

TEIL A Planzeichnung

Damaschkeweg

Seilerbahn

WA 2	III
0.2	0.5
9	FD



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Anlass der Planung
4. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht
5. Angrenzende Strukturen
6. Städtebauliche Gestaltung
7. Art und Maß der baulichen Nutzung
8. Geologie und Bergwesen
9. Erschließung
10. Bodenschutz
11. Denkmalschutz
12. Gewässerschutz
13. Hochwasserschutz
14. Immissionsschutz
15. Brandschutz
16. Belange des Natur- und Umweltschutzes
17. Soziale Auswirkungen
18. Eigentumsfragen
19. Finanzierung
20. Verfahrensvermerke



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S.132), nachrichtlicher Abdruck aus BGBl. I, Nr. 3 vom 22. Januar 1991.
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).
- Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004).
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert am 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S.856).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung:	Gröningen
Flur:	9
Flurstücke:	4/38, 4/42, 4/44, 4/46, Teilstück 4/40, Teilstück 626/4, 627/4, 628/4, 629/4, 630/4, 4/133, 4/137 und 4/140

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind auf der beigefügten Planung ersichtlich.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde Gröningen innerhalb eines Siedlungsgebietes. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7.340 m² (0,73 ha). Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Gröningen. Es wird umgrenzt von:

Im Norden:	Wohnbebauung/ unmittelbar Freifläche,
Im Osten:	Wohnbebauung,
Im Süden:	unbebautes freies Gelände und die Seilerbahn (Straße),
Im Westen:	Wohnbebauung sowie der Damaschkeweg.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gröningen. Der Vorhabenträger wird die Flurstücke im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erwerben.



3. Anlass der Planung

Der DRK Kreisverband Börde e.V. plant die Errichtung eines Altenpflegeheimes in Gröningen mit 60 vollstationären Pflegeplätzen in sechs Wohngruppen in einem dreigeschossigen Gebäude.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist die Einrichtung zur Absicherung der Pflege und Betreuung von Senioren für die Stadt Gröningen und die Region Magdeburger Börde von besonderer Bedeutung.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung der Anlage als Angebotserweiterung des bereits durch ihn betriebenen Heimes für seelisch und geistig behinderte Menschen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht

Bestehende planungsrechtliche Situation:

Grundsätzlich ist das Plangebiet „Seilerbahn“ nach §34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzuschätzen.

Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

5. Angrenzende Strukturen

Das Plangebiet ist relativ eben. Die mittlere Höhe liegt bei etwa 95,50 m über HNN. Die Planfläche wird als Ackerland genutzt. Das Flurstück der geplanten Zufahrtsstraße ist derzeit eine intensiv gepflegte Rasenfläche parkähnlich angelegt, welche durch den DRK Kreisverband Börde e.V. bereits genutzt wird.

Im Bestand sind Grünflächen und Ackerland vorhanden. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches säumt eine Baumreihe aus Nadel- und Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 10 cm den Geltungsbereich.

Im Norden wird das Gelände unmittelbar durch eine Grünfläche begrenzt, welche sich als Hügel durch vermutlich ehemalige Schuttablagerung darstellt. Mittelbar angrenzend befindet sich die durch den Damaschkeweg abgegrenzte Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Im Osten grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an das Plangebiet an.

Im Süden wird das Gebiet durch eine Außenfläche des bereits durch den DRK Kreisverband Börde e.V. betriebenen Heimes in Form eines offenen Gartens mit Rasenflächen begrenzt. Im weiteren südlichen Verlauf befindet sich die Seilerbahn (Straße) sowie ackerbaulich genutzte Flächen.

Im Westen grenzt eine Wohnbebauung an. Die Fläche des Plangebietes soll als Erweiterung des bereits durch den DRK Kreisverband Börde e.V. betriebenen Heimes für seelisch und geistig behinderte Menschen genutzt werden.



