

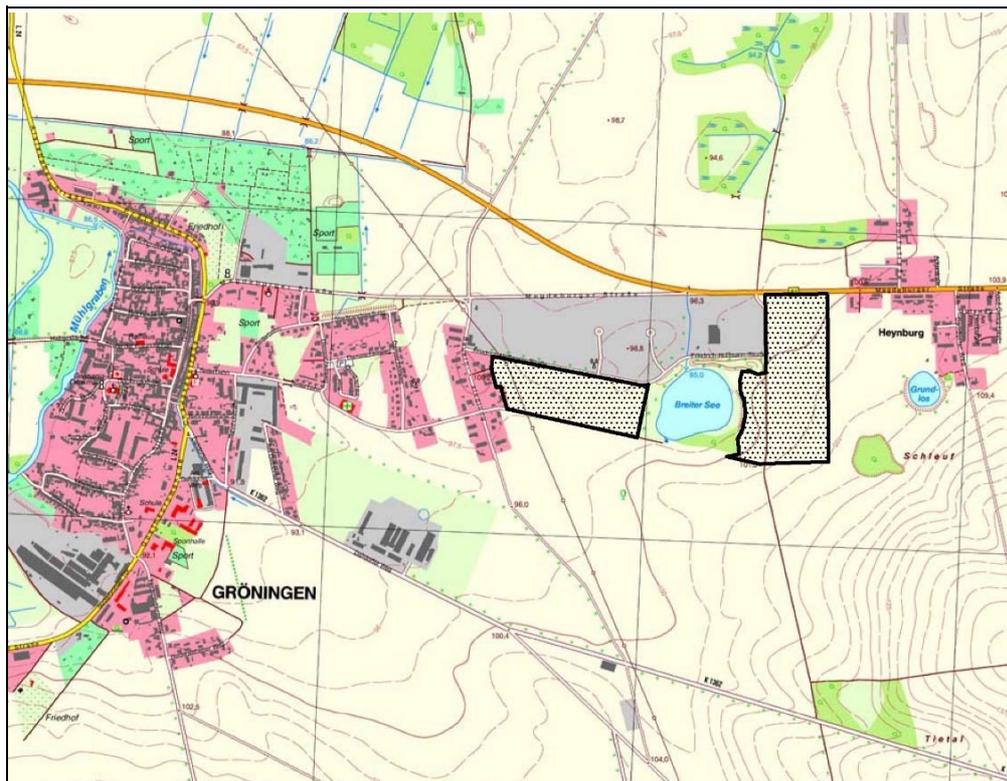


Verbandsgemeinde Westliche Börde

Landkreis Börde

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes Ost

Entwurf – März 2025



Kartengrundlage: TK10/12/2012©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6020358/2009

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de**

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse	8
3.3. Leitungen und Anlagen im Änderungsbereich	10
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
5. Auswirkungen der der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	11
5.1. Erschließung	11
5.2. Wirtschaftliche Belange	11
5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
5.4. Belange der Landwirtschaft	12
6. Auswirkungen der der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13
Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	14

Begründung der Darstellungen der 2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 des Flächennutzungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Die Erschließung für den Bebauungsplan wurde in den Jahren 1996/1997 hergestellt. Nach einer anfänglich nur zögerlichen Vermarktung waren bis 2022 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. Weiterhin wären mit der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben an diesem Standort erhebliche Einschränkungen des Emissionsniveaus aufgrund der Nähe zur Bauernsiedlung notwendig. Die Stadt Gröningen hat daher neben der Erweiterung nach Norden eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten in Richtung Heynburg vorgesehen.

Im Gegenzug soll die bisher vorgesehene Erweiterung südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße zurückgenommen werden. Für die östliche Erweiterung ist eine Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

Stadt über 1.251 Beschäftigte, die in Gröningen wohnen, jedoch nur über 573 Arbeitsplätze (Statistik Agentur für Arbeit). Somit lag die örtliche Beschäftigungsquote 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 örtliche Beschäftigungsquote 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 örtliche 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.

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. Diese Fläche wird im Gegenzug zurückgenommen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Gröningen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser muss gemäß dem Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes:

- 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

Für die Flächen des Änderungsbereiches im Osten des Gewerbegebietes wurden bereits Verkaufsverhandlungen durch die Stadt mit den Flächeneigentümern geführt, die einen positiven Abschluss der Verhandlungen erwarten lassen.

