

PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ *mit örtlichen Bauvorschriften*

Stadt Gröningen

Entwurf
Stand: Februar 2021



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Gröningen
Auftrags-Nr.	2219009

Inhalt

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

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

Tel.: 039403/158-0
Fax: 039403/158299
E-Mail: post@westlicheboerde.de
Internet: www.westlicheboerde.de

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

Bearbeitung: *B-Plan*
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

I. Planzeichnung
- B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ mit
örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Stadt Gröningen	5
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	9
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	9
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4. Planungsvorgaben	10
3. Plananlass / Zielsetzung	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Planes	16
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	17
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	18
3.5. Nutzungen im Bestand und angrenzende Nutzung in Planung	19
4. Planinhalt und Auswirkungen	19
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	19
4.2. Örtliche Bauvorschriften	22
4.3. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
4.4. Auswirkungen auf die Erschließung	27
4.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
5. Flächenbilanz	29

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

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

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

Mit Stand zum 20.08.2019 hatte die Gemeinde Gröningen mit Hauptwohnsitz 3.623 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt Verbandsgemeinde Westliche Börde). In der Kernstadt Gröningen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.718 EW, in Dalldorf 137 EW, in Heynburg 122 EW, in Kloster Gröningen 379 EW, in Krottdorf 461 EW und in der Stadt Großalsleben 806 EW.

Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat eine Fläche von 18.173 ha, davon entfallen auf das Gebiet der Stadt Gröningen 5.968 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zur Stadt Gröningen

Die Stadt Gröningen liegt am Südwestrand des Landkreises Börde, landschaftlich im Übergang zwischen Bördelandschaft und Harzvorland.

Die nächstgelegenen Städte sind Oschersleben, 10 km nördlich und Halberstadt, 12 km südwestlich. Der Stadtteil Kloster Gröningen ist im Mündungsdreieck zwischen Holtemme und Bode angesiedelt.

Die Stadt Gröningen grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

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

Gröningen ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 81 gut an Magdeburg und Halberstadt angeschlossen. Die B 81, die Gröningen seit 2003 in einer Ortsumgehung umfährt, ist nach 14 km in Richtung Magdeburg ab Egelin autobahnähnlich ausgebaut.

Die Kernstadt von Gröningen verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule und ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Weiterhin vorhanden sind in der Kernstadt mehrere Supermärkte, Bäcker, Fleischer, Gärtnerei und Floristik, Allgemeinmediziner, Tierarzt, Apotheke, Optiker, Physiotherapie, Seniorenpflege und Pflegedienst, eine Tankstelle u.a.

Traditionell ist Gröningen als Wirtschaftsstandort vor allem von der Landwirtschaft geprägt. Gemessen an der Zahl der Betriebe sind die dominierenden Wirtschaftszweige in Gröningen das Baugewerbe sowie der Handel. Der Großteil der Gröninger Gewerbebetriebe befindet sich in den gewachsenen Siedlungsgebieten außerhalb klassischer Gewerbegebiete. Der seit November 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist 39,4 ha Gewerbefläche aus, die sich auf zwei Standorte in der Kernstadt Gröningen verteilen.



Quelle: <https://www.google.de/maps/place/Gröningen/> Aufruf Oktober 2021

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Der Geltungsbereich des B-Planes beträgt ca.0,56 ha
- Abrissgelände der ehemaligen Möbelverkaufshalle auf dem Grundstück Heinrich-Julius-Straße 11 sowie die dazugehörige Freiraumfläche.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Heinrich-Julius-Straße erschlossen, welche in südlicher Richtung an die Landesstraße 24 mit der Straße „Südgröninger Tor“ anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