6. Städtebauliche Gestaltung

Maßgeblich für die städtebauliche Gestaltung, d. h. Standortauswahl einzelner Funktionen, Verkehrsführung und die Dimensionen der Verkehrsanlagen, Freiflächen und deren Gestaltung und Verknüpfung an die Umgebung sowie die Stellung des Baukörpers an sich, sind folgende Leitgedanken:

Die Errichtung eines Altenpflegeheimes in Gröningen mit 60 vollstationären Pflegeplätzen mit sechs Wohngruppen wird als Angebotserweiterung des bereits durch den DRK Kreisverband Börde e.V. betriebenen Heimes für seelisch und geistig behinderte Menschen geplant. In dem dreigeschossigen Gebäude werden je Etage 2 Wohngruppen mit je 10 Bewohnern geschaffen. Das Konzept der 4. Generation wird innerhalb der Gruppen in Gemeinschaft gelebt. Der Baukörper öffnet sich nach Süden und fügt sich in die bestehenden Strukturen der vorhandenen Bebauung ein.

Das Plangebiet ist über die Seilerbahn an das Hauptstraßennetz an die Landstraße L24 angebunden und wird vom Süden über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 4/38 der Flur 9 erschlossen.

Geplante Gebäudegestaltung:



Das Gebäude nimmt pro Etage 2 Wohngruppen mit jeweils 10 Bewohnern auf. Die Bewohnerzimmer beider Gruppen nutzen den gemeinsamen Wohn- und Aufenthaltsbereich im Zentrum des Gebäudes. Keines der Bewohnerzimmer sowie auch der Aufenthaltsbereich weist eine Nordausrichtung auf.

Die beiden Wohnflügel und auch der Aufenthaltsbereich schließen den südlich gelegenen Demenzgarten als Innenhof ein. Der gesamte Blick Richtung Süden wird freigegeben. Der Eingangsbereich wurde zwischen die beiden Wohngruppen gespannt und bildet den Übergang zum nördlichen Gebäudetrakt mit Funktionsräumen und Verwaltung.



Der Vorplatz soll durch eine Pergola eingerahmt werden, um dem Bewohner und Besucher das Gefühl eines geschützten Bereiches vermitteln zu können. Die Haupteinschließung des Pflegeheimes ist über das westlich gelegene Foyer geplant.

Das Gebäude wird in Massivbauweise als dreigeschossiger in drei miteinander verbundene Gebäudeteile aufgeteilter Baukörper mit Flachdächern ausgeführt. Die Fassaden sind mit einem farbigen Putzsystem geplant. In den Gemeinschaftsbereichen zum Innenhof herrschen großflächigen Verglasungen vor. Im gesamten Gebäude sind bodentiefe Fenster vorgesehen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Zweckbestimmung als Alten- und Pflegeheim nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen (siehe auch Teil B – textliche Festsetzungen).

WA 2 -

Alten- und Pflegeheim

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 16 bis 23 BauNVO festgelegt (siehe auch Teil B – textliche Festsetzungen).

Grundflächenzahl (GRZ):	0,2
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,5
Zahl der Vollgeschosse:	III
Geschlossene Bauweise:	g

8. Geologie und Bergwesen

(Vorbehaltlich der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen)

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortszentrums und weist eine mittlere Höhe von ca. 95,50 m über HNN auf. Es ist relativ eben und wurde hauptsächlich als Ackerland genutzt.

Vorhabensrelevante, geologisch oder bergbaulich bedingte Baugrundschwächen im tieferen Untergrund sind nicht zu erwarten.

Nach der Erdbebenzonenkarte (DIN EN 1998-1/NA:2011-01) gehört das Betrachtungsgebiet zu keiner Erdbebenzone (Erdbebenzone 0). Die Zuordnung zu einer Untergrundklasse ist damit nicht relevant.

Nach den Richtlinien der ATV A 138 ist eine kontrollierte Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nur möglich, wenn dauerhaft eine ausreichende hydraulische Leitfähigkeit des Baugrundes ($10^{-3} \text{ bis } 10^{-5} \text{ bis } 10^{-6} \text{ [m/s]}$), ein wasserfreier Speicherraum und ein ausreichend tiefer Grundwasserflurabstand vorhanden ist ($1,5 \text{ m bei Schächten bzw. } 1,0 \text{ m bei linienförmigen Versickerungsanlagen}$). Diese Bedingungen sind im Betrachtungsbereich generell nicht gegeben. Daher ist eine regelkonforme Versickerung nicht möglich. Das anfallende Regenwasser ist daher geordnet abzuleiten.



9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Seilerbahn und Damaschkeweg an die Landesstraße L24 angeschlossen, wobei die Hauptzufahrt von der Seilerbahn über eine zu errichtende Zufahrtsstraße bzw. Anliegerstraße über das Flurstück 4/38 erfolgt.

