

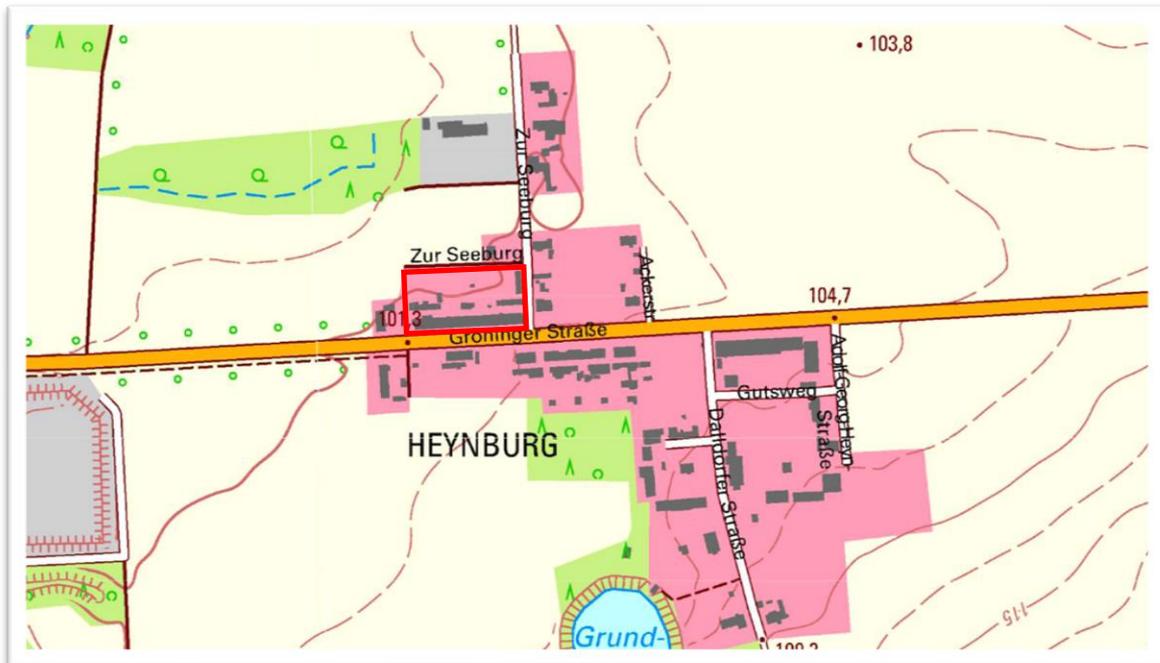
# Teil II – Begründung

## V O R E N T W U R F

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“  
im Ortsteil Heynburg, Stadt Gröningen**

**nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB**



Quelle: „[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / 2020, www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / de / startseite\_viewer.html]“

Bearbeitung:

IIP – Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln  
Am Spielplatz 1  
39448 Börde-Hakel

Bearbeitungsstand: Januar 2021

## Inhaltsverzeichnis

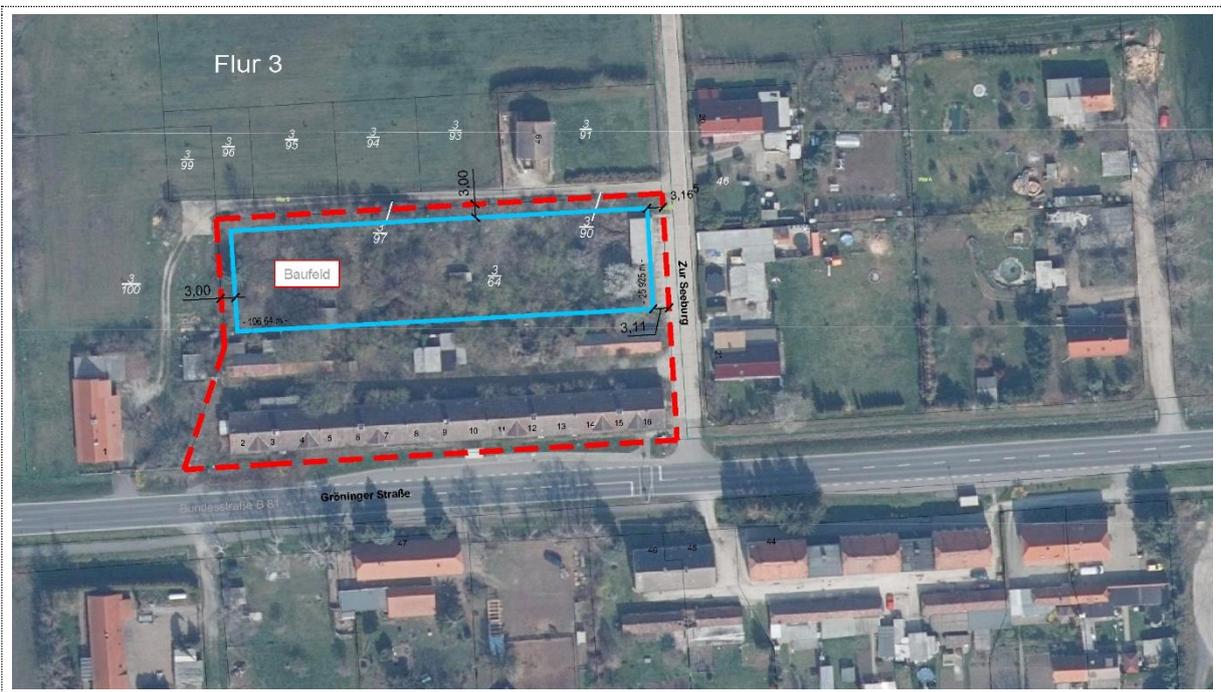
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Auswahl des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Übergeordnete planerische Vorgaben</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Veranlassung des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>17</b>
<b>3.3</b>	<b>Standortbedingungen</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsziel</b>	<b>19</b>
<b>4.2</b>	<b>Geplanten Bauungsmaßnahme</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Konfliktbewältigung</b>	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung</b>	<b>22</b>
<i>4.4.1</i>	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>22</i>
<i>4.4.2</i>	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>22</i>
<i>4.4.3</i>	<i>Bauweise</i>	<i>23</i>
<i>4.4.4</i>	<i>Überbaubare Flächen, Baugrenze</i>	<i>23</i>
<i>4.4.5</i>	<i>Verkehrsanlagen</i>	<i>24</i>
<b>4.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>5.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Erschließung</b>	<b>25</b>
<i>5.1.1</i>	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>25</i>
<i>5.1.2</i>	<i>Versorgungstechnische Erschließung</i>	<i>25</i>
<b>5.2</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b>	<b>26</b>
<b>5.3</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange</b>	<b>27</b>
<b>5.4</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit</b>	<b>27</b>

**Anlage – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (wird nachgereicht)**

# 1 Allgemeine Angaben

- Bezeichnung:** vorhabenbezogener Bebauungsplan 2021/01  
„Seniorenhäuser Zur Seeburg“  
im OT Heynburg, Stadt Gröningen
- Standort:** Land Sachsen-Anhalt  
Landkreis Börde  
Stadt Gröningen  
Ortsteil Heynburg
- Plangebiet:** Gemarkung Gröningen  
Flur 3  
Flurstücke 3/64
- Größe des Plangebietes:** ca. 7.275 m<sup>2</sup>  
Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet
- Straßenanbindung:** Zufahrt von der Bundesstraße B 81 (Ortsdurchfahrtsstraße)  
aus in nördlicher Richtung über die Straße „Zur Seeburg“  
direkt zum Plangebiet.

