

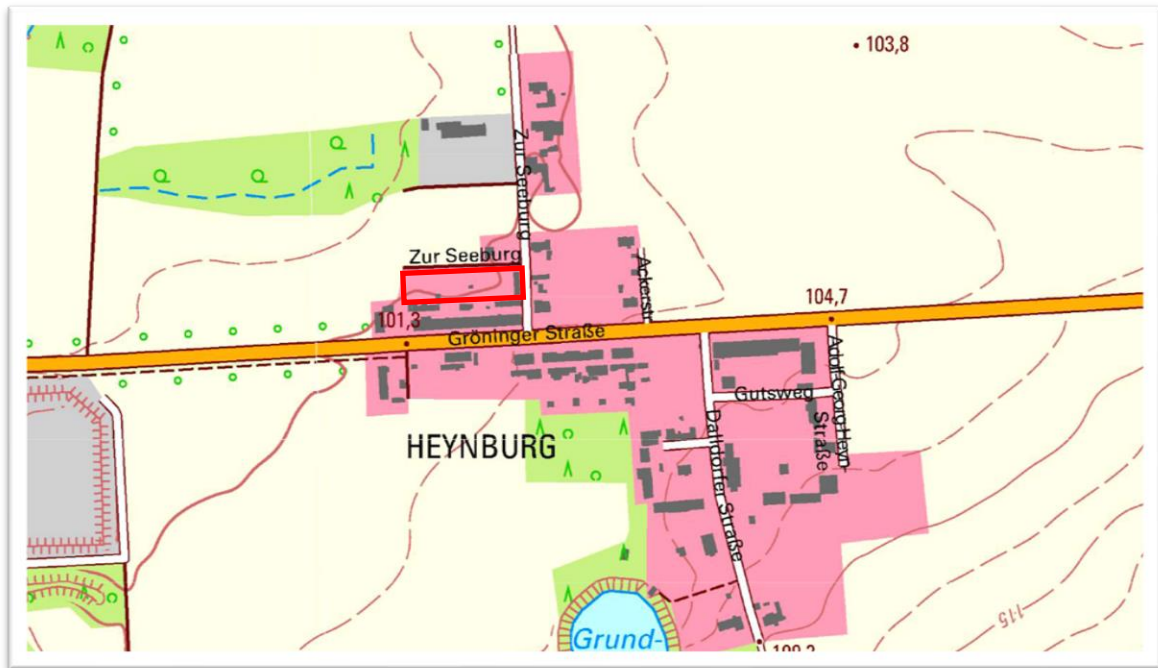
Teil II – Begründung

ENTWURF

zum

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

nach § 8 BauGB i.V.m. § 13a i.V.m. 13b BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG



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)]“

Bearbeitung:

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

Bearbeitungsstand: Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Rechtsgrundlage	4
2.2	Auswahl des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.3	Übergeordnete planerische Vorgaben	7
2.4	Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung	12
3	Veranlassung, Gegenstand und Ziel der Planung	16
3.1	Veranlassung des Bebauungsplanes	16
3.2	Abgrenzung des Plangebietes	17
3.3	Standortbedingungen	17
3.4	Ziel und Zweck der geplanten Baumaßnahme	19
3.5	Konfliktbewältigung	20
4	Planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Verkehrsflächen	24
4.5	Versorgungstechnische Erschließung	25
4.6	Grünflächen	27
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	29
5.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	29
5.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	30
5.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit	30

Anlage – Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Angaben

Bezeichnung:	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 teilweise
Größe des Plangebietes:	ca. 3.630 m ² Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
Straßenanbindung:	Zufahrt von der Bundesstraße B 81 (Ortsdurchfahrtsstraße) aus in nördlicher Richtung über die Straße „Zur Seeburg“ direkt westlich in das 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 27.08.2021



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

Planungsträger: Stadt Gröningen OT Heynburg
über die VerbGem. Westliche Börde
Marktstraße 7
39397 Gröningen
Telefon: 03 94 03 / 158 – 0
Fax: 03 94 03 / 158 – 299
E-Mail: 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

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)
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
- Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG)

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 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.

Mit der Antragstellung möchte das Investorenpaar sein 3-Generationen-Wohnkonzeptes, auf dem ihm zur Verfügung stehenden Grundstück verwirklichen.

Vorstellung des „3-G-Wohnkonzepts“:

Der Begriff „3-G“ steht für 3 Generationen, die im unmittelbaren Nahbereich mit einer eigenen Wohnung zusammenleben können.

Aus eigener Erfahrung in der Familie und unserer Lebens- und Berufserfahrung wissen wir, dass es für Altenteile oftmals schwierig wird, im zunehmenden Alter regelmäßig "unter Leute zu kommen" und von der eigenen Familie betreut und versorgt zu werden.

Dies liegt in der Natur der Sache, an der sozialpolitischen Entwicklung unserer Gesellschaft, dass Kinder ausziehen oder sich durch Gründung einer eigenen Familie oft weiter weg niederlassen. Die Enkelkinder wachsen heran und werden sich ebenfalls mit dem Einstieg ins Berufsleben oder einem Studium oftmals mit eigenem Wohnsitz niederlassen.

Die Altenteile werden zunehmend einsamer und wenn dann noch körperliche Leiden hinzutreten, die eine tägliche Bewegungsfreiheit einschränken, vereinsamen sie zwangsläufig. Das „3-G-Konzept“ soll genau diesen Umstand verhindern und gesellschaftspolitisch Familien wieder näher miteinander verbinden.

Im anstehenden Bauvorhaben werden die Reihenhäuser der alten Schnitterkaserne saniert und modern umgebaut. Hier sollen junge Familien mit Kindern angesiedelt werden, die alle einen Gartenanteil bekommen. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks sollen Seniorenwohnungen als Doppelhaushälften mit barrierefreien Erdgeschoss und kleinem Gartenanteil entstehen. Im Obergeschoss der Seniorenhäuser entstehen kleine Dachgeschoss-

Wohnungen, die den nachfolgenden jungen Generationen als Wohnraum dienen. Somit können Großeltern, Kinder und Enkel auf einem Grundstück wohnen und haben jeder für sich eine eigene Wohnung mit Gartenanteil.

Man kann jederzeit beim Altenteil "nach dem rechten gucken" und sich über den Garten zu Fuß besuchen, am Abend beim Grillen gemütlich beisammensitzen oder am Wochenende gemeinsam zu Mittag essen.

