

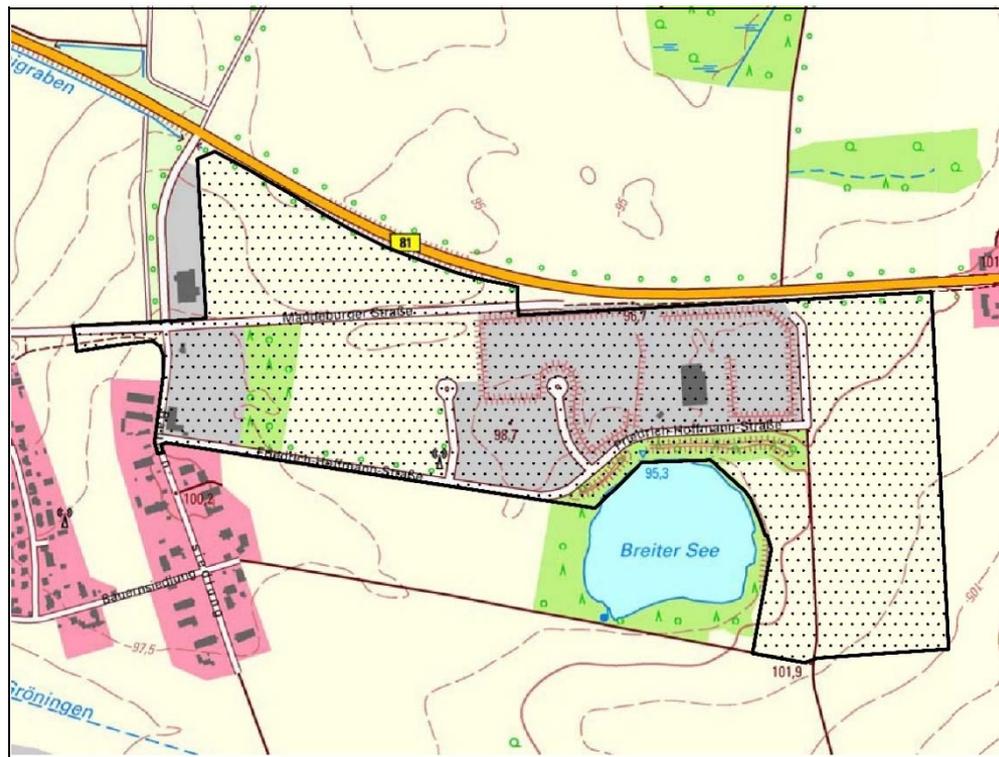


Bauleitplanung der Stadt Gröningen

Verbandsgemeinde Westliche Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Entwurf – März 2025



[TK10 10/2022] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-14012/2010

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Planverfahrens	5
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	9
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	9
3.2. Bodenverhältnisse	9
3.3. Leitungen und Anlagen im Plangebiet	12
4. Begründung der Festsetzungen in den Ergänzungsbereichen des Bebauungsplanes	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1. Grundflächenzahl	14
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	14
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	15
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	15
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	15
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	16
4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	16
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5. Änderung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet – Ost der Stadt Gröningen	17
6. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	18
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
7.1. Erschließung	19
7.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	19
7.1.2. Ver- und Entsorgung	19
7.2. Wirtschaftliche Belange	20
7.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
7.4. Belange der Landwirtschaft	24
8. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	24
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	25
10. Flächenbilanz	25
Umweltbericht zum Bebauungsplan	26

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet – Ost in der Stadt Gröningen wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 11.07.1991 in den Jahren 1994-1996 aufgestellt. Er wurde am 21.11.1994 als Satzung beschlossen und trat nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 08.01.1996 durch öffentliche Bekanntmachung vom 12.01.1996 in Kraft. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch eine erneute Ausfertigung vom 17.12.2013 und die rückwirkende Bekanntmachung behoben. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan derzeit rechtsverbindlich. Die Erschließung für den Bebauungsplan wurde in den Jahren 1996/1997 hergestellt. Nach einer anfänglich nur zögerlichen Vermarktung waren bis 2021 die Flächen bis auf eine Fläche im zentralen Bereich des Plangebietes bebaut. Dieses Baugrundstück wurde inzwischen bis auf eine kleinere Teilfläche an Gewerbebetriebe veräußert, so dass keine Flächen im Gewerbegebiet mehr zur Verfügung stehen.

Der im Jahr 2009 aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen sieht Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet nach Norden nördlich der Magdeburger Straße bis zur Bundesstraße B81 und nach Süden südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße vor. Der Bereich südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße kann nicht umgesetzt werden, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Die Stadt Gröningen hat daher neben der Erweiterung nach Norden eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten in Richtung Heynburg vorgesehen. Der bestehende Bebauungsplan soll durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nach Norden und zusätzlich nach Osten erweitert werden. Für die östliche Erweiterung ist eine Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen erforderlich.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsflächen für das Grundzentrum Gröningen. Die Stadt Gröningen gehört zu den strukturschwächeren Gemeinden des Landkreises Börde außerhalb des unmittelbaren Einzugsbereiches der Landeshauptstadt Magdeburg. Zum Stand des 31.12.2017 verfügte die Stadt über 1.251 Beschäftigte, die in Gröningen wohnen, jedoch nur über 573 Arbeitsplätze (Statistik Agentur für Arbeit). Somit lag die Beschäftigungsquote am Arbeitsort bei 45,8%. Die Stadt Gröningen hat in den vergangenen fünf Jahren durch konsequente Gewerbeförderung zur Ansiedlung im Gewerbegebiet - Ost dieses Defizit vermindern können. Im Jahre 2023 verfügte die Stadt über 643 Arbeitsplätze bei 1.212 im Ort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Beschäftigungsquote am Arbeitsort konnte auf 53% gesteigert werden. Die Wirtschaftsentwicklung der Region um Halberstadt verläuft durch die Ansiedlung des Daimler Truck Global Parts Center dynamisch, hierdurch nimmt auch die Entwicklung der örtlichen Betriebe in Gröningen einen Aufschwung. Dies betrifft vor allem Betriebe des Bau- und des Baunebengewerbes, für die ein Erweiterungsbedarf entsteht. Konkret besteht am Standort der Erweiterung im Osten des Gewerbegebietes die Absicht eines Unternehmens zur Ansiedlung, das Turmdrehkräne verleiht und eine Herstellung von Turmdrehkränen am Standort beabsichtigt. Weiterhin positionieren sich derzeit Logistikbetriebe neu. Hierfür ist der Umfang der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes Ost in Gröningen erforderlich. Nur wenn die Stadt Gröningen weiterhin offensiv Gewerbeflächen anbietet, wird es ihr gelingen, das Defizit an Arbeitsplätzen weiter zu reduzieren.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen erfolgt durch die Stadt Gröningen. Zur Erschließung kann die vorhandene Friedrich-Hoffmann-Straße genutzt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Friedrich-Hoffmann-Straße ein zweiter Anschluss im Osten des Gebietes festgesetzt. Hierzu besteht kein Einvernehmen mit der Landesstraßenbaubehörde. Der Bebauungsplan sieht daher auch eine Erweiterung der Straßenfläche für einen Wendehammer vor. Ein späterer Anschluss soll jedoch nicht grundsätzlich verbaut werden. Der nördliche Ergänzungsbereich kann über die Magdeburger Straße erschlossen werden.

Die Stadt Gröningen ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Die Erweiterung nach Osten befindet sich außerhalb des in der Festlegungskarte 2.3.6. abgegrenzten zentralen Ortes. Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Gröningen macht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost hiervon Gebrauch, da die bisher vorgesehene Erweiterung nach Süden, die sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Ortes befindet, derzeit nicht umsetzbar ist.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Gröningen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 100 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Für die Flächen des östlichen Ergänzungsbereiches wurden bereits Verkaufsverhandlungen durch die Stadt mit den Flächeneigentümern geführt, die einen positiven Abschluss der Verhandlungen erwarten lassen. Die Flächen des nördlichen Ergänzungsbereiches befinden sich noch in privatem Besitz.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Planverfahrens

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" in Gröningen umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der geändert werden soll, und die Ergänzungen. Die Abgrenzung zwischen der Änderung der Ergänzung wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Für die Änderung des Planes bildet der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan die Beurteilungsgrundlage. Für die Ergänzung des Planes ist der örtlich vorhandene Ausgangszustand maßgeblich.

