

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

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	4
4. Belange von Natur und Umwelt	7
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
7. Satzungsbeschluss	8

1. Ziel der Planaufstellung

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.

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsfächern 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 Landes-

entwicklungsplanes 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 hier von 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.

2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 18.01.2025 durch eine Veröffentlichung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 03.02.2025 bis zum 04.03.2025 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Westliche Börde unter der Internet-Adresse www.westlicheboerde.de/Bauen+Kaufen/Bauleitplanung/Öffentlichkeitsbeteiligung. Weiterhin lagen die Unterlagen in der Verbandsgemeinde Westliche Börde, Marktstraße 7, 39397 Gröningen, 1.Etage, Zimmer Liegenschaften/Bauleitplanungen zur Einsicht aus. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit – Veröffentlichung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 18.04.2025 durch eine Veröffentlichung des Entwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Informationen vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Westliche Börde unter der Internet-Adresse www.westlicheboerde.de/Bauen+Kaufen/Bauleitplanung/Öffentlichkeitsbeteiligung. Weiterhin lagen die Unterlagen in der Verbandsgemeinde Westliche Börde, Marktstraße 7, 39397 Gröningen, 1.Etage, Zimmer Liegenschaften/Bauleitplanungen zur Einsicht aus. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte.

Inhalt der Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	Abwägung der Stadt Gröningen
<ul style="list-style-type: none">- Der Stadtrat Gröningen hat in seiner Sitzung am 14.04.2025 den Entwurf der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen mit der dazugehörigen Begründung Veröffentlichung gemäß § 3 Abs.2 BauGB bestimmt. Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Entwicklungsfächern für das Grundzentrum Gröningen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 42,18 ha, 24,17 ha davon sind dem Änderungsbereich zuzuordnen. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt den Ergänzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 2.Änderung geändert.- Die Ergänzungsfächern werden als Ackerflächen (Feldblöcke DESTLI 0506990148 und DESTLI 0506990183) intensiv bewirtschaftet. Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den erheblichen und irreversiblen Entzug von ca.17 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen und beeinträchtigt. Bei den Flächen, welche einen überdurchschnittlichen Ertragswert aufweisen, handelt sich um hochwertige Schwarzerdeböden, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zukommt. Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Die Landwirtschaft soll die Lebensgrundlage durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden, Luft, Wasser und Natur nachhaltig erhalten. Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste, unersetzliche Produktionsfaktor in der Landwirtschaft. Er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) § 2 Abs.2 Nr.4 sind die Voraussetzungen zu gewährleisten, die Bedeutung der Landwirtschaft als Nahrungsmittel- und Rohstoffproduzent zu erhalten oder zu schaffen. Dabei soll die Inanspruchnahme von Freiflächen begrenzt werden bzw. so weit wie möglich vermieden werden (ROG § 2 Abs.2 Nr.2). Der Freiraum ist vor übergreifenden Freiraum-, Siedlungs- und weiterer Fachplanung zu schützen (ROG § 2 Abs.2 Nr.2). Gemäß § 1a Abs.2 BauGB und Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze Abs.1 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte,	<ul style="list-style-type: none">- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.- Dies ist zutreffend und wurde in die Abwägung eingestellt. Die Stadt Gröningen hat das Erfordernis der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sorgfältig geprüft. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 wurden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe in Gröningen ausgewertet. Es wurde festgestellt, dass geeignete innerörtliche Flächen für die Gewerbeentwicklung nicht zur Verfügung stehen, da die im Zusammenhang der bebauten Ortslage vorhandenen Flächen sich für eine Ansiedlung von Gewerbe aus immisionsschutzrechtlichen Gründen nicht eignen. Die gewerbliche Entwicklung ist von erheblicher Bedeutung für die Stadt, da sie das Einkommen der Bevölkerung sichert und die Gewerbesteuer eine wesentliche Finanzquelle des kommunalen Haushaltes bildet. 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 Baubewerbes, 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

<p>baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Dies geht auch aus § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA), nachdem landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden darf, hervor. Die landwirtschaftliche Funktion des Bodens ist also in besonderem Maße gesetzlich geschützt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten "Flächenfraß" zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden. Nach Neuauftstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30 ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar "Netto-Null" betragen (Bundesumweltamt, 2021). Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S.6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: "In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden" (LEP LSA, S.11). Abgesehen von der Ausdehnung der zusätzlich zu überbauenden Fläche (ca.18 ha) befindet sich der Planbereich im Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet (BMU, Naturräume in Deutschland, Anlage 4 (zu § 7 Abs.1 Satz 2 Compensationsverordnung) und zeichnet sich durch sehr ertragreiche Böden mit einem sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzwert aus. Die betroffenen Flächen sind Teil der Löss- und Sandlösslandschaften, die allgemein unter dem Namen Magdeburger Börde bekannt sind. Es handelt sich um einen wertvollen Lössboden mit einer Bodenzahl bis 96. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind weltweit die fruchtbarsten Ackerböden wegen ihrer hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, ihrer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität. Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommt solchen Ackerbaustandorten, wie den durch das Vorhaben überplanten, sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit eine besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte sollten vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben.</p> <p>- Durch die traditionelle ackerbauliche Nutzung hat der Boden als Lebensgrundlage für den Menschen eine sehr hohe Bedeutung. Auch aus diesen Gründen befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Vorhaben auf Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nach dem REP 2006 sind abzulehnen. Die Fachstelle Landwirtschaft des ALFF Mitte Wanzleben hat sich in der Stellungnahme zum 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die</p>	<p>im Bebauungsplan 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.</p> <p>- Die Stadt Gröningen ist allseits von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben. Jede Entwicklung in den Außenbereich greift in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Auch ein erhöhtes Gewicht im Rahmen der Abwägung ist nicht in der Lage die Erfordernisse der gewerblichen Entwicklung der Stadt Gröningen als grundzentraler Standort zu überwiegen. Die Belange des Schutzes landwirtschaftlicher Nutzflächen werden im vorliegenden Verfahren</p>
--	--

<p>Planungsregion Magdeburg 2022 für die Erhaltung und Erweiterung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgesprochen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Bereich in und um Gröningen ist auf Grund der großflächigen Ausweisung und Schaffung von Gewerbestandorten und Schaffung von Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Akteure, welche sich aus der Fläche der bereits ausgeführten und geplanten Vorhaben ergibt, bereits sehr hoch. Betroffene landwirtschaftliche Akteure sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch "Pflugtausch" von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. v. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswegs zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken. Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln).- Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind in der weiteren Planung auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, bspw. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden wären zu beseitigen bzw. zu ersetzen.- Sollte trotz der vorab benannten Bedenken eine gewerbliche Bebauung stattfinden, ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern zu prüfen, um zusätzlichen Flächenverlust durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu vermeiden.	<p>dadurch beachtet, dass gleichzeitig eine Rücknahme der gewerblichen Entwicklungsabsichten südlich der Friedrich-Hoffmann-Straße erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Stadt Gröningen hat im Außenbereich keine weiteren gewerblichen Bauflächen ausgewiesen, daher ist die Aussage nicht nachvollziehbar. In Gröningen sind ebenso keine großflächigen Ausweisungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen erfolgt. Lediglich die Windenergieanlagen verursachen durch den Entzug von Boden einen Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung. Der Flächenentzug ist hierfür eher kleinflächig. Für den Flächenentzug im benachbarten Halberstadt ist die Stadt Gröningen nicht zuständig. Der betroffene Landwirt ist selbst Eigentümer einer Teilfläche der betroffenen Erweiterung des Gewerbegebietes und hat sein Interesse an der Veräußerung der Fläche bekundet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass dieser die Auswirkungen auf seinen Betrieb geprüft hat. Für die Geltendmachung der betrieblichen Auswirkungen sieht das Baugesetzbuch die Beteiligung der Öffentlichkeit vor, in der der betroffene Landwirt mögliche Beeinträchtigungen hätte geltend machen können. Dies ist nicht erfolgt. Die Stadt Gröningen geht davon aus, dass eine Existenzgefährdung durch den Flächenentzug nicht zu erwarten ist. Weitere Sachverhalte sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu untersuchen.- Die Sachverhalte sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.- Photovoltaikanlagen sind auf den Gebäudedächern allgemein zulässig und können errichtet werden. Konkrete Regelungen sind nur im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.
---	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im 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 Schutzwert 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 Gewerbegebiete 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.

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.

6. 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 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 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.

7. Satzungsbeschluss

Die 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Ost" an der Bundesstraße B81 in der Stadt Gröningen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 23.06.2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Gröningen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Stadt Gröningen, Juni 2025

gez. Brunner
Bürgermeister

L.S.