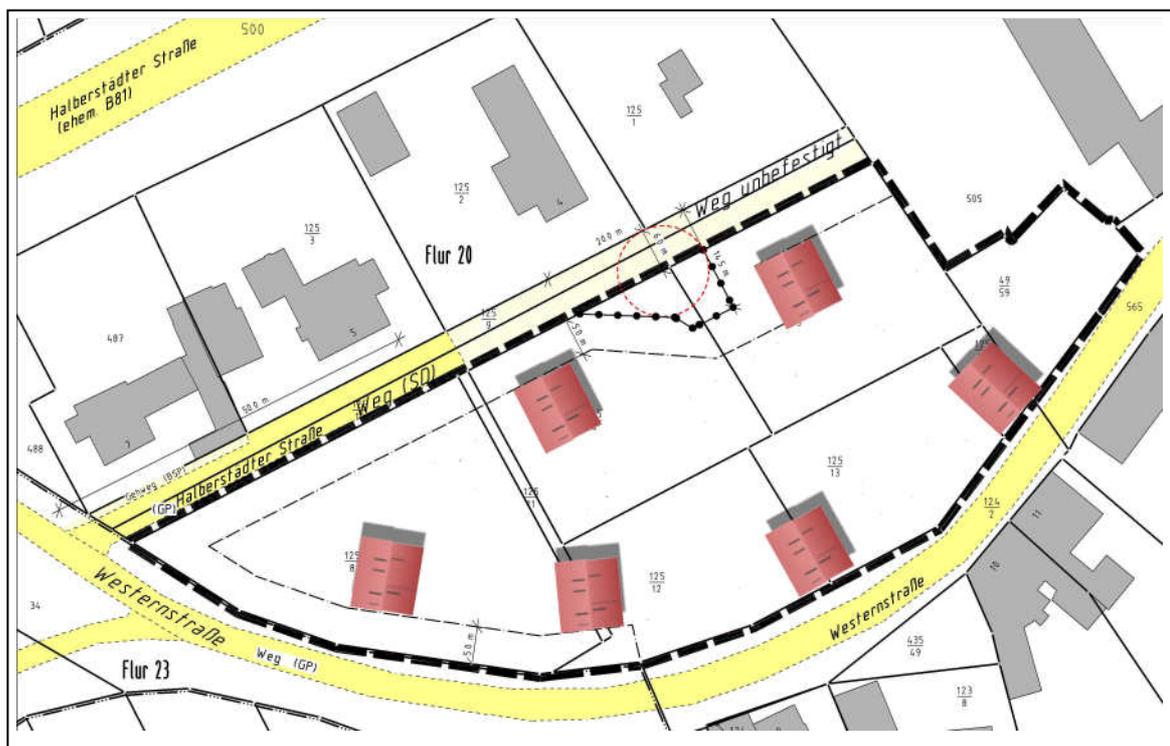
Die zum jeweiligen Bauvorhaben ggf. notwendigen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgesetzt werden.

Die notwendigen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen vorzugsweise am Ort des Eingriffes erfolgen, bspw. durch Einrichtung einer „Strauchhecke überwiegend einheimischer Arten“. Sie können auch als andere Maßnahme (bspw. Baumpflanzungen) und auch an anderen Stellen, die mit der Stadt Gröningen abzustimmen sind, vorgenommen werden.

2.1. Nutzungsart

Im Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich zu etwa gleichen Anteilen „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) und „M“ (Mischgebiet) vorgegeben.

Eine Beschränkung in der Ergänzungssatzung auf „WA“ für den gesamten



Geltungsbereich entspricht der städtebaulichen Intention (s.a. Konzept).

2.2. **Baugrenze**

Die bebaubare Fläche wird für den Teilbereich, der im Flächennutzungsplan mit „WA“ dargestellt ist, mit einem Abstand von 5m zu den Verkehrsanlagen festgelegt. In diesen Abschnitten sollen keine baulichen Nebenanlagen zugelassen werden. In den übrigen Bereichen der zukünftigen Baugrundstücke gelten die üblichen, bspw. nach Bauordnung LSA vorgegebenen Regelungen.

2.3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei einer Bebauung des Geltungsbereichs mit ca. 4 Wohneinheiten beträgt die durchschnittliche Größe der zukünftigen Grundstücke ca. 750,0 m².