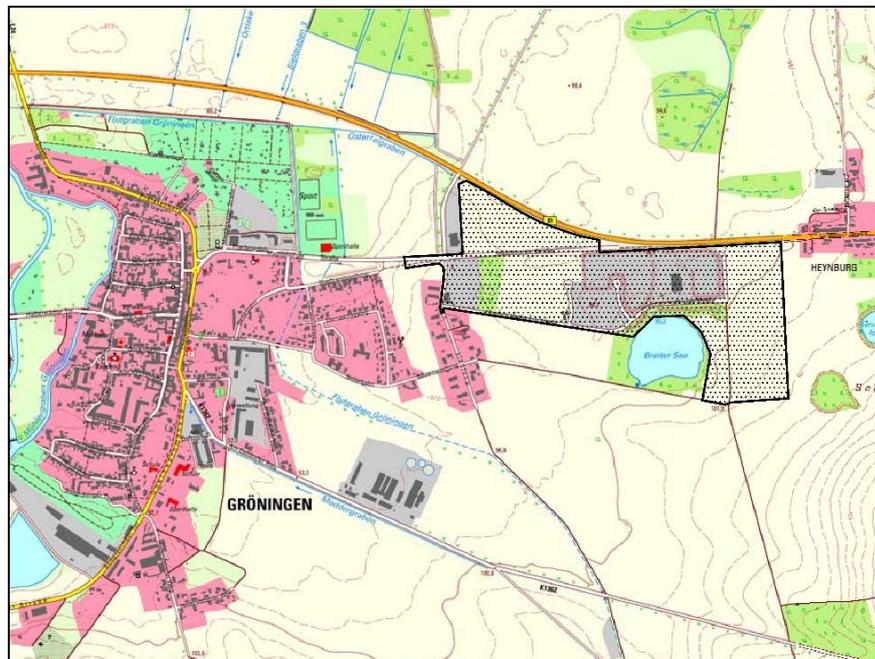
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne das konkrete Vorhaben verbindlich festzusetzen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Emissionskontingente möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage der Stadt Gröningen südlich der Bundesstraße B 81.

Lage des Plangebietes



[TK10 10/2022] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de)/
A 18/1-14012/2010

Das Plangebiet umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost der Stadt Gröningen und zwei Ergänzungsbereiche.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Die Ergänzungsbereiche werden begrenzt durch:

Ergänzungsbereich Nord

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 1 der Flur 27 (Bundesstraße B81)
- im Osten die Ostgrenze des Flurstücks 120 der Flur 27 und von dessen südöstlichem Grenzpunkt senkrecht auf die Südgrenze des Flurstücks 1/2 der Flur 5
- im Süden von der Südgrenze des Flurstücks 1/2 der Flur 5 und des Flurstücks 1/2 der Flur 9, senkrecht auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 1/4 der Flur 9 verlaufend und weiter entlang der Nordgrenze des Flurstücks 1/4 der Flur 9 (Magdeburger Straße) bis zur Westgrenze
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 128, 123 und 16 der Flur 27

Ergänzungsbereich Ost

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 1/2 der Flur 5
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 196 der Flur 5
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 13/15 der Flur 5 und die Südgrenze des Flurstücks 36 der Flur 15
- im Westen von einer Senkrechten auf die Südgrenze des Flurstücks 36 der Flur 15 ausgehend von der Ostgrenze des Flurstücks 47/2 der Flur 5 gemessen im Abstand von 20 Meter südlich des nordöstlichen Grenzpunktes des Südteiles des Flurstücks 47/2, weiter von der Südgrenze des Geltungsbereiches des bestehenden Gewerbegebietes Ost, die in östlicher Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 24 der Flur 15 bis zur Westgrenze des Flurstücks 192 der Flur 5 verläuft, weiter entlang der Westgrenze des Flurstücks 192 der Flur 5 nach Norden

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet II an der Bundesstraße B81" an. Er setzt angrenzend Gewerbegebiet fest. Mit dem Bebauungsplan bestehen keine bodenrechtlichen Spannungen.

Angrenzende Nutzungen an den Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind:

- im Westen die Bauernsiedlung, die eine nach 1945 entstandene Neubauernsiedlung mit Wohngebäuden und Landwirtschaft umfasst, ca. 200 Meter entfernt befindet sich das Wohngebiet Damaschkeweg und Stadtrandsiedlung
- im Nordwesten ein Discountmarkt im Gewerbegebiet
- im Norden die Bundesstraße B81 und nördlich Ackerflächen
- im Osten Ackerflächen und der Ortsteil Heynburg, ein ehemaliges Guttdorf mit Wohnen und Landwirtschaft
- im Süden der Breite See und Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Osten mit der Ortslage Heynburg und im Westen mit der Bauernsiedlung. Das nächste als Wohngebiet einzustufende Gebiet befindet am Damaschkeweg und der Straße Stadtrandsiedlung ca. 200 Meter westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

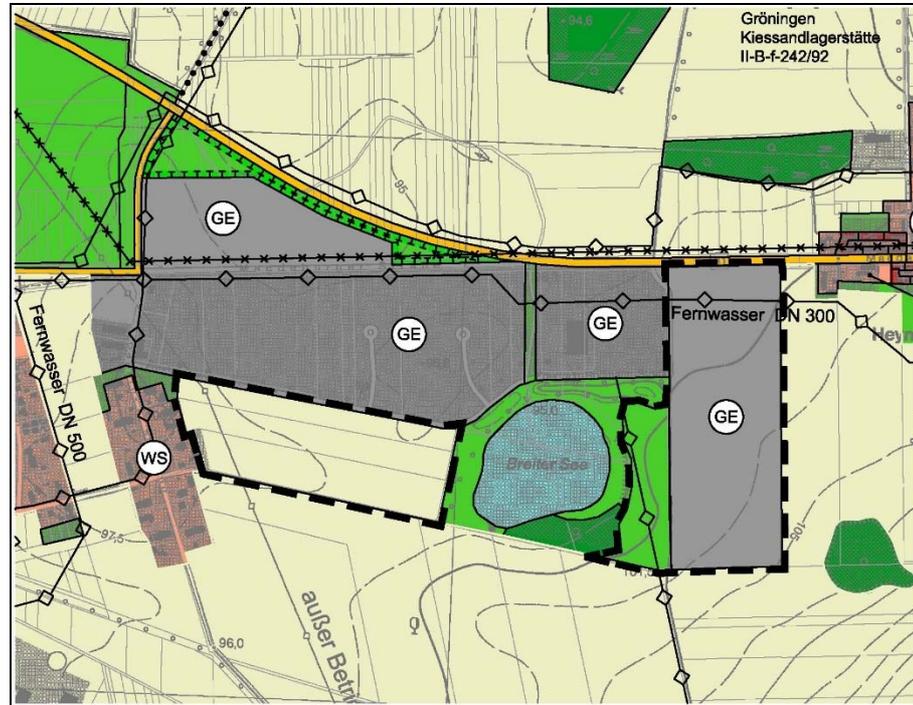
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt den östlichen Ergänzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der nördliche Bereich der Erweiterung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung geändert. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung entwickelt. Der Bebauungsplan soll nach der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen in Kraft treten.

Ausschnitt aus
der 2. Änderung
des fortgeltenden
Flächennutzungs-
planes der Stadt
Gröningen



[TK10 10/2022] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachs
en-anhalt.de/
A 18/1-14012/2010

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen. Der Plan wurde zur Genehmigung eingereicht, er ist noch nicht in Kraft getreten. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein erster Planentwurf hierfür

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Planentwurf liegt bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- a) Gröningen ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Die Abgrenzung des grundzentralen Bereiches umfasst nicht den östlichen Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes. Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wird nachfolgend nachgewiesen.
- b) Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.3 Nördliches Harzvorland des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010.
- c) Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.3 Nördliches Harzvorland des Regionalen Entwicklungsplanes 2006
- d) Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im neuen Regionalen Entwicklungsplan vorgesehenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Das Plangebiet ist somit kein Bestandteil wirksamer Vorranggebiete.

Gemäß Ziel 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Gemäß den Zielen 59 und 60 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes dem zentralen Ort Gröningen zu zuordnen ist. Die Erweiterung dieses Gebietes hat somit gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes 2010 Vorrang vor anderen Nutzungen.

Für den Ostteil des Plangebietes liegt eine konkrete Ansiedlungsabsicht auf 10 Hektar vor. Der Bedarfsnachweis für die Fläche ist Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens.