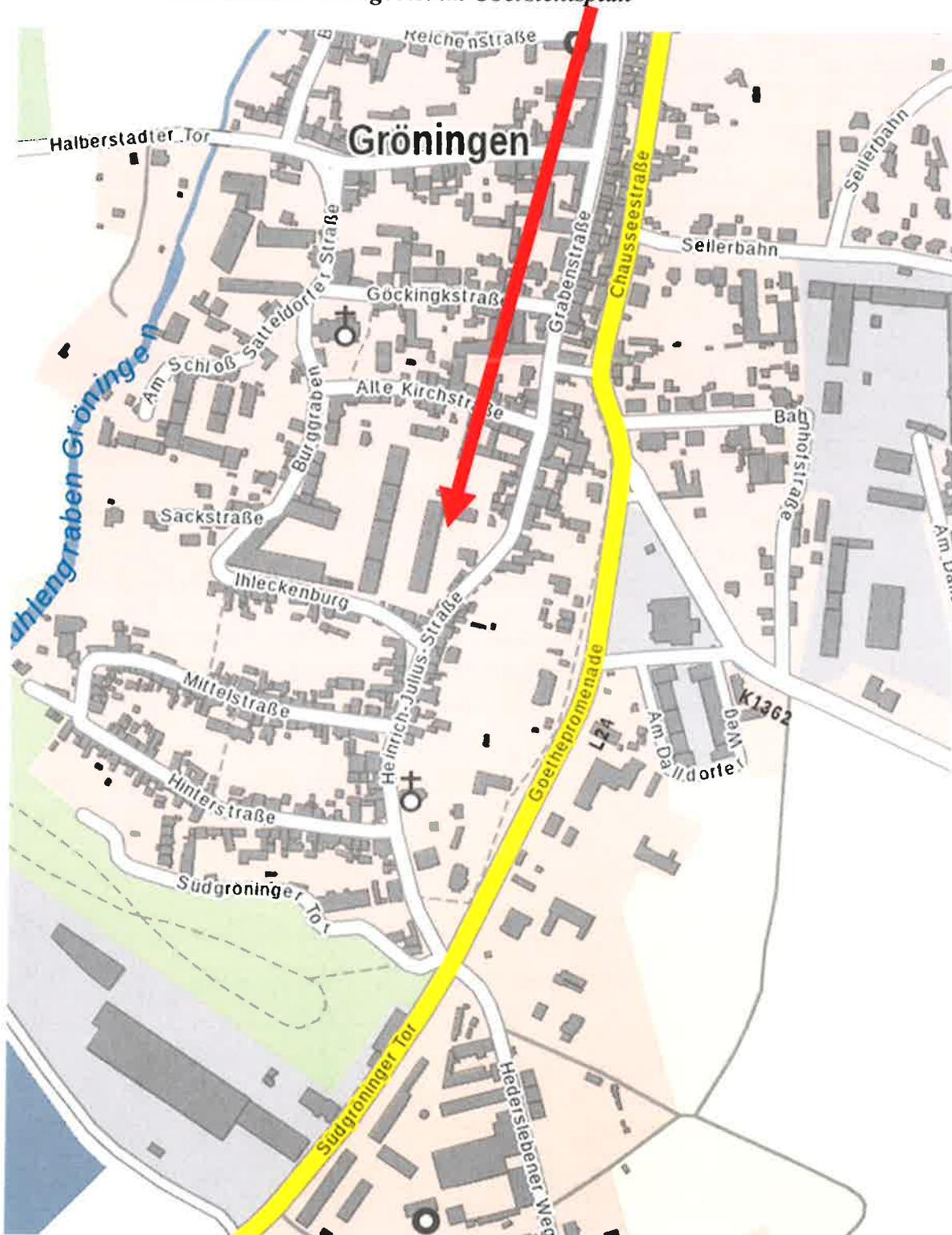
Lage im Stadtgebiet –hier: Standort Plangebiet im Luftbild



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Februar 2021

–hier: Standort Plangebiet im Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Februar 2021

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ in der Stadt Gröningen wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. November 2020 (GVBl. LSA S.630)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

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

- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

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

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.2009 fort.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Gröningen, Flur 11, Flurstücke 516; 518 und teilweise 526; 528 und 710, M 1: 1.000 mit Stand 01/ 2021 in Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Dieter Specht in 39307 Oschersleben Wilhelm-Heine-Straße 20.
- Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6020358/ 2012.

2.4. Planungsvorgaben

Die Stadt Gröningen liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

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

a) Landesentwicklungsplan 2010

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

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

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

Ziel Z 18:

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

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

Ziel Z 23

„Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“

Grundsatz G 13:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

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

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern im **zentralen Ort** Stadt Gröningen (Grundzentrum entsprechend REP Magdeburg 2006 und 2. Entwurf REP Magdeburg 2020) angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an den ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Siedlungsbereiches der Stadt Gröningen. Es wurde zu DDR-Zeiten mit einem Lehrlingswohnheim bebaut. Letzteres wurde nach der Wende zu einer Möbelverkaufshalle umgebaut und gewerblich genutzt. Die seit Ende der 1990iger Jahre leerstehende und baufällige Gebäudesubstanz der Halle wurde 2020 abgerissen. Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer ehemals bebauten Fläche. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt Gröningen.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar.

Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ nicht raumbedeutsam.

Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist die Stadt Gröningen als Grundzentren festgelegt. Im Landesentwicklungsplan werden keine Grundzentren mehr festgelegt. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren unter anderem fest:

Ziel Z 25: "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."

Ziel Z 27: "Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten. "

Ziel Z 28: "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

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

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Gröningen als Grundzentrum vorgesehen.

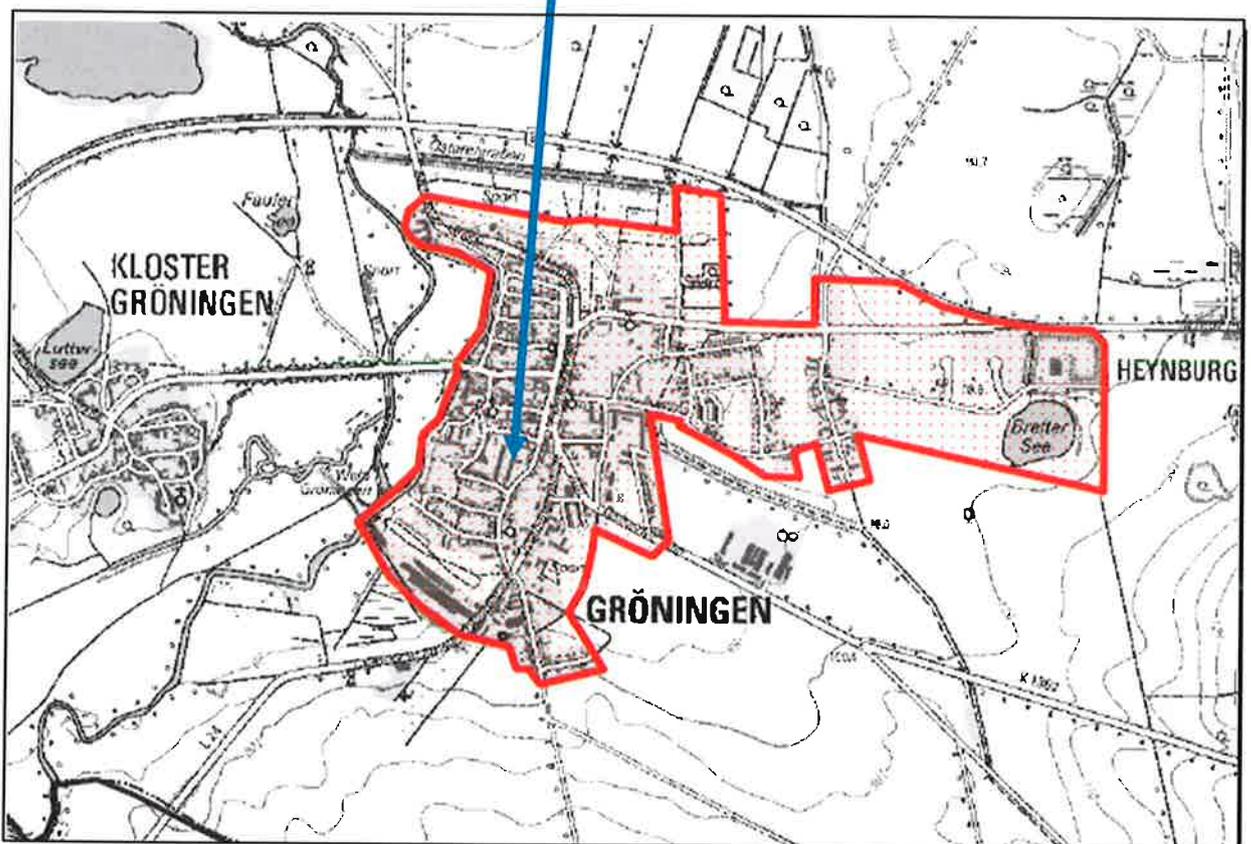
c) 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Entsprechend dem o. g. 2. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, hier: Festlegungskarte 2.3.6 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Standort des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“