Die zukünftige Verkehrsbelastung in der Seilerbahn resultiert aus dem Anliegerverkehr sowie aus Besucher-, Personal- und Ver- und Entsorgungsverkehr für das Plangebiet. In der Tagesschicht ist von ca. 20 Arbeitskräften auszugehen.

Der Anliegerverkehr für die Seilerbahn wird sich dem entsprechend erhöhen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird mittels des angelegten Anliegerweges (Fahrbahnbreite 2 Spuren 4,50 m und einseitiger Gehweg, Breite 1,50m) nach EAE 85 in Mischflächenbauweise realisiert. Dieser soll der Anlieferung und der Versorgung wie auch Besuchern und dem Personal dienen. Alle notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet auf den einzelnen Grundstücken hergestellt.

Stellplätze:

Auf dem Plangebiet sind 20 Stellplätze inkl. 2 Behindertenstellplätze vorgesehen.

Stellplatzberechnung:

Bereich:	Seniorenpflegeheim	
Anz. Betten:	60	
Berechnungsgrundlage:	1 Stellplatz je 8-15 Betten	
Stellplätze errechnet:	7,50	
zzgl. Stellplätze für Besucher:	75% → 5,63	
nachzuweisende Stellplätze:	13,13 →	14 Stellplätze
ausgewiesene Stellplätze:		20 Stellplätze

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Bebauung des Plangebietes ist weder eine zusätzliche Versorgung noch Bedienung durch den ÖPNV erforderlich. Der vorhandene Linienbestand sowie die Haltestellen sind ausreichend.

Die Gemeinde Gröningen ist an die Buslinien des ÖPNV Oschersleben und Halberstadt angebunden.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in:

Oschersleben	11 km
Halberstadt:	16 km
Nienhagen:	6 km
Wegeleben:	8 km



9.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein öffentliches Trinkwassernetz des Trink- und Abwasserverband Börde in Oschersleben (Magdeburger Straße 35, 39387 Oschersleben). Die Anschlüsse an die vorhandene Trinkwasserleitung besteht über das Leitungsnetz des Trink- und Abwasserverband Börde in der Seilerbahn und in der Damaschkestraße, sowie die Verlegung einer Stichleitung in das Plangebiet können die Trinkwasserversorgung sichern.

Eine Anfrage an den Trink- und Abwasserverband Börde in Oschersleben ist am 21.04.2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.

9.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserversorgung erfolgt über ein öffentliches Abwassernetz des Trink- und Abwasserverband Börde in Oschersleben. (Magdeburger Straße 35, 39387 Oschersleben). Die Anschlüsse an das Leitungsnetz in der Seilerbahn und in der Damaschkestraße können mit der Herstellung einer Stichleitung in das Plangebiet die Entsorgung sichern.

Eine Anfrage an den Trink- und Abwasserverband Börde in Oschersleben ist am 21. 04. 2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.

9.5 Regenwasser

Die Abwasserversorgung erfolgt über ein öffentliches Netz. Die Anschlüsse an die vorhandenen Schächte besteht über das Leitungsnetz des Trink- und Abwasserverband Börde in der Seilerbahn und in der Damaschkestraße. Die Herstellung einer Stichleitung in das Plangebiet kann die Entsorgung sichern.

Eine Anfrage an den Trink- und Abwasserverband Börde ist am 21. 04. 2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.

9.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wassernetz. Die An-, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 der BauO LSA i. V. m. der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Eine Anfrage an die Örtliche Feuerwehr der Gemeinde Gröningen ist am 12. 03. 2015 gestellt worden. Es ist in Kürze mit einer Stellungnahme bezüglich der Verfügbarkeit des Löschwassers zu rechnen.

9.7 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung kann durch Anbindung an das örtliche Mittelspannungsnetz der Avacon AG Oschersleben (Anderslebener Straße 62, 39387 Oschersleben) über Seilerbahn und Damaschkeweg erfolgen.

Eine Anfrage an den Betreiber ist am 12. 03. 2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.



9.8 Gasversorgung

Die Gemeinde Gröningen wird durch das Unternehmen Avacon AG Oschersleben (Anderslebener Straße 62, 39387 Oschersleben) mit Gas versorgt. Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das vorhandene Gasnetz erfolgen.