Das im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegte und in den Regionalen Entwicklungsplan 2006 und den neuen Regionalen Entwicklungsplan übernommene Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umfasst nahezu alle Flächen des Stadtgebietes der Stadt Gröningen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bode. Da das Überschwemmungsgebiet als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt ist, scheidet es für eine gewerbliche Entwicklung aus.

Eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbestandortes greift somit unabhängig von der Entwicklungsrichtung der Erweiterung in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Gröningen ist durch hochwertige landwirtschaftliche Böden gekennzeichnet. Dies wird mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Vorliegend ist der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbestandortes gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft einzuräumen, da sie der Erweiterung eines bestehenden Gebietes dient.

Es wird eingeschätzt, dass die 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Das Plangebiet der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen umfasst insgesamt eine Fläche von 42,18 Hektar. Davon sind 6,49 Hektar der Ergänzung nach Norden und 11,52 Hektar der Ergänzung nach Osten zu zuordnen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 24,17 Hektar. In den Ergänzungsflächen werden 14,98 Hektar als Gewerbegebiete neu festgesetzt.

Der Änderungsbereich umfasst das bestehende Gewerbegebiet Ost einschließlich der ausgebauten Friedrich-Hoffmann-Straße, der Anbindung an die Magdeburger Straße und einer Anbindung an die Bundesstraße B81 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die östliche Anbindung an die Bundesstraße B81 ist noch nicht hergestellt. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzend an den Breiten See und an den nach Norden führenden Fasaneriegraben.

Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend gewerblich genutzt. Ansässig sind hier die Betriebe Börde Agrarhandel, Metrac GmbH, Wijnia Holzhandel und Transport GmbH, Hoffmann und Ernst Recycling, Spedition Butter GmbH, LVG Landmaschinenvertrieb, GreenTech (Garten- und Landschaftsbau), Baumservice Grüttner und GTI Mietfahrzeugcenter und Industriehandelsgesellschaft mbH. Neu hinzugekommen ist die Firma Knoth Rail Construction, die Gleis- und Tiefbau betreibt. Für die noch un bebauten Flächen bestehen Verkaufsverträge.

Die Ergänzungsfläche Nord beinhaltet die bestehende Magdeburger Straße. Die Fläche nördlich der Magdeburger Straße wird im Bestand als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0506990148 genutzt. Die Fläche des östlichen Ergänzungsbereiches ist eine Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0506990183.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Geschiebemergel und Sande vor, welche von einer Lössschicht überlagert werden. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet günstig. In regenreichen Jahreszeiten besteht allerdings die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist in einer Tiefe von > 5 Metern zu erwarten.

Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

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

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Schrottplatz) zeigten sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Besonders erwähnenswert sind u.a. Grabhügel. Als künstlich von Menschenhand angelegte Erhebungen stehen Grabhügel oft mit jungsteinzeitlichen, bronzezeitlichen und jüngeren Gräberbezirken im Zusammenhang. Erfahrungsgemäß befinden sich im Umfeld dieser ehemals weithin sichtbaren Landmarken weitere sogenannte Flachgräber. Sie gehen auf bewusste Nachbestattungen oder auf rituelle Weiternutzungen der alten "heiligen" Plätze zurück. Es handelt sich – entsprechend den Zeiten, in denen die Gräber angelegt wurden – um Körper- bzw. Brandgräber (Urnen). Zudem ist eine Landwehr zu erwähnen. Solche Anlagen erfüllten verschiedene wichtige Funktionen. Sie dienten im Spätmittelalter und in der frühen Neuzeit als Grenzmarkierungen und Grenzsicherungen, zum Schutz vor Einfällen, als Einhegungen sowie als Jagdbegrenzungen mit begleitenden Wolfsgruben. Oft mussten die Anwohner der Umgebung die Gräben und Erdwälle anlegen. Auf dem zentralen, etwas breiteren Streifen wurde undurchdringliches Gehölz angepflanzt und später gepflegt. Für die Kenntnis der Grenzen verschiedener Herrschaften, Siedlungs- und Herrschaftsstrukturen stellen diese Kulturdenkmale einen bedeutenden Quellenbestand dar. Sie sind von hohem gesellschaftlichem Interesse.

Bodeneingriffe und Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen führen 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).

Aus facharchäologischer Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann möglichen Bodeneingriffen im Plangebiet unter der Bedingung zugestimmt werden, dass entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie durchzuführen. Darüber hinaus können aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Bergrechte

Für die Flächen nördlich der Magdeburger Straße besteht die Bewilligung Nr. II-B-f-242/92 nach § 8 des Bundesberggesetzes zur Aufsuchung von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Eigentümer der Bewilligung ist die Treuhandgesellschaft der Kieswerke Naß- und Trockenabbau Gröningen GmbH. Die Bewilligung ist großflächig erteilt worden. Konkrete Vorhaben eines Bodenabbaus im oder in der Nähe des Plangebiets sind bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 6/5 und 192 der Flur 5 und die Flurstücke 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 127 und 129 der Flur 27 in der Gemarkung Gröningen wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises 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 sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Leitungen und Anlagen im Plangebiet

Der Ergänzungsbereich Ost wird wie das gesamte Plangebiet durch eine DN 300 Trinkwasserhauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Die Leitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungssachse.

Weiterhin wird der Ergänzungsbereich Ost von einer Abwasserdruckleitung des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz) gequert. Die Abwasserdruckleitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die Leitung wurde im Bebauungsplan vermerkt. Bei Erfordernis kann sie zu Lasten des Antragstellers umverlegt werden.

An der Südgrenze des Ergänzungsbereiches Nord verläuft die Abwasserdruckleitung Kroppenstedt - Gröningen DN 400 Stahl der Veolia, die in der bestehenden Führung erhalten werden muss. Die Leitung einschließlich des Schutzstreifens wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine weitere Leitung verläuft vom Erdfall Grundlos zum Fasaneriegraben. Die Leitung dient der Wasserableitung aus dem abflusslosen Erdfall. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Die Leitung soll umverlegt werden.

4. Begründung der Festsetzungen in den Ergänzungsbereichen des Bebauungsplanes

In der Begründung der Festsetzungen zwischen den Ergänzungsbereichen und dem Bereich der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu unterscheiden. Für die Ergänzungsbereiche ist eine vollständige Begründung der Festsetzungen auf diesen Flächen erforderlich. Im Bereich der Änderung sind nur die Änderungen gegenüber den bestehenden Zulässigkeiten zu begründen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung der Ergänzungsbereiche erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung in den Ergänzungsbereichen

Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund der Entfernung zu den Ortslagen Heynburg und Gröningen.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Festsetzung wurde für Vergnügungsstätten getroffen, da diese nicht den planerischen Zielen der Stadt Gröningen für die Entwicklung von produzierendem Gewerbe oder Logistik entsprechen. Diese Nutzungen sind auch im Änderungs-bereich nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen, der in bisher rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt ist, wurde aufgehoben, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis erkannt wurde.

Die Abstände zwischen den Gewerbegebieten des Ergänzungsbereiches Nord und den Wohngebäuden der Bauernsiedlung betragen ca. 180 Meter. Zwischen dem Ergänzungsbereich Ost und den ersten Wohngebäuden des Dorfgebietes Heynburg beträgt der Abstand ca.75 Meter. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet – Ost wurde die Abstandsliste Sachsen-Anhalt aus dem Jahre 1993 zur Steuerung verwendet. Die Abstandsliste beurteilt Betriebe nach betriebstypischen Emissionen ohne die konkrete Berücksichtigung des Einzelfalls.

Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm ver-ursacht. Bezüglich der Lärmemissionen für uneingeschränkte Gewerbegebiete sind flächen-bezogene Schalleistungen von 65 dB(A) je m² tags und 50 dB(A) nachts anzunehmen.

In einem schalltechnischen Gutachten wurde untersucht, ob bei flächendeckender Ausschöpfung der vorgenannten für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzunehmenden flächenbezogenen Schalleistungen erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen insbesondere an den Gebäuden am Ortsrand von Heynburg oder an der Bauernsiedlung zu erwarten sind. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in diesem Fall die Orientierungswerte der DIN 1005 Beiblatt 1 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Weitere Einschränkungen der Gewerbegebiete sind daher nicht erforderlich.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbe-lästigungen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erfolgt in Einzelgenehmigungsver-fahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erfor-derlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige An-lagen in Gewerbegebieten aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Stadt Gröningen ist es, die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B81 gelegenen Ge-werbeflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Dies betrifft die Ergänzungs-flächen und den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet – Ost.

Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die verkehrlich gut erschlossen sind und eine be-sondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Ge-werbebetriebe aufweisen.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf

flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Gröningen untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen im Süden von Gröningen auf. Sie sind Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für die Ergänzungsbereiche zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Dies bleibt unter dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dies ist jedoch im allgemeinen ausreichend, da der Gesamtversiegelungsgrad gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO auf 0,8 begrenzt ist und Flächen für Stellplätze und Lagerplätze benötigt werden.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu 80% versiegelt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse soll das Niederschlagswasser möglichst großflächig zur Versickerung gebracht werden, um Auslaugungen der subsionsgefährdeten Schichten zu vermeiden. Zur Verminderung von Vollversiegelungen und Förderung von Teilverseidelungen wurde festgesetzt, dass diese nur multipliziert mit ihren Abflussbeiwert auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies ermöglicht neben den Hallenbauten die Errichtung von zweigeschossigen Sozialbauten oder Bürogebäuden. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem ländlichen Standort nicht entspricht. Ausnahmen wurden für besondere betriebliche Bedürfnisse vorgesehen, die jedoch nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass bei einer GRZ von 0,6 im Durchschnitt nur zwei Vollgeschosse (GFZ 1,2) entstehen können. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für die Ergänzung der Gewerbegebiete zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 20 Metern für den östlichen Erweiterungsbereich entspricht den betrieblichen Anforderungen der geplanten Firmenansiedlung, da dieser Verladekrananlagen bis zu einer Höhe von 18 Meter zu errichten beabsichtigt. Für die Erweiterung nach Norden ist eine Höhe von 15 Meter ausreichend, wie sie auch für den rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes geändert wurde. Die Höhenbegrenzungen bewirken, dass die festgesetzte Bepflanzung am Rand in der Lage ist, das Gebiet einzugrünen.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit der mittleren Höhe der an die Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraßen gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt. Die Straßen sind örtlich bereits vorhanden, so dass eine eindeutige Festsetzung gegeben ist. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhen bei betriebstechnologischen Erfordernissen zugelassen werden. Dies ist sinnvoll, um größere bauliche Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen, falls die Vorhaben im Zusammenhang mit der Lagerung und dem Umschlag von Gütern oder der Verarbeitung von Produkten erforderlich werden. Die Stadt Gröningen kann damit das Erfordernis im Einzelfall gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes gewichten.

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außengrenzen, die die Baugebiete begrenzen, wurde in der Regel mit 8 Metern festgesetzt. Er umfasst einen 5 Meter breiten Streifen, der mit einer Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen ist und einen Abstand von 3 Meter von den Pflanzungen.

Gegenüber öffentlichen Straßen wurde der Abstand mit 5 Meter festgesetzt. Er soll eine Eingrünung ermöglichen. Gegenüber anderen gewerblichen Flächen ist der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 Meter ausreichend. Freizuhalten sind die Leitungskorridore der Leitungen, die aufgrund der Dimensionierung und Bedeutung für die Ver- und Entsorgung nicht umverlegt werden können. Dies betrifft die DN 300 Trinkwasserleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH und die Abwasserdruckleitung DN 400 Stahl der Veolia.

Der Abstand zur Bundesstraße B81 wurde mit 20 Meter von der Begrenzung der äußeren Fahrbahn festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen des § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) für die Bauverbotszone.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht festzusetzen. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

4.4. **Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Im Ergänzungsbereich befindet sich als Straßenverkehrsfläche die Magdeburger Straße, die örtlich bis auf den Wendehammer vorhanden ist. Sie stellt die ehemalige Führung der Bundesstraße B81 vor der Errichtung der Ortsumgehung dar. Sie dient auch als Radweg entlang der Bundesstraße B81. Der Straßenverkehrsraum umfasst südlich und nördlich der Straße Randbereiche, die für die Verlegung der Medien der Ver- und Entsorgung genutzt werden können. Erforderlich ist die Herstellung eines Wendehammers für alle nach StVZO zulässigen Fahrzeuge am östlichen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Ende der Straße. Hierfür wurde die Straßenverkehrsfläche im betroffenen Bereich erweitert. Die Magdeburger Straße bindet über eine Verbindungsstraße in Verlängerung der Bauernsiedlung nach Norden an die Bundesstraße B81 an.

Die bestehende Erschließung des Gewerbegebietes über die Friedrich-Hoffmann-Straße bindet über die Bauernsiedlung nach Norden an die Bundesstraße B81 an. Diese Anbindung ist problembehaftet, da sich Wohnnutzungen an der Bauernsiedlung befinden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet – Ost sieht daher eine zweite Anbindung an die Bundesstraße B81 am östlichen Ende der Friedrich-Hoffmann-Straße vor. Diese Anbindung wurde noch nicht hergestellt. Die Landesstraßenbaubehörde lehnt derzeit eine Zufahrt an dieser Stelle ab, daher wurde der Bereich südlich der Zufahrt so aufgeweitet, dass er durch einen Wendehammer abgeschlossen werden kann. Grundsätzlich soll jedoch eine Zufahrtsmöglichkeit offen gehalten werden. Deshalb wird der Bebauungsplan an dieser Stelle nicht geändert.

Im Süden des Ergänzungsbereiches Ost befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der bestandsorientiert festgesetzt wurde.

4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird zentral von Ost nach West durch eine DN 300 Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungssachse. Die Leitungsführung wurde im Bebauungsplan verzeichnet und der Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Für die DN 400 Abwasserdruckleitung der Veolia von Kroppenstedt nach Gröningen, die an der Südgrenze des Ergänzungsbereiches Nord nördlich der Magdeburger Straße verläuft, wurde einschließlich der Schutzstreifenbreite von jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungssachse ebenfalls eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, eingetragen.

Die Entwässerungsleitung Grundlos-Leitung verläuft vom Erdfall Grundlos zum Fasaneriegraben. Die Leitung dient der Wasserableitung aus dem abflusslosen Erdfall. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Die Leitung soll verlegt werden. Mangels einer genauen Kenntnis des Verlaufes kann dies nur textlich festgesetzt werden.

4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich

Gemäß § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) besteht eine Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B81 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 9 FStrG werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Gemäß § 9 FStrG besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 40 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn. Auf diese Zustimmungspflicht wird hingewiesen.

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

An den Außengrenzen des Bebauungsplanes, an denen die Ergänzungen an die offene Landschaft angrenzen, wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 Meter festgesetzt. Auf diesen Flächen soll das Plangebiet gegenüber dem Außenbereich eingegrünt werden. Die Eingrünung dient der Kompensation und

dem Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen.

4.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Ergänzungsbereichen wurden Maßnahmenflächen, die mit A10 bezeichnet sind, festgesetzt. Sie dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und der Schaffung von Pufferzonen zum Breiten See. Auf den Flächen soll durch Ausbringung geeigneter Saatgutmischungen mesophiles Grünland mit Feldgehölzinseln angelegt werden. Dies dient vorwiegend dem Artenschutz. Die auf 20% der Fläche anzupflanzenden Feldgehölze sollen sich an der auf der Planzeichnung angeführten Pflanzliste orientieren.

