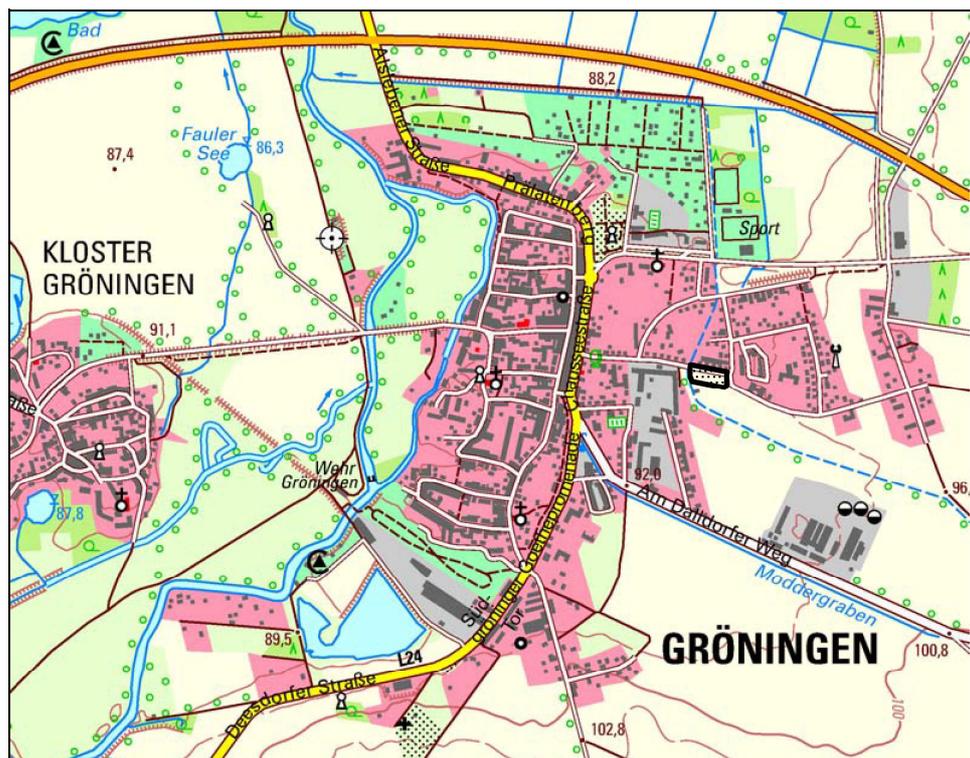




Bauleitplanung der Stadt Gröningen Landkreis Börde

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

Satzung Mai 2023



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation und Nutzung	10
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrerschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
6.3. Belange der Landwirtschaft	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17

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

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Weiterhin soll er eine Stärkung des Ortsteiles im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB bewirken.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Das Planverfahren muss bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Das Plangebiet umfasst eine Erweiterungsfläche, die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gröningen an der Seilerbahn anschließt und diese nach Süden auf erschlossenen Flächen ergänzt.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

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

zu Punkt 1)

