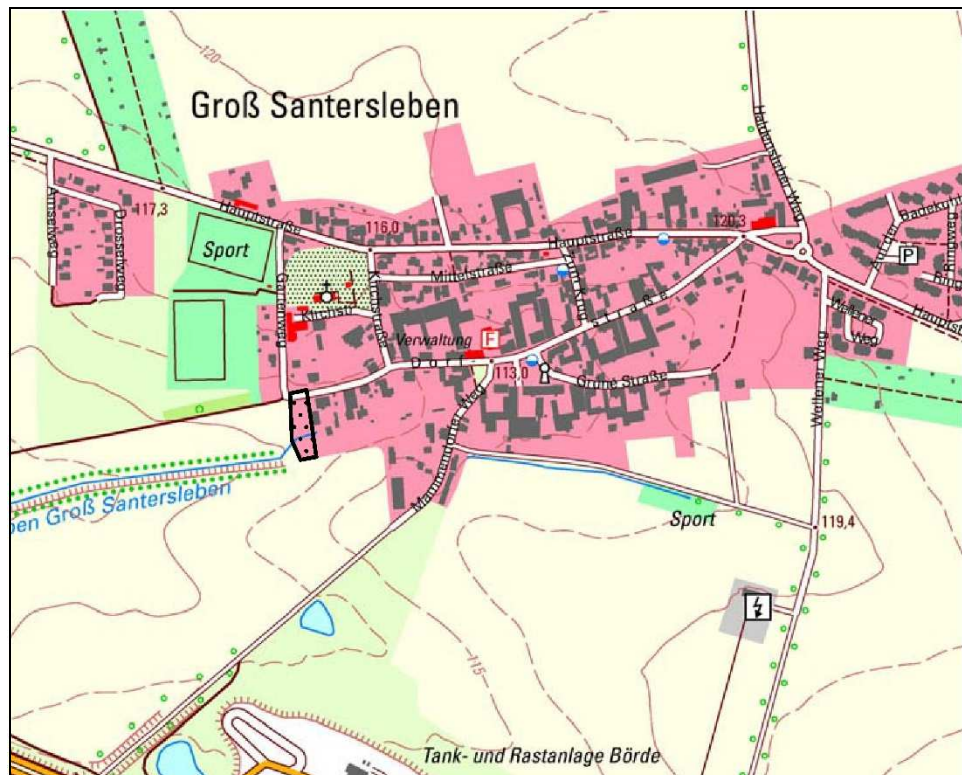




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 28-5 "Dorfstraße 21" in der Ortschaft Groß Santerleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

2.Entwurf – April 2023



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline 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	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.28-5 "Dorfstraße 21" 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6)
- 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 Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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 Bebauung südlich der Dorfstraße in Groß Santerleben endet derzeit im Westen mit dem Grundstück Dorfstraße 21, das mit einem Wohnhaus und Nebengelass aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut ist. Daran schließen sich im Westen und Süden grundstücksangehörige Freiflächen an, die bisher als Garten genutzt wurden. Da die Gartenflächen nicht in dem vorhandenen Umfang benötigt werden, beabsichtigt der Bauherr die Errichtung weiterer Wohngebäude auf dem Grundstück. Der Bauherr, ein ortsansässiger Handwerksbetrieb, beabsichtigt Wohnraum zur Vermietung bevorzugt für die Beschäftigten seines Unternehmens zu schaffen. Vor dem Hintergrund des erheblichen Mangels an Arbeitskräften im Handwerk ist die Bereitstellung von Wohnraum für Beschäftigte ein wesentlicher Anreiz zur Wahl des Arbeitsplatzes.

Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Landkreis Börde festgestellt, dass die westlichen Grundstücksteile nach § 34 BauGB nicht bebaubar sind. Sie gehören bereits dem Außenbereich an. Die Gemeinde Hohe Börde hat das Anliegen der Grundstückseigentümer geprüft und festgestellt, dass eine Bebauung des Grundstücks städtebaulich geordnet möglich ist. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Bördeböden in Groß Santerleben ist der Inanspruchnahme von Gartenflächen der Vorzug vor einer Entwicklung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu geben. Die Fläche ist 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 der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Dies ist gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt westlich und südlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Groß Santerleben an und rundet diese geordnet ab. Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die Planung dient der Entwicklung der Wohnnutzung.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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.28-5 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 908 m². Dies bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind 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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2022 im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

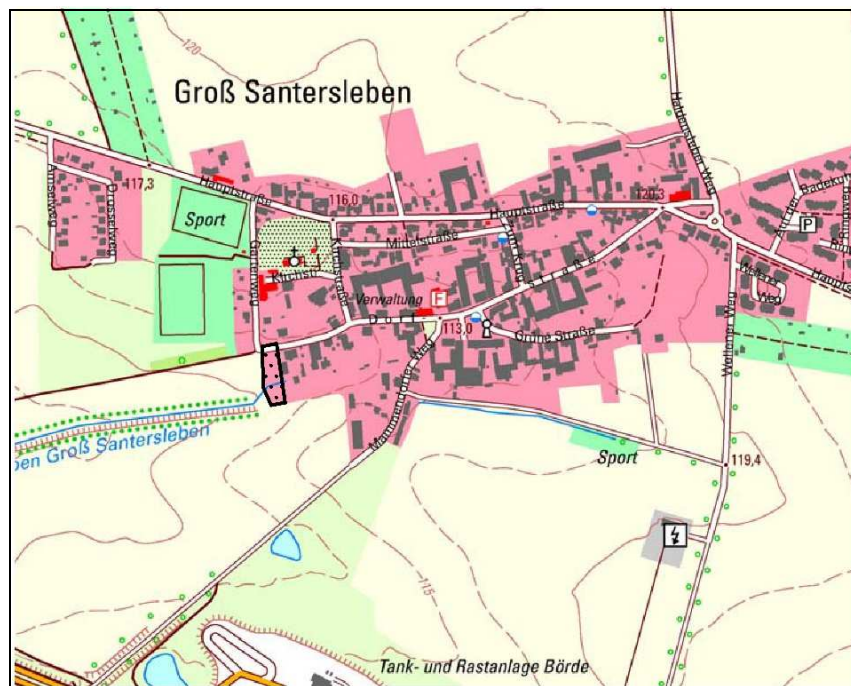
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 73/1 (teilweise), 667 (teilweise), 675 (teilweise), 69 (teilweise) und 892 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Groß Santerleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Flurstück 69 ist Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens Schackensleben – Olbe Verfahrensnummer 611-26BK 0015. Die derzeit durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführte Grenzermittlung führt zu einer Zerlegung des Flurstücks 69 und einer Zuordnung der in das Plangebiet einbezogenen Teilfläche von 8 m² zum Wohngrundstück. Die Grenzziehung entspricht dem Zerlegungsentwurf des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Durch den Vermessungsingenieur wird auch die Zerlegung des Flurstücks 675 zwischen Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche und die Zerlegung der Flurstücke 73/1, 667 und 892 vorgenommen, die den Abgrenzungen in der Planzeichnung entspricht.

An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich Wohnnutzungen an. Störeinträge auf das Gebiet gehen in begrenztem Umfang von der Bundesautobahn A2 aus, von der das Gebiet ca. 520 Meter entfernt liegt. (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

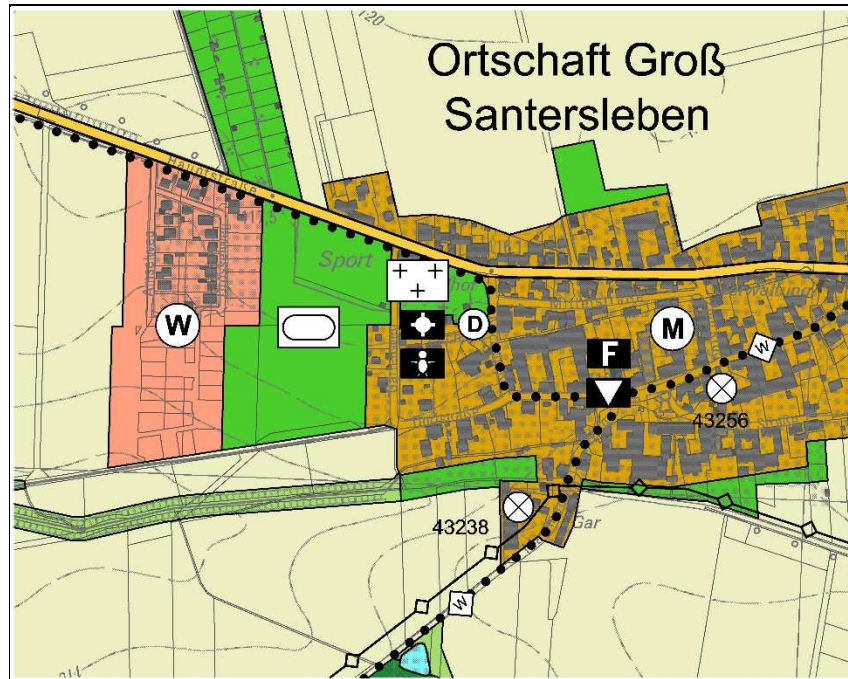
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Durch die aus der vorhandenen Bebauung

heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete weichen von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen um ca. 350 m² ab. Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich und rundet die Ortslage geordnet ab.

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



[TK10/ 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(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 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele 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.

Derzeit ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden überwiegend für in einem ortsansässigen Betrieb Beschäftigte vorgesehen. Dies bleibt im Rahmen des Eigenbedarfes für Groß Santerleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.514 m². Davon werden 2.270 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Dorfstraße ist als öffentliche Straße 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 des Landesamtes für Geologie und Bergwesen nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen können im Bereich des Vorhabens Auelehme und 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. Am geplanten Standort ist mit flurnahem Grundwasser zu rechnen (ca. ab 1 Meter unter der Geländeoberkante). 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 Ver-nässungen im Gründungsbereich verursacht werden können, ist durch entsprechende standort-konkrete 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.

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

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. 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 des Plangebietes wurde kein Kampfmittelverdacht festgestellt. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Erweiterungsbereich nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für die noch nicht bebauten Flächen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von 0,4. Entsprechend der Orientierung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der im Dorfgebiet von Groß Santerleben vorhandenen Bebauung, die den Maßstab für die Erweiterung bilden soll. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist ein Nichtvollgeschoss zulässig, zum Beispiel als Staffelgeschoss oder als Geschoss in der Dachschräge. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach § 87 Abs.2 der BauO LSA.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 12 Meter und entspricht den Bestandsgebäuden mit geneigten Dächern.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese sichert die am Ortsrand städtebaulich gewünschte Bebauung durch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. 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 großräumig umgrenzt, um dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu eröffnen, die bisherigen Gartenflächen baulich zu nutzen. Der Abstand zu den Außengrenzen und zur Straße wurde mit 3 Meter festgesetzt. Für Gebäude, von denen Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der Dorfstraße entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten herzustellen.

Das Plangebiet wird von dem verrohrten Dorfgraben Groß Santerleben gequert. Für die Verrohrung ist ein 3 Meter breiter Schutzstreifen von der Überbauung freizuhalten.

4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird im Süden durch den verrohrten Dorfgraben Groß Santerleben gequert. Für diesen wurde eine Fläche in einer Breite von 3 Meter festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. 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 (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Diese ist im Bestand vorhanden und ausgebaut.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Dorfstraße ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

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 Dorfstraße 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 Dorfstraße. An den Abfuhrtagen sind die Entsorgungsbehälter an der Dorfstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Abwasserzweckverband teilt mit, dass die schmutzwasserseitige Erschließung der Teilfläche des Flurstückes 73/1, der Flur 3 der Gemarkung Groß Santerleben nur im Norden von der Dorfstraße aus erfolgen kann und der Grundstücksanschlussschacht in die nordöstlichste Grundstücksecke, das heißt im Bereich der Bebauungsplangrenze zwischen Nr.21 und der Teilfläche des Flurstücks 73/1 gesetzt werden kann. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes obliegt dem Grundstückseigentümer.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Durch die Grundstückseigentümer ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist. Ansonsten ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Groß Santerleber Dorfgraben vorzusehen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes 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 Grundschutzes 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.28-5 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 m², 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 m² im Innenbereich und 10.000 m² für Wohnnutzungen im Außenbereich suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der erhebliche Bedarf an Wohnbauflächen.

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. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In einem Abstand von ca. 70 Meter westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich externe landschaftspflegerische Maßnahmen, welche im Zuge des sechsspurigen Ausbaus der Bundesautobahn A2, Verkehrseinheit (VKE) 4712 Berlin-Hannover, Betriebs-km 99+868 – 112+321, planfestgestellt und umgesetzt wurden. Es handelt sich hierbei um die Maßnahmen A1 Anlage einer dreireihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern am Dorfgraben Groß Santerleben und A2 Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen. Landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern und dürfen in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich im Norden Obstgehölze, im zentralen Bereich insgesamt sechs Ziertannen und im Süden entlang eines ehemaligen Grabens vier Weidenbüsche. Diese weisen keine wesentliche Eignung als Niststätten der Avifauna auf. Altnester wurden nicht festgestellt.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche 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 Gartenbereiches des Grundstücks Dorfstraße 21. Der Dorfgraben verläuft im Plangebiet als verrohrter Niederschlagswasserkanal, der im Jahre 2014 erneuert wurde. 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 Gebüsche 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 Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Der Dorfgraben Groß Santerleben verläuft im Plangebiet verrohrt. Der historische Verlauf des Grabens ist inzwischen an vielen Stellen überbaut worden, so dass eine Freilegung nicht mehr umsetzbar ist. Die Verrohrung wurde im Jahre 2014 erneuert, sie bleibt erhalten und wird von Bebauung freigehalten.

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 Kommunalabfallwirtschaftsamt 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 Wohngebiete 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 gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen erhebliche Störungen der immissionsempfindlichen Wohnnutzung ausgehen können.

Ca. 520 Meter südlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A2. Im Rahmen der 3. Stufe der EU-Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Sachsen-Anhalt für den Bereich der Hohen Börde wird das Plangebiet der Pegelklasse 55-60 dB(A) tags und 50-55 dB(A) nachts zugeordnet. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmimmissionen während der Tagzeit bleibt noch unterhalb des nach der 16. BImSchV für den Neubau von Straßen anzuwendenden Grenzwertes von 59 dB(A). Diese Überschreitung wird im Rahmen der Abwägung als tolerabel eingeschätzt. Zur Einhaltung der Nachtwerte sind passive Maßnahmen des Lärmschutzes für Schlafräume erforderlich. Die Außenwände müssen hierfür ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen, dass in der Regel durch Außenwände, die den geltenden energetischen Standards entsprechen, gewährleistet wird. Weiterhin ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen, ob schalldämmte Lüftungsöffnungen oder zentrale Lüftungsanlage erforderlich werden. Auf Grundlage des

§ 15 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist ein ausreichender Schallschutz zu berücksichtigen. Auf die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.

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 wird 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.28-5 Groß Santerleben "Dorfstraße 21" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	2.514 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.270 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	244 m ²

Hohe Börde, April 2023