

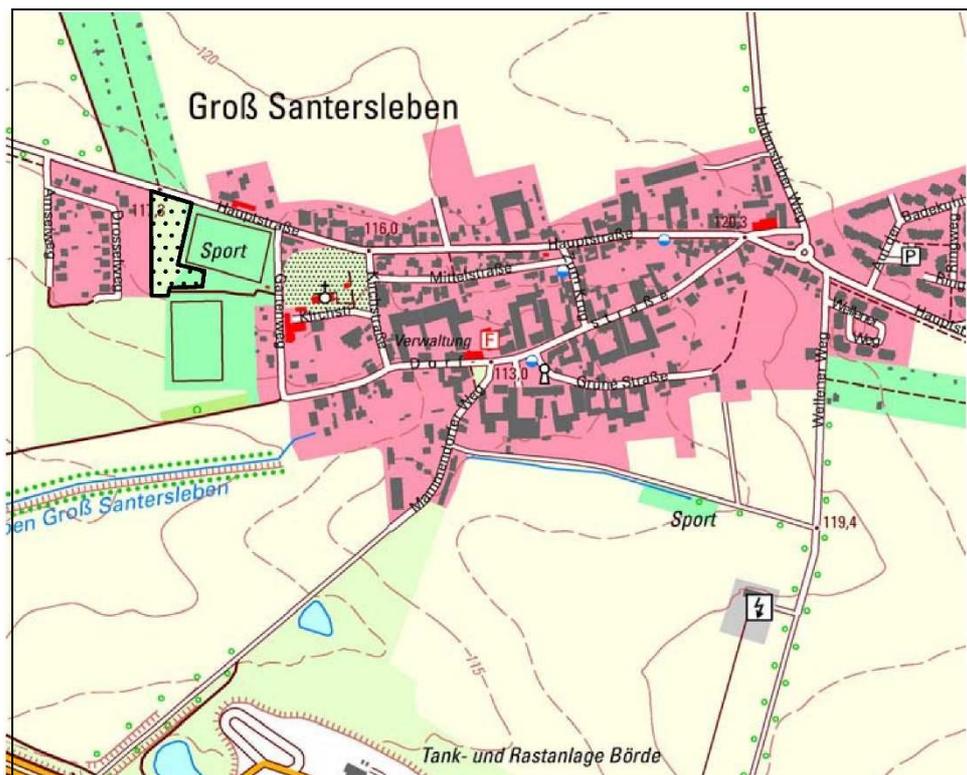


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr. 28-6 "Kindertagesstätte am Sportplatz südlich der Hauptstraße" in der Ortschaft Groß Santerleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte	9
4.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.5. Nachrichtliche Übernahme einer Wasserversorgungsleitung und des Schutzstreifens	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	15

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.28-6 "Kindertagesstätte am Sportplatz südlich der Hauptstraße" in der Ortschaft Groß Santerleben - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Kindertagesstätte Abenteuerland in Groß Santerleben befindet sich derzeit südwestlich der Kirche an der Kirchstraße. Sie besteht aus zwei mehrgeschossigen Bestandsgebäuden älteren Baujahrs, welche durch einen Verbindungsbau im Jahr 2011 zusammengeschlossen worden sind. Die beiden Bestandsgebäude weisen einen erheblichen Sanierungsstau aufgrund zahlreicher Baumängel auf. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat mit Beschlussfassung 1173/2022 vom 12.07.2022 die Grundsatzentscheidung getroffen, einen Ersatzneubau für die Kindertagesstätte zu errichten.

Mit Beschluss Nr.1406/2023 vom 18.04.2023 wurde als Standort für den Ersatzneubau die Fläche am Westrand der Sportplätze Groß Santerleben festgelegt. Zur Einschätzung der Bebaubarkeit wurde eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde gestellt. Dieser hat mit Schreiben vom 08.03.2024 eingeschätzt, dass durch die Sportplätze Groß Santerleben der bauliche Zusammenhang der Ortslage unterbrochen wird und das Vorhaben nach § 35 BauGB als bauplanungsrechtlich unzulässig zu beurteilen ist. Eine Bebaubarkeit kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Aufgrund der Lage zwischen den Sportplätzen und dem Wohngebiet ist die Fläche Bestandteil des Siedlungsbereiches, der hierdurch nicht ausgedehnt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Groß Santerleben. Allgemein dient er den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Groß Santersleben. Es wurde bisher für Stellplätze des Sportplatzes genutzt. Es ist eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung aber nicht bebaubar sind. Diese sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.28-6 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.755 m<sup>2</sup>. Dies bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung der Kindertagesstätte ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

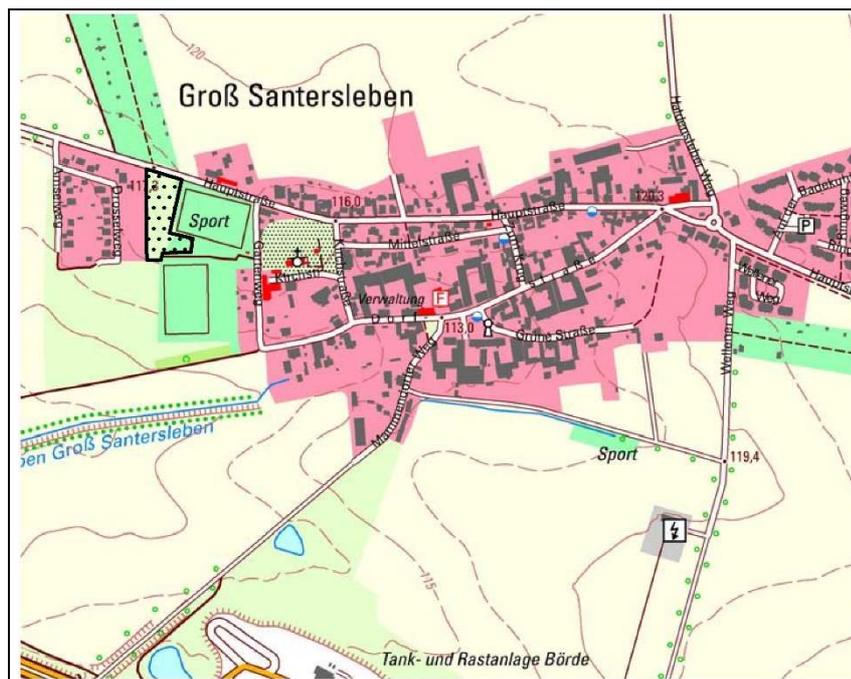
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 141/2 (teilweise), 141/1 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben sowie die angrenzende Fläche der Hauptstraße. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen westlich Wohnnutzungen und östlich sowie südlich der Sportplatz an. Störeinträge auf das Gebiet gehen vom angrenzenden Sportplatz aus. (Erläuterungen siehe Punkt 6.2.5. der Begründung)

#### Lage in der Ortschaft



[TK10/ 10/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6007867/2011

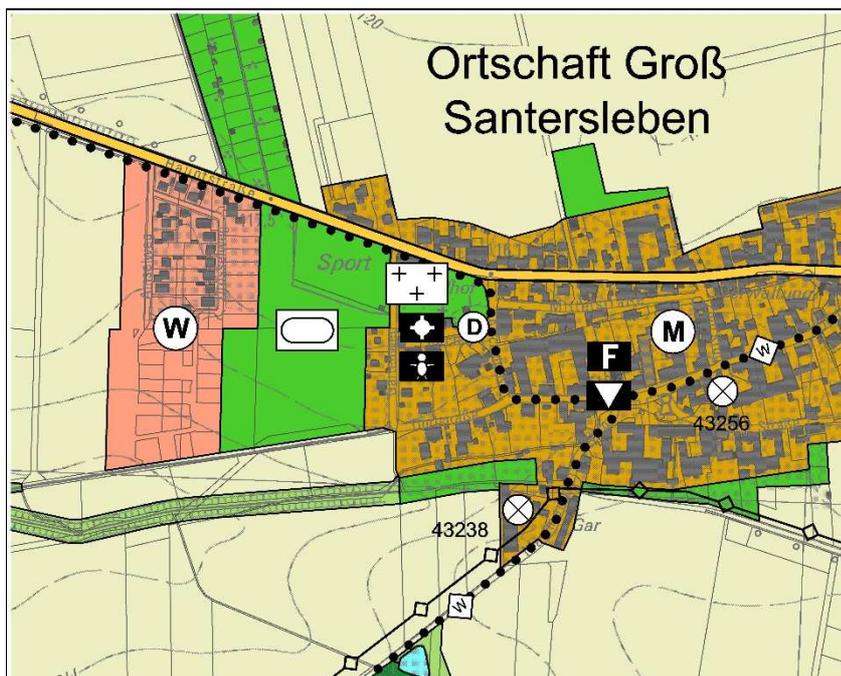
### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die bisherige Zweckbestimmung für den Sportplatz dient ebenfalls dem Gemeinbedarf. Von der geplanten Kindertagesstätte gehen keine bodenrechtlichen Spannungen aus, die im gesamtgemeindlichen Rahmen zu beachten sind. Kindertagesstätten sind im angrenzenden Wohngebiet ebenso zulässig. Mit der Sportplatznutzung sind keine Konflikte zu erwarten. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich.

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Hohe  
Börde (Ortschaft Groß  
Santerleben)



[TK10/ 10/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6007867/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 16.04.2024 dokumentiert. Weiterhin ist der 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 13.03.2024 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Das Plangebiet gehört dem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Da die Planung nicht in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingreift und keine Flächen betrifft, die landwirtschaftlich nutzbar sind, werden die Belange des Vorbehaltsgebietes nicht beeinträchtigt. Die Ortschaft Groß Santerleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Die Kindertagesstätte dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Groß Santerleben.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.201 m<sup>2</sup>. Davon werden 6.257 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Hauptstraße ist als Kreisstraße K1150 gewidmet.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen**

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen kann im Bereich des Vorhabens Löss oberflächennah auftreten.

Der Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. In Zeiten von erheblichen bzw. langandauernden Niederschlägen kann es bei einer gezielten Versickerung des Regenwassers zum Rückstau und zu längeren Sättigungsphasen im Sickerbereich kommen. Inwieweit dadurch Vernässungen im Gründungsbereich verursacht werden können, ist durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zu klären.

Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

#### Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf die gesetzliche Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenbelastungen wird hingewiesen.

#### Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr.I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

#### archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine über Luftbilder bekannt gewordene, bislang nicht datierte ur- oder frühgeschichtliche Siedlung. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (fruchtbare Schwarzerdeböden, Nähe zum Gewässer) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Baumaßnahmen im Plangebiet können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals führen. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nach-

bereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke 141/1 und 141/2, Flur 3 der Gemarkung Groß Santerleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

#### SüdOstLink+

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird durch das Trassenkorridorsegment (TKS) 349 der Gleichstromverbindung SuedOstLink+ (Vorhaben Nr.5a gemäß BBPlG) berührt. Die 50Hertz Transmission GmbH plant als zuständiger Übertragungsnetzbetreiber die Gleichstromverbindung SuedOstLink+ (Vorhaben Nr.5a gemäß BBPlG) zwischen dem Suchraum Klein Rogahn westlich von Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern und dem Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Die Verbindung ist eine Erweiterung und Verlängerung des SuedOstLinks, in dessen bereits feststehenden Korridor der SuedOstLink+ im Landkreis Börde mündet. Für die Realisierung des vorrangig als Erdkabel geplanten Vorhabens zwischen dem Suchraum bei Klein Rogahn und dem Landkreis Börde ist ein neues, eigenständiges Planungs- und Genehmigungsverfahren (nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz - NABEG) erforderlich. Dieses startet mit der Bundesfachplanung mit dem Ziel, einen durchgängigen, 1000 Meter breiten Trassenkorridor zu identifizieren. Steht der Korridor fest, soll dann in einem zweiten Schritt, dem Planfeststellungsverfahren, der genaue Leitungsverlauf ermittelt werden. Am 16.12.2022 wurde der Antrag auf Bundesfachplanung nach § 6 NABEG bei der Bundesnetzagentur eingereicht, mit diesem das förmliche Verfahren startet und u.a. die raumordnerischen Vorgaben der Länder ermittelt und bewertet werden. Der Antrag enthält mehrere potenzielle Trassenkorridorverläufe, dabei befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.28-6 "Kindertagesstätte am Sportplatz südlich der Hauptstraße" innerhalb eines Trassenkorridorsegmentes möglicher alternativer Trassenkorridore. Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans Nr.28-6 "Kindertagesstätte am Sportplatz südlich der Hauptstraße" in der Ortschaft Groß Santerleben sollen innerhalb des etwa 0,7 Hektar großen Geltungsbereiches Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen werden. Die Fläche liegt zwischen dem Westrand der Sportplätze Groß Santerleben und einem Wohngebiet im Randbereich des Trassenkorridorsegmentes 349. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der bebauten Flächen der Ortschaft Groß Santerleben liegt und unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes ein ausreichender Passageraum von etwa 700 Meter für die Errichtung des Erdkabels verbleibt, sind gemäß der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH keine Konflikte zwischen dem geplanten SuedOstLink+ und der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Eine Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, da die Fläche ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen soll.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen entsprechen Sondergebieten für die die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 empfiehlt. Dies ist für die Kindertagesstätte nicht erforderlich. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, die dem Bedarf des Vorhabens entspricht.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht den Bedürfnissen von Kindertagesstätten, deren Räume in der Regel ebenerdig angeordnet werden. Diesem Erfordernis entspricht auch die mit maximal 8 Meter festgesetzte Firsthöhe.

### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten nicht vorhanden sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so umgrenzt, dass das Vorhaben errichtet werden kann. Hierbei soll die Gehölzhecke im Westen des Gebietes berücksichtigt werden. Der Abstand von der Hauptstraße von 50 Meter soll für Stellplätze genutzt werden. Von der Grundstücksgrenze gegenüber den Sportplätzen soll der Mindestabstand 3 Meter betragen, für den südlichen Teil wurde er auf 2 Meter begrenzt. Der Abstand zur Spielfeldgrenze beträgt mindestens 8 Meter.

Da das Gebäude mehr als 50 Meter von der Hauptstraße entfernt liegt, sind Feuerwehrezufahrten herzustellen.

### **4.3. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte**

Für das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte wurde die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB gewählt. Gemeinbedarfsflächen können sowohl als eigene Flächen festgesetzt, als auch mit Baugebieten gemäß § 1 Abs.2 BauNVO überlagert werden. Vorliegend wurde eine separate Festsetzung der Fläche gewählt, um dauerhaft zu sichern, dass das betroffene Objekt für einen Gemeinbedarfszweck gewidmet wird.

Für Gemeinbedarfsflächen ist grundsätzlich eine Zweckbestimmung erforderlich. Diese erfolgte durch Planeintrag und eine textliche Festsetzung (§ 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Die Zweckbestimmung umfasst Einrichtungen und Anlagen der Kinderbetreuung - Kindertagesstätten einschließlich der Spielflächen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Das Vorhaben eines Ersatzneubaus für die Kindertagesstätte Abenteuerland entspricht damit der Zweckbestimmung.

Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf wurde so gewählt, dass folgende städtebau-liche Zielvorstellungen umgesetzt werden können:

- Errichtung des Gebäudes der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 141/2 und 141/1 unter weitgehendem Erhalt der erhaltenswürdigen Hecken, Vorhaltung von Freiflächen für das Kinderspiel im Umfeld des Gebäudes
- Herstellung eines Anschlusses an die Hauptstraße, Anschluss der Bauflächen an das Verkehrsnetz für den Besucherverkehr (Bringen und Abholen der Kinder), Errichtung von Stellplätzen

Das geplante Vorhaben kann hierdurch bedarfsgerecht gesichert werden.

#### **4.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von einer mehrstufigen Gehölzhecke mit einer Breite von ca. 5 Meter begrenzt. Diese Hecke soll grundsätzlich erhalten und in die Planung einbezogen werden. Im Norden grenzt unmittelbar an die Hecke eine durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Wasserversorgungsleitung der Heidewasser GmbH an. Die Hecke befindet sich teilweise im Schutzstreifen der Leitung. In diesem Bereich kann sie nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Im Bereich des Baukörpers sind die Platzverhältnisse zwischen den Sportplätzen und der Westgrenze beengt. Hier kann es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Hecke kommen. Die Hecke ist gemäß der textlichen Festsetzungen nach Abschluss der Arbeiten wieder herzustellen. Auf die Verbote des § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

#### **4.5. Nachrichtliche Übernahme einer Wasserversorgungsleitung und des Schutzstreifens**

Im Norden des Plangebietes verläuft eine DN 200 AZ Wasserversorgungsleitung der Heidewasser GmbH. Die Leitung einschließlich eines Schutzstreifens ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Sie wurde einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Errichtung der Kindertagesstätte einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Die Kosten hierfür sind Gegenstand gesonderter Beschlussfassungen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße. Diese ist im Bestand vorhanden und ausgebaut. Es wird der bestehende Anschluss zu den Stellplätzen des Sportplatzes genutzt. Das Amt für Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen weist darauf hin, dass Genehmigungen für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 StrG LSA der Zustimmung der Straßenbaubehörde, hier der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung als zuständiger Baulastträger bedürfen. In den Ortslagen besteht eine geteilte Baulast. Der Landkreis Börde ist als Baulastträger für die Fahrbahn zuständig und die Gemeinde ist als Baulastträger für die Nebenanlagen zuständig. Eine Zustimmung des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung ist für eine Herstellung / Veränderung der Grundstücksanbindungen erforderlich. Straßenbegleitend an der Kreisstraße K1150 bestehen keine Möglichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen oder Parkmöglichkeiten vor und hinter dem geplanten Einfahrtbereich des Vorhabens. Alle Belange, die Kreisstraße betreffend, sind rechtzeitig mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Auf dem Flurstück 141/2 sowie in der Hauptstraße (Groß Santerleben) befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (AZ 200) der Heidewasser GmbH. Über diese Leitung kann eine direkte sanitäre Trinkwasserversorgung entsprechend den Wasserlieferungsbedingungen der Heidewasser GmbH für die geplante Kindertagesstätte sichergestellt werden. Jeder weitere Bedarf ist der Heidewasser GmbH umgehend schriftlich anzuzeigen und bedarf dann gegebenenfalls einer Erschließung. Die Trinkwasserversorgungsleitung auf dem Flurstück 141/2 darf nicht überbaut werden. Sie unterliegt den technischen Regeln der DVGW W400-1. Die Heidewasser fordert die Einhaltung eines Schutzstreifens von mindestens 6 Meter. Dieser ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Des Weiteren sind gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH folgende Nutzungsbeschränkungen im Bereich des Schutzstreifens zu beachten: Schuttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden, Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen, Geländeänderungen (zum Beispiel

Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (zum Beispiel Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen, Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.

Ein Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Post / Telekom: Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser betreiben in Groß Santerleben Telekommunikationsnetze. Der Antrag zur Herstellung von Anschlüssen an die Telekommunikationslinien sind bei der Errichtung zusätzlicher Gebäude an die Netzbetreiber zu richten.

Im anliegenden Abschnitt der Hauptstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Die Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Hauptstraße. Gegebenenfalls kann eine Vereinbarung zur Entsorgung auf dem Grundstück geschlossen werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Gemäß dem derzeit gültigen technischen Konzept des Abwasserzweckverbandes ist die zentrale Erschließung für Schmutzwasser in Groß Santerleben abgeschlossen. Die Bautätigkeiten des Verbandes beschränken sich auf die Herstellung von Grundstücksanschlüssen aus Lückenbebauung oder der Teilung von Grundstücken. Im Bereich des Plangebietes ist kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Gemeinde Hohe Börde sollte den Abwasserzweckverband zeitnah kontaktieren, damit zur geordneten Schmutzwasserentsorgung eine Klärung herbeigeführt werden kann.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Es wird geprüft, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden. Gemäß der Risikoanalyse und dem Brandschutzbedarf der Gemeinde Hohe Börde ist in Groß Santerleben die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser gesichert.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die

vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28-6 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung der vorhandenen Hecke bzw. deren Wiederherstellung festgesetzt. Die wesentlichen wertgebenden Strukturen des Plangebietes können erhalten bleiben. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die vorhandenen Heckenstrukturen weisen eine Eignung als Niststätten der Avifauna auf. Dies betrifft überwiegend nur Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen und dem Sportplatz umgebenen Lage sind ausschließlich störungsempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Das Plangebiet ist Bestandteil des eingezäunten Sportplatzes. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Biotopverbundes.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsch im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### 6.2.3. 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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und

Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet geht im Bestand der Lärm der Nutzung als Sportplatz aus, der vor allem an Wochenenden oder am Abend wahrnehmbar ist. Die Kindertagesstätte wird zu den Zeiten von Fußballspielen in der Regel nicht betrieben, so dass erhebliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Zwischen Wohngebieten und Kindertagesstätten bestehen keine immissionsschutzrechtlich beachtlichen Konflikte, da Lärm durch Kinderspiel in Wohngebieten als hinnehmbare Beeinträchtigung zu bewerten ist.

## 7. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

## 8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28-6 Groß Santerleben "Kindertagesstätte am Sportplatz südlich der Hauptstraße" steht die Förderung der Belange der Kinderbetreuung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	7.201 m <sup>2</sup>
• Gemeinbedarfsfläche	6.257 m <sup>2</sup>
• öffentliche Verkehrsfläche	944 m <sup>2</sup>

Hohe Börde, Oktober 2024

gez. A.Burger (Siegel)

Burger  
Bürgermeister