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

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

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

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

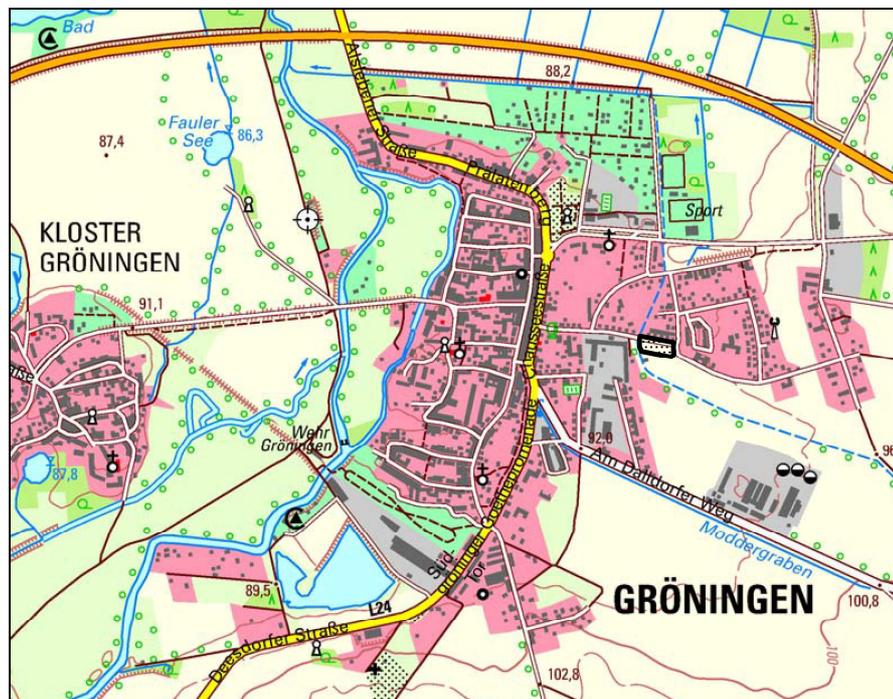
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Nordgrenze des Flurstücks 935
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 944
 - im Süden durch eine Parallele im Abstand von 37,5 Meter südlich der Nordgrenze der Flurstücke 691/4 und 4/15
 - im Westen die Ostgrenze des Flurstücks des Flutgrabens
- (alle Flurangaben Flur 9, Gemarkung Gröningen)

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

Lage des Plangebietes in der Stadt Gröningen



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

Angrenzende Nutzungen sind:

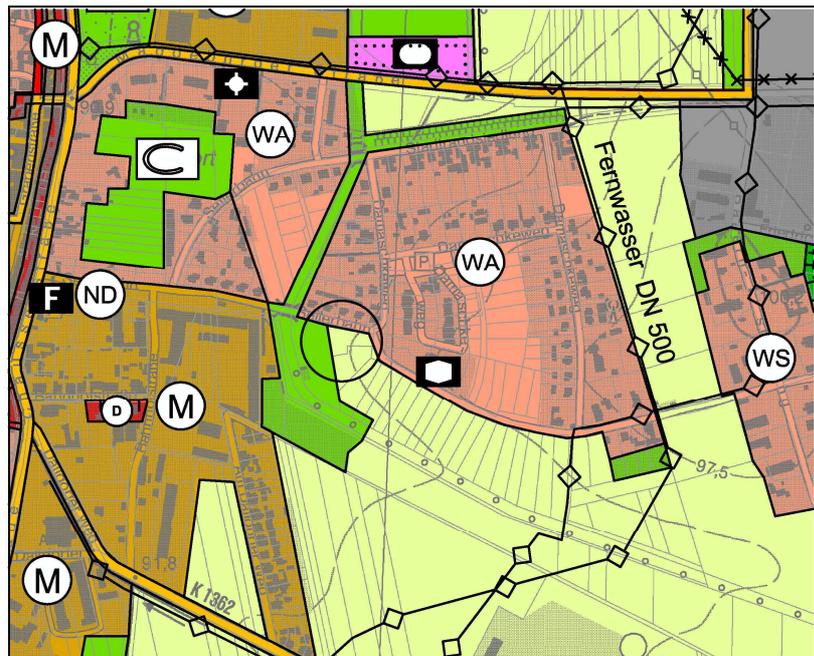
- im Norden eine Einfamilienhausbebauung,
- im Osten eine Straßenverkehrsfläche, östlich davon mehrgeschossige Wohnbebauung,
- im Süden Ackerflächen und ein ehemaliger Garten,
- im Westen der Flutgraben Gröningen, westlich davon ein landwirtschaftlicher Betriebshof.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