Damit ist eine für „WA“-Bereiche mögliche Grundflächenzahl von 0,3 zweckmäßig. Nach BauNutzungsverordnung § 14 sind zusätzlich Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen zulässig. Diese sollen jedoch in dem zu Pkt. 2.3. benannten Bereich von den vorhandenen und ggf. zukünftigen Verkehrsanlagen mindestens einen Abstand von 5m haben.

2.4. **Geschossigkeit**

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung im Umfeld des Geltungsbereichs soll die Geschossigkeit auf 1,5 beschränkt werden.

Insoweit wird die Zahl der Vollgeschosse auf „1“ festgesetzt.

2.5. **Bauliche Nutzfläche**

Die Kubatur des Haupt- /Wohngebäudes kann über die Grundflächenzahl (s. 2.4.) iVm. mit der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl eingeschränkt werden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoss ist bei einer üblichen Geschossflächenzahl von 0,45 eine maximale 1,5-geschossige Bauweise möglich.

2.6. **Bauweise**

Damit die vorgesehene, vorwiegende Wohnbaunutzung realisiert werden kann, wird die Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

2.7. **Erschließung**

2.7.1. **Verkehr**

Die zukünftigen Baugrundstücke werden verkehrlich ausschließlich von der „Westernstraße“ und einem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Stichweges aus erschlossen.

2.7.2. **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Der Geltungsbereich ist erheblich durch unterirdische und Freileitungen in seiner vorgesehenen Nutzung eingeschränkt.

Eine Beseitigung dieser Beeinträchtigung im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern ist vorgesehen.

2.7.3. **Brandschutz**

Nach einer vorliegenden „Risikoanalyse“ der Verbandsgemeinde Westliche Börde (S. 153) liefern die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Hydranten als Entnahmestellen weniger als 800 l Löschwasser/min.

Jedoch ist die Herstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung aus den offenen Gewässern (hier Luttersee und Bauernteich) abgesichert.

2.8. **Ökologischer Ausgleich**

Der absehbare Eingriff in Natur und Landschaft muss nach den gesetzlichen Vorgaben durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst ortsnah durchgeführt werden.

Der absehbare Eingriff, der durch die Ergänzungssatzung „Westernstraße“ ermöglicht wird, beeinträchtigt nicht das Landschaftsbild und den übergeordneten Naturraum „Ackerebenen“.

Ein zum Eingriff gleichartiger Ausgleich ist nicht möglich, so dass ein gleichwertiger Ausgleich vorzunehmen ist.

Hierzu werden nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ der derzeitige Bestand und die geplante Situation nach Biotoptypen bewertet und der „Eingriff“ durch Gegenüberstellung bilanziert. Das Ergebnis dieser ökologischen Eingriffsbilanz gibt dann einen Wert für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Der Bedarf von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist in Abhängigkeit vom Eingriff (bspw. bauliche Vorhaben) zu ermitteln und im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit den vorgesehenen Maßnahmen anzugeben.

Ergänzungssatzung „Westernstraße“

Umweltbericht (nach BauGB § 2a 2.)

1. Einleitung

a. Vorhaben

Auf einer ca. 4512,5 m² großen Fläche im Ortsteil Kloster Gröningen soll Baurecht für den individuellen Wohnungsbau geschaffen werden.

Für den Wohnungsbau sind übliche Festsetzungen, die nach Baunutzungsverordnung definiert sind, vorgesehen:

- i) „WA“= Allgemeines Wohngebiet
- ii) I = ein Vollgeschoss
- iii) GRZ=0,3 (Grundflächenzahl)
- iv) GFZ=0,45 (Geschossflächenzahl)
- v) o = offene Bauweise
- vi) E/D = Einzel- Doppelhäuser

Einschließlich der zulässigen Nebengebäude und –anlagen kann die überbaubare Fläche ca. 1987,4 m² betragen.

Die nicht bebaubare Fläche mit ca. 2429,1 m² wird üblicherweise als Hausgärten genutzt.

b. Ziele des Umweltschutzes

Konkretisierte Ziele, bspw. in übergeordneten bzw. überregionalen Planungen sind nicht vorgegeben. Der Geltungsbereich ist zu etwa $\frac{3}{4}$ von dörflicher Wohnbaunutzung umgeben. Der Bereich gehört unter städtebaulich-rechtlichen Aspekten nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, seine Lage ist aber eher innerörtlich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben ist insoweit nicht zu befürchten.