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

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Gröningen

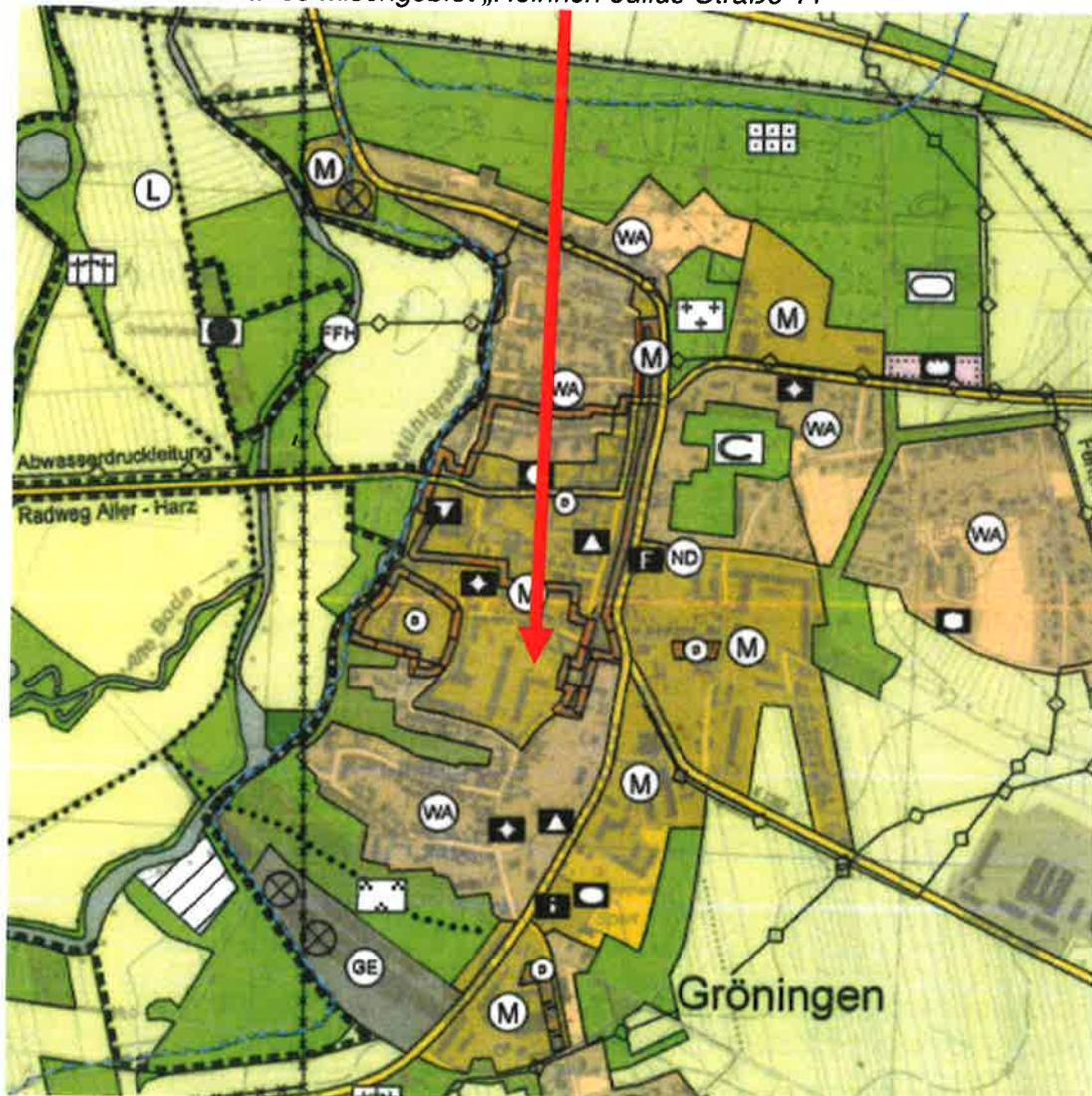
Die Stadt Gröningen verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher mit Bekanntmachung vom 30.12.2009 rechtswirksam ist.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO dar.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Stadt Gröningen entwickelt, aufgestellt.