5. Änderung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet – Ost der Stadt Gröningen

Die Änderungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfassen:

- 1) die Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche an die hergestellte Erschließung
- 2) die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 8 Meter auf 15 Meter für Teilbereiche, die weiter von der Bauernsiedlung entfernt sind
- 3) die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu den Betriebswohnungen
- 4) den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. deren Begrenzung auf Anlagen die überwiegend der betrieblichen Eigenversorgung dienen
- 5) die Aktualisierung der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Gliederung des Gebietes nach Abstandsklassen auf den im Jahr 2015 neu beschlossenen Abstandserlass
- 6) die redaktionelle Anpassung der Formulierung der Festsetzungen an geänderte Rechtsgrundlagen
- 7) den Entfall des bisher festgesetzten Ausschlusses von Tankstellen

Begründung der Änderungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

zu 1)

Die Straßenverkehrsflächen einschließlich der darin enthaltenen Grünstreifen und Baumpflanzungen wurden weitgehend gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hergestellt. Abweichungen bestehen im Bereich der geplanten Einmündung in die Bundesstraße B81. Die Abweichungen wurden auf Grundlage der Abgrenzung der Flurstücke der Straßenverkehrsflächen korrigiert.

zu 2)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung lässt eine Firsthöhe der Gebäude allgemein nur bis 8 Meter zu. Dies ist weniger als die Firsthöhe eines Einfamilienhauses und entspricht nicht den betrieblichen Bedürfnissen. Insbesondere die Errichtung von Hallengebäuden mit Kranbahnen, wie sie in der Regel für Betriebe des produzierenden Gewerbes und der Logistik erforderlich sind, ist bei dieser Höhe nicht umsetzbar. Die Firsthöhe wird daher auf 15 Meter für die Bereiche erhöht, die nicht unmittelbar an die Bauernsiedlung angrenzen.

zu 3)

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung lässt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zu, obwohl in Gewerbegebieten nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben ist, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Betriebswohnungen verursachen in Gewerbegebieten häufig dann Einschränkungen der gewerblichen Entwicklung, wenn in einem relativ ruhigen Bereich, in dem Betriebswohnungen vorhanden sind,

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

neue Gewerbebetriebe hinzukommen. Über die in § 8 Abs.3 BauNVO bestehende ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine bessere Regelung erfolgen, dass Außenwohnbereiche ausgeschlossen und am Gebäude passiver Lärmschutz vorzusehen ist. Deshalb wurde die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen aus den Festsetzungen ausgenommen. Betriebswohnungen bleiben im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

zu 4)

Wesentlicher Grund den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern, ist der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Hierfür waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Regelungen in der Bauleitplanung erforderlich.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

zu 5)

Der Bebauungsplan gliedert das Plangebiet bisher nach den Abstandsklassen der Abstandslisten des Rd.Erl. des MU vom 26.08.1993 (Abstandserlass). Dieser wurde mit dem Rd.Erl. des MLU vom 25.08.2015 33.2/4410 aktualisiert. Den Festsetzungen wird die aktualisierte Abstandsliste zugrunde gelegt.

zu 6)

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Rechtsprechung erhöhte Anforderungen an die Formulierung von Festsetzungen gestellt, insbesondere ist die Anführung der Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zu nennen. Die Festsetzungen wurden daher redaktionell angepasst.

zu 7)

Der bisher festgesetzte Ausschluss von Tankstellen bezog sich auf öffentliche Tankstellen. Anfragen haben gezeigt, dass Betriebe im Rahmen ihrer Tätigkeit für betriebliche Maschinen und Fahrzeuge Betriebstankstellen benötigen. Auf den Ausschluss soll daher verzichtet werden. Die Errichtung von öffentlichen Tankstellen ist bereits aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit nur dort zu erwarten, wo eine problemlose Anfahrbarkeit gegeben ist. Eines Ausschlusses bedarf es daher nicht.

6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung des Wendehammers an der Magdeburger Straße und am Ostende der Friedrich-Hoffmann-Straße
- die Herstellung einer Schmutzwasserkanalisation an der Magdeburger Straße
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationslinien, gegebenenfalls Gasleitungen) für die Ergänzungsgebiete
- die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit die Finanzierung nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung erfolgt, wird die Stadt Gröningen als Erschließungsträger tätig. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. 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 Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

7.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes ist im Bestand vorhanden. Die Erweiterungsflächen sollen über die Magdeburger Straße und den Ostabschnitt der Friedrich-Hoffmann-Straße erschlossen werden. Einen Anschluss der Friedrich-Hoffmann-Straße an die Bundesstraße B81 lehnt die Landesstraßenbaubehörde derzeit ab. Grundsätzlich soll eine solche Anbindung jedoch offen gehalten werden.

Die Flächen des östlichen Ergänzungsbereiches sollen als ein oder zwei Baugrundstücke genutzt werden, so dass eine weitere öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B81. Entlang der Bundesstraße B81 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 9 FStrG bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Bundesstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

7.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Gröningen ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde). Gemäß der Abstimmung im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB ist eine trinkwasserseitige Erschließung der Ergänzungsbereiche möglich. Die Fläche nördlich der Magdeburger Straße kann von der vorhandenen Trinkwasserleitung im Kreuzungsbereich Magdeburger Straße / Bauernsiedlung aus erschlossen werden. Die Erschließung des östlichen Ergänzungsbereiches ist von der Friedrich-Hoffmann-Straße aus möglich. Für die Erschließung ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Trink- und Abwasserverband Börde erforderlich.
- Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Für die Ergänzungsbereiche sind neue Anschlüsse an das Mittel- oder Niederspannungsnetz erforderlich. In der Friedrich-Hoffmann-Straße und weiterführend südlich entlang der Bundesstraße B81 verläuft ein 20 kV Mittelspannungskabel, von dem aus der östliche

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Ergänzungsbereich erschlossen werden kann. In der Magdeburger Straße ist für den nördlichen Ergänzungsbereich noch keine Versorgungsleitung vorhanden.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Gröningen werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen. Das Gewerbegebiet ist mit dem Glasfasernetz der Verbandsgemeinde Westliche Börde, das durch die DNS:NET betrieben wird und mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH versorgt. An diese kann auch das neue Baugebiet angeschlossen werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind über eine betriebliche Vereinbarung mit der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu sichern.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Gröningen ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV). Die Ergänzungsfläche nördlich der Magdeburger Straße muss neu erschlossen werden. Dies erfordert einen Erschließungsvertrag mit dem TAZV. Im Ostabschnitt der Friedrich-Hoffmann-Straße befindet sich eine Schmutzwasserkanalisation, an die der östliche Ergänzungsbereich angeschlossen werden kann. Der Bereich der östlichen Erweiterung wird von der Abwasserdruckleitung von Heynburg nach Gröningen gequert, die in der Planzeichnung verzeichnet ist. Die Abwasserdruckleitung muss erhalten oder kann zu Lasten des Bauherrn auf dem Grundstück umverlegt werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Verbandsgemeinde Westliche Börde. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist auch für die geplanten Erweiterungen eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen. Eine Entwässerungsleitung verläuft vom Erdfall Grundlos zum Fasaneriegraben. Die Leitung dient der Wasserableitung aus dem abflusslosen Erdfall. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Die Leitung muss erhalten bleiben. Mangels einer genauen Kenntnis des Verlaufes kann dies nur textlich festgesetzt werden.

Grundschatz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschatz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Der Grundschatz an Löschwasser für die Ergänzungsbereiche ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

7.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Gröningen wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

7.3. 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).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der hochwertigen Böden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

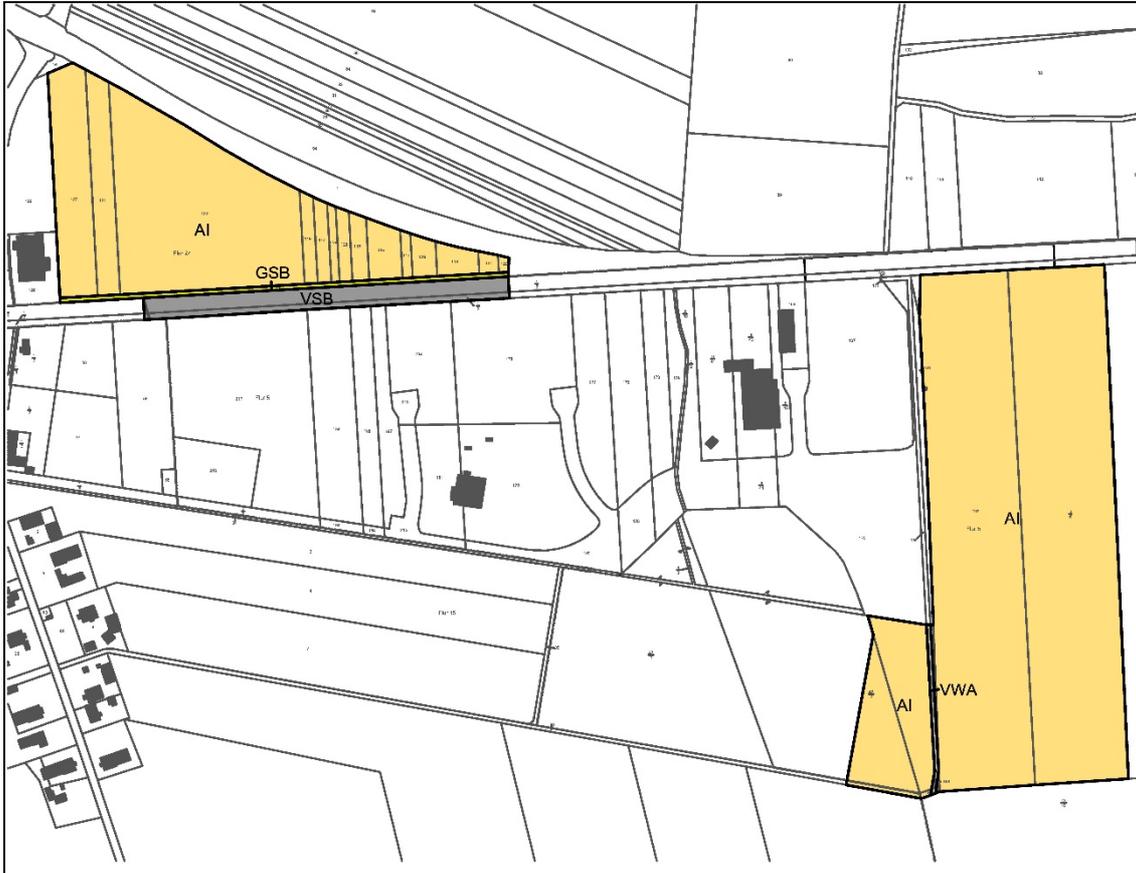
Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