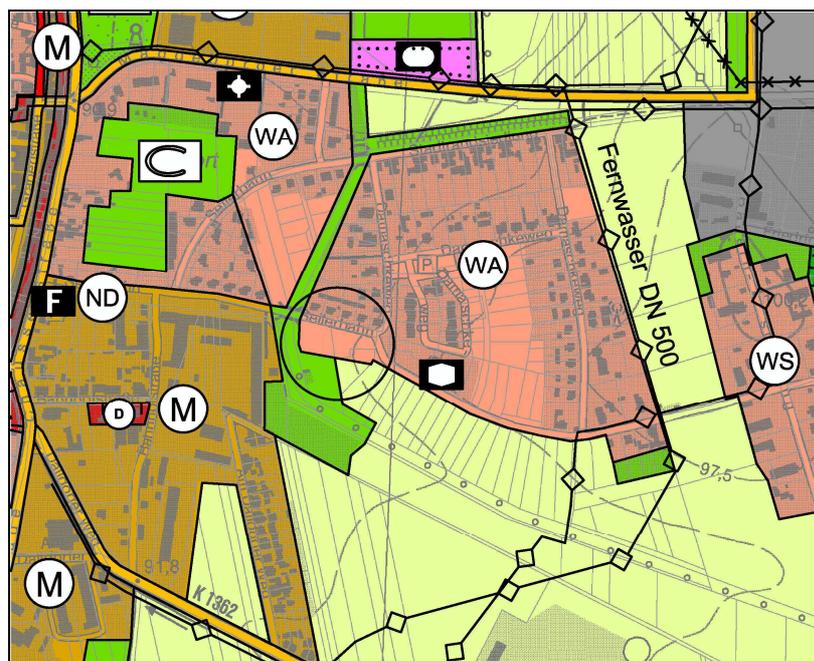
Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan Gröningen



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

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

Ausschnitt aus dem redaktionell angepassten Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des 2.Entwurfes des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 22.06.2022 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Gröningen ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. Die Ziele für die Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes beinhalten die Beibehaltung der Festlegung der Gemeinde als Grundzentrum. Gemäß Ziel 5.2.13 sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion Flächen für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Bedarfsdeckung im Grundzentrum Gröningen erforderlich, da die im Flächennutzungsplan bilanzierten Bauflächen teilweise für Pflegeeinrichtungen genutzt werden und für den Einfamilienhausbau nicht zur Verfügung stehen. Die Wohndichte in den Ortskernen hat deutlich abgenommen. Die historischen Gebäude mit größeren Wohnflächen werden durch die Nachnutzer in der Regel für eine Familie genutzt. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf.

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die betroffenen Flächen werden ackerbaulich genutzt, sind aber durch eine vorhandene Straße erschlossen und runden die Ortschaft geordnet ab. Da Gröningen im Westen durch Überschwemmungsgebiete der Bode und auf den anderen Ortsseiten durch landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben ist, bestehen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen keine Alternativen. Die Inanspruchnahme der Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen ist erforderlich.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

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

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

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

Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse

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

Die Straße Seilerbahn wird über die Kanalisation entwässert. Eine geordnete Entwässerung der

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

Erdfallgefährdung

Die Baumaßnahme liegt innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen. Ursache der 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 Gröningen deutlich erkennbar sind (zum Beispiel Leth oder Grundlos). Der Schwerpunkt der Erdfallereignisse lag vor mehreren tausend Jahren, jedoch ist das Auftreten von lokalen Einzelereignissen (wie zum Beispiel 1977 südöstlich Heynburg) auch heute nicht auszuschließen. Voraussagen zu Zeitpunkt und Ort des Auftretens sind grundsätzlich nicht möglich. Auf die Erdfallgefährdung wird hingewiesen.

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

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Vorhabenbereich und im direkten Umfeld der geplanten Maßnahme zahlreiche gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit, Eisenzeit; Einzelfunde – undatiert). Bei Ausgrabungen im Jahr 2016 wurden unmittelbar östlich zahlreiche Siedlungsbefunde verschiedener Zeitstellungen erfasst. Im westlichen Teil der Fläche zeigten sich bei Begehungen im Jahr 1988 mehrere jungsteinzeitliche Feuersteingeräte (ca. 5.500 – 2.200 v. Chr.). Es ist davon auszugehen, dass sich das Siedlungsgebiet bis in das Vorhabenareal erstreckt. Die Baumaßnahmen führen voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentationen sind im Vorfeld der Maßnahmen verbindlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Die Dokumentation erfolgt gemäß Schreiben der oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA. Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherr und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Hinzuweisen ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Leitungen und Kanäle

Mehrere öffentliche Versorgungsleitungen wurden nicht oder nicht vollständig in den Straßenraum der Seilerbahn verlegt. Sie befinden sich südlich der Straße und verlaufen teilweise über die privaten Wohngrundstücke. Dies sind:

1. eine DN 100 Trinkwasserversorgungsleitung des Trink- und Abwasserverbandes Börde (TAV)
Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Sie verläuft innerhalb des um 2,5 Meter verbreiterten Straßenraumes. Der Schutzstreifen berührt die Wohnbauflächen im Nordwesten. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.
2. eine Gasversorgungsleitung PE 80 der Avacon Netz GmbH
Die Leitung befindet sich innerhalb des um 2,5 Meter verbreiterten Straßenraumes. Die Leitung ist nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert.
3. ein 20 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH
Das Kabel befindet sich teilweise innerhalb der als Baugebiet festgesetzten Flächen. Die Leitung ist nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Im Rahmen des Ausbaus der Straßenseitenräume der Seilerbahn ist zu prüfen, ob die Leitung in den Straßenraum verlegt wird.
4. ein 1 kV Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH
Das Kabel berührt nur im Nordwesten die Bauflächen im Bereich des Schutzstreifens der Leitung des Trink- und Abwasserverbandes Börde (TAV). Die Leitung ist nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild



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

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

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

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

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

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Sie orientiert sich an den Gebäuden nördlich der Seilerbahn, die überwiegend eingeschossig sind, jedoch teilweise ein geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von ca. 9 bis 10 Meter aufweisen.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten in die örtliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern, wie dies auch bei den Bestandsobjekten gegeben ist. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens ca. 15 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Bauabstand von 3 Metern zu den öffentlichen Erschließungsflächen, den Grünbereichen des Flutgrabens und den im Süden vorgesehenen Flächen für Anpflanzungen vorgesehen. Ergänzend wurde festgesetzt, dass Garagen einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten sollen. Dies ist für die Zufahrtsseite nach der Garagenverordnung ohnehin erforderlich, soll aber auch für das seitliche Angrenzen von Garagen gelten. Das Ortsbild entlang der Straßen soll nicht durch vorgesetzte Garagen beeinträchtigt werden.

4.3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

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

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

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

5. Durchführung des Bauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bauungsplanes erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Herstellung des Parkstreifens für Stellplätze in Längsaufstellung. Zwischen den Parkbuchten ist die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten. Die Straße Seilerbahn ist im Bestand vorhanden und neu ausgebaut.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bauungsplanes,

- 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 Schmutzwasserabfuhrung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

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

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV) mit Sitz in Oschersleben. Das Plangebiet wird am nordwestlichsten Punkt von einer Trinkwasserleitung gequert, die grundbuchrechtlich gesichert ist. Die Leitung selbst verläuft in dem um 2,5 Meter verbreiterten öffentlichen Straßenraum. Der Bereich des 4 Meter breiten Schutzstreifens berührt die Wohnbaugrundstücke am Rand. Hier sind folgende Einschränkungen einzuhalten: Es sind keine Anpflanzungen durchzuführen, die die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen (zum Beispiel Bäume, Hecken). Die Fläche dürfen nur leicht befestigt werden (keine Betonierung, sondern zum Beispiel Pflaster). Die Errichtung von Bauwerken ist darüber nicht zulässig. Es ist nicht zulässig Schüttgüter oder Baustoffe zu lagern. Es sind keine Geländeänderungen ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers vorzunehmen. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Trinkwasserleitung in der Straße "Seilerbahn" möglich. Für die Erschließung ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger mit dem Trink- und Abwasserverband Börde im Vorfeld der Baumaßnahme abzuschließen. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren abzustimmen. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten erhoben. Der Trink- und Abwasserverband Börde weist darauf hin, dass die Löschwasserbereitstellung nur im Rahmen der rohrleitungstechnischen Gegebenheiten aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz des TAV Börde erfolgen kann. Die genannte Löschwassermenge von 48 m³/h für den gemeindlichen Grundschutz kann aus den umliegenden Hydranten erreicht werden.

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

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Gröningen wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Beantragungen von Hausanschlüssen der Deutschen Telekom sind telefonisch über die Bauherrenberatungsbüro oder im Internet möglich.