Auszug aus dem seit 30.12.2009 rechtswirksamen FNP der Stadt Gröningen

Standort des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11 “



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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Die ehemals auf dem Grundstück Heinrich-Julius-Straße Nr. 11 (Eigentümer Stadt Gröningen) befindliche Möbelverkaufshalle wurde im August 2020 mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung abgerissen, um an dieser Stelle neu zu bauen.

Eine Alternativprüfung durch Stadt Gröningen zum möglichen Umbau der vorhandenen Bausubstanz war nicht erforderlich, der Abriss mit anschließender Neubebauung stellt die einzige wirtschaftliche Lösung dar. Das vorhandene Gebäude war baufällig.

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld des B-Plangebietes ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer lebendigen, innerhalb des gebotenen Rahmens flexibel nutzbaren städtebaulichen Struktur.

Es soll Wohnen aber auch nicht wesentlich störendes Gewerbe (in Form eines Wohn- und Geschäftshauses) ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche, auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Das Gebiet befindet sich direkt im Ortskern der Stadt Gröningen. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Eine Wiedernutzung des Geländes mit der Möglichkeit einer Nachverdichtung in diesem Bereich wäre städtebaulich sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des derzeit fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

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

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Gröningen am 07.10.2019 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt durch die Stadt Gröningen.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken und für nicht wesentlich störende Gewerbe in der Kernstadt Gröningen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern (nicht wesentlich störende Gewerbe) ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Gröningen, Bauflächen für den eigenen Bedarf und den Bedarf ihres Verflechtungsbereichs in der Kernstadt Gröningen (entsprechend der raumordnerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum) zur Verfügung zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich im Zentrum der Stadt Gröningen befindet.

Da es sich um eine Nachnutzung einer Baufläche in einem Siedlungsgebiet handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Heinrich-Julius-Straße mitbenutzt bzw. kostengünstig erweitert werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll durch den Verkaufserlös kofinanziert werden. Das neue Baugebiet soll die städtebaulichen Erfordernisse des historischen Umfelds spiegeln. Aus diesen Gründen wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts zur Bebauung von ca. fünf Baugrundstücken wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

Mit der Planung soll des Weiteren eine weitestgehend individuelle Bebaubarkeit der Baugrundstücke (unter Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften) ermöglicht werden. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. Weiterhin ist durch die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet u.a. die Errichtung von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) möglich. Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der **Wiedernutzbarmachung von Brachflächen**, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der **Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche sowie einer Nachverdichtung im Stadtkern Gröningen**.

Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 5.600 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung MI-Gebiet ca. 4.600 m² und ca. 1.000 m² Fläche für Verkehrsflächen). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 4.600 m² * 0,3) ca. 1.380 m². Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Mischgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohn- u. Geschäftshäusern ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu 3

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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Gröningen. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis:

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Gröningen zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung**. Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 516; 518 und Teile der Flurstücke 526; 528 und 710, Flur 11 in der Gemarkung Gröningen.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 0,56 ha. Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Gröningen.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die Bebauung der Flurstücke 17/21; 17/13; 17/25 und 333/17
 - in der Flur 11;
- im Osten: durch die Bebauung westlich der Heinrich-Julius-Straße,
- im Westen: durch Wirtschaftsgebäude des ehemaligen „Edelhofs“ (künftige Nutzung als Kindertagesstätte)
- im Süden: durch die Bebauung nördlich der Straße „Ihleckenburg“.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand angrenzende Nutzung in Planung

Das Gelände ist nach dem Rückbau des Altbestandes 2020 unbebaut. Auf der Brachfläche stehen lediglich 4 Bäume und vereinzelte Sträucher. Das Gelände ist abgeschlossen und wird nicht genutzt.

Bei der Aufstellung des B-Planes wurde insbesondere folgende angrenzende geplante Nutzung berücksichtigt:

Westlich an das Plangebiet grenzt der „Edelhof“ ein ehemaliges Rittergut (Baudenkmal, Teil eines Denkmalbereiches) an. Ein Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Edelhofes“ wird gegenwärtig denkmalgerecht saniert. Das Gebäude steht Jahrzehnten leer. Hier soll am 01.01.2022 eine Kindertagesstätte in Trägerschaft des diakonischen Werks im Kirchenkreis Halberstadt e.V. ihren Betrieb aufnehmen. Sie bietet zukünftig Platz für 45 Krippen- und Kindergartenkinder. Im Außenbereich soll des Weiteren ein Spielplatz errichtet werden. Der Spielplatz der zukünftigen Kita soll außerhalb der Öffnungszeiten auch für die Bevölkerung beispielbar sein. In mehreren Etappen entwickelt die Stadt Gröningen gemeinsam mit privaten Investoren auf dem denkmalgeschützten "Edelhof" ein neues Quartier. Perspektivisch ist eine Verbindung mit dem Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ für den fußläufigen Verkehr und eine Durchfahrt durch den Scheunenriegel für die Müllabfuhr und sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Bei der lagemäßigen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im B-Plan wurde diese Option berücksichtigt. Die dann nicht mehr benötigten Verkehrsflächen der Wendeanlage für die Müllfahrzeuge könnten dann als Stellplätze genutzt werden.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern schaffen.

Hinsichtlich der Gebäudenutzung soll eine Mischnutzung ermöglicht werden, um damit den Bedarf an Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsraum abzudecken.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Umgebung des Vorhabengebiets wird nicht überwiegend gewerblich, sondern wesentlich durch das Wohnen geprägt.

Um städtebauliche Spannungen bzw. eine Beeinträchtigung von den geplanten sowie benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt.

Eine Einschränkung wird bei den Gartenbaubetrieben; Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgenommen, hierfür besteht im Plangebiet kein Bedarf.

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen im festgesetzten Mischgebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Stadtgebiet Gröningen finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung der o.g. Betriebe.

Aus den o. g. Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

Für das Mischgebiet wird unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Reduzierung von Bodenversiegelung die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, sodass in diesen Bereichen der angedachte Ausbau zweier, gleichwertiger Vollgeschosse ermöglicht wird.

Die Höhe von Gebäuden soll an den Maßstab der Umgebung angepasst sein. Daher werden neben der Geschossigkeit auch die zulässigen First- und Traufhöhen begrenzt. Konkret wird die Traufhöhe (TH) mit maximal 6,50 m und minimal 4,00 m sowie die Firsthöhe (FH) mit maximal 10,00 m festgesetzt.

Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend 1,5 - bis 2 geschossig mit Satteldach.

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

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten aufgelockerten Hinterlandbebauung nicht erforderlich. Die Baugrenzen im festgesetzten Mischgebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.

Im Mischgebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei sind die Gebäude mit Abstandsflächen zu errichten. Die festgesetzte Bauweise in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht es, flexible Gebäudekubaturen zu errichten. Möglich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen.

Mit der festgesetzten Bauweise wird eine aufgelockerte Hinterlandbebauung ermöglicht.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für das Plangebiet ist die Anordnung einer neuen inneren Erschließungsstraße erforderlich. Die Erschließung soll von der kommunalen Straße Heinrich-Julius-Straße aus erfolgen.

Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Verkehrsraumbreite von 8,00 m festgesetzt.

Es ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, welche eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer (PKW, Fußgänger, Radfahrer) zulässt. Die Detaillierung und der Ausbaustandard der neu zu erstellenden Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung.

Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiaxlige Müllfahrzeug mit den Abmaßen von 20m x 17m.

Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Flächen mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung des geplanten Regenwasseranschlusses an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Ileckenburg wurde am südwestlichen Gebietsrand auf dem Flurstück 710 ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gröningen festgesetzt. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 20 BauGB

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Die Pflanzgebote betreffen den öffentlichen Verkehrsraum sowie die Baugrundstücke.

Des Weiteren wurden im Teil B der Textlichen Festsetzungen Pflanzenlisten mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.

Die Pflanzenlisten enthalten eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 2.4 der textliche Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 20** aufgenommen.

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die Gemeinden können nach § 85 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Unter anderem können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend zu begründen.

Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.

Es werden Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften vorgesehen, um eine Einfügung künftiger Bebauung in den Ortskern von Gröningen sicherzustellen. Zudem sind die Belange des Denkmalschutzes angrenzender Flächen (Umgebungsschutz) zu berücksichtigen. Bei den Festsetzungen wurde mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) auch die Verhältnismäßigkeit berücksichtigt siehe hierzu Punkt 4.3. Belange des Denkmalschutzes.

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Der Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan im Einzelnen wurden im B-Plan, unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen Teil B, Pkt. 4 Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Ordnungswidrigkeiten

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

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

Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.

Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes im Siedlungsbereich der Kernstadt Gröningen und einer maßvollen Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume und sonstige Gehölze. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz von Grünbeständen der Stadt Gröningen“ (Gehölzschutzsatzung) vom 14.10.2002.

Artenschutzrechtliche Belange

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben** im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches), besondere Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.
- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhanges IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Belange des Artenschutzes sind durch den B-Plan nicht erkennbar betroffen. Das Gelände befindet sich im Siedlungsbereich, es ist nach dem Rückbau des Altbestandes 2020 unbebaut. Auf der Brachfläche stehen lediglich 4 Bäume und vereinzelte Sträucher in den Randbereichen. Eine Baumfällung ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Eine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft ist aufgrund der kurzfristigen Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten.

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel wurde eine Bauzeitenregelung im B-Plan festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund artenschutzrechtlicher Belange die geplante Bebauung nicht umgesetzt werden kann.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Heinrich-Julius-Straße gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Gebäude, die nachrichtlich im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen sind.

Das Plangebiet liegt jedoch in der Umgebung mehrerer Baudenkmale, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind.

Wie bereits erwähnt, grenzt westlich an das Plangebiet der unter Denkmalschutz stehende „Edelhof“ an. Ein Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Edelhofes“ wird gegenwärtig zu einer Kindertagesstätte umgebaut. In weitergelegener Nachbarschaft befinden sich die evangelische Kirche „St. Martini“.

Die Belange des Denkmalschutzes, hier in Bezug auf die Umgebung, sind demzufolge zu berücksichtigen. Dem Schutz unterliegt nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 Satz 3 DenkmSchG LSA grundsätzlich auch die Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu den Kulturdenkmalen wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, mit dem Ziel denkmalrechtliche Konflikte zu vermeiden. Bei den Festsetzungen wurde mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) auch die Verhältnismäßigkeit beachtet. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Hinterlandbebauung handelt und der überwiegende Teil der Grundstücke vom öffentlichen Raum (Heinrich-Julius-Straße und Ihleckenburg) aus nicht einsehbar sind. Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass direkt an das Plangebiet angrenzend, auf dem Grundstück „Heinrich-Julius-Straße 11 B, ein neues Wohnhaus im Bungalow-Stil genehmigt und errichtet wurde.

Unter Berücksichtigung des o.g. Genannten wird mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften eine Einfügung der Neubebauung in Bezug auf Maßstäblichkeit und Gestaltung in die Umgebung gesichert.

4.4. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Heinrich-Julius-Straße. Das Plangebiet erhält eine direkte Straßenanbindung zur Heinrich-Julius-Straße.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Heinrich-Julius-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der TAZV Vorharz in 38820 Halberstadt, Sargstedter 1-2.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Heinrich-Julius-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Es ist geplant das Niederschlagswasser der Baugrundstücke entweder ortsnah zu versickern bzw. zu verwerten oder in den vorhanden Regenwasserkanal in die Straße Ihleckenburg abzuleiten. Für die Ableitung des anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A1 38) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen gemäß ATV A1 38 (z. B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV 138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Errichtung einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG.

Welche der o.g. Varianten hier zum Tragen kommen könnten, ist abhängig von der ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes. Die Stadt Gröningen wird hierzu, nach Bestätigung des B-Planentwurfs durch den Stadtrat, ein Hydrologisches Gutachten in Auftrag geben. Das Ergebnis wird in die Satzungsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen und ist im Rahmen der konkreten Objektplanung zur Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.

Es ist geplant, das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Ihleckenburg abzuleiten. Konkrete Angaben hierzu erfolgen im Rahmen der Fachplanung zur Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Gröningen.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62. In der Im Hederslebener Weg befinden sich Energieversorgungsleitungen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Heinrich-Julius-Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
- Breitbandausbau: Gröningen erhält ein kommunales Breitbandnetz. Ein Anschluss der Heinrich-Julius-Straße ist bis 2023 vorgesehen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Landkreises Börde. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeuge angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

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

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

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

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Gröningen übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

Die Kosten für die Planung und Erschießung werden in den Haushalt der Stadt Gröningen eingestellt.

5. Flächenbilanz

➤ Fläche des Plangebietes:	ca. 5.600 m²
davon als Mischgebiet (MI):	ca. 4.600 m ²
davon als öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.000 m ²