In die Beurteilung wurden nur die Flächen der Ergänzungsbereiche einbezogen, da nur diese für die Eingriffsbilanzierung relevant sind. Die Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost"
an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Folgende Biotoptypen wurden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



AI - Acker intensiv genutzt
VSB - Straße versiegelt

VWA - Weg unbefestigt
GSB - Scherrasen

	Bestand in den Ergänzungsbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	168.897 m ²	5	844.485
VWA	Weg unbefestigt	733 m ²	6	4.398
VSB	Straße befestigt	8.248 m ²	0	0
GSB	Scherrasen	2.196 m ²	7	15.372
	Σ	180.074 m²		864.255

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost"
an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand in den Ergänzungsbereichen	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (149.764 m ² x 0,8)	119.811 m ²	0	0
GSA	Gewerbegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen)	22.211 m ²	7	155.477
HHB	festgesetzte Anpflanzflächen Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzen in den Gewerbegebieten	7.742 m ²	16	123.872
VSB	Straßenverkehrsflächen	8.682 m ²	0	0
VWA	landwirtschaftlicher Weg	733 m ²	6	4.398
GMA /HYA	mesophiles Grünland / Gebüsch heimischer Arten	20.895 m ²	16	334.320
	Σ	180.074 m²		618.067

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 864.255 Wertpunkten vor der Planung stehen 618.067 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 246.188 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Stadt Gröningen) keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Gröningen mit dem Abbruch der Zuckerfabrik und der Gestaltung des Parks auf dem Gelände bereits an anderer Stelle wesentliche Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen hat.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden im Verfahren festgelegt.

Belange des Immissionsschutzes

Da Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Planverfahren betroffen sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (ECO-Akustik vom 28.10.2024). Im Gutachten wurde untersucht, ob bei flächendeckender Ausschöpfung der für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzunehmenden flächenbezogenen Schalleistungen von tags 65 dB(A) und nachts 45 dB(A) erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen insbesondere an den Gebäuden am Ortsrand von Heynburg oder an der Bauernsiedlung zu erwarten sind. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch im Fall einer vollständigen Ausnutzung der vorgenannten Flächenpegel die Orientierungswerte der DIN 1005 Beiblatt 1 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Weitere Einschränkungen der Gewerbegebiete sind daher nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei den Auswirkungen durch Staub und Schadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen handelt es sich um Emissionen, die betriebsspezifisch zu unterschiedlich sind, um sie im Bauleitplanverfahren allgemein behandeln zu können, soweit dies nicht durch konkrete Ansiedlungsabsichten untersetzt ist. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

7.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 168.897 m² Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Es handelt sich um hochwertige Schwarzerdeböden, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zukommt.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich. Für eine gewerbliche Nutzung geeignete Gewerbebrachen sind in der Stadt Gröningen nicht mehr vorhanden, sie wurden inzwischen nachgenutzt. Weiterhin soll ein bestehender Gewerbebestandort erweitert werden. Dieser ist ausschließlich von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist, wenn die gewerbliche Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll. Die Flächeninanspruchnahme wird mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

8. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Für die östlich am Ortsrand von Heynburg befindlichen Wohngrundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Westen wird durch die neue großvolumige Gewerbebebauung verstellt. Aufgrund des Abstandes der Gebäude von mindestens 80 Meter sind erhebliche Verschattungen der Gebäude nicht zu erwarten. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums zunehmenden Lageveränderungen. Die Gebäude werden als Immissionsorte berücksichtigt.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und privater Belange im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft, der privaten Belange und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	421.783 m ²
– davon Bereich der Änderung	241.709 m ²
– davon Bereich der Ergänzung	180.074 m ²
• Baugebiete im Ergänzungsbereich	149.764 m ²
– Gewerbegebiete	149.764 m ²
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen	7.742 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen im Ergänzungsbereich	8.682 m ²
• landwirtschaftliche Wege im Ergänzungsbereich	773 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (A10) im Ergänzungsbereich	20.895 m ²

Umweltbericht zum 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	27
1.1. Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	27
1.2. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	27
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	28
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	28
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	32
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	32
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	33
2.2.1. Schutzgut Mensch	33
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	33
2.2.3. Schutzgut Tiere	34
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	35
2.2.5. Schutzgut Wasser	35
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	36
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	36
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	37
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	37
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3. Ergänzende Angaben	41
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	41
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	41
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

1. Inhalt und Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes "Gewerbegebiet – Ost" in der Stadt Gröningen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen (Ergänzung)
- Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Firsthöhe von Gebäuden und dem Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

1.2. Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Gewerbegebieten nördlich und östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Gröningen – Ost mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2, zwei Vollgeschossen und einer Bauhöhe bis 20 Meter auf einer Fläche von insgesamt 149.764 m², die im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird
2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. bestandsorientierte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Magdeburger Straße, Ergänzung der Verkehrsfläche für einen Wendehammer
4. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, für eine DN 300 Trinkwasser-Hauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH und eine DN 400 Abwasserdruckleitung der VEOLIA und die Grundlos-Leitung
5. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Außengrenzen des Plangebietes
6. Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche in der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B81
7. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zum Teilausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes umfasst:

- die Anpassung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche an die hergestellte Erschließung
- die Änderung der zulässigen Firsthöhe für Teilbereiche des Gewerbegebietes
- die redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu den Betriebswohnungen
- den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bzw. deren Begrenzung auf Anlagen die überwiegend der betrieblichen Eigenversorgung dienen
- die Aktualisierung der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegten Gliederung des Gebietes nach Abstandsklassen auf den im Jahr 2015 neu beschlossenen Abstandserlass
- die redaktionelle Anpassung der Formulierung der Festsetzungen an geänderte Rechtsgrundlagen
- den Entfall des bisher festgesetzten Ausschlusses von Tankstellen

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	421.783 m ²
– davon Bereich der Änderung	241.709 m ²
– davon Bereich der Ergänzung	180.074 m ²
• Baugebiete im Ergänzungsbereich	149.764 m ²
– Gewerbegebiete	149.764 m ²
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen	7.742 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen im Ergänzungsbereich	8.682 m ²
• landwirtschaftliche Wege im Ergänzungsbereich	773 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (A10) im Ergänzungsbereich	20.895 m ²

Die Bundesstraße B81 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist im Bestand vorhanden.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der Schallemissionen des Plangebietes auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens, verbal- argumentative Beurteilung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe
- Schutzgut Arten und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001), ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Bördekreis (November 2003)

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Bereich der Ergänzungsgebiete. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt für die Ergänzungsbereiche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Die Ergänzungsbereiche sind kein Bestandteil ökologisch wichtiger Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems. Der östliche Ergänzungsbereich grenzt an das geschützte Biotop Breiter See an. Dieses ist als Trittsteinbiotop des ökologischen Verbundsystems eingestuft. Der Landschaftsplan stellt die Ergänzungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft bestandsorientiert dar.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Prüfung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

- Schutzgut Boden / Fläche
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001), Altlastenkataster des Landkreises Börde
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan sieht für die Ergänzungsbereiche keine besonderen Maßnahmen des Bodenschutzes vor.
Art der Berücksichtigung:
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)
Ziel des Umweltschutzes:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
 - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
 - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt.
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
 - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
 - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
 - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Art der Berücksichtigung:

Eingriffe in das Schutzgut Oberflächengewässer können vermieden werden. Der Breite See wird durch weitere Grünflächen arrondiert. Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Eine erhebliche Bedeutung für den Luftaustausch in Gröningen hat die Bodeaue, die von der Planung nicht betroffen ist. Die Wasserflächen des Breiten Sees haben nur eine kleinräumige Bedeutung für das Klima. Die Wasserflächen bleiben erhalten.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen insbesondere die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche. Diese werden durch die Anordnung von Pflanzflächen an den Siedlungsrändern berücksichtigt.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Art der Berücksichtigung:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Südwestlich des Ergänzungsbereiches Ost befindet sich der Breite See, ein ehemaliger Erdfall mit dauerhafter, teilweise offener Wasserführung mit Röhrichtzonen und Gehölzbeständen am Rand. Das geschützte Biotop hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und wassergebundene Insekten sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Es erfüllt eine Trittsteinfunktion der Biotope zwischen Havel und Bodeniederung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Nördöstliches Harzvorland". Der geologische Untergrund gehört zur Formation der Trias. Da die Triasfolge von tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wurde, treten die Gesteine nicht landschaftsprägend hervor. Oberflächlich steht Löß als äolische Bildungen der Weichselkaltzeit an. Bedingt durch die Lößsedimente weisen die Böden der Landschaftseinheit eine hohe Fruchtbarkeit auf.

Gemäß der geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (1920) wirkten im Plangebiet die geologischen Formationen der Weichselkaltzeit landschaftsprägend. Als Sedimente stehen schwach toniger Feinsand mit tonig-kalkigem Feinsand oder Sand oberflächennah an. Unterlagert werden diese Schichten von Löß(-lehm) Sedimenten. Der Löß(-lehm) wird von Sand, Geschiebemergel, unteroligozänem Sand oder Ton unterlagert. Darunter liegen die Gesteinsformationen der Trias (Keuper, Muschelkalk, Buntsandstein) und des Zechsteins.

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.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass die beiden in der Nähe liegenden Seen wassergefüllte Erdfallseen sind. Eine Reaktivierung dieser wurde derzeit nicht festgestellt. Östlich vom bestehenden Metallhandel traten im Frühjahr 2011 drei arthesische Quellen auf und überfluteten das naheliegende Feld. Die genaue Ursache konnte nach den Informationen durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen nicht geklärt werden. Die alte Wasserleitung vom Grundlos See wurde damals verschlossen, jedoch inzwischen wieder geöffnet.

2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm: Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des östlichen Ergänzungsbereiches im Abstand von ca. 75 Meter im Osten das Wohngebäude Heynburg, Gröninger Straße 48 in einem Dorfgebiet. Vom nördlichen Ergänzungsbereich sind schützenswerte Nutzungen weiter entfernt. Hier befindet sich im Abstand von ca. 170 Meter die erste Wohnbebauung innerhalb des Dorfgebietes Bauernsiedlung. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Bereich Stadtrandsiedlung / Damaschkeweg im Abstand von ca. 300 Meter vom nördlichen Ergänzungsbereich. Die am Ostrand der Ortslage der Stadt Gröningen befindlichen Immissionsorte sind durch das vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet.

Im Bestand gehen von den Gebieten keine erheblichen Lärmemissionen aus. Beide Ergänzungsbereiche sind dem Lärm der Bundesstraße B81 ausgesetzt.

Naherholung: Die Ergänzungsgebiete haben für die Naherholung keine Bedeutung. Eine überörtliche Radverkehrsverbindung verläuft entlang der Bundesstraße B81.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Aufnahme der Biototypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung am 02.09.2024. Die Ergänzungsbereiche werden fast vollständig als Ackerfläche der Feldblöcke DESTLI 0506990168 und 0506990183 genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren beide Ackerflächen abgeerntet und geeggt. Die in den Geltungsbereich einbezogene Magdeburger Straße ist als zweispurige Straße ausgebaut. Sie wird im Bestand im Osten durch einen wassergebunden befestigten Wendehammer abgeschlossen. Beiderseits der Straße befinden sich Straßenseitengräben. Der vom Ergänzungsbereich im Osten nach Süden östlich des Breiten Sees führende landwirtschaftliche Weg ist unbefestigt.

Biototypen- kartierung in den Er- gänzungsbereichen Stand 2024

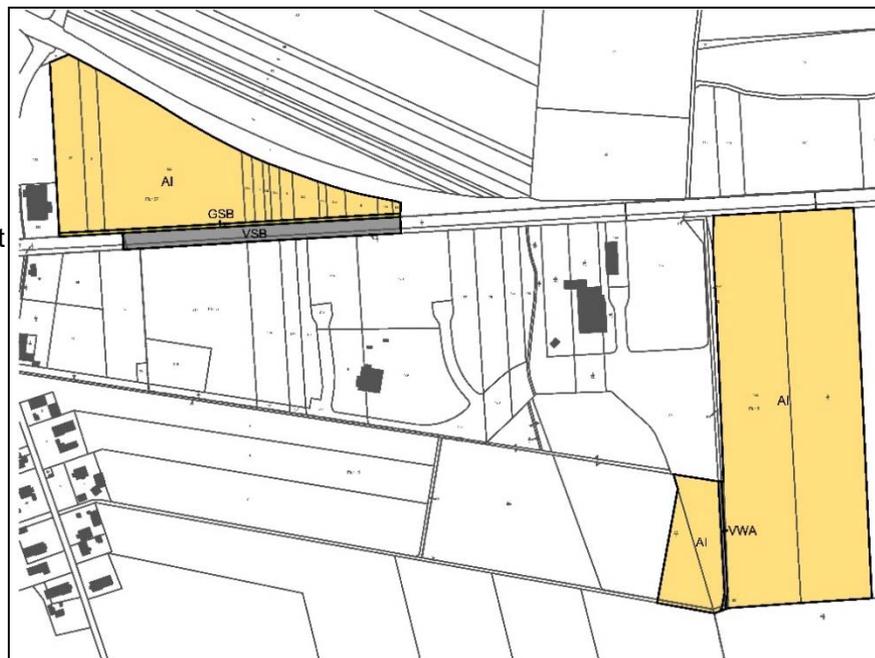
AI
Acker intensiv genutzt

VWA
Weg unbefestigt

VSB
Straße versiegelt

GSB
Scherrasen

[TK10 10/2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de)/ A 18/1-
14012/2010



Nach Gemeinschaftsrecht oder Naturschutzrecht besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Vorbelastungen

Infolge des hohen Herbizideinsatzes sind die Wildkrautfluren der Ackerflächen sehr arm an Arten. Sie weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nicht ausgebildet. An den östlichen Ergänzungsbereich grenzt im Südwesten der Breiter See an, ein durch Röhrichtbestände und Gehölze gerahmtes Gewässer in einer Erdfallsenke. Das Gewässer bildet ein Trittsteinbiotop des ökologischen Verbundsystems. Derzeit erfolgt eine Ackernutzung bis an den Rand der Senke. Gehölze befinden sich nur im Böschungsbereich des Gewässers und auf den nördlich des Gewässers aufgeschütteten Erdwällen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten. Eine besondere Empfindlichkeit ist gegenüber den Auswirkungen auf das geschützte Biotop Breiter See gegeben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen überwiegend von geringer Bedeutung für das Schutzgut sind.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen bisher keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet allgemein nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsplanes ausgewertet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, europäischen Vogelarten oder sonstigen nach Rechtsverordnung streng geschützten Arten festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September erfolgte nach der Ernte eine Begehung der Fläche, um eine generelle Empfindlichkeit für Vorkommen des Feldhamsters festzustellen. Diese ergab keine Hinweise. Es ist zwingend eine systematische Untersuchung der Fläche auf Vorkommen des Feldhamsters durch eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erforderlich. Diese soll im Frühjahr 2025 erfolgen.

Eine erhebliche artenschutzrechtliche Bedeutung kommt dem Gewässer Breiter See zu. Für dieses Gewässer liegen ältere Kartierungsergebnisse für den Teichfrosch, den Grasfrosch und die Erdkröte vor. Auch wassergebundene Insekten (Libellen) sind hier zu erwarten. Da das Gewässer erhalten bleibt und durch zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft arrondiert werden soll, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Eine erneute artenschutzrechtliche Kartierung des Gewässers ist daher nicht erforderlich.