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

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

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz). Der Schmutzwasserkanal des Trink- und Abwasserverbandes Vorharz (Steinzeug DN 200) verläuft in der Straße Seilerbahn, ab der östlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes Seilerbahn 21 in östliche Richtung. Das Bebauungsplangebiet

kann an diese zentrale Schmutzwasserleitung des Trink- und Abwasserverbandes Vorharz angeschlossen werden. Die zentrale Schmutzwassererschließung der jeweiligen Baugrundstücke kann über einzelne Grundstücksanschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgen. Sollte der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal erfolgen können, so ist nach §§ 11 und 12 der Abwasserbeseitigungssatzung (ABES) durch den Grundstückseigentümer eine Hauspumpstation auf seine Kosten herzustellen und zu betreiben. Die Notwendigkeit zur Errichtung einer Hauspumpstation kann sich für den jeweiligen Grundstückseigentümer entweder aus der Tiefenlage des Baugrundstückes oder aus der Tiefenlage des zu querenden Niederschlagswasserkanal der Stadt Gröningen in diesem Bereich ergeben. Der Niederschlagswasserkanal verläuft zwischen Schmutzwasserkanal und Bebauungsplangebiet. Spätestens mit vorliegender Baugenehmigung für die einzelnen Bauparzellen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer Entwässerungsanträge im Verband zu stellen unter Einreichung der im Antrag geforderten Unterlagen. Mit der betriebsfertigen Herstellung der Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser entsteht der einmalige Herstellungsbeitrag Schmutzwasser (ABAS) für die einzelnen Baugrundstücke. Für die Berechnung des einmaligen Herstellungsbeitrags Schmutzwasser fließen die Festlegungen im Bebauungsplan zur maximalen Vollgeschosszahl der Gebäude in die Berechnung ein. Im Rahmen der Antragstellung entstehen für die Grundstückseigentümer weitere Verwaltungskosten gemäß Verwaltungsgebührensatzung des Trink- und Abwasserverbandes Vorharz.

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

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Dies sind insgesamt 96 m³. Das Gebiet befindet sich an örtlich integrierter Stelle. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt aus Hydranten des Wasserversorgungsnetzes.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der

Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, wenn der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die Eingrünung des Gebietes nach Süden.

Der im Plangebiet vorzufindende Biotoptyp Acker hat hinsichtlich des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes eine geringe Bedeutung. Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist als hoch zu bewerten, da es sich um Böden mit einer überdurchschnittlichen Bodenfruchtbarkeit handelt. Der Eingriff in die Böden ist nicht vermeidbar. Auf allen alternativen Standorten in Gröningen sind hochwertige Böden vorhanden. Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau in Gröningen zu sichern, ist der Eingriff erforderlich.

Artenschutz

Auf der Ackerfläche ist das Vorkommen des Feldhamsters nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im Mai 2023 hat keine Hinweise auf Feldhamsterbaue erbracht. Die Fläche weist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur eine sehr eingeschränkte Eignung für den Feldhamster auf.

Der Landkreis Börde teilt mit, dass das Plangebiet potentieller Lebensraum des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ist. Der Europäische Feldhamster ist im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie) aufgeführt und damit nach § 7 Abs.2 Nr.14 b) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine streng geschützte Art. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist für die gesamte in Anspruch zu nehmende Fläche eine Feldhamsterkartierung (geeignet hierfür sind ausschließlich eine Frühjahrskartierung ca. Mai/Juni bzw. eine Herbstkartierung kurz nach der Ernte, während der Aktivitätsphasen des Feldhamsters) durch ein Fachbüro durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Wenn zwischen Kartierung und Baubeginn ein längerer Zeitraum liegt, sind nach der Kartierung ohne Befund die Flächen für Hamster unattraktiv zu machen (z.B. durch Abschieben des Oberbodens), um eine Neubesiedelung zu verhindern.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

6.3. **Belange der Landwirtschaft**

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

7. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

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

Für die nördlich an die Seilerbahn angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Süden wird durch die neue Wohnbebauung verstellt. Aufgrund des Abstandes durch die Straße Seilerbahn sind erhebliche Verschattungen

nicht zu erwarten. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind bodenrechtliche Spannungen nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.707 m ²
• allgemeine Wohngebiete	3.585 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.122 m ²

Stadt Gröningen, Mai 2023