Eine Anfrage an den Betreiber ist am 12. 03. 2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.

9.9 Telekommunikation

Im Ort befinden sich die Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG . Die Anbindung an das örtliche Fernmeldenetz kann über die Seilerbahn bzw. über Damaschkeweg erfolgen.

Eine Anfrage an den Betreiber ist am 23. 03. 2015 gestellt worden. Ein Antwortschreiben mit Leitungsauskunft wird in Kürze erwartet.

9.10 Wärmeversorgung

Die Beheizung des Neubaus erfolgt dezentral.

9.11 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch die Abfallbeseitigung des Landkreises Börde bzw. durch die von ihm beauftragten Unternehmen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, hier die technischen Regeln („LAGA“ Nr.20, Stand 06.11.2003) einzuhalten. Es handelt sich bei den Technischen Regeln um Vorsorgewerte, die aus der Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes festgelegt wurden.

10. Bodenschutz

Nach § 4 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz – (BBodSchG) vom 17.03.1998 hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG nicht hervorgerufen werden.

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Baugrund:

Im Untersuchungsergebnis des Baugrundes sind ungünstige geotechnische Bedingungen festzustellen. Das Gelände wird unterlagert durch aufgeweichte Schluffschichten mit sehr geringer Lastaufnahmefähigkeit, einem hohen Setzungspotential und einer starken Wasser- und Frostempfindlichkeit in der oberen Baugrundzone.



Zur Erzielung einer sicheren Gründung des geplanten Gebäudes wird ein Abtrag des Bodens bis zu einer Tiefe von 1,00 m in Verbindung mit der Herstellung eines waagerechten tragfähigen Gründungspolsters unter Einbeziehung von Unter- und Streifenfundamenten vorgesehen.

11. Denkmalschutz

(Vorbehaltlich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Halle)

Da der Geltungsbereich außerhalb des Ortskernes inmitten einer später gewachsenen Siedlungsstruktur liegt, werden aus heutiger keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

Werden bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen, ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen (DenkmSchG LSA § 9,3).

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

12. Gewässerschutz

Gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S.248) ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

13. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

14. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Demzufolge betragen die maximal zulässigen Lärm-Immissionswerte gemäß DIN 18005, Teil I, Beiblatt I am Tage 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Diese Werte sind einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

15. Brandschutz

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Für die Bereitstellung vom Löschwasser, für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Industriegebiete, ist nach dem Brandschutzgesetz (BrSchG) § 2 die Gemeinde zuständig. Das DVGW – Merkblatt W 405 „Bereitstellung vom Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ regelt den



Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m³/h als Grundsatz für das Wohngebiet für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten.

Für die Entnahme von Löschwasser aus der zentralen Wasserversorgungsanlage werden in bestimmten Abständen Unter- und Überflurhydranten eingebaut. Im DVGW – Merkblatt 331 „Hydranten“ werden für Wohngebiete Abstände von 120 m bis 140 m empfohlen. Bei Entnahme aus offenen Gewässern sind Wasserentnahmestellen herzurichten. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von maximal 300 m um das Brandobjekt. Der zweite Rettungsweg laut BauO Land Sachsen-Anhalt § 32 Abs.3 ist durch zuständige Feuerwehr zu gewährleisten (Vorhalten von entsprechenden Rettungsgeräten).

Die Zufahrten für die Feuerwehr sind, wie im Pkt. 10 – Erschließung – unter Löschwasser beschrieben, zu gewährleisten.

16. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Natur- und Umweltschutzes (Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzgesetz) zu berücksichtigen und entsprechende Flächen bzw. Maßnahmen zur Kompensation festzusetzen. Dafür wurden zunächst in einer Bestandsaufnahme der vorhandene Zustand bzw. die Nutzungen der Plangebietsfläche als Grundlage für die Eingriffsbewertung erfasst.

Das Gebiet weist folgende Nutzungen auf:

- Scherrasenfläche: 6.799 m²
- Ackerland: 543 m²

Eingriffsbewertung/ Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt für den Geltungsbereich, in dem die Nutzungsveränderungen geplant sind. Die Ausgangsgrundlage der Kompensationsberechnung ist der derzeitige Zustand der Flächen (siehe Foto). Als Berechnungsgrundlage dient die „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell)“ (Fassung vom 16.11.2004). Ausgangspunkt zur Ermittlung des zu erwartenden Zustands der Eingriffsflächen sind die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,2).