2.2. Lage der Änderungsbereiche, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Änderungsbereiche befinden sich im Osten der bebauten Ortslage der Stadt Gröningen südlich der Bundesstraße B81 und südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße.

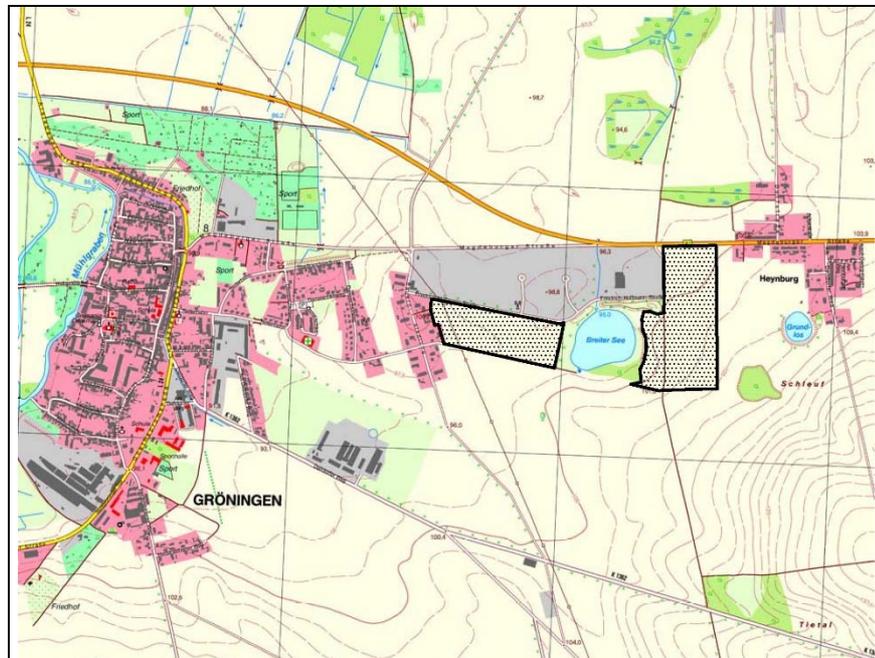
Die Änderung umfasst 2 Flächen, die an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost der Stadt Gröningen angrenzen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

Angrenzende Nutzungen an den Geltungsbereich der Änderungen des Flächennutzungsplanes sind:

- Teilfläche südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße
 - 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 Norden das Gewerbegebiet Ost
 - im Osten der Breite See
 - im Süden Ackerflächen
- Teilfläche östlich des Gewerbegebietes Ost
 - im Westen das Gewerbegebiet-Ost
 - im Norden die Bundesstraße B81 und nördlich Ackerflächen
 - im Osten Ackerflächen und der Ortsteil Heynburg, ein ehemaliges Gutstdorf mit Wohnen und Landwirtschaft
 - im Süden und südwestlich der Breite See

Lage des Änderungsbereiches



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

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 der Änderungsbereiche.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 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

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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 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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. 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) Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.3 Nördliches Harzvorland des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010.
- c) Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.3 Nördliches Harzvorland des Regionalen Entwicklungsplanes 2006
- d) Der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich 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.

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

Die Änderung gewährleistet eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Für die Erweiterungsfläche im Osten des Gewerbegebietes - Ost besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens, das Turmdrehkräne vermietet und beabsichtigt am Standort Spezialkräne herzustellen. Das Unternehmen benötigt hierfür eine Fläche von ca. 10 Hektar. Dies entspricht der gesamten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes nach Osten.

Die neu dargestellte Fläche umfasst eine gewerbliche Baufläche von 10,38 Hektar. Die hierfür entfallende gewerbliche Baufläche südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße hat eine Größe von 5,2 Hektar. Die zusätzlich dargestellte Fläche beträgt 5,18 Hektar. Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung wurde im Jahr 2009 aufgestellt. Der Planungshorizont von ca. 15 Jahren ist inzwischen erreicht. In den letzten 5 Jahren ist es gelungen, das Gewerbegebiet - Ost nahezu vollständig wieder zu belegen. Insgesamt wurden 7,82 Hektar gewerbliche Bauflächen in den letzten 5 Jahren in Nutzung genommen. Dies entspricht einer Fläche von 1,56 Hektar pro Jahr. Neben dem Gewerbegebiet Gröningen - Ost ist im Gemeindegebiet der Stadt Gröningen nur noch die gewerbliche Baufläche im Süden der ehemaligen Zuckerfabrik vorhanden, die vollständig für Lagergebäude genutzt wird. Die Entwicklungsreserven des wirksamen Flächennutzungsplanes für gewerbliche Bauflächen umfassen neben der entfallenden gewerblichen Baufläche südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße die Fläche nördlich der Magdeburger Straße mit einer Größe von 4,6 Hektar. Einschließlich der neu dargestellten Fläche stehen nach der Änderung des Flächennutzungsplanes in Gröningen insgesamt 14,98 Hektar gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Bei einer Fortsetzung der bisherigen Nachfrage von 1,56 Hektar pro Jahr deckt dies den Bedarf für die nächsten 9 bis 10 Jahre. Die Flächennutzungsplanänderung gewährleistet die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

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 örtliche Beschäftigungsquote 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 örtliche Beschäftigungsquote konnte auf 53% gesteigert werden. Nur wenn die Stadt Gröningen weiterhin offensiv Gewerbeflächen anbietet, wird es ihr gelingen, das Defizit an Arbeitsplätzen weiter zu reduzieren.

Das im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegte und in den Regionalen Entwicklungsplan 2006 und den neuen Regionalen Entwicklungsplanes 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 Gewerbebestandes 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 Gewerbebestandes 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 2.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost in der Stadt Gröningen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Das Gebiet der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost in der Stadt Gröningen umfasst insgesamt eine Fläche von 20,2 Hektar. Davon umfasst der aufzuhebende Bereich 7,46 Hektar und der neu auszuweisende Bereich 12,74 Hektar jeweils einschließlich der vorgesehenen Flächen für eine Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Die Fläche des östlichen Änderungsbereiches ist im Bestand eine Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0506990183. Die Fläche Änderungsbereiches südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße umfasst den Feldblock DESTLI 0506990168.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderungsbereich 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

Beide Änderungsbereiche liegen innerhalb des Erdfall- und Senkungsgebietes Gröningen. Ursache der Geländeänderungen waren hier Lösungsvorgänge an chloridischen und sulfatischen Gesteinen im tieferen Untergrund, die zu Hohlräumen führen (tiefer 300 Meter unter Gelände). Beim Hochbrechen solcher Hohlräume durch das überlagernde Gebirge bis zur Geländeoberfläche kam es zu Senkungen bzw. Erdfällen, die noch heute auch bei Gröningen deutlich erkennbar sind (zum Beispiel Leth oder Grundlos). Der Schwerpunkt der Erdfallereignisse lag vor mehreren tausend Jahren, jedoch ist das Auftreten von lokalen Einzelereignissen (wie zum Beispiel 1977 südöstlich Heynburg) auch heute nicht auszuschließen. Voraussagen zu Zeitpunkt und Ort des Auftretens sind grundsätzlich nicht möglich. Auf die Erdfallgefährdung wird hingewiesen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass es sich bei den zwei in der Nähe liegenden Seen um wassergefüllte Erdfallseen handelt. 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 vollständig geklärt werden. Die alte Wasserleitung vom Grundlos See wurde damals verschlossen, jedoch inzwischen reaktiviert.

Die Gründung von Bauwerken ist durch bautechnische Sicherungsmaßnahmen entsprechend so zu gestalten, dass diese der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit dient. Eine Versickerung von Wasser sollte nicht vorgenommen werden, da dadurch eine Beschleunigung der Subrosion erfolgt und die Erdfallgefährdung erhöht wird. Für das Errichten von Neubauten wird

begründete Anhaltspunkte für Denkmale - hellblau schraffiert

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 gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie durchgeführt werden (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.

3.3. Leitungen und Anlagen im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich Ost wird durch eine DN 300 Trinkwasserhauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) gequert. Die Leitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Weiterhin wird der Ergänzungsbereich Ost von einer Abwasserdruckleitung des Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV Vorharz) und der Entwässerungsleitung für den Erdfall Grundlos gequert.

4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Verlagerung und Vergrößerung einer gewerblichen Baufläche vom bisher vorgesehenen Standort südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße auf eine Fläche östlich angrenzend an das Gewerbegebiet – Ost der Stadt Gröningen. Die Verlagerung ist erforderlich, da die Fläche südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung steht. Sie befindet sich in der Nachbarschaft der Bauernsiedlung, so dass die gewerblichen Flächen nur mit erheblichen Einschränkungen des Emissionsniveaus nutzbar wären.

Die gewählte Fläche im Osten des Gewerbegebietes – Ost ist weitgehend uneingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar. Die Gewerbefläche soll daher auf die Fläche östlich des Gewerbegebietes verlagert werden. In diesem Bereich steht eine bedarfsgerechte Flächengröße zur Verfügung. In den letzten 5 Jahren ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen deutlich gestiegen. In den letzten 5 Jahren konnten 7,82 Hektar gewerbliche Baufläche neu in Nutzung genommen werden. Für die Erweiterungsfläche im Osten des Gewerbegebietes - Ost besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens, das Turmdrehkräne vermietet und beabsichtigt am Standort Spezialkräne herzustellen. Das Unternehmen benötigt hierfür eine Fläche von ca. 10 Hektar. Dies entspricht der gesamten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes nach Osten. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung des Daimler Truck Global Parts Center erwarten die örtlichen Betriebe in Gröningen bessere Entwicklungsperspektiven, die die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen beleben, da noch immer viele Betriebe in Gröningen ihren Standort im Stadtkern haben und sich dort nicht weiterentwickeln können.

Die Änderungsbereiche umfassen neben den gewerblichen Bauflächen auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die für die neue Erweiterung zwischen der gewerblichen Baufläche und dem Breiten See vorgesehen sind.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die Erweiterungsflächen sollen über den Ostabschnitt der Friedrich-Hoffmann-Straße erschlossen werden. Die Flächen sollen als ein oder zwei Baugrundstücke genutzt werden, so dass eine weitere öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die Landesstraßenbaubehörde lehnt derzeit eine Zufahrt zur Bundesstraße B81 im Osten des Gebietes ab. Grundsätzlich soll jedoch eine Zufahrtsmöglichkeit offen gehalten werden.

Nördlich des östlichen Änderungsbereiches 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.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.2. 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes. Seitens der Stadt Gröningen wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der hochwertigen Böden. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

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. Die Belange des Immissionsschutzes finden somit Berücksichtigung.

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den 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.

5.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Änderungsbereiches sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 10,38 Hektar Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Es handelt sich um 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.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 hinzunehmenden Lageveränderungen. Die Gebäude werden als Immissionsorte berücksichtigt.

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

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost in der Stadt Gröningen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes 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 Änderungsbereich.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

8. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>in der Fassung der 2.Änderung</u>
Gesamtfläche der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	20,20 Hektar	20,20 Hektar
- gewerbliche Bauflächen	5,20 Hektar	10,38 Hektar
- Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2,26 Hektar	2,27 Hektar
- Flächen für die Landwirtschaft	12,74 Hektar	7,55 Hektar

Umweltbericht zum 2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	15
1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	15
1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	15
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	19
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.2.1. Schutzgut Mensch	19
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	20
2.2.3. Schutzgut Tiere	20
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	21
2.2.5. Schutzgut Wasser	22
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	22
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	23
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	23
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	23
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes "Gewerbegebiet – Ost" in der Stadt Gröningen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen (Ergänzung)

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Verlagerung und Erweiterung der im Flächennutzungsplan bisher vorgesehenen gewerblichen Entwicklungsfläche von der Fläche südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße auf eine Fläche im Osten des Gewerbegebietes - Ost

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

	<u>vor der Änderung</u>	<u>in der Fassung der 2.Änderung</u>
Gesamtfläche der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	20,20 Hektar	20,20 Hektar
- gewerbliche Bauflächen	5,20 Hektar	10,38 Hektar
- Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2,26 Hektar	2,27 Hektar
- Flächen für die Landwirtschaft	12,74 Hektar	7,55 Hektar

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- 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 der gewerblichen Nutzung 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)

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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)

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 Änderung. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt für die Änderungsbereiche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Die Änderungsbereiche sind kein Bestandteil ökologisch wichtiger Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems. Beide Änderungsbereiche grenzen an das geschützte Biotop Breiter See an. Dieses ist als Trittsteinbiotop des ökologischen Verbundsystems eingestuft. Der Landschaftsplan stellt die Änderungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft bestandsorientiert dar.

Art der Berücksichtigung:

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

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

- 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 Änderungsbereiche 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.

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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 Flächennutzungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Zwischen den Änderungsbereichen 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 Hakel 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

Die Änderungsbereiche befinden 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiche liegen 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.

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 Änderungsbereiches, in dem zukünftig die gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist, im Abstand von ca. 75 Meter im Osten das Wohngebäude Heynburg, Gröninger Straße 48 in einem Dorfgebiet. An den Bereich, in dem bisher die gewerbliche Entwicklung vorgesehen war, grenzt die Bauernsiedlung an. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im Bereich Stadtrandsiedlung / Damaschkeweg im Abstand von ca. 400 Meter von den Änderungsbereichen. 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. Der Änderungsbereich Ost ist dem Lärm der Bundesstraße B81 ausgesetzt.

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

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotop

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung am 02.09.2024. Die Änderungsbereiche werden fast vollständig als Ackerfläche der Feldblöcke DESTLI 0506990168 und 0506990183 genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren beide Ackerflächen abgeerntet und geeggt. Der vom Änderungsbereich im Osten nach Süden östlich des Breiten Sees führende landwirtschaftliche Weg ist unbefestigt.

Nach Gemeinschaftsrecht oder Naturschutzrecht besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden in den Änderungsbereichen nicht angetroffen.

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 die Änderungsbereiche grenzt der Breite 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 Ackerbiotop 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 in den Änderungsbereichen 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 die Änderungsbereiche allgemein nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsplanes ausgewertet.

2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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.

Die Änderungsbereiche befinden 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

Die Änderungsbereiche, insbesondere die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind als artenarm zu charakterisieren.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Der Bodentatlas 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 Änderungsbereichen 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 Änderungsbereich im Osten des Gewerbegebietes 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.

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

Für die Erholungsnutzung haben die Änderungsbereiche 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 Gebiet 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 sind die Änderungsbereiche 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. Die Änderungsbereiche sind 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 Änderungsbereich 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

In der Umgebung der Änderungsbereiche befinden sich bekannte archäologische Denkmäler. Unmittelbar südlich des Ergänzungsbereiches Nord befindet sich eine eisenzeitliche Siedlung unbekannter Ausdehnung und unmittelbar nordöstlich befinden sich eine neuzeitliche Wasserwirtschaftsanlage sowie eine undatierte Siedlung (Fundplatz 59).

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 der Änderung des Flächennutzungsplanes 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

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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 betriebsbedingte 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 in den Änderungsbereichen bestimmt. Zum aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelten 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 Flächennutzungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Nicht im Rahmen der vorstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bestanden. Insbesondere ist der Verzicht auf die gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebietes - Ost nach Süden zu berücksichtigen. Auswirkungen sind nur von der Änderung im Osten des Gewerbegebietes - Ost zu beurteilen.

Von der Änderung sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen überwiegend in den Biotoptyp Acker (intensiv genutzt). Als Kompensationsmaßnahme ist im Bebauungsplan die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauchhecke am Außenrand des Gebietes vorzusehen. Hierdurch wird ein Teilausgleich gewährleistet.

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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.

- Schutzgut Tiere

Faunistisch hat die beurteilungsrelevante Änderungsfläche im Osten des Gewerbegebietes überwiegend eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich in diesem Bereich kaum. Der Änderungsbereich gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die Aussagen hierzu werden nach Vorliegen der Untersuchung ergänzt.

- Schutzgut Boden

Die zusätzlich dargestellte Gewerbefläche beträgt 5,18 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Planung können die Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 4,15 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 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 voraussichtlich der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Änderungsbereich in einer Tiefe von ca. 5 Meter an. Die Geschütztheit 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. Der östliche Änderungsbereich 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

2.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost

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 soll durch Anpflanzungen am Rand der Gebiete gemindert werden. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Naherholung

Da die Änderungsbereiche selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Soweit Funde und Befunde mit Merkmalen archäologischer Kulturdenkmale festgestellt werden, ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für die Änderungsbereiche 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 in den Änderungsbereichen nicht zu erwarten.

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

im Bebauungsplan festzusetzende 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 Änderungsbereiches 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 in den Änderungsbereichen voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es ist eine externe Kompensation vorgesehen, die im Bebauungsplan 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 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

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

Die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen für den Bereich des Gewerbegebietes - Ost ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten und den Verzicht auf eine Erweiterung nach Süden. Die neu dargestellte gewerbliche Baufläche ist 5,18 Hektar größer als die entfallende gewerbliche Fläche.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher un bebauten 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 Änderungsbereiche gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Gebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Änderungsbereiches 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 die Änderungsbereiche nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen sind und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist nicht zu erwarten.

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

- 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 des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Stadt Gröningen, März 2025