## Übersichtskarte



Quelle: „[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / 2020, [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)]“  
Auszug bearbeitet am 20.01.2021



Geltungsbereich des Plangebietes



Geplante Bebauungsfläche (Baufeld)

**Vorhabenträger:** GG Vermietung und Verpachtung GbR  
Fabian Reck und Corinna Reck-Golmert  
Kölner Straße 8  
15566 Schöneiche  
Telefon: 03 36 38 / 12 90 – 75 oder – 32  
E-Mail: [info-rego@web.de](mailto:info-rego@web.de)

**Planungsträger:** VerbGem. Westliche Börde  
für die Stadt Gröningen OT Heynburg  
Marktstraße 7  
39397 Gröningen  
Telefon: 03 94 03 / 158 – 0  
Fax: 03 94 03 / 158 – 299  
E-Mail: [post@westlicheboerde.de](mailto:post@westlicheboerde.de)

**Planungsbüro:** IIP Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH  
OT Westeregeln  
Am Spielplatz 1  
39448 Börde-Hakel  
Telefon: 03 92 68 / 98 33  
Fax: 03 92 68 / 98 3 55  
E-Mail: [info@iipgmbh.de](mailto:info@iipgmbh.de)

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlage

#### Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

### **Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)**

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

### **Fachpläne (in der jeweils gültigen Fassung):**

- Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)
- Flächennutzungsplan Stadt Gröningen mit Ortslage Heynburg (seit 31.12.1999 rechtskräftig)

## **2.2 Auswahl des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im Ortsteil Heynburg in der Stadt Gröningen ist die Antragstellung von Herrn Fabian Reck und Frau Corinna Reck-Golmert im Juli 2020. Das Investorenpaar plant, das auf dem Gelände leerstehende Mehrfamiliengebäude (ehem. Schnitterkaserne) zu sanieren und für altersgerechte Wohnungen sowie Wohnungen für Familien mit Kindern umzubauen. Gleichzeitig sollen, auf der zurzeit brachliegende Grundstücksfläche im nördlichen Bereich, neue Gebäude mit altersgerechten Wohnungen errichtet werden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Abstimmung mit dem Landkreis Börde, FB Kreisplanung, wurde als Verfahrensart ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt.

Das Verfahren wird gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Baugrundstück zur Errichtung von Seniorenhäuser geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg entwickelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende umweltgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.275 m<sup>2</sup> und soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

## 2.3 Übergeordnete planerische Vorgaben

Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im LEP-LSA und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg dokumentiert.

### Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2010)



Die Stadt Gröningen liegt gemäß dem LEP 2010 im „ländlichen Raum“ und kann entsprechend ihrer Funktion im Raum einem Grundzentrums zugeordnet werden. Damit erfüllt sie den Auftrag die allgemeine tägliche und wohnortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung im Einzugsbereich. Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Gröningen im Ortsteil Heynburg und ist ca. 12 km vom Stadtgebiet Oschersleben (Bode), gem. LEP 2010 als Mittelzentrum festgelegt, entfernt.

Der Ortsteil Heynburg ist in das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „nördliches Harzvorland“ eingebettet. Ein landesbedeutsamer Vorrangstandort befindet sich nicht im nahen Umfeld des Plangebietes. Von Plangebiet in südöstlicher Richtung befindet sich in ca. 4,0 km Entfernung das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VI „Hakel“. In westlicher Richtung befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. 1 „Überschwemmungsbereich Bode“ im Bereich der Stadt Gröningen.

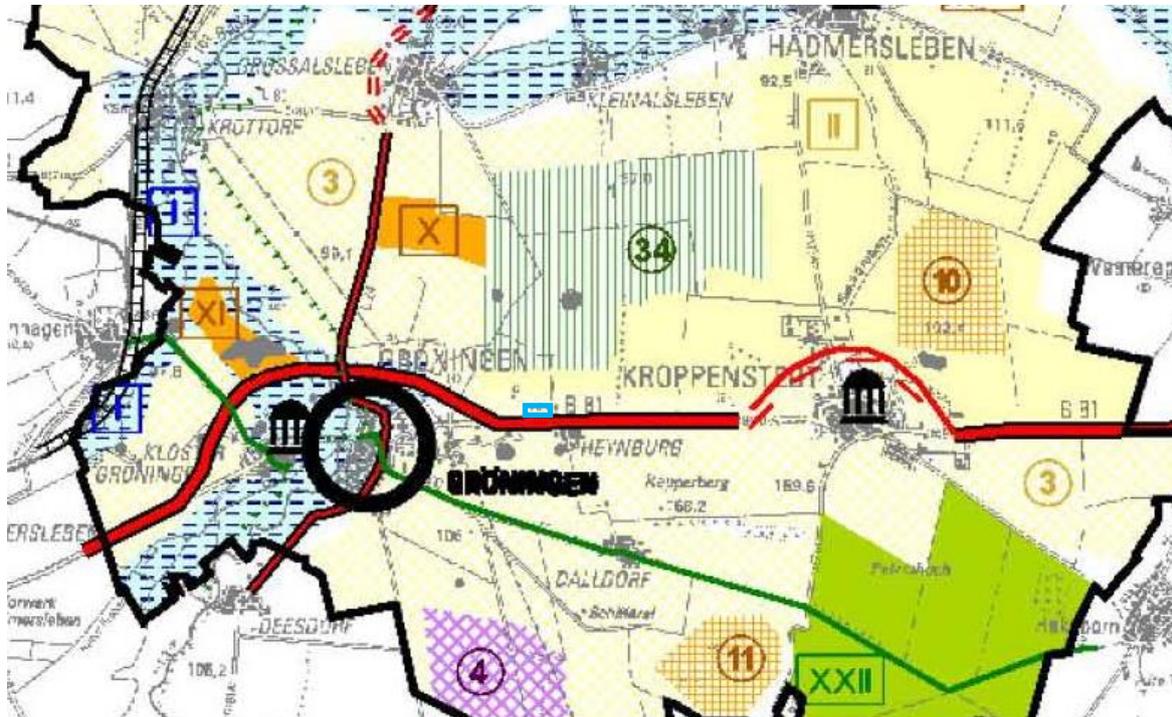
Es besteht kein Widerspruch zum Landesentwicklungsplan.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 LEP in fünf Planungsregionen gegliedert. Hier zutreffend die Planungsregion Magdeburg mit dem Landkreis Börde.

Gemäß § 1 Abs. 4 Bau GB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Aussagen zu den für das Plangebiet relevanten Raumordnungszielen und -grundsätzen finden sich im Regionalen Entwicklungsplan Planregion Magdeburg sowie im Zentrale-Orte-Konzept (Anlage 1 zum REP Magdeburg) und sind bei der Bauleitplanung zu beachten.

### Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 für die Planregion Magdeburg



 Standort vorhabenbezogener Bebauungsplan 2021/01  
„Seniorenhäuser Zur Seeburg“

Nach den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des REP Magdeburg 2006 befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich in keinem Vorranggebiet, Vorrangstandort und in keinem Vorbehaltsgebiet direkt.

Im REP Magdeburg werden für den Bereich Stadt Gröningen folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung festgelegt und durch das Plangebiet im OT Heynburg wie folgt berührt:

## 5.2 Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion Magdeburg

### 5.2.1 Z

*Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. (LEP-LSA Punkt 3.2.1)“*

### 5.2.4 Z

*Es wird folgende dreistufige zentralörtliche Gliederung festgelegt:*

1. Oberzentrum
2. Mittelzentrum, Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
3. Grundzentrum, Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums (LEP-LSA Punkt 3.2.1)“

### **5.2.6. Z**

„Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen. (LEP-LSA Punkt 3.2.3)“

### **5.2.16 Z**

„Folgende Städte sind im LEP-LSA für die Planregion Magdeburg als Mittelzentren festgelegt:

3. Oschersleben (LEP-LSA Punkt 3.2.11 Nr. 11)“

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Gröningen im OT Heynburg liegt südlich der Stadt Oschersleben (Bode) in ca. 12,0 km Entfernung.

### **5.2.7 Z**

„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernehmen darüber hinaus mittelzentrale Einzelfunktionen. (LEP-LSA Punkt 3.2.4)“

### **5.2.19 Z**

„Folgende Grundzentren sind für die Planungsregion Magdeburg festgelegt:

10. Gröningen“

Heynburg wurde im Jahre 1928 ein Ortsteil der Stadt Gröningen und liegt östlich des Stadtgebiets in ca. 1,0 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Heynburg angrenzend der Ortsdurchfahrtsstraße der Bundesstraße B 81.

## **5.3 Vorranggebiete**

**Z** „Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten.

Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesem Gebiet ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. (LEP-LSA Punkt 3.3)“

### **5.3.1.1 Z**

„Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen. (LEP-LSA Punkt 3.3.1)“

### **5.3.1.3 Z**

„Für die Planungsregion Magdeburg werden zusätzlich folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt:

- XXII HakeI“

Das ausgewiesene Vorranggebiet „HakeI“ erfüllt gemäß REP MD Punkt 5.3.1.3 auch die Kriterien der Vogelschutzrichtlinien, sodass das Ziel verfolgt wird, die in dem Gebiet vorkommenden Vogelarten und ihre Lebensräume zu schützen.