**Eingriffsfläche****Bewertung des Ausgangszustands vor dem Eingriff**

Flurstück	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Flächenwert in Punkten
4/42, 4/44, 4/46, 4/40 (Teilfläche), 626/4 (Teilfläche), 627/4, 628/4, 629/4, 630/4, 4/133, 4/137, 4/140	Al. Intensiv genutzter Acker	6.799	5,0	33.995
4/38	PYY Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	543	10,0	5.430
	Summe:	7.340		39.425

Gesamtsumme Ausgangszustand: 39.425 PunkteFlächenübersicht

Plangebiet Satzung = 7.340,00 m²
 Maßgebende Grundstücksfläche = 7.340,00 m²

Davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,2 = 1.468,00 m²
 (§ 17 BauNVO)

Bewertung des zu erwartenden Zustands nach dem Eingriff

Flurstück	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert	Flächenwert in Punkten
4/42, 4/44, 4/46, 4/40 (Teilfläche), 626/4 (Teilfläche), 627/4, 628/4, 629/4, 630/4, 4/133, 4/137, 4/140	B Bebaute Fläche (GRZ 0,2 max. 1.468,00 m²)	1.352	0	0
	PYC Sonstige Parkanlage, parkartig	3.925	10	39.254
	VSA Teilversiegelte Straße	933	0	0
	VPZ Befestigter Platz (Parken)	477	0	0
	VWB Befestigter Weg	141	0	0
4/38	PYY Sonstige Parkanlage, nicht parkartig	152	7	1.064,42
	VSA Teilversiegelte Straße	389	0	0
	Zwischensumme:	7.340		40.318,42

Biotopgewinn = 893,42**Kompensationsbedarf**

Der Kompensationsbedarf (K) ergibt sich aus der Differenz der Summen des zu erwartenden Zustandes und des Ausgangszustandes.

K = 40.318,42 – 39.425 = 893,42

Das Ergebnis mit dem positiven Wert zeigt, dass durch die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes der Eingriff ausgeglichen werden kann.



Gemäß § 13 a BauGB – "Bebauungspläne der Innenentwicklung", soll zugunsten der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder Maßnahmen mit vergleichbarem Zweck) auf Umweltprüfungen verzichtet werden, vorausgesetzt, dass mit dem Bebauungsplan eine maximale Grundfläche (GR im Sinne des § 19 BauNVO) nicht überschritten wird. Dieses Verfahren ist anzuwenden, soweit insgesamt eine Grundfläche unter 20.000 m² festgesetzt wird. **In diesem Fall entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).**

Die festgesetzte maximale Grundfläche im Plangebiet ist 7.340 m², also weniger als 20.000 m². Damit entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs.

17. Soziale Auswirkungen

Die Errichtung eines Seniorenpflegeheimes in der Gemeinde Gröningen ist seit ca. 10 Jahren angedacht. Der Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen hat in diesem Zeitraum kontinuierlich zugenommen und entspricht somit der demographischen Entwicklung in Deutschland. Die Auslegung des Seniorenpflegeheimes ist auf die Gemeinde Gröningen und die umliegenden Gemeinden zugeschnitten.

Auf dieser Grundlage sind

- 60 Pflegeplätze im Alten- und Pflegeheim

vorgesehen.

Für das Betreiben der Seniorenpflegeeinrichtung werden ca. 50 Arbeitskräfte benötigt. Mit dem Schaffen neuer Arbeitsplätze werden für die Gemeinde Gröningen und Umland werden neue positive Synergien geschaffen. Im Ergebnis stellt sich die Realisierung dieses Vorhabens als positiv dar.

18. Eigentumsfragen

Der Eigentümer und Vorhabenträger für das „Altenpflegeheim der 4. Generation“ ist der

DRK Kreisverband Börde e. V.
Klinggraben 7a
39340 Haldensleben.

19. Finanzierung

Die gesamten Investitionskosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Stand März 2015 werden durch den Investor getragen und über einen Durchführungsvertrag geregelt.

20. Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke sind Bestandteil des Bebauungsplanes Entwurf Stand März 2015.