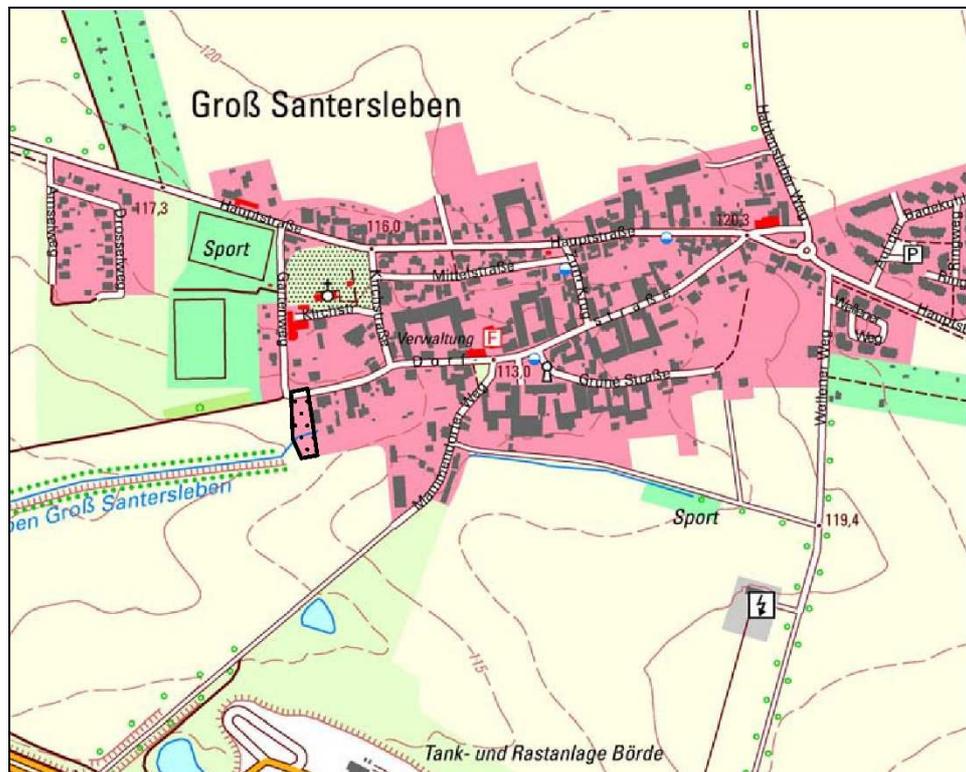




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

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

Entwurf – Dezember 2022



[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	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	8
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

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 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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.

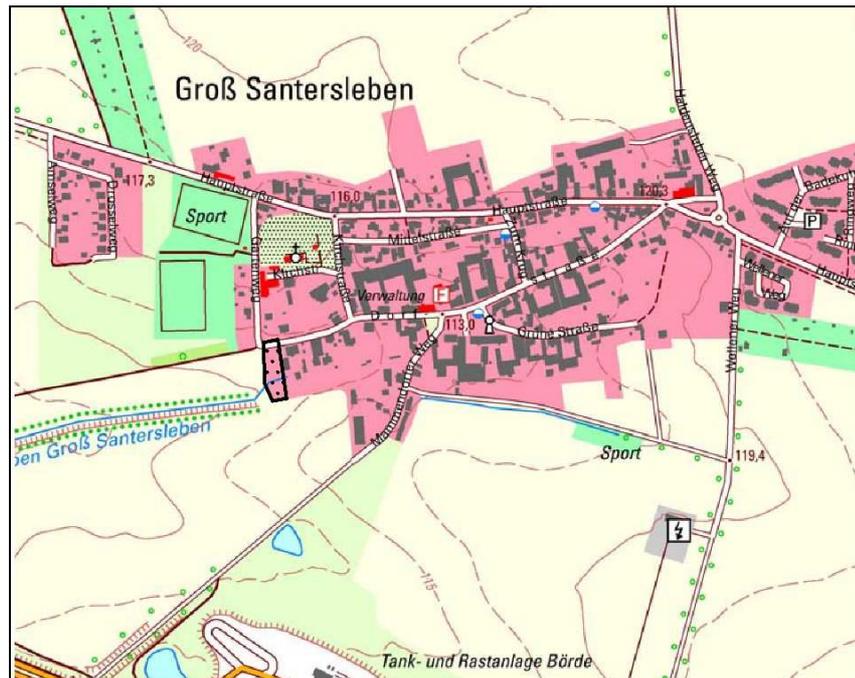
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2022 im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

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.

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

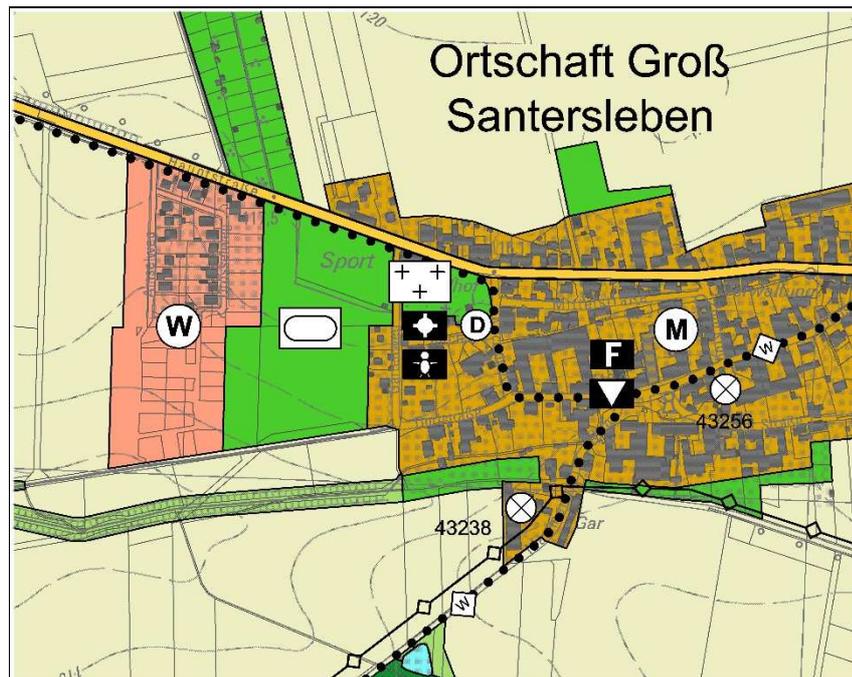
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

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.

Für Bauvorhaben wird die Erarbeitung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der Grundwasserspiegel ist in ca. 1 bis 2 Meter Tiefe zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 durchzuführen.

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).

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 Feuerwehzufahrten 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**

Die südlichen Teile des Grundstücks weisen einen Abstand von mehr als 50 Meter zur Dorfstraße auf. Für ihre Bebauung sind Feuerwehzufahrten erforderlich. Das Grundstück soll insgesamt baulich nutzbar sein. Zu den südlichen Grundstücksteilen ist daher eine privatrechtliche Zufahrt

erforderlich. Diese wurde durch Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Am Ende des Weges wurde eine Wendeanlage eingeordnet. Bemessungsfahrzeug sind das Feuerwehrfahrzeug beziehungsweise Fahrzeuge der Zustelldienste. Das dreiachsige Müllfahrzeug kann auf der festgesetzten Fläche nicht wenden. Da durch die Müllabfuhr Privatstraßen in der Regel nicht angefahren werden, müssen die Entsorgungsbehälter an den Abfuhrtagen an der Dorfstraße bereitgestellt werden.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung 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.

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. Im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgt die Abstimmung, ob weitere Anschlüsse an die in der Dorfstraße vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich sind oder ob diese verlängert werden muss.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung für Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Durch die Grundstückseigentümer ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken möglich ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz 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 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.28-5 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.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

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.

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 bleibt erhalten. Sie 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 Kommunal-service 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 leicht oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die vorhandenen Pegel liegen noch innerhalb der am Tag in Mischgebieten für Wohnnutzungen empfohlenen Orientierungswerte, so dass maximal passive Maßnahmen des Lärmschutzes für Schlafräume erforderlich werden. Diese sind auf Grundlage des § 15 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 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, Dezember 2022