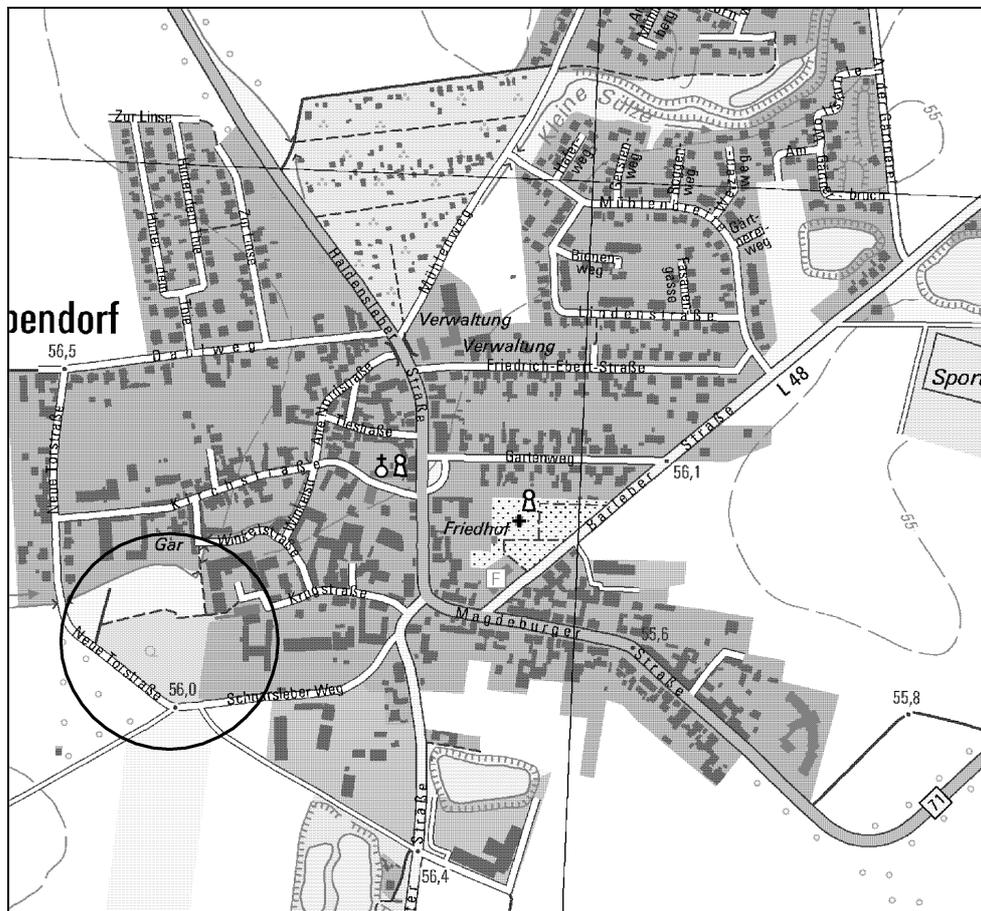




# Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Ebendorf

## Bebauungsplan Nr. 28 "Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf

Vorentwurf  
Oktober 2012



Lage im Raum TK 10 07/2010 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010



## Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

- § 1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte.  
Zulässig sind: Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und generationsübergreifende Betreuungsangebote sowie die der Nutzung dienenden Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten.
- § 2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dienen den Außenanlagen und sonstigen Nebenflächen der Kindertagesstätte. Zulässig sind Spielanlagen und sonstige Außenanlagen der Kindertagesstätte, Zufahrten und untergeordnete Nebengebäude.
- § 3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bilden die Randbereiche des ehemaligen Gutsarkes, die zu erhalten und parkartig zu gestalten sind.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche ist der Verlauf des Autobahngrabens und der Kleinen Sülze als offene Grabenführung mit naturnaher Böschungsbildung wiederherzustellen.  
Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten zu wählen.

**Begründung zum Bauungsplan Nr.28**  
**"Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf**  
**Gemeinde Barleben**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bauungsplanes	3
2.2.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bisherige Nutzung	7
3.3.	Bodenbeschaffenheit	7
3.4.	Archäologische Bodendenkmale	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes	8
4.1.	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9
4.4.	Grünflächen	9
4.5.	Wasserflächen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.	Durchführung des Bauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.1.1.	Verkehrerschließung	10
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
6.1.3.	Brandschutz	11
6.2.	Soziale Belange	11
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7.	Auswirkungen des Bauungsplanes auf private Belange	13
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9.	Flächenbilanz	14

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

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

## 2. Allgemeines

### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Kindertagesstätte "Gänseblümchen" wurde Mitte der 50er Jahre des 20.Jahrhunderts im ehemaligen Gutshaus des Zachauschen Hofes in Ebendorf eröffnet. Bis zur Mitte der 90er Jahre diente sie als Kindergarten und wurde danach in eine Kindertagesstätte umgewandelt. Die Kindereinrichtung hat derzeit eine Kapazität von 96 Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren, die in sechs Gruppen betreut werden.

Die bestehende Einrichtung in der Krugstraße 13 weist erhebliche bauliche Mängel auf, die insbesondere aus einer fehlenden Abdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser resultieren. Weiterhin sind die Räume nicht für den Zweck einer Kindertagesstätte errichtet worden, so dass es insbesondere an der unmittelbaren Verbindung zwischen den Gruppenräumen und den Außenspielbereichen fehlt. Die Gemeinde Barleben hat Alternativen einer Sanierung und Umgestaltung der bestehenden Einrichtung oder eines Neubaus durch die SALEG untersuchen und bewerten lassen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

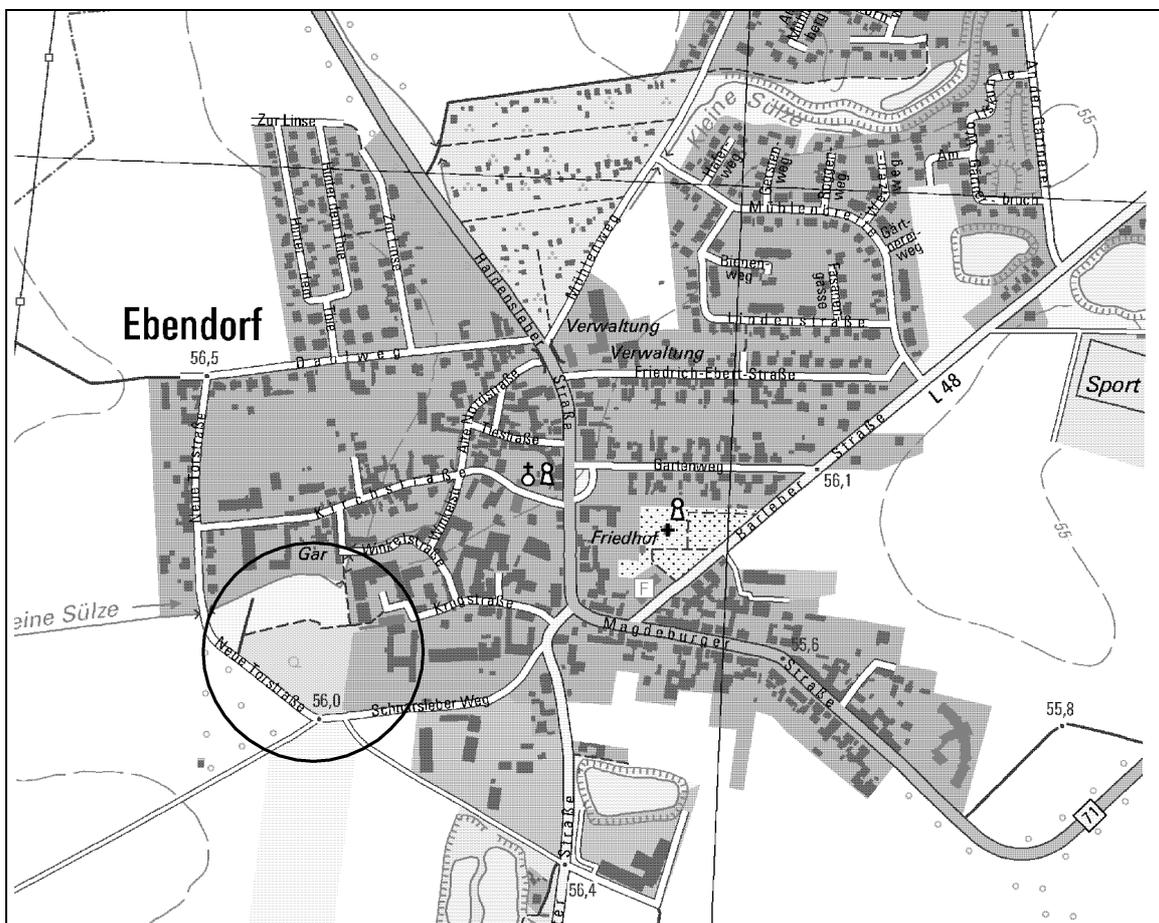
Eine erneute Sanierung des Objektes als Kindertagesstätte wäre sehr aufwendig und mit erheblichen bau- und nutzungstechnischen Risiken verbunden. Partiiell vorgeschlagene Maßnahmen wie die Installation einer vollständigen Horizontaldränage und die Errichtung eines weiteren Pumpensumpfes wären nicht ausreichend. Die gesamte Abdichtungsebene einschließlich der Bodenplatte müssten neu hergestellt werden.

Der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem benachbarten, ideal gelegenen, ausreichend dimensionierten und gut proportioniertem Grundstück sei die bessere Alternative. Anforderungen einer modernen Kindertagesstätte könnten von Beginn an berücksichtigt und optimal umgesetzt werden. Für den Altbau wird eine Umnutzung empfohlen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2012 wurde festgelegt, einen Ersatzneubau auf dem Flurstück 735 der Flur 2, Gemarkung Ebendorf zu errichten, da dieser Standort aufgrund des bestehenden, sanierten Spielplatzes funktionell eine besondere Eignung aufweist und mit dem ehemaligen Gutspark ein Umfeld vorhanden ist, dass entsprechend dem pädagogischen Konzept der Kindereinrichtung eine enge Verbindung zwischen Außenraum und Gruppenräumen ermöglicht. Die Errichtung der Kindertagesstätte dient den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung insbesondere den Familien im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Ebendorf. Der bauliche Zusammenhang der Ortslage endet hier mit der Bebauung der Höfe Krugstraße 10-13 und Krugstraße 14. Das Plangebiet befindet sich somit im Außenbereich. Das im Gutspark bereits bestehende Gebäude ist nur als temporäre Nutzung genehmigt worden. Hierdurch bleibt die bauplanungsrechtliche Zuordnung der Fläche zum Außenbereich erhalten. Die Zuwegung zur Kindertagesstätte erfolgt derzeit von der Krugstraße. Das Plangebiet grenzt jedoch auch an den Straßenzug Neue Torstraße / Schnarsleber Weg an. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Kindertagesstätte notwendig. Der Gemeinderat hat am 04.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf beschlossen.

## 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Ebendorf nördlich des Schnarsleber Weges, östlich der Neuen Torstraße und südlich der Kleinen Sülze. Es grenzt im Osten an die Flächen der bestehenden Kindertagesstätte (Krugstraße 13) und an das ehemalige Gehöft Krugstraße 14 (jetzt Wohnnutzung) an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke: 735, 736 und 606 (teilweise)  
Gemarkung Ebendorf, Flur 2

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen Anschluss an die Neue Torstraße gesichert werden.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 606 (Kleine Sülze)
- im Osten von der Westgrenze der Grundstücke Krugstraße 11, 12, 13 und 14
- im Süden und Südwesten von der Nordgrenze des Schnarsleber Weges und der Ostgrenze der Neuen Torstraße
- im Nordwesten durch die Ost- und Südgrenze des Flurstücks 738