Die Lage des Geltungsbereichs mit der Absicht der Schaffung von Baurecht für den individuellen Wohnungsbau ist zudem auch unter erschließungstechnischen Aspekten sinnvoll. Für die Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen ist ein Landverbrauch unvermeidbar. Die hiermit (im Wesentlichen) verbundene Versiegelung von Flächen wird durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Kenntnisse über besondere schützenswürdige Fauna und Flora im Geltungsbereich liegen nicht vor.

2. Umweltauswirkungen

a. Bestand

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen von der Gemeindestraße „Westernstraße“ und einem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Stichweg eingefasst und ist überwiegend als Garten genutzt. Eine beeinträchtigende Beeinflussung der umgebenden, überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiete ist nicht gegeben.

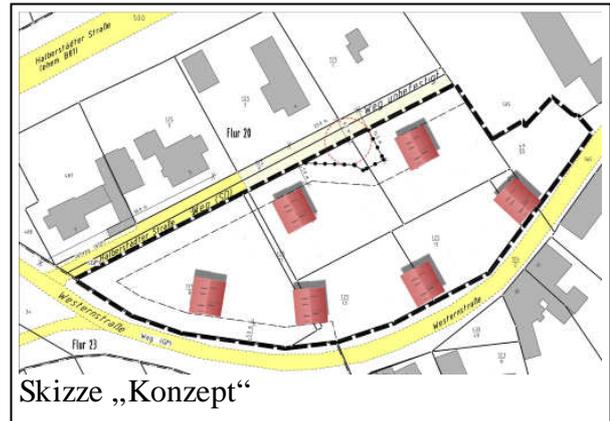
b. **Prognose**

Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben realisiert wird. Nach dem Konzept werden im Geltungsbereich 6 Wohngrundstücke in einer üblichen Ausgestaltung mit Wohnhaus, Nebenanlagen und Gärten entstehen. Damit ist eine sinnvolle Nutzung der faktisch innerörtlichen Fläche gegeben.

Ein Verzicht auf das Vorhaben bewirkt ein Verharren in dem zu a. beschriebenen Bestand mit der absehbaren Folge, dass die derzeitige Nutzung aus erkennbarem Mangel an Interesse an Gärten, die nicht zum eigenen Grundstück gehören, abnimmt und die eher innerörtlich gelegene Fläche verodet.

c. **Auswirkungen**

Durch die Satzung werden Bauvorhaben erlaubt. Mittels üblicher Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung in der Satzung „Westernstraße“ werden die möglichen Bauvorhaben begrenzt. Die unvermeidliche Nutzung und Bodenversiegelung wird durch geeignete ökologische Maßnahmen kompensiert.



d. **Planung-Alternativen**

Die Suche nach geeigneten Flächen für den individuellen Wohnungsbau hat zu der im Geltungsbereich ausgewiesenen Fläche geführt. Ein anderer Ort und eine andere Form der Überplanung zur Erreichung des Zieles ist unter ökologischen als auch ökonomischen Aspekten nicht gegeben.

3. **Zusätzliche Angaben**

a. **Umweltaspekte**

Die Prüfung der Umweltaspekte beruht auf zugänglichen übergeordneten Planungen, Ortskenntnissen und allgemeinbekannten Erkenntnissen.

b. **Überwachung**

Die bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich ist durch die Satzung geregelt. Damit sind wesentliche Entscheidungskriterien für die Baugenehmigungsverfahren gegeben. Eine gesonderte Überwachung bei der Realisierung von Vorhaben beschränkt sich auf den üblichen Umfang. Die Ausführung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen ist in der Satzung festgesetzt und die Gemeinde hat diese zu überwachen.

c. **Zusammenfassung**

Der für die Ergänzungssatzung ausgewiesene Bereich im Ortsteil Kloster Gröningen bietet sich unter räumlichen und ökonomischen Aspekten für eine Wohnbaunutzung an. Die hiermit verbundene ökologische Beeinträchtigung der bisher als Garten genutzten Fläche ist hiernach unvermeidlich und wird durch geeignete ökologische Maßnahmen kompensiert.