Bewertung

Das Plangebiet, insbesondere die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind als artenarm zu charakterisieren.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt ordnet das von Natur aus anstehende Bodensubstrat dem Bodentyp Tschernosem (Schwarzerde) zu. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist periglazialer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Die in den Ergänzungsbereichen vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Bodenbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist durch den regelmäßigen Bodenbruch gering beeinträchtigt. Hochwertig sind die Nutzungsfunktionen des Bodens aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führt dazu, dass die Böden insgesamt als hochwertig für das Schutzgut einzustufen sind.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Zwischen den vorgesehenen Gewerbegebieten im östlichen Ergänzungsbereich und dem Breiten See besteht ein Abstand von ca. 100 Meter. Das Gewässer ist durch die gewerbliche Entwicklung nicht unmittelbar betroffen. Der Breiten See wird aus dem Grundwasser gespeist. Die Grundfließrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Quelle des Breiten Sees befindet sich im Süden. Durch die gewerbliche Nutzung im Osten des Breiten Sees sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten, die die Wasserzufuhr zum Breiten See erheblich beeinflussen können.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist bei ca. 5 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist hoch. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und des Pufferungsvermögens ist das Grundwasser geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei Berücksichtigung des hohen Puffervermögens der Bodenoberschichten eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur gering beeinträchtigt.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild des Nordöstlichen Harzvorlandes im Bereich der Stadt Gröningen ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insbesondere südlich von Großalsleben ist eine weitgehend ausgeräumte, auf die Belange einer großflächigen Bewirtschaftung ausgerichtete Landschaft erlebbar. Mit zunehmender Nähe zu Gröningen lockern Gehölzbestände, die im Bereich von Erdfällen entstanden sind, die Landschaft auf. Südlich von Gröningen wird das Landschaftsrelief bewegter.

Die Ergänzungsbereiche befinden sich am Ortsrand von Gröningen. Das Landschaftsbild wird durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Landesstraße B81 technisch überprägt. Auf der Ostseite des östlichen Ergänzungsbereiches befinden sich die Ortslage Heynburg.

Für die Erholungsnutzung haben die Ergänzungsbereiche keine Bedeutung. Entlang der Magdeburger Straße verläuft ein Radweg, der Kroppenstedt und Gröningen verbindet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung und die technische Überprägung durch die Bundesstraße B81. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsräume im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Norden durch die Bundesstraße B81 im Bestand vorhanden sind. Nach Süden ist eine größere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegeben.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist bisher dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Der Landschaftsraum um Gröningen weist eine mittlere Siedlungsdichte auf. Das Gebiet der Kernstadt ist dichter bebaut. Wesentlich für den Luftaustausch in Gröningen ist die Bodenniederung, über die dem Siedlungsbereich in windarmen Nächten Frischluft zugeführt wird.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher lufthygienisch durch Gewerbe und die Bundesstraße B81 belastet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Landwehr – Mittelalter, Neuzeit; Bergbau – undatiert; Altwege – undatiert; Grabhügel – Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit; Körperbestattungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit; Einzelfunde – Jungsteinzeit, vorrömische Eisenzeit).

Es bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte im Sinne des § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

2.3. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihrer Intensität beschrieben werden. Vor allem die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als irreversibel und dauerhaft prognostiziert. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich befristet und zumeist reversibel.

Die Planung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Vernichtung der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher intakter Böden (Baukörper, Verkehrsflächen)
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich Versiegelungsflächen
- Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Wegfall von Kaltluftproduktionsflächen und durch Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper
- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen
- Überformung des Landschaftsbildes

Baubedingte Auswirkungen der Planung sind:

- Inanspruchnahme von Böden für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung von Böden
- Luftverunreinigung (Emissionen von Baumaschinen und Transportfahrzeugen)
- Emission von Erschütterungen und Lärm
- Zerstörung von Lebensräumen durch bauzeitliche Inanspruchnahme
- negative visuelle Wirkungen des Baustellenbetriebs

Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkdauer durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Minimalmaß reduziert werden.

Folgende betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind als irreversibel und dauerhaft zu bewerten:

- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Lieferverkehr
- Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern
- Anfall von entsorgungspflichtigem Müll

2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Lärm

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbegebiete angenommen werden können. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. (ECO-Akustik vom 28.10.2024). Im Gutachten wurde untersucht, ob bei flächendeckender Ausschöpfung der für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzunehmenden flächenbezogenen Schalleistungen von tags 65 dB(A) und nachts 45 dB(A) erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen insbesondere an den Gebäuden am Ortsrand von Heynburg oder an der Bauernsiedlung zu erwarten sind. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auch im Fall einer vollständigen Ausnutzung der vorgenannten Flächenpegel die Orientierungswerte der DIN 1005 Beiblatt 1 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Weitere Einschränkungen der Gewerbegebiete sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der direkten Anbindung an die Bundesstraße B81 berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Der Verkehrslärm ist daher nicht zu untersuchen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermieden werden können.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden. Dies betrifft für die vorliegende Planung den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes und die vorhandene Magdeburger Straße. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Erweiterung sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen überwiegend in den Biototyp Acker (intensiv genutzt). Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke am Außenrand des Gebietes vorgesehen. Hierdurch wird nur ein Teilausgleich gewährleistet. Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die durch die Schaffung von mesophilem Grünland mit Feldgehölzinseln Pufferflächen zum Breiten See ausbilden sollen bzw. bestehende Kompensationsflächen des Discountmarktes im Norden ergänzen.

- Schutzgut Tiere

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Erweiterungsflächen des Plangebietes überwiegend eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich im Bereich der Gehölze an der Magdeburger Straße. Hier sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die Aussagen hierzu werden nach Vorliegen der Untersuchung ergänzt.

- Schutzgut Boden

Die neu geplante Gewerbegebietsfläche beträgt 18,07 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,6 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 14,46 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes bezeichneten Maßnahmen zu mindern. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 5 Meter an. Die Geschüttheit ist hoch. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserversickerung. Durch die Planung bleibt ein Eingriff in das Schutzgut zurück.

Oberflächenwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Breiter See sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Industriebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehenen Ergänzungen auf derzeit unbebaubarer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B81 und dem vorhandenen Gewerbegebiet geprägt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen als mäßig eingeschätzt. Insbesondere ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen aufgrund der Vorprägung durch technische Anlagen nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut wird als nachrangig gegenüber dem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden erkannt. Er wird durch Anpflanzungen am Rand der Gebiete gemindert. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodeneingriffe und Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen führen 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).

Aus facharchäologischer Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann möglichen Bodeneingriffen im Plangebiet unter der Bedingung zugestimmt werden, dass entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie durchzuführen. Darüber hinaus

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen

können aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Schaffung von mesophilem Grünland mit Feldgehölzinseln im Norden des Plangebietes angrenzend an eine westlich davon bereits festgesetzte Maßnahme und im Südwesten des Ergänzungsbereiches Ost als Pufferfläche zum Breiten See

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist eine externe Kompensation vorgesehen, die im weiteren Planverfahren festzulegen ist.

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Als Alternative wurde die Entwicklung des Gewerbegebietes – Ost nach Süden, wie sie bisher im Flächennutzungsplan dargestellt ist, geprüft. Diese Fläche grenzt im Westen unmittelbar an die Bauernsiedlung, die durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet ist. Diese Entwicklung wäre mit erheblich höheren Einschränkungen des Emissionsniveaus verbunden als der gewählte Standort. Die Flächen in Richtung Süden stehen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Alternativen an anderen Standorten abseits der Bundesstraße B81 fehlt es an einer Umsetzbarkeit, da diese Standorte durch Betriebe nicht nachgefragt werden und

zu erwarten ist, dass örtliche Betriebe, die sich erweitern wollen, dann in benachbarte Orte abwandern, die verkehrsgünstiger gelegene Flächen anbieten.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung und der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überprüfung der Durchführung der gebietsintegrierten und der planexternen Kompensationsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet - Ost an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten und Norden.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion der Ergänzungsbereiche gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Gebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Schaffung von mesophilem Grünland mit Feldgehölzinseln im Norden des Plangebietes angrenzend an eine westlich davon bereits festgesetzte Maßnahme und im Südwesten des Ergänzungsbereiches Ost als Pufferfläche zum Breiten See

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Stadt Gröningen, März 2025