Das ausgewiesene Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinden sich in ca. 4,0 km Entfernung südöstlich vom Plangebiet. Das geplante Baugrundstück hat keine negativen Auswirkungen auf die Ziele für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft an diesem Vorhabenstandort.

### **5.3.2.1 Z**

„Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind in der Region folgende Fläche festgelegt:

II Teile des Nördlichen Harzvorlandes (im LEP-LSA als Nördliches Harzvorland ausgewiesen)“

Das ausgewiesene Vorranggebiet einschließlich dem ergänzenden Vorhaltegebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Nördliches Harzvorland (gemäß REP MD Punkt 5.7.1.2) umschließt die Ortslage Heynburg. Das geplante Baugrundstück weist keine direkte Berührung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen auf. Großflächig bewirtschaftete Ackerlandflächen befinden sich nördlich und westlich des Plangebiets in ca. 160 - 350 m Entfernung.

Das Plangebiet hat keine negativen Auswirkungen auf die Ziele zur Nutzung und Erhaltung von landwirtschaftlichen Böden an diesem Vorhabenstandort.

### **5.3.3.3 Z**

„Im Landesentwicklungsplan LSA werden für die Planregion Magdeburg folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt:

I. die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Aller, Bode; Ehle, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Holtemme, Ihle; Ohre, Saale, Stremme (LEP-LSA Punkt 3.3.3 Nr. 4)“

Die Hochwasserschutzzone im Flussbereich der Bode innerhalb der Ortslage Gröningen liegt westlich vom Plangebiet in einem Abstand von ca. 2,5 km.

### **5.3.6.5 Z**

„Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung für die Planungsregion Magdeburg festgelegt:

X Gröningen-Nord (Kiessand)  
XI Gröningen-Nordwest (Kiessand)“

Das zum Plangebiet nächstliegende Vorranggebiet „X – Gröningen-Nord“ befindet sich nordwestliche in ca. 2,5 km Entfernung.

## **5.5 Regional bedeutsame Standorte**

„Mit der Festlegung von regional bedeutsamen Standorten werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Diesen Funktionsbestimmungen liegt das Ziel zugrunde, aus der Vielzahl räumlich relevanter Nutzungen eine Nutzung, die für die Region oder darüber hinaus von grundsätzlicher, entwicklungspolitischer Bedeutung und für den jeweiligen Raum charakteristisch ist oder zukünftig entwickelt werden soll, besonders festzulegen und damit langfristig standörtlich zu sichern.“

### **5.5.2 Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege**

#### **5.5.2.1 G**

„An regional bedeutsamen Standorten für Kultur- und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

### **5.5.2.3 Z**

„Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt.

8. Gröningen“

Die Stadt Gröningen liegt an der „Straße der Romanik“ (im LEP-LSA Punkt 4.2.5 G 135). Die zahlreichen Kultur- und Baudenkmäler sind im örtlichen Denkmalverzeichnis eingetragen. Das Plangebiet liegt östlich in ca. 1,0 km Entfernung.

Die Ortslage Heynburg wird heute noch durch bestehende, unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehemaligen Rittergutshofes „Gut Heynes Burg“ geprägt. Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Schnitterkaserne, ein zurzeit leerstehendes Mehrfamilienhaus, das sehr sanierungs- und reparaturbedürftig ist.

## **5.7 Vorbehaltsgebiete**

„Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. (LEP-LSA Punkt 3.5)

**Z** Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. Damit wird über das Ergebnis der Abwägung aber keine präjudizierende Aussage getroffen. (LEP-LSA Punkt 3.5)

**Z** Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.“

### **5.7.3 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**

#### **5.7.3.1 G**

„Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)“

#### **5.7.3.2 G**

„In den Regionalen Entwicklungsplänen sind diese Gebiete weiter differenziert darzustellen. Sie sollen großflächige, naturbetonte, untereinander verbundene Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Ökosysteme umfassen. Die differenzierte Darstellung in den Regionalen Entwicklungsplänen kann auch eine kleinräumige Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft bedeuten. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)“

#### **5.7.3.3 Z**

„In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)“

#### **5.7.3.5 Z**

„Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt:

34. Seeburg“

Das Vorbehaltsgebiet „Seeburg“ ist ein als Naturschutzgebiet ausgewiesener See, der sich nördlich vom Plangebiet in ca. 1,5 km Entfernung befindet. Ein weiteres Naturschutzgebiet der „Grundlos“-See liegt südlich des Plangebiets in ca. 350 m. Da das Plangebiet keine direkte Berührung mit beiden vorgenannten Naturschutzgebieten aufweist, bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete.

Weitere regionalplanerische Grundsätze und Ziele treffen nicht zu. Somit kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben Errichtung von Gebäuden mit altersgerechten Wohnungen im OT Heynburg die Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg nicht negativ beeinflusst werden.

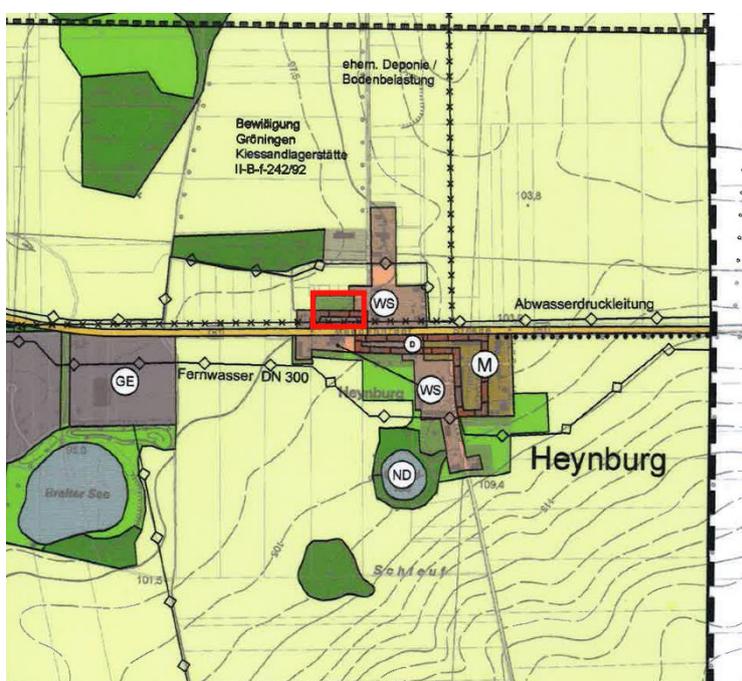
## 2.4 Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung

### Aussagen zum fortgeltenden Flächennutzungsplan:

Die Stadt Gröningen und Ortsteile verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Seit 1928 ist Heynburg schon ein Ortsteil der Stadt Gröningen.

#### **BauGB § 204 Abs. 2**

„Werden Gemeinden in einem Gebiet oder Bestand geändert oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten unbeschadet abweichender landrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, eines Verbandes oder einer sonstigen Körperschaft, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleibt unberührt.“



Der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile ist überarbeitet und seit 15.12.2009 rechtskräftig.

Im F-Plan ist das Gebiet des vorgesehenen Bebauungsplans als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen.

Das Gebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ soll entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

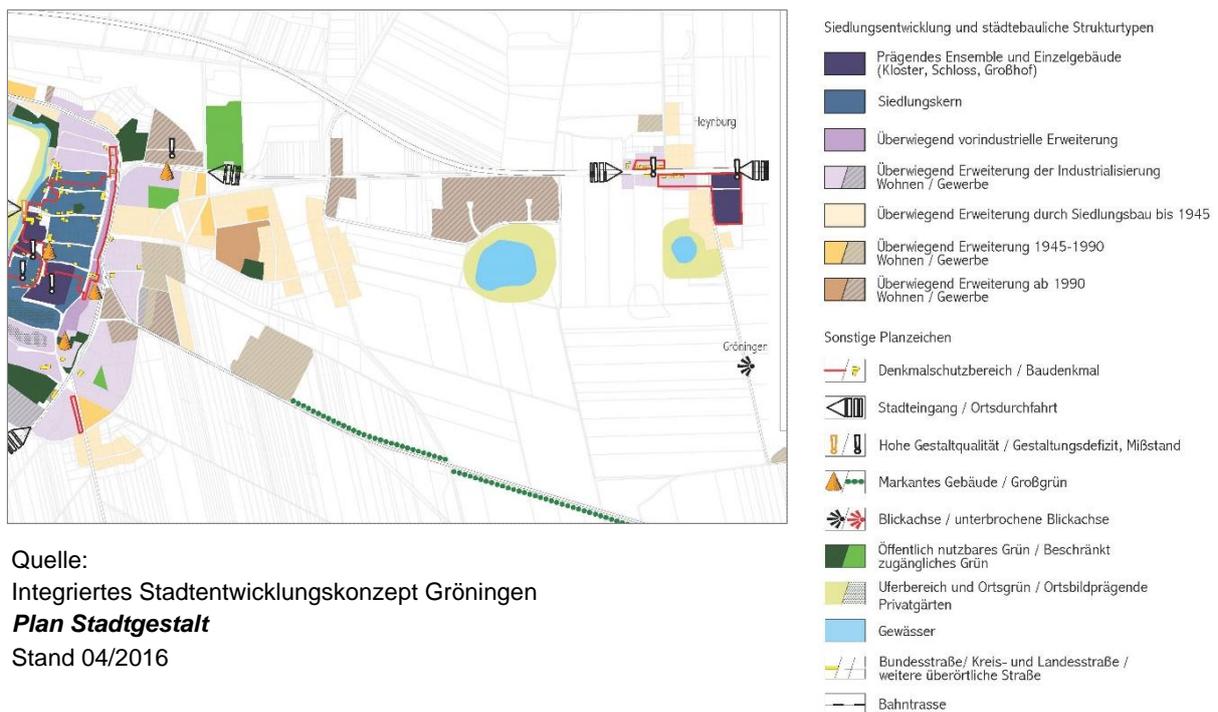
Mit der Vergrößerung der Stadt Gröningen durch die Eingemeindung der Orte Krottorf und Großalsleben im Januar 2001 erfolgte eine Neuaufstellung des im Jahre 2000 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplanes Gröningen und Ortsteile. Das Aufstellungsverfahren läuft seit 2009 und sieht als neu formuliertes Siedlungsleitbild die Entwicklung, Erschließung und Nachnutzung von innerörtlichen Wohnbau- und Siedlungsbrachen vor.

Durch die Stadt Gröningen wurde im Jahr 2015 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt und seine Ortsteile erstellt. In diesem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind die Leitthemen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Gröningen und seine Ortsteile zu einem attraktiven Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage als vielfältiger Bildungsstandort unter Berücksichtigung des Erhalts historischer Stadtkerne ermittelt und aufgezeigt worden. Es bildet die Grundlage hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen und deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet und in den einzelnen Ortsteilen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Gröningen 2030, für die Stadt Gröningen und aller Ortsteile wurde im April 2016 durch den Stadtrat beschlossen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll den Status eines „von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangen und somit als wichtige Abwägungsgrundlage bei Änderungen, Ergänzungen oder einer Neuauflistung des Flächennutzungsplanes sowie für die Zulässigkeit von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB dienen.

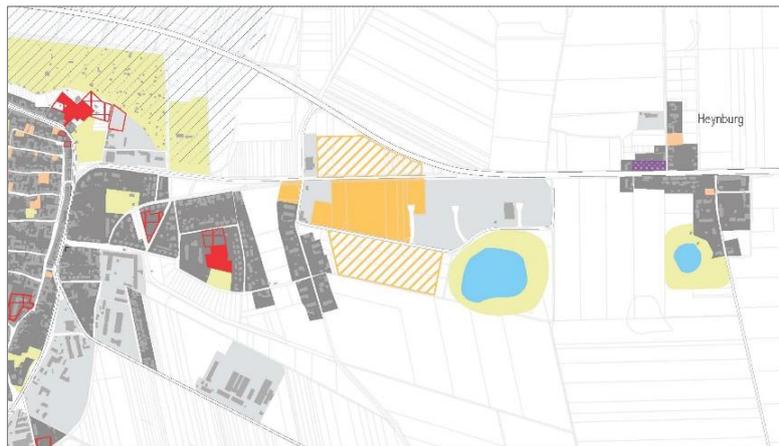
#### Aussagen aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept für den OT Heynburg:



Quelle:  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gröningen  
**Plan Stadtgestalt**  
Stand 04/2016

Die Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen B-Plan im OT Heynburg wird im Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gröningen als Denkmalschutzbereich dargestellt. Die bestehende Schnitterkaserne ist Bestandteil des ehemaligen Rittergut und Vorwerk Heynburg. Sie wurden im 18. Jahrhundert als Landarbeiterunterkunft und anschließend im 19. Jahrhundert als Mehrfamilienwohnraum genutzt.

Zurzeit ist das Gebäude und das dazugehörige Grundstück leestehend. Gemäß der Maßnahmentabelle des ISEK Gröningen 2030 (Stand 28.1.2016) ist ein Abriss der Schnitterkaserne vorgesehen.



Quelle:  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gröningen  
**Plan Bauflächen**  
Stand 04/2016

Aber „Grundsätzlich setzt Gröningen sowohl in der Kernstadt wie in den Ortsteilen konsequent auf Innenentwicklung. Die Bewahrung der jeweils prägenden städtebaulichen Strukturen und örtlichen Eigenarten – oftmals historischer Relevanz – kann nur gelingen, wenn die ohnehin geringen Neubedarfe und Investitionen zur Qualifizierung des Bestandes genutzt werden.“

In Hinsicht der Veränderung der Altersstrukturen im Allgemeinen, möchte das Investorenpaar mit dem geplanten Umbau des Mehrfamiliengebäudes (ehemalige Schnitterkaserne) und dem Bau von neuen Gebäuden mit altersgerechtem Wohnraum den Interessen nachkommen. Der Neubau der Seniorenhäuser soll auf dem brachliegenden Geländebereich realisiert werden. Vom selbstbestimmten barrierefreien Wohnen bis zur Versorgung durch mobile Pflege werden die baulichen Voraussetzungen und der entsprechende Wohnraum geschaffen. Denn auch im Alter wünscht man sich Komfort, Behaglichkeit und Sicherheit bei bezahlbaren Mieten.

Für das brachliegende Grundstück im OT Heynburg gibt es kein vorhandenes Baurecht in Form eines Bebauungsplanes. Um die Vorstellungen des Investorenpaars baurechtlich umsetzen zu können, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Erforderliche Planungs- und Erschließungskosten werden durch das Investorenpaar getragen.

#### Aussagen zum weiteren Planverfahren:

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg der Stadt Gröningen, macht sich eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg erforderlich.

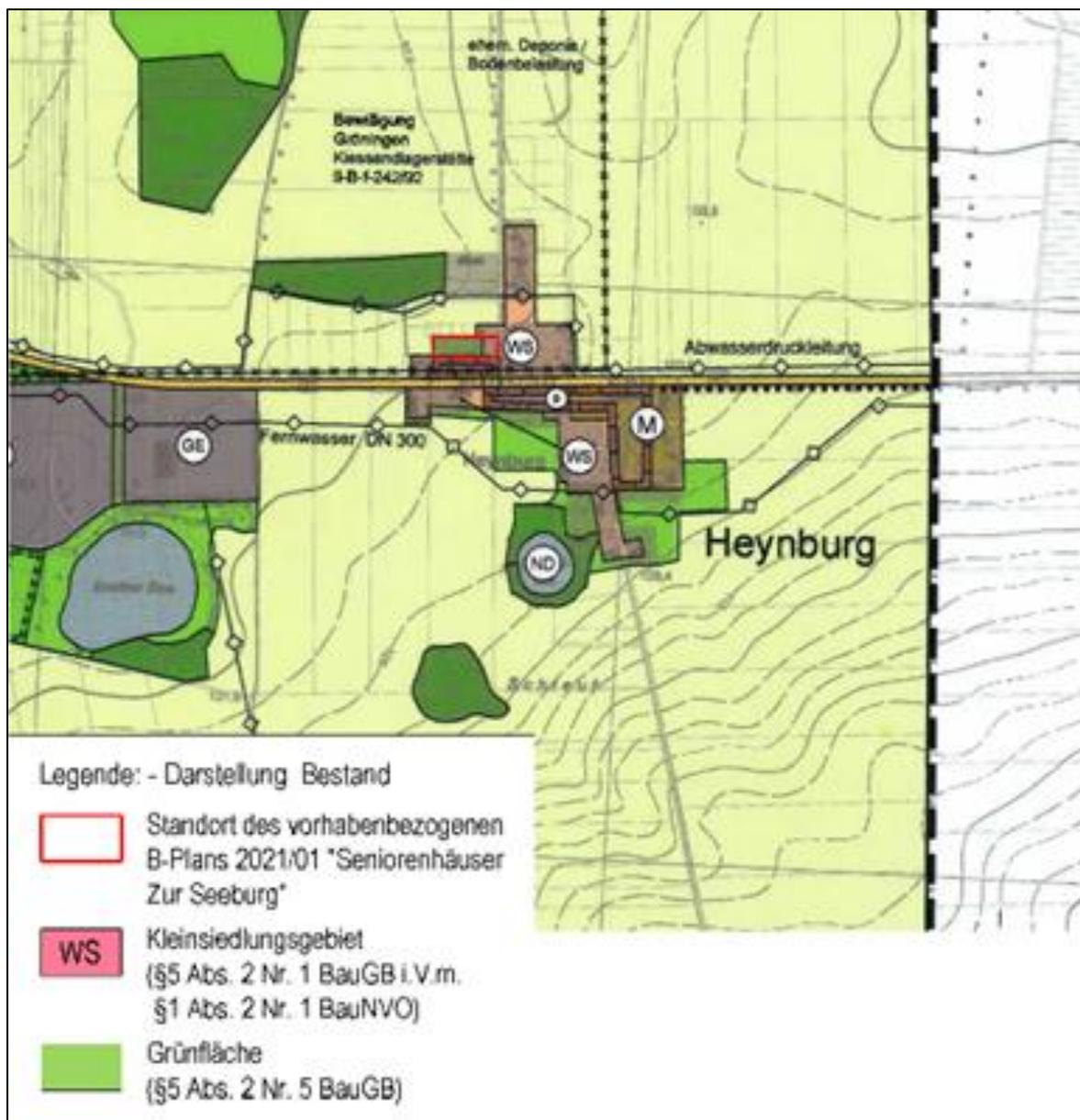
Für die geplante Fläche des vorhabenbezogenen B-Planes selbst ist im Regionalplan und im Landesentwicklungsprogramm keine raumrelevante Nutzung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteilen als Kleinsiedlungsgebiet WS gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile bedarf einer geänderten Darstellung. Die Stadt macht hier von der Baugebietsausweisung im Rahmen der Berichtigung Gebrauch. Die beabsichtigte Fläche wird als Mischgebiet MI gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt. Der F-Plan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.

### **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile**

(Auszug aus dem FNP der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg)



Die geplante Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg der Stadt Gröningen soll im Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO aufgenommen werden.



### 3 Planungsgegenstand

#### 3.1 Veranlassung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat Gröningen hat am 22.12.2020 (Beschluss-Nr.: 082/U3/202) beschlossen, für das Bauvorhaben „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB, mit Durchführung einer einfachen Umweltbetrachtung, aufzustellen.

Geplant ist die Ausweisung eines **Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO**.

In Umsetzung des Flächennutzungsplans beabsichtigen Herr Reck und Frau Reck-Golmert, als Vorhabensträger, die zurzeit ungenutzten und größtenteils brachliegenden Flächen durch die Errichtung von neuen Gebäuden mit altersgerechten Wohnungen ihrer bisherigen und künftigen ausgewiesenen Nutzung zu zuführen. Besonderer Vorteil des Standortes ist, dass die Vorhabensträger Eigentümer der Fläche für das Plangebiet sind.

Das Plangebiet ist in Hinblick einer nachhaltigen Entwicklung von Bauflächen und der zukünftigen Infrastruktur des Ortes prädestiniert für die Entwicklung von Projekten altersgerechter Wohnformen, da in der Straße „Zur Seeburg“ eine versorgungstechnische Erschließung anliegt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ und im öffentlichen Interesse liegt. Ein weiterer Grund besteht darin, die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum zur Erhaltung und Sicherung von stabilen Umfeld- und Wohnverhältnissen für Senioren.

Der Ortsteil Heynburg als Wohnstandort liegt nur ca. 1,0 km von Stadtgebiet Gröningen als Versorgungs- und Arbeitsstandort entfernt.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet kann dem Plangebiet eine neue und zweckentsprechende Nutzung gegeben werden. „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Der Bedarf für altersgerechtes und betreutes Wohnen ist wie überall in der Region massiv vorhanden. Es gibt in der unmittelbaren Nähe nur wenige vergleichbaren Einrichtungen, die bei weitem nicht ausreichen und so meistens den Wegzug aus dem gewohnten Umfeld bedeutet. Durch die Errichtung von Seniorenhäuser an diesem Standort, die dem Anspruch nach altersgerechten und / oder betreutem Wohnen gerecht werden entspricht das Bauvorhaben den regionalen Bedürfnissen.

Die Vorhabenträger bezwecken mit der Wiedernutzung, der ungenutzten Grundstücksfläche, zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung dieses Bereiches beizutragen. Auch die Infrastruktur des Ortsteiles soll mit der Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Flächenbaudenkmal positiv beeinflusst werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug gemäß BauGB, erforderliche Maßnahmen.

### Kartengrundlagen für den Bebauungsplan:

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geo Basis-DE/LVerm
- © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / B22-6019107-20

### 3.2 Abgrenzung des Plangebietes

#### Lage:

Heynburg als Ortsteil der Stadt Gröningen liegt entlang der Bundesstraße B 81 mittig zwischen den Orten Gröningen im Westen und Kroppenstedt im Osten.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Heynburg.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird zweiseitig durch angrenzende Straße und einseitig durch einen Privatweg begrenzt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde bisher als Nutzgarten für das bestehende Mehrfamilienhaus (ehem. Schnitterkaserne) genutzt und liegt seit mehreren Jahren brach. Auch die bestehenden Gebäude des Grundstücks stehen seit Jahren leer und sollten gemäß ISEK Gröningen 2030 abgerissen werden.

#### Flurstücke:

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gröningen, Flur 3, das Flurstück 3/64

Gesamtfläche: 7.275 m<sup>2</sup>

#### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst nach § 9 Abs. 7 BauGB ein Gebiet, das begrenzt wird

- im Norden durch den abzweigenden Privatweg (befestigt) der nachfolgenden Wohngrundstücke
- im Osten durch die Straße „Zur Seeburg“ mit nachfolgenden Wohngrundstücken
- im Süden durch die Ortsdurchfahrtsstraße B 81
- im Westen durch ein bebauten Wohngrundstück und nachfolgender landwirtschaftliche Kleinst-Nutzfläche

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

### 3.3 Standortbedingungen

#### Charakteristik des Ortes

Heynburg ist seit 1928 schon ein Ortsteil der Stadt Gröningen im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Landschaftlich liegt der Ort Heynburg angrenzend an der Magdeburger Börde, wird aber dem nördlichen Harzvorland zugeordnet.

Der Ort Heynburg ist über die Bundesstraßen B 81 zu erreichen. Über diese Bundesstraße ist für den Ort Heynburg auch eine sehr gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 42 km) und der Stadt Halberstadt (ca. 13 km) am Harz liegend gewährleistet.

Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 2 und A 14 sind ca. 35 km entfernt. Damit ist der Ortsteil Heynburg der Stadt Gröningen verkehrstechnisch gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße der B 81 neben der Straßeneinmündung „Zur Seeburg“. Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Oschersleben, Wegeleben und Halberstadt.

Heynburg ist in der Gemarkung Gröningen erfasst. Im Ortsteil Heynburg wohnen ca. 120 Einwohner (Quelle: [www.westlicheboerde.de/Bürger-Gemeinde/Verbandsgemeinde/Stadt-Gröningen](http://www.westlicheboerde.de/Bürger-Gemeinde/Verbandsgemeinde/Stadt-Gröningen)).

Die Ortschaft Heynburg liegt ca. 1,0 km östlich der Stadt Gröningen und ca. 3,5 km westlich der Stadt Kroppenstedt auf einer Höhe von ca. 101 m über NN. Das Gelände der Ortslage fällt in Südwest-Nordost-Richtung und weist einen Höhenunterschied von 8 bis 13 m auf.

#### Öffentliche Einrichtungen

Für die Errichtung von Seniorenhäusern ist das Vorhandensein von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine stabile medizinische Versorgung der zukünftigen nicht so mobilen Bewohner von größter Bedeutung und sehr wichtig.

In Heynburg stehen die vorgenannten Einrichtungen nicht zur Verfügung.

Die nächstliegenden Versorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Bäcker, Fleischer u. ä. befinden sich in der ca. 1,0 km entfernten Stadt Gröningen.

Zur medizinischen Versorgung stehen in der Stadt Gröningen eine Apotheke, ein Optiker, ein Facharzt für Allgemeinmedizin und zwei Physiotherapeuten sowie ein Pflegedienst für Seniorenpflege zur Verfügung. In der ca. 3,5 km entfernten Stadt Kroppenstedt steht ebenfalls eine medizinische Versorgung durch das MVZ Börde und eine Apotheke zur Verfügung. Eine zahnärztliche Versorgung steht in Kroppenstedt sowie im ca. 7 km entfernten OT Stadt Großalsleben zur Verfügung. Damit ist eine medizinische Grundversorgung für das Plangebiet abgesichert.

Die Bördesparkasse betreibt in der Stadt Gröningen eine Zweigstelle.

#### Der unmittelbare Standort

Das Plangebiet befindet sich im OT Heynburg am nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich wird dreiseitig durch befestigte Straßen und Privatwege begrenzt. Westlich an den Geltungsbereich grenzt ein bebautes Wohngrundstück und Grünland.

Die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO lässt die Nutzungsmöglichkeit Wohnen und somit Wohngebäude sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und

Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen zur Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen können zugelassen werden, wären im vorliegenden Plangebiet standortbedingt und dem Anliegen entsprechend Errichtung von Seniorenhäusern nicht passend und nicht optimal.

Eine Berührung mit den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben besteht nicht. In der Straße „Zur Seeburg“ besteht nur eine geringfügige Berührung durch landwirtschaftlichen Verkehr und ist dementsprechend zu berücksichtigen. An dieser Stelle sollte man darauf hinweisen, dass es zu keinem immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben der Stadt Gröningen kommt, da die Betriebsstandorte sich nicht in unmittelbarer Nähe befinden.

Im Allgemeinen ist es typisch, dass für den ländlichen Raum das Wohnen und die Landwirtschaft untrennbar verbunden sind.

## **4 Inhalte der Planung**

### **4.1 Planungsziel**

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung des Ortsteiles Heynburg zu lenken und zu leiten. Ziel dabei ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus allgemeinen und öffentlichen Interessen ableitet, und die Fortführung einer sinnvollen Baulandentwicklung unterstützt.

Das B-Plangebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Von Bedeutung ist dieser Gebietstyp bei der Überplanung der vorhandenen unbebauten Flächen mit anliegender Erschließung und der beabsichtigten Bebauungsdichte.

Mit dem Bebauungsplan soll auch der eventuelle Konflikt zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und bestehender landwirtschaftlicher Betriebe in planungsrechtlich zulässiger Weise begrenzt werden, so dass eine Ansiedlung neuer Wohngebäude und der Bestand von Wohnbebauung unter Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Betriebe möglich ist.

Vorteile und Nachteil zugleich ist für diesen Standort die verkehrsgünstige Lage an der Ortsdurchgangstraße der Bundesstraße B 81. Ein großer Vorteil ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden.

### **4.2 Geplante Bebauungsmaßnahme**

Die geplante Maßnahme des Investorenpaars gliedert sich in zwei Planbereiche.

Zum einen soll das unter denkmalschutzstehende Mehrfamiliengebäude (ehemalige Schnitterkaserne) saniert und umgebaut werden. Bei der Sanierung und dem Umbau entstehen altersgerechte Wohnungen und Wohnungen für Familie mit Kindern. Im Zuge dessen sind auch notwendigen PKW-Stellflächen und die bauliche Herrichtung der bestehenden Zuwegungen geplant. Diese Maßnahme liegt außerhalb des festgelegten Baufensters.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Schnitterkaserne ist die Errichtung einer Spielplatzanlage geplant. Um auch der öffentlichen Allgemeinheit den Zugang zu ermöglichen,

wird die Spielplatzanlage außerhalb des Plangebietes im Auftrag des Vorhabenträgers auf einer Gemeindefläche in der Ortslage Heynburg errichtet.

Zum anderen werden im Bereich der brachliegenden Grundstücksfläche vier neue Gebäude, als Doppelhaus mit klassischem Satteldach errichtet, diese Maßnahme liegt im festgelegten Baufenster. Pro Doppelhaus entstehen 2 altersgerechten Wohneinheiten im Erdgeschoss und eine großzügige Dachgeschosswohnung. So können Alt und Jung direkt in einem Haus wohnen. Das Baufenster ist in seiner Lage und Größe so vorgesehen, dass darin die geplante Bebauung realisiert werden kann. Durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhen wird die Ausführung der Gebäude festgelegt bzw. begrenzt. Im Baufenster sind neben der Gebäudebebauung auch Terrassen, fußläufige Wege, PKW-Carportflächen und eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Auf der verbleibenden Baufensterfläche werden Grünanlagen angelegt. Sie sollen parkähnlich gestaltet werden und so zum Spazieren gehen und Verweilen an frischer Luft einladen. Außerhalb des Baufensters ist ein Zufahrtsanschlussbereich für die Erschließungsstraße und eine Abstellfläche für Entsorgungstonnen neugeplant.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 7.275 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Bebaute Fläche inkl. befestigte Fläche (Gebäude, Terrassen, Erschließungsstraße, Carports u. ä.) innerhalb des Baufensters	ca. 1.895 m <sup>2</sup>	
Unbefestigte Fläche innerhalb des Baufensters	ca. 870 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche des Baufensters</b>	<b><u>ca. 2.765 m<sup>2</sup></u></b>	<b>ca. 2.765 m<sup>2</sup></b>
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen außerhalb des Baufensters – in Neuplanung	ca. 330 m <sup>2</sup>	ca. 330 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen außerhalb des Baufensters – im Bestand		ca. 2.240 m <sup>2</sup>
Unbefestigte Flächen außerhalb des Baufensters		ca. 1.940 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b><u>ca. 7.275 m<sup>2</sup></u></b>

In der aufgezeigten Flächenbilanz handelt es sich um eine maximal mögliche Größe der bebauten und befestigten Fläche des Geltungsbereiches. Damit würde die maximal bebauten und befestigten Fläche mit ca. 4.465 m<sup>2</sup> einen Anteil von ca. 61,4 % vom Geltungsbereich betragen. So verbleiben abzüglich aller geplanter und bestehender Befestigungsflächen eine unbebaute Geländefläche von ca. 2.810 m<sup>2</sup>. Diese steht als Grünlandflächen zur Verfügung.

### 4.3 Konfliktbewältigung

Wird im Rahmen einer Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung ein Baugebiet ausgewiesen, so erwartet der Nutzer die Einhaltung gesetzlich vorgegebener Richtwerte. Leider kann dieser Erwartungshaltung nicht immer entsprochen werden.

Auch bei diesem Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Lärm unterschiedlicher Herkunft.

Zum einen liegt das unter denkmalschutzstehende Mehrfamiliengebäude direkt an der Ortsdurchgangsstraße der Bundesstraße B 81 und die neu geplanten Gebäude liegen auf dem nördlichen Grundstücksbereich seitlich angrenzend an dem bestehenden Privatweg. Von beiden Straßen geht Lärmeinwirkung durch Fahrzeugverkehr und durch geringfügigen landwirtschaftlichen Verkehr aus.

Die Richtwerte nach TA-Lärm betragen für Mischgebiete tags von 6.00 bis 22.00 Uhr 60 dB(A). Nachts, in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr, betragen sie 45 dB(A). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden ebenfalls schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgegeben. Hier sind in Dorf- und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgesehen.

Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen ...

„(1) Mischgebiete ... dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude, ... „

Aufgrund der zulässigen Nutzungsarten gemäß eines ausgewiesenen Mischgebietes ist im vorliegendem Plangebiet eine Konfliktbewältigung weitestgehend auszuschließen.

Durch die örtliche Lage der Ortschaft Heynburg befinden sich der Geltungsbereich und andere bereits bebaute Wohngrundstücke beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße B 81 und es ist hier eine ausreichende Vereinbarkeit bzw. Tolerierung von Verkehr auf bestehenden öffentlichen sowie landwirtschaftlichen Verkehrswegen und der vorhandener Bebauung im Bestand zu erkennen.

Die Bundesstraße B 81 (Durchfahrtsstraße) liegt vom bestehenden Gebäude ca. 10 m entfernt. Die neuen Gebäude werden im Abstand von ca. 55 m im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Die B 81 weist bereits einen geräuscharmen Deckenbelag in bituminöser Fahrbahnbauweise auf.

Um einen Konflikt mit erhöhtem Geräuschpegel des Durchgangsverkehrs im Zusammenhang mit der geplanten Um- und Neubaumaßnahme zu begrenzen sind Schallschutzmaßnahmen schwerpunktmäßig durch passive Art durchzuführen. Das heißt, ausreichend schalldichte Außenwandbauteile beim Gebäudeumbau und Gebäudeneubau, entsprechend DIN 4109, sind vorzusehen.

Weitere Maßnahmen sind geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So sollten Schlafräume vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, müssen Schlafräume mit Schalldämmlüftern ausgerüstet werden.

## 4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Realisierung des B-Planes soll die Wiedernutzbarmachung der zurzeit größtenteils brachliegenden Fläche ermöglicht werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung als Mischgebiet kann somit gemäß § 6 BauNVO erfolgen.

Das festgesetzte Mischgebiet soll den Neubau von Wohngebäuden – geplantes Doppelhaus mit Satteldach – mit altersgerechten Wohnungen im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ermöglichen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

#### **Festsetzung – Art der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Nutzung für „Junges und Altersgerechtes Wohnen“.

Dies beinhaltet je Doppelhaus sind zwei altersgerechte Wohnungen im Erdgeschoss und eine Wohnung für junges Wohnen im ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Im Plangebiet sind die Nutzungsarten gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.

### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u. a. dazu, die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Für den Geltungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 7.275 m<sup>2</sup> wird ein Baufenster mit einer Größe von ca. 2.765 m<sup>2</sup> festgelegt. Das Baufenster soll für die Errichtung von 4 neuen Gebäuden mit altersgerechten Wohneinheiten im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss genutzt werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Wohngrundstücke wird für das B-Plan-Gebiet eine aufgelockerte Bebauung gewählt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen sollen sich die Festsetzungen für das Baugrundstück an die vorwiegend vorhandene Bebauung anpassen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Für ein Mischgebiet ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, sodass eine maximale Versiegelung von 90% innerhalb des Baufensters möglich ist.

In der aufgezeigten Flächenbilanz ist für das Baufenster eine ca. 1.895 m<sup>2</sup> Bebauungs- und Versiegelungsfläche geplant, die mit einem Gesamtanteil von ca. 68,5% deutlich unter der zulässigen Obergrenze liegt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse 2 resultiert aus dem geplanten Ausbau des Dachgeschosses. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. mit § 87 Abs. 1 BauO LSA gilt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweist.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

#### **Festsetzung – Maß der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ	<b>0,6</b> (gem. § 17 Bau NVO)
Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Höhe baulicher Anlagen	<b>TH max. 4,00 m über OK Gelände</b> Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Straßenfläche
Dachform und Dachneigung	<b>Satteldach max. 45°</b> Untergeordnete Anlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind als Dachaufbauten zulässig.

#### **4.4.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Das Investorenpaar plant vier Doppelhäuser zu errichten, sodass eine offene Bauweise festgelegt wird.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

#### **Festsetzung – Bauweise**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Baufensters sind Doppelhäuser zulässig.

#### **4.4.4 Überbaubare Flächen, Baugrenze**

Die überbaubare Flächen werden innerhalb des Plangebietes durch Baugrenzen in Form eines sogenannten Baufensters festgelegt. Damit ist eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet. Innerhalb des Baufensters sind die Vorschriften des § 6 BauO LSA einzuhalten. An den Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden.

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch die Bebauung des Plangebietes, mit Ausnahme des genehmigten Zufahrts- und Eingangsbereiches, nicht beeinträchtigt werden. Um die Bildung von geschlossenen Grünarealen in Plangebiet zu erreichen, sollte die Errichtung der Wohngebäude innerhalb des Baufensters ausschließlich im straßenzugewandtem Bereich erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

#### **Festsetzung – überbaubare Grundstückfläche**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 - 23 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

#### 4.4.5 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Zur Seeburg“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 81. Das Plangebiet verfügt von der Straße „Zur Seeburg“ aus bereits eine Zufahrt, die außerhalb der Baufensters liegt und für das bestehende Gebäude (ehem. Schnitterkaserne ) genutzt wird.

Die innere Erschließung des Baufensters (Standort der neuen Gebäude) erfolgt privatrechtlich. Dafür ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich, die eine Grundstückszufahrt als Anschluss an die kommunale Straße „Zur Seeburg“ erhält.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Straßenbreite von 5,50 m festgesetzt, die für die geplanten Wohngebäude ausreichend ist.

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

##### **Festsetzung – Verkehrsanlagen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Straße „Zur Seeburg“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 81 erschlossen. Die innere Erschließung des Baufensters erfolgt über eine neue privat Erschließungsstraße mit Anschluss an die Straße „Zur Seeburg“.

#### 4.5 Grünordnung

Zur Realisierung der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des B-Plan-Gebiets folgendes festgesetzt:

##### **Grünordnerische Festsetzungen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vor allem Stellplätze und Nebenwege auf dem Grundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und innerhalb des Grundstücks zur Bewässerung der privaten Grünflächen genutzt.

Für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen vorzusehen.

Um das Ortsbild bzw. die Straßenansichten nicht zu beeinträchtigen ist eine Bebauung unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Straßen heran nicht zulässig. Entstehende Vorbereiche sollen, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Eingangsbereichen, als Grünflächen gestaltet werden, um eine Störung des Straßenraums durch eine unangemessene Gestaltung zu vermeiden.

Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zufahrten und Eingangsbereiche, gärtnerisch anzulegen; Stein- und Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA (zuletzt geändert und beschlossen am 14.10.2020) nicht zulässig.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung werden im Plangebiet alle nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen als kleinere und parkähnliche Grünflächen angelegt.

Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m<sup>2</sup> Baufläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Gehölze sind dauerhaft vom Vorhabensträger zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Auswirkungen auf die Erschließung**

#### *5.1.1 Verkehrstechnische Erschließung*

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Zur Seeburg“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 81. Das Plangebiet verfügt bereits über eine Zufahrt von der Straße „Zur Seeburg“ aus, die außerhalb der Baufensters liegt und für das bestehende Gebäude (ehem. Schnitterkaserne ) genutzt wird.

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Gebäude innerhalb des Baufensters ist über eine neue private Erschließungsstraße erforderlich. Diese erhält einen Straßenanschluss an die kommunale Straße „Zur Seeburg“. Damit ist die Erreichbarkeit der neuen Wohngebäude, der geplanten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gesichert ist.

#### *5.1.2 Versorgungstechnische Erschließung*

##### **Energieversorgung / Gas**

Die Energie- und Gasversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt über die örtlichen Versorgungsnetze. Zuständige ist der Netzbetreiber die Avacon Netz GmbH Oschersleben (Bode).

##### **Trinkwasser / Schmutzwasser**

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Börde“ mit Sitz in Oschersleben (Bode) als Versorgungsträger zuständig.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Huy-Fallstein mit Sitz in Halberstadt, Mitglied des TAZV Vorharz Blankenburg, als Rechtsträger zuständig.

##### **Regenwasser**

Das Niederschlagswasser der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Straßenraum in die angrenzenden unbefestigten Seitenbereich abgeleitet. In der Straße „Zur Seeburg“ ist kein Regenwasserkanal vorhanden.

Die Beseitigung des Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstücksbereich obliegt dem Grundstückseigentümer. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Wohnbaugrundstück zu versickern. Erkenntnisse zu den geotechnischen Eigenschaften des Baugrundes im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor. Vor der Erschließungs- und Bauplanung ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich und ist durch den Vorhabensträger durchzuführen.

Durch den Vorhabensträger bzw. dem Investorenpaar ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets in mehreren Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

## **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt, soweit es rohrlitungstechnisch möglich ist, über die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Hydranten im Umkreis bis maximal vom 300 m). Die erforderliche Löschwasserbedarfsmenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Nach vorliegendem Hydrantenplan und Hydranten Liste für den OT Heynburg in der Verbandsgemeinde Westliche Börde, befindet sich der dem Plangebiet am nächsten liegende feuerwehraugliche Hydrant (H78.006) in ca. 200 m Entfernung in der Straße „Zur Seeburg“ in Höhe Wohnhaus Nr. 17.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein technischer Hydrant (H78.005) westlich neben dem leerstehenden Mehrfamiliengebäudes.

## **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Ortslage Heynburg ist gegenwärtig bedarfsgerecht mit fernmeldetechnischen Anlagen versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an die Versorgungsnetze ist möglich. Zuständig ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Sitz in Magdeburg und für das Breitbandnetz die Verbandsgemeinde Westliche Börde mit Sitz in Gröningen.

## **Abfallbeseitigung / Müllentsorgung**

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Zur Seeburg“ durch Müllfahrzeuge erreicht werden. Zuständig für die Abfallbeseitigung und Müllentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR.

Da es im Bereich des Plangebietes keine Wendemöglichkeit besteht, werden die Reststoff- und Abfalltonnen der zukünftigen Bewohner des Grundstückes zur Abholung auf ausgewiesene Stellflächen gestellt Diese Stellflächen werden westlich an der angrenzenden Straße angeordnet.

Mit allen zuständigen Versorgungs- und Entsorgungsträgern erfolgen notwendigen Abstimmungen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## **5.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 – 13 BauGB zu berücksichtigen und erfordern für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss der Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- die geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist, wie unter Punkt 5.1. Erschließung beschrieben, gewährleistet.

Die Herstellung der inneren Erschließung und des äußeren Straßenanschluss erfolgt durch den Vorhabenträger. Erforderliche Planungen, die Vorbereitung und Ausführungen wird entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien realisiert.

Die Durchführung der Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Gröningen und dem Investorenpaar geregelt.

Der Vorhabensträger schließt mit der Stadt Gröningen einen städtebaulichen Vertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabensträger eine Ausarbeitung einer beschlussfähigen Bauleitplanung einschließlich aller zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Entwurfs notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen zu erarbeiten. Die Kosten für das B-Planverfahren übernimmt der Vorhabensträger.

In Hinsicht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes gibt es durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Nachteile. Durch die in der Ortslage Heynburg bestehende örtliche Lage des Plangebietes ist ein städtebaulicher Bezug erkennbar.

Da der Bedarf an altersgerechtem und / oder betreuten Wohnens für die ältere Generation immer mehr zunimmt und zurzeit unzureichend abgedeckt werden kann, ist mit der Errichtung von Seniorenhäusern im OT Heynburg die Notwendigkeit in der Stadt Gröningen gegeben. Es handelt sich hierbei um ein privates Grundstück, zu dem es gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gröningen 2030 (Stand 28.1.2016) nur die Alternative eines Abrisses der Schnitterkaserne vorgesehen wurde.

### **5.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus 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 Wohn- oder Betriebslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar.

### **5.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde für den vorhabenbezogenen Baubauungsplan „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg der Stadt Gröningen nach § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer einfachen Umweltbetrachtung festgelegt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück mit Zufahrt und Erschließung über die angrenzende Straße „Zur Seeburg“. Der Geltungsbereich beträgt ca. 7.275 m<sup>2</sup>.

Das geplante Baugelände (Baufenster) wurde als gärtnerische Nutzfläche von den ehemaligen Bewohnern des Mehrfamilienhaus (ehemalige Schnitterkaserne) genutzt. Das bedeutet es wurde hauptsächlich Gemüse, andere Nutzpflanzen und Blumen angebaut. Durch das längere Brachliegen dieser Fläche ist das Gelände verwildert.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.275 m<sup>2</sup>. Für bestehende Gebäude- und Befestigungsflächen werden ca. 2.240 m<sup>2</sup> beansprucht. Für den Gebäudeneubau und befestigten Flächen einschließlich Stellplätze werden gemäß der Flächenbilanzierung maximal 2.225 m<sup>2</sup> beansprucht. Somit verbleiben dann für Grünflächen innerhalb des gesamten Plangebietes eine Fläche von 2.810 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Für die erforderliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 - 4 BauGB stehen im gesamten Geltungsbereich nach aufgestellte Flächenbilanz ca. 3.314 m<sup>2</sup> unbebaute Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens gemäß den Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. v. 24.11.2006. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden der textlichen Begründung als Anlage beigefügt und auf der Planzeichnung als Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffs dargestellt.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich der Ortslage Heynburg und ist in die bebaute Ortslage sehr locker integriert. Die Nutzungsänderung von einer gärtnerischen Nutzfläche hin zu einer Wohnanlage ist mit einer geringen optischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollten auf dem Grundstück zielgerichtet so angeordnet werden, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und das Landschaftsbild damit aufgewertet wird.

### Belange des Schutzguts Mensch

Für die Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum negative Auswirkungen auf Wohnen und Leben zu erwarten. Im Gegenteil mit der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum werden hier vor allem die Belange älterer und nicht mehr so mobiler Mitbürger berücksichtigt.

Die ehemaligen gärtnerischen Nutzfläche diente neben dem Anbau von Gemüse und Blumen auch der Erholung der Menschen. Diese Nutzung wird, bedingt durch die neue Bebauung, zwar teilweise entfallen. Im Bereich der Außenanlagen ist die Herrichtung von parkähnlichen Grünflächen geplant, die dann ebenfalls zum Aufenthalt im Freien genutzt werden können.

Im Plangebiet ist mit einem nur sehr geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

### Belange des Schutzgut Boden

Landschaftlich liegt der Ort Heynburg angrenzend an die Magdeburger Börde wird aber dem nördlichen Harzvorland zugeordnet und sind durch Böden aus hochwertiger Löß-Schwarzerde gekennzeichnet .

Durch die bisherige Nutzung als gärtnerische Nutzfläche ist der Boden bereits vorbelastet, anthropogene Beeinflussungen und Auffüllungen sind damit zu erwarten. Auch wenn das Plangebiet zurzeit ungenutzt brachliegt, konnte sich durch die ehemalige gärtnerische Nutzung über Jahre hinweg ein nährstoffreicher Gartenboden entwickeln.

Mit der Überbauung durch neue Wohngebäude und versiegelte Befestigungsflächen geht ein Teil der ursprünglichen Bodenfunktion verloren.

Bei der Gestaltung und Herrichtung der geplanten parkähnlichen Grünflächen ist zu beachten, dass das aufzubringende Material die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht (in der Regeln für Gehölzflächen und Flächen mit Baumstandorten 0,50 bis 1,00 m) erfüllt. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen der Realisierung nachzuweisen

Für das Schutzgut Boden ist das Maß der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Minimum zu beschränken, dabei sollten vor allem Stellplätze und Nebenwege auf dem Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden

### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Von eine Gefährdung des Grundwasser ist durch die geplante Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes nicht auszugehen. Anfallendes Schmutzwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Schmutzwasserentsorgungssystem der Ortslage Heynburg abgeleitet.

Das Plangebiets befindet sich in keinem ausgewiesenen „Vorranggebiete für Wasserversorgung“. Das ausgewiesenen „Vorranggebietes für Hochwasserschutz“ die Hochwasserschutzzone im Flussbereich der Bode innerhalb der Ortslage Gröningen liegt westlich vom Plangebiet in einem Abstand von ca. 2,5 km.

In einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich nordwestlich vom Plangebiet der Osterreigraben, der durch die geplante Bebauung nicht berührt wird.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

### Belange der Abfallbeseitigung

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

Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW–AbfG, welche die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten oder gesondert zu entsorgen.

### Belage der Luftreinhaltung und des Klimas

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Eine Beeinträchtigung durch das Plangebiet ist auch durch die festgesetzte Art der Baulichen Nutzung als – Mischgebiet – nicht zu erwarten, da das Plangebiet ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut wird.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der Begrenzung der baulichen Maßnahmen nicht zu rechnen.

### Belage der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine Beeinträchtigung durch das Plangebiet selbst sind derzeit nicht erkennbar.

Eine Lärmeinwirkung auf das Plangebiet besteht zum einen durch die ca. 10 - 55 m entfernte Bundesstraße B 814 (Verkehrslärm) und zum anderen durch den geringfügiger landwirtschaftlicher Verkehr in der angrenzenden Straße „Zur Seeburg“.

Die Konfliktbewältigung ist, wie unter Punkt 4.2 beschrieben, allgemein gewährleistet.