Auch für den Fall einer späteren Pflegebedürftigkeit ist die räumliche Nähe optimal zur Versorgung. Aber nicht nur die Altenteile profitieren von diesem Konzept. Auch die Eltern haben jederzeit – je nach Rüstigkeit des Altenteils - eine Kinderbetreuung, Hilfe im Haushalt oder die Versorgung des Gartens in der Urlaubszeit durch den Altenteil als Vorteil.

(zur Verfügung gestellt von Fabian Rech & Corinna Reck-Golmert)

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Abstimmung mit dem Landkreis Börde, FB Kreisplanung, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. 13b BauGB i.V.m. § 3 PlanSIG gewählt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In Verbindung mit § 13b Satz 1 BauGB besteht die Vorschrift bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit können nach § 13b Satz 1 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind somit:

- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO <10.000 m²,
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile,
- Aufstellungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2019 und
- Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2022

Diese Voraussetzungen treffen hier für das Plangrundstück zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.630 m² und weist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 10.000 m² (1,0 ha) auf. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Baugrundstück zur Errichtung von 4 Seniorenhäuser geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg zu entwickeln.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

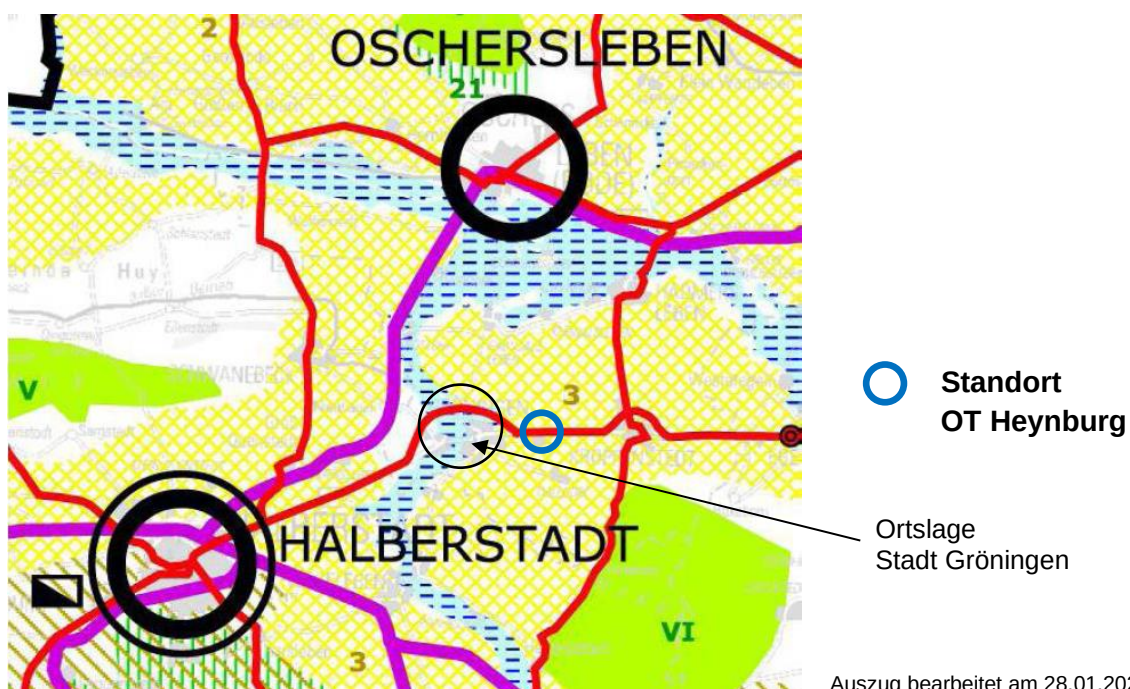
Deshalb wird der hier vorliegende Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende umweltgerechte Bodennutzung gewährleisten. Es ist bei dem Eingriff für das Schutzgut Natur und Boden, das Maß der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Minimum zu beschränken und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

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)



Auszug bearbeitet am 28.01.2021

Die Stadt Gröningen liegt gemäß dem LEP 2010 im „ländlichen Raum“ und ist entsprechend ihrer Funktion im Raum ein Grundzentrum. 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.

Die Regionalversammlung beschloss am 03.03.2010 (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planregion Magdeburg hat im Zeitraum vom 16.10.2020 bis 18.12.2020 sowie vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegen und zeitgleich das Beteiligungsverfahren Träger öffentlicher Belange durchlaufen.

Aufgrund dessen sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfes des REP MD für ihr Verbandsmitglied Stadt Güsten verbindlich und bei der hier vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu beachten.

Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Planregion Magdeburg 2. Entwurf 2020



 Standort Plangebiet

Nach den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des 2. Entwurf REP MD 2020 befindet sich der B-Plan-Geltungsbereich in keinem Vorranggebiet, Vorrangstandort und in keinem Vorbehaltsgebiet direkt.

Im 2. Entwurf REP MD 2020 werden für den Bereich Stadt Gröningen folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung und durch das Plangebiet im OT Heynburg wie folgt berührt:

4. Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur

G 24 *„Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.“*

G 25 *„Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.“*

Begründung

Im sozialen Wohnungsbau sollen Familien- und Singlewohnungen bedarfsgerecht geschaffen werden. Im Wohnumfeld ist dafür eine entsprechende Infrastruktur erforderlich. Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sind in ihrer Mobilität oft eingeschränkt. Ein Leben mit mehr Selbstständigkeit kann für diese Personengruppen durch Wohnungen, welche auf den Bedarf dieser Gruppen zugeschnitten sind, eine entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes und Bereitstellung von notwendigen Serviceleistungen erreicht werden.“

4.1 Zentrale Orte

„Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 5 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt GVBl. LSA 2015, S. 170). Diese Definition bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. (Kap. 2.1. LEP 2010)“

Z 19 *„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehr einzubinden. (LEP2010; Z 35)“*

Z 26 *„Folgende Grundzentren sind in der Planungsregion Magdeburg festgelegt:*

7. 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.

Die Mittelzentren Oschersleben (Bode) und Staßfurt (gem. 2. Entw. REP MD 2020, Z 21) sind von der Stadt Gröningen ca. 10 – 25 km entfernt und über die Bundesstraße B81 schnell zu erreichen.

Das Investorenpaar plant, das auf dem Gelände leerstehende Mehrfamiliengebäude (ehem. Schnitterkaserne) zu sanieren und Wohnungen für Familien mit Kindern umzubauen. Gleichzeitig sollen, auf der zurzeit brachliegenden Grundstücksfläche im nördlichen Bereich, neue Gebäude mit altersgerechten Wohnungen errichtet werden.

6. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiräume (gem. REP MD 2020)

„Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. (Kap. 4. LEP 2010)“

6.1.1 Natur und Landschaft (gem. REP MD 2020)Z

Z 88 „Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt:

III Hakel

Schutz der naturnahen Laubwälder und ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallsphasen der Wälder. Erhaltung und Entwicklung optimaler Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna unter besonderer Berücksichtigung der artenreichen Greifvogelvorkommen. (REP MD 2020; S. 56)“

Z 89 „Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. (LEP 2010; Z 120)“

G 98 „Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

20. Großstrappenschutzgebiete in der Magdeburger Börde und im nördlichen Harzvorland

Das ausgewiesene Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinden sich in ca. 4,0 km Entfernung südöstlich vom Plangebiet. Das geschützte Landschaftsteilgebiet „Seeburg“ des ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet befindet sich nördlich vom Plangebiet in ca. 1,5 km Entfernung. Da das Plangebiet keine direkte Berührung zu beiden vorgenannten Natur- und Landschaftsschutzgebieten aufweist, sind durch das Plangebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.1.2 Hochwasserschutz

Z 93 „Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. (LEP 2010; Z 121)“

Z 96 „Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

I Bode (einschließlich Holtemme)“

Z 97 „Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 2010; Z 126)“

G 103 „Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Bode

Die Hochwasserschutzzone im Flussbereich der Bode innerhalb der Ortslage Gröningen liegt westlich vom Plangebiet in einem Abstand von ca. 2,5 km. Es sind keine Auswirkungen für das Plangebiet zu erwarten.

6.2 Freiraumnutzung

6.2.1 Landwirtschaft

Z 103 „Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (LEP 2010; Z 128)“

Z 105 „Als Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in der Region Magdeburg folgende Fläche festgelegt:

V Teile des Nördlichen und Nordöstlichen Harzvorlandes“

Z 106 „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 2010; Z 129)“

G 133 „Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden festgelegt:

4. Nördliches Harzvorland (LEP 2010; G 122)

Das ausgewiesene Vorranggebiet einschließlich dem ergänzenden Vorhaltegebiet für Landwirtschaft 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.

6.2.3 Rohstoffsicherung

Z 112 „Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). (LEP 2010; Z 134)“

Z 113 „Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. (LEP 2010; Z 135)“

Z 114 „Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:

XXII Gröningen Trockenabbau (Kiessand)

XXVII Kleinalsleben/Alikendorf (Kiessand)“

Das Vorranggebiet „XXII“ befindet sich nordwestlich in ca. 2,5 km Entfernung und berührt mit seinen südöstlichen Ausläufern das Plangebiet. Die hier eingeräumte Bergbauberechtigung gem. §§ 6 ff Bundesberggesetz (BergG) sind entsprechend zu berücksichtigen.

6.2.6 Kultur- und Denkmalpflege

Z 134 „Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern. (LEP 2010; Z 146)“

Z 136 „Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg sind:

17. 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 Investorenpaar plant hier im Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde die Sanierung und Reparatur des Gebäudes.

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.

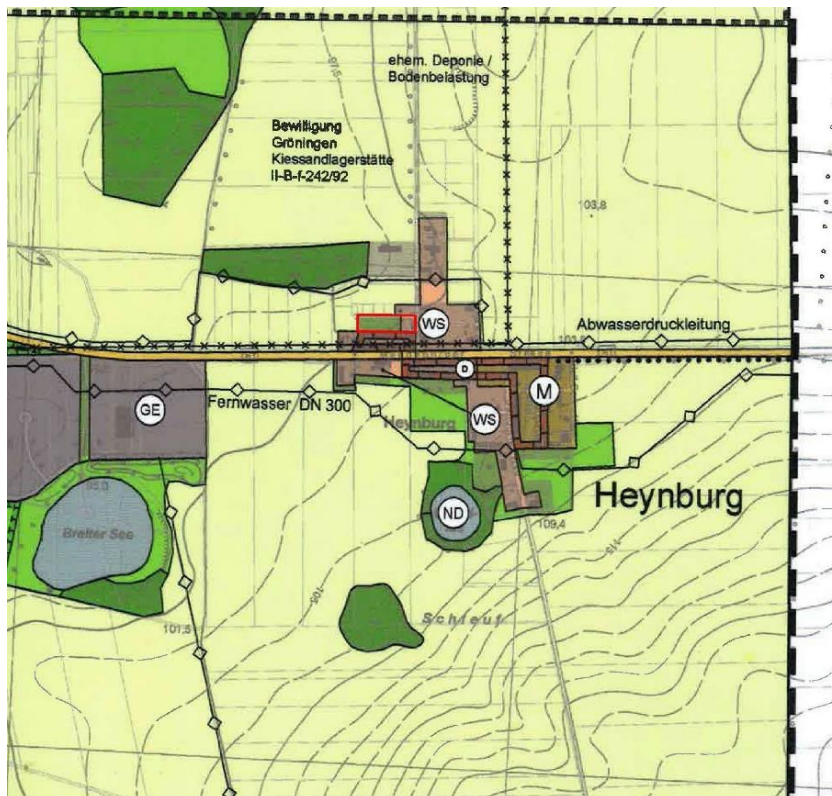
2.4 Planerische Ausgangssituation zur Bauleitplanung

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 Grünfläche ausgewiesen die angrenzend zum Kleinsiedlungsgebiet (WS) liegt.

Das Gebiet Bebauungsplan 01/2021 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ soll entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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, der als neu formuliertes Siedungsleitbild die Entwicklung, Erschließung und Nachnutzung von innerörtlichen Wohnbau- und Siedlungsbrachen vorsieht.

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. Die Sanierung des Mehrfamiliengebäudes ist nicht Bestandteil des Bauleitverfahrens

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. Im Sinne des neuen „3-G-Wohnkonzepts“ des Investorenpaares soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Jung und Alt gemeinsam auf einem Grundstück wohnen und sich gegenseitig helfen und unterstützen können.

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 Bebauungsplan erforderlich. Erforderliche Planungs- und Erschließungskosten werden durch das Investorenpaar getragen.

Aussagen zum weiteren Planverfahren:

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

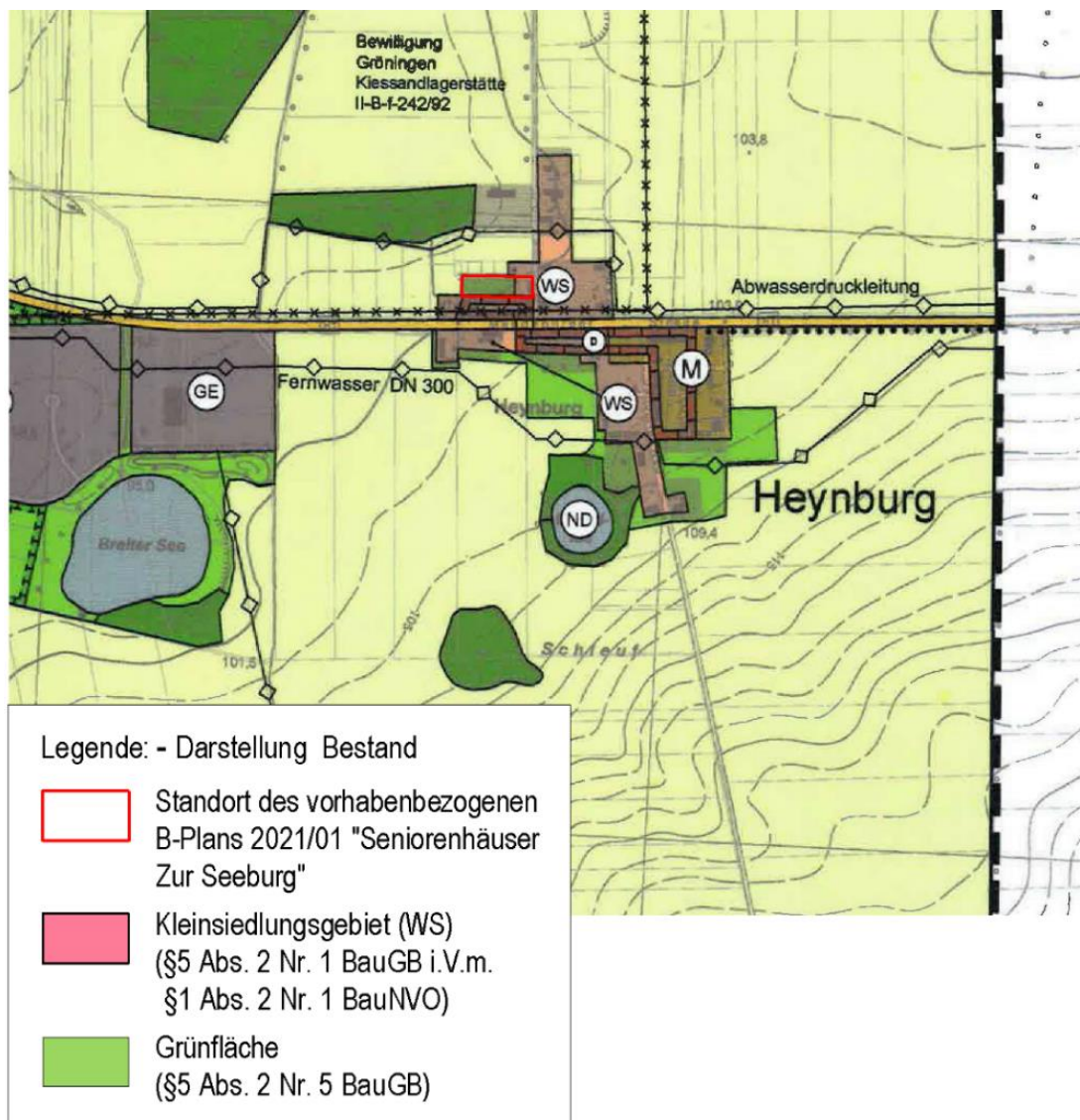
Für die geplante Fläche des Bebauungsplanes selbst ist im Regionalplan und im Landesentwicklungsprogramm keine raumrelevante Nutzung vorgesehen.

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 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 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 5 Abs. 2 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.

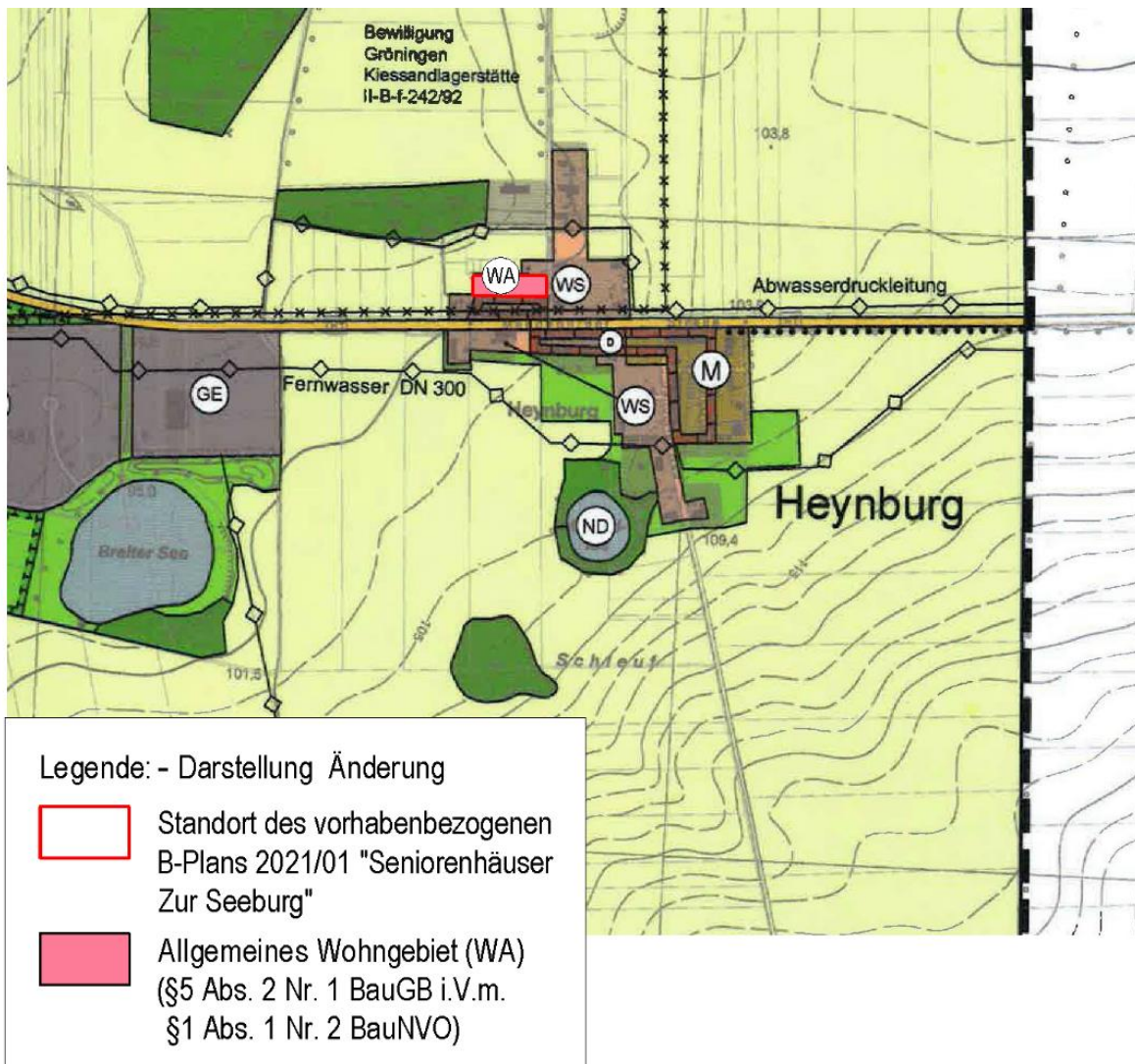
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile

(Auszug aus dem FNP der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg)



Die geplante Fläche des Bebauungsplanes 2021/01 „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg der Stadt Gröningen soll im Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aufgenommen werden.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen und Ortsteile mit
entsprechend der Berichtigung auf der Grundlage des Bebauungsplan 01/2021
„Seniorenhäuser Zur Seeburg“**



Der Bebauungsplan (B-Plan) steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadt- und Gemeindegebietes Gröningen nicht entgegen und soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Gebäudeneubau schaffen.

Da die Vorhabenträger im Rahmen des Bauleitverfahrens gegenüber der Kommune vertragliche Baupflichten eingeht, ist der Bebauungsplan das günstigste Modell für die zügige Baulandausweisung und Realisierung des Bauvorhabens. Gemäß § 11 BauGB werden im vereinfachten Bauleitverfahren die Vorbereitungen, Durchführungen und die Realisierung bzw. des Umsetzung des Vorhabens in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernehmen die Vorhabenträger die Kosten des Bauleitverfahrens und verpflichtet die erforderlicher Realisierung und Erschließung in einer festgesetzten Frist durchzuführen.

Mit dieser Verpflichtungserklärung ist auch davon auszugehen, dass die Vorhabenträger im Rahmen Ihrer Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen den Bedarf an Wohnungen für das altersgerechte und betreute Wohnen an diesem Standort und Gemeindegebiet geprüft zu haben.

3 Veranlassung, Gegenstand und Ziel der Planung

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 Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB i. V. m. § 3 PlanSiG sowie der Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, aufzustellen.

Geplant ist die Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO.**

In Umsetzung Ihres „3-G-Wohnkonzepts“ 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 zünftig ausgewiesenen Nutzung zu zuführen. Auch die Stadt Gröningen begrüßt und unterstützt das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht vor allem in Hinsicht der Erhaltung des Kultur- und Baudenkmals.

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

Das Investorenpaar ist Eigentümer des Grundstücks und möchte hier ihr „3-G-Wohnkonzept“ umsetzen. Das bedeutet in dem sanierten Mehrfamilienhaus sollen die jungen Familien mit Kinder und in den neuen Häuser des festgelegten Plangebiet sollen die Omas und Opas wohnen. Dieses zusammen Wohnen in unmittelbarer Nähe zueinander fördert den Zusammenhalt der Familien und bietet viele Möglichkeiten der Unterstützung füreinander. Senioren müssen nicht unbedingt umziehen.

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 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.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann dem Plangebiet eine neue und zweckentsprechende Nutzung gegeben werden. „Allgemeine Wohngebiete“ dienen vorwiegend dem Wohnen.“

Der 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. Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Die bestehenden Gebäude des Grundstücks steht auch seit Jahren leer und sollten abgerissen werden.

Flurstücke:

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

Gesamtfläche: 3.630 m²

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 nördlich angrenzenden Wohngrundstücke
- im Osten durch die Straße „Zur Seeburg“ mit östlich angrenzenden Wohngrundstücken
- im Süden durch das Grundstücksgelände mit bestehenden Gebäuden
- im Westen durch ein bebautes Wohngrundstück und nachfolgender landwirtschaftliche Kleinst-Nutzfläche

Der Entwurf des 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).

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 zweiseitig durch befestigte Straßen und Privatwege begrenzt.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO lässt die Nutzungsmöglichkeit vorwiegend zum Wohnen und somit Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zu. Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören sind zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 sehr geringfügige Berührung durch landwirtschaftlichen Verkehr und ist entsprechend 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.

3.4 Ziel und Zweck der geplanten Baumaßnahme

Die geplanten Maßnahme des Investorenpaars gliedert gemäß seines „3-G-Wohnkonzepts“ sich in zwei Baumaßnahmen.

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. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des hier vorliegenden B-Planes. 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 Flurstücks 3/64 im Auftrag des Investorenpaars auf einer Gemeindefläche in der Ortslage Heynburg errichtet.

Zum anderen sollen 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 zwei kleine Dachgeschosswohnungen. So können auch hier 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. Außerhalb des Baufensters ist ein Zufahrtsanschlussbereich für die Erschließungsstraße und eine Abstellfläche für Entsorgungstonnen neugeplant. Alle nicht bebauten Flächen werden als Grünanlagen angelegt. Sie sollen parkähnlich gestaltet werden und so zum Spazieren gehen und Verweilen an frischer Luft einladen.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3.630 m² und gliedert sich wie folgt:

Bebaute Fläche inkl. befestigte Fläche (Gebäude, Terrassen, Erschließungsstraße, Carports u. ä.) innerhalb des Baufensters	ca. 1.893 m ²	
Unbefestigte Fläche innerhalb des Baufensters	ca. 902 m ²	
Fläche des Baufensters	<u>ca. 2.795 m²</u>	ca. 2.795 m²
Bebaute Fläche inkl. befestigte Flächen außerhalb des Baufensters – in Neuplanung		ca. 32 m ²
Unbefestigte Flächen außerhalb des Baufensters		ca. 803 m ²
Fläche des Geltungsbereiches		<u>ca. 3.630 m²</u>

In der aufgezeigten Flächenbilanz handelt es sich um eine maximal mögliche Größe der bebauten und befestigten Fläche des Geltungsbereiches. Damit würde die maximal bebaute und befestigte Fläche mit ca. 1.925 m² einen Anteil von ca. 53,0 % vom Geltungsbereich betragen. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ-WA = 0,4) durch die Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Abzüglich der geplanten Befestigungsflächen verbleibt somit eine unbebaute Geländefläche von ca. 1.705 m². Diese steht als Grünlandflächen zur Verfügung.

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 Allgemeines Wohngebiet 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.

Vor- und Nachteil zugleich ist für diesen Standort die verkehrsgünstige Lage an der Ortsdurchgangstraße der Bundesstraße B 81. Auch die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist von Vorteil. Mit der Realisierung des Vorhabens des Investorenpaares sieht die Kommune ihren städtebaulichen Eigenbedarf und eine Weiterentwicklung bestätigt.

3.5 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 geht Lärmeinwirkung durch Fahrzeugverkehr und durch geringfügigen landwirtschaftlichen Verkehr von den beiden unmittelbar angrenzenden Straßen und Wegen aus und zum anderen geht Fahrzeug- und Straßenlärmeinwirkung von der Bundesstraße B 81 aus. Die auf dem nördlichen Grundstücksbereich neu geplanten Gebäude liegen ca. 34 m vom unter denkmalschutzstehenden Mehrfamiliengebäude entfernt und werden durch das Gebäude in gesamter Gebäudelänge von der Ortsdurchgangsstraße der Bundesstraße B 81 abgetrennt bzw. abgeschirmt.

Die Richtwerte nach TA-Lärm betragen für ein Allgemeines Wohngebiete tags von 6.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A). Nachts, in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr, betragen sie 40 dB(A). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden ebenfalls schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgegeben. Hier sind in allgemeine Wohn- und Kleinsiedlungs- und Campingplatzgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 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 allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die anderen Nutzungsarten, wie der Versorgungsdienenden Einrichtungen, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, haben hierauf Rücksicht zu nehmen.

Eine Konfliktbewältigung ist weitestgehend auszuschließen, da durch die örtliche Lage der Ortschaft Heynburg sich der Geltungsbereich und auch andere bereits bebaute Wohngrundstücke beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße B 81 befinden 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 ist.

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 Neubaumaßnahme weiterhin zu begrenzen sind Schallschutzmaßnahmen, die schwerpunktmäßig durch passive Art durchgeführt werden, geboten. Das heißt, ausreichend schalldichte Außenwandbauteile beim Gebäudeneubau, entsprechend DIN 4109, sind in der Ausführung empfohlen.

Weitere empfehlenswerte 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, sollten Schlafräume mit Schalldämmlüftern ausgerüstet werden.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur in der Ortslage Heynburg ist überwiegend mit Wohngrundstücken beidseitig entlang der Ortsdurchgangsstraße geprägt. Mit der Realisierung des B-Planes soll die Wiedernutzbarmachung der zurzeit brachliegenden Fläche ermöglicht werden und entspricht damit dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung und Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden – geplantes Doppelhaus mit Satteldach – mit altersgerechten Wohnungen im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gemäß dem „3-G-Wohnkonzept“ ermöglichen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gesamtbild der angrenzenden Siedlungsstruktur und im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll vor allem nicht durch Tankstellen, Gartenbaubetriebe und anderen größeren Betrieben beeinträchtigt werden. So soll durch die nicht Zulassung der Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO das Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst geringgehalten werden. Es wird außerdem sichergestellt das sich keine Nutzungen ansiedeln können, die die Wohnruhe stören könnten.

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude), § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), im aufgestellten Bebauungsplan allgemein zulässig.

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. 3.630 m² 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. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO bestimmt.

Die Festsetzungen für das Baugrundstück sollen an die vorwiegend vorhandene Bebauung angepasst werden, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Grundflächenzahl

Für ein allgemeines Wohngebiet wird die Grundflächenzahl von mit 0,4 festgesetzt und entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Städtebauliches Ziel ist es, eine verdichtete und flächensparsame Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, sodass eine maximale Versiegelung von 60% innerhalb des Baufensters möglich ist.

In der aufgezeigten Flächenbilanz ist für das Baufenster eine ca. 1.916 m² Bebauungs- und Versiegelungsfläche geplant, die mit einem Gesamtanteil von ca. 52,8% deutlich unter der zulässigen Obergrenze liegt.

Vollgeschosse

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.

Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschosse sind im Geltungsbereich städtebaulich unerwünscht.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage (Wohnhäuser) wird im geplanten Allgemeinen Wohngebiet als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) auf 4,00 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Bei Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO ein erforderlicher Bezugspunkt zu bestimmen. Die Höhe der Traufkante stellt den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut dar, gemessen über der Oberkante des umgebenen Geländes. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen befindet sich auf der östlich angrenzenden Straßenoberflächen und weist eine Höhe von 101,19 m DHHN 2016 auf und ist in der Planzeichnung zum B-Plan lagemäßig festgelegt.

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

1. Festsetzung – Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Der nach § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegte Bezugspunkt weist eine Höhe von 101,19 m DHHN 2016 auf.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der BauNVO können gemäß § 22 und § 23 die Bauweise und Baugrenzen, Baulinien sowie Bebauungstiefen festgelegt werden. Städtebauliches Ziel ist es, dass sich die Festsetzungen für das Plangebiet dabei an die vorhandene Bebauung anpasst und auch fortsetzt, um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Im östlich angrenzenden Straßenbereich wurden Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern und rückwärtig angrenzenden Gartenland errichtet. Eingefriedete Vorgärten, die an den Straßenraum herangesetzt sind, prägen weiterhin das angrenzende Straßenbild.

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Daher wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Im Plangebiet ist die angestrebte Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Bei Errichtung der Doppelhäuser wird in Hinsicht des angrenzenden denkmalschutzrechtlichen Kulturdenkmal die Ausführung der Dachform und Dachneigung festgelegt. Untergeordnete Anlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO (wie Solaranlagen) sind als Dachaufbauten zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Anstandsflächen sind zu beachten.

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich. Die räumliche Lage der Baugrenze wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Baufreiheit im Allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig eingeschränkt wird. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,0 m zum Rand des räumlichen Geltungsbereiches festgelegt. Innerhalb des Baufensters sind die Vorschriften des § 6 BauO LSA einzuhalten. An den Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden.

Um die Bildung von geschlossenen Grünarealen in Plangebiet zu erreichen, sollte die Errichtung der Wohngebäude innerhalb des Baufensters ausschließlich im nördlichen, straßenzugewandtem Bereich erfolgen.

Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze für das Plangebiet nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen. Diese Zulassung gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, die als Grünflächen festgesetzt werden.

Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch die Bebauung des Plangebietes, mit Ausnahme des genehmigten Zufahrts- und Eingangsbereiches, nicht beeinträchtigt werden. Entstehende unbefestigte Vorbereiche sollen als Grünbereiche (Vorgärten) gestaltet werden. Hinweise zu den Vorgärten werden unter Punkt 4.6 – Grünordnung erläutert und festgesetzt.

Das Investorenpaar beabsichtigt im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO pro Wohneinheit der Doppelhäuser eine Stellflächen zu errichten. Die Anordnung ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend festgelegt. Parkeinstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich bzw. unerwünscht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, welche den Grundstücken oder des Baugebiets selbst dienen und deren Eigenart nicht widersprechen zulässig. Die im Umfeld liegenden Wohnbaugrundstücke weisen diese Nebenanlagen generell im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auf. Im städtebaulichen Sinne soll dies auch für das geplante Allgemeine Wohngebiet wieder angewandt werden. Eine Einschränkung der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen wird städtebaulich nur für den Bereich außerhalb der Baugrenze und benachbarter Straßenverkehrsflächen getroffen. Einfriedungen gelten als Nebenanlagen, sollen aber anders als andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nämlich an den Grundstücksgrenzen) zulässig sein.

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

2. Festsetzung – Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Bei der Errichtung der Doppelhäuser ist für die Dachform und Dachneigung ein Satteldach mit max. 45 auszuführen. Untergeordnete Anlagen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO sind als Dachaufbauten zulässig.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellflächen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Zur Seeburg“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 81.

Das Grundstück verfügt außerdem von der Straße „Zur Seeburg“ aus bereits eine Zufahrt, die außerhalb der Baufensters liegt und für das bestehende Gebäude (ehem. Schnitterkaserne) genutzt wird.

Durch die bestehende Bushaltestelle, die sich direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße der B 81 neben der Straßeneinmündung „Zur Seeburg“ befindet, besteht durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine Verbindung zu Magdeburg, Halberstadt, Oschersleben und Aschersleben. Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Oschersleben, Wegeleben und Halberstadt.

Die inneren verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt privatrechtlich. Dafür ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich, die eine Grundstückszufahrt als Anschluss an die kommunale Straße „Zur Seeburg“ erhält. Damit ist die Erreichbarkeit der neuen Wohngebäude, gesichert ist.

Der zu erwartende Verkehr ist überwiegend wohnbezogen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung ist insofern nicht zu erwarten.

Die Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsflächen angelegt werden und es wird eine Straßenraumbreite von 5,50 m festgesetzt, die städtebaulich für das geplante Wohngebiet ausreichend ist. Die im Allgemeinen Wohngebiet geplanten 4 Doppelhäuser, der Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sollen alle ausschließlich über die neu zu errichtenden private Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen werden.

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

3. Festsetzung – Verkehrsanlagen

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

Für die neue private Erschließungsstraße wird ein Grundstücksanschluss an die Straße „Zur Seeburg“ in einer Breite von max. 8,00 m festgesetzt.

4.5 Versorgungstechnische Erschließung

Die Versorgung und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen in der Straßen „Zur Seeburg“ möglich. Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von zusätzlichen Leitungen innerhalb des Baugrundstücks erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig, um das Ortsbild durch oberirdisch verlegte Leitungen nicht zu beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des Ortes zu mindern.

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). Eine Anschlussmöglichkeit besteht im östlich angrenzenden Straßenbereich.

Trinkwasser / Schmutzwasser

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) „Börde“ mit Sitz in Oschersleben (Bode) als Versorgungsträger zuständig. Ein Anschluss an der bestehenden Versorgungsleitung ist im östlichen Straßenbereich möglich.

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. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an der westlich vom Plangebiet liegenden Schmutzwasserleitung.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird im Straßenraum in den 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 soll breitflächig über die zur Verfügung stehende belebte Bodenzone im Plangebiet versickern werden.

Erkenntnisse zu den geotechnischen Eigenschaften des Baugrundes im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor. Vor der Erschließungs- und Bauplanung ist die Durchführung einer Baugrunduntersuchung durch das Investorenpaar erforderlich.

Durch den Vorhabensträger bzw. dem Investorenpaar ist eine Zwischenspeicherung des anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets in mehreren Zisternen geplant und soll auch zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt, soweit es rohrleitungstechnisch möglich ist, über die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Hydranten im Umkreis bis maximal vom 300 m). Die erforderliche Löschwasserbedarfsmenge von 48 m³/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 feuerwehrtaugliche Hydrant H78.006 in ca. 200 m Entfernung in der Straße „Zur Seeburg“ in Höhe Wohnhaus Nr. 17.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich der technischer Hydrant (H78.005) westlich neben dem leerstehenden Mehrfamiliengebäudes und der technische Hydrant (H78.007) östlich im Straßeneinmündungsbereich.

Nach vorliegendem Hydrantenplan und Hydrantenliste, die von der Verbandsgemeinde Westliche Börde, FB Ordnungsamt – Brandschutz zur Verfügung gestellt wurden, ist die Grundversorgung für das Plangebiet mit Löschwasser gegeben.

Aus der nachfolgenden Hydrantenliste sind die für den Ortsteil Heynburg zur Verfügung stehenden und die o. g. Hydranten mit entsprechenden Leistungsparametern zu ersehen.



Hydrantenliste

27.01.2020

Straße	HausNr.	Hydrant-Nr.	Durchflussmenge	DruckRuhewert	DruckFließwert
Gröningen, Stadt					
Heynburg					
Dalldorfer Straße	32	H78.001	1.100,00	6,50	1,20
Gutsweg	29	H78.002	700,00	5,50	2,50
Dalldorfer Straße	25	H78.003	730,00	5,50	2,50
Gröninger Straße	46	H78.004	710,00	5,50	2,50
Gröninger Straße		H78.005	710,00	5,50	2,50
Zur Seeburg		H78.006	860,00	5,20	0,80
Gröninger Straße		H78.007	700,00	5,20	2,50
Gröninger Straße	41	H78.008	710,00	5,50	2,50

Fernmeldetechnische Versorgung

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

Abfallbeseitigung / Müllentsorgung

Das Plangebiet kann über die angrenzende öffentliche Straße „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 die ausgewiesene Stellfläche gestellt. Diese Stellfläche wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches straßenangrenzenden angeordnet.

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

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

4. Festsetzung – Versorgungsleitungen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

4.6 Grünflächen

Die Umgebung zum Plangebiet ist westlich, südlich und nördlich gekennzeichnet von straßenbegleitenden Wohngrundstücken mit an den Einfriedungen angrenzenden Gehölzstrauchhecken als Abgrenzung und Sichtschutz der bestehenden Wohngrundstücke und einzelne Gehölze auf dem Grundstück.

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen aus städtebaulicher Sicht nicht geplant.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und eine naturnahe Eingliederung des geplanten Bauvorhabens zu erreichen sind alle nichtbebauten und befestigten Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb des Baufeldes als Grün- und Gartenflächen zu gestalten. Aus dem gleichen Grund sind sogenannte Stein- und Schottergärten in den Vorgärten aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig.

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

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

Alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des Plangebietes je angefangene neuversiegelte 200 m² Baufläche ein Laubbaum zu pflanzen.

In der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes ist die Gehölzpflanzungen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März auszuführen.

Es wird eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und DIN 18918 (Herstellung eines abnahmefähigen Zustandes; Abnahme am Ende der 1. Vegetationsperiode nach der Pflanzung), eine Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Herstellung eines funktionsfähigen Zustandes über 3 Jahre) sowie eine Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Erhaltung eines funktionsfähigen Zustandes auf Dauer) festgesetzt.

Die Standsicherheit gepflanzter der Bäume ist durch das Setzen eines Dreiboocks (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten.

Die neu angepflanzten Gehölze sind mit entsprechenden Vorrichtungen vor Wildverbiss zu mindestens fünf Jahre zu schützen.

Es hat bedarfsweise eine Bewässerung für den gesamten Entwicklungszeitraum zu erfolgen. Die Pflanzung der Gehölze hat mit Pflanzmaterial aus der Umgebung (gebietsheimischer Herkunft aus der Region) zu erfolgen. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzung sind folgende Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes / der Pflanzqualität zu beachten:

Bäume der Qualität „3x verpflanzt“ mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre	-	Feldahorn (bis 15 m Wuchshöhe)
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn (20 bis 25 m)
Betula pendula	-	Hängebirke (8 bis 22 m)
Carpinus betulus	-	Hainbuche (5 bis 15 m)
Populus tremula	-	Zitterpappel (bis 15 m)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (8 bis 10 m)

Sträucher der Qualität 2x verpflanzt mit einer Höhe von ca. 60 bis 100 cm:

Die erwartete Wuchshöhe der Sträucher beträgt 5 bis 7 m.

Pflanzliste:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

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

Auf den festgesetzten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Carports, Terrassen oder ähnliche bauliche Anlagen errichtet werden.

Baufeldfreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie Dämmerungs- und Nachtzeit

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf die Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind durch das Baugeschehen zu verschonen.

Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).

Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens zum Schutz der Fledermäuse

Zur Vermeidung erheblicher Störungen jagender Fledermäuse sollten Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungszeiten vermieden werden.

Ökologische Baubegleitung

Durch eine Begehung der Plangebietsfläche durch Sachverständige im Vorfeld der Bautätigkeit sind Vorkommen von Hamstern / Maulwürfe zu ermitteln. Bei einem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren und notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 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 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 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 möchte das Investorenpaar ihr geplantes „3-Generationen-Wohnkonzept“ auf dem zur Verfügung stehende Privatgrundstück verwirklichen. Die Stadt Gröningen hält die Errichtung von Seniorenhäusern im OT Heynburg aus städtebauliche Sicht für gerechtfertigt und notwendig.

5.2 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.

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG mit der Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat 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. 3.630 m².

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. 3630 m². Für den Gebäudeneubau und befestigten Flächen einschließlich Stellplätze werden gemäß der Flächenbilanzierung maximal 1.925m² beansprucht. Somit verbleiben dann für Grünflächen innerhalb des gesamten Plangebietes eine Fläche von 1.705 m², die nach erforderlicher Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 - 4 BauGB für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 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 gärtnerische Nutzfläche hin

zu einer Wohnanlage ist mit einer geringen optischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bewerten.

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

Belange des Schutzgut 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 ehemalige gärtnerische Nutzfläche diene neben dem Anbau von Gemüse und Blumen auch der Erholung der Menschen. Diese Nutzung wird, bedingt durch die neue Bebauung, zwar teilweise entfallen. Aber im Bereich der Außenanlagen ist die Herrichtung von parkähnliche 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 der 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 sollen vor allem Stellplätze und Nebenwege auf dem Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Werden im Plangebiet bei Erd- und Tiefbauarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Im Plangebiet sind teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. So kann auf diesem Grundstück bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es notwendig, dass der Baubereich vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Tätigkeit bauvorbereitend sondiert wird. Art und Umfang der Prüfarbeiten sind im Einzelantrag mit dem zuständigen SG Sicherheit und Ordnung des Landkreises Börde zu regeln.

Belange des Gewässerschutzes

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

Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und / oder Trinkwasserschutzgebiet sowie Oberflächengewässer werden nicht berührt. Das ausgewiesene „Vorranggebiet 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.

Belange 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 – Allgemeines Wohngebiet – nicht zu erwarten.

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

Belange 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 und auch nicht zu erwarten.

Eine Lärmeinwirkung auf das Plangebiet besteht zum einen durch die ca. 55 m entfernte Bundesstraße B 81 (Verkehrslärm) und zum anderen durch den geringfügiger landwirtschaftlicher Verkehr in der angrenzenden Straße „Zur Seeburg“.

Die Konfliktbewältigung ist, wie unter Punkt 3.5 beschrieben, allgemein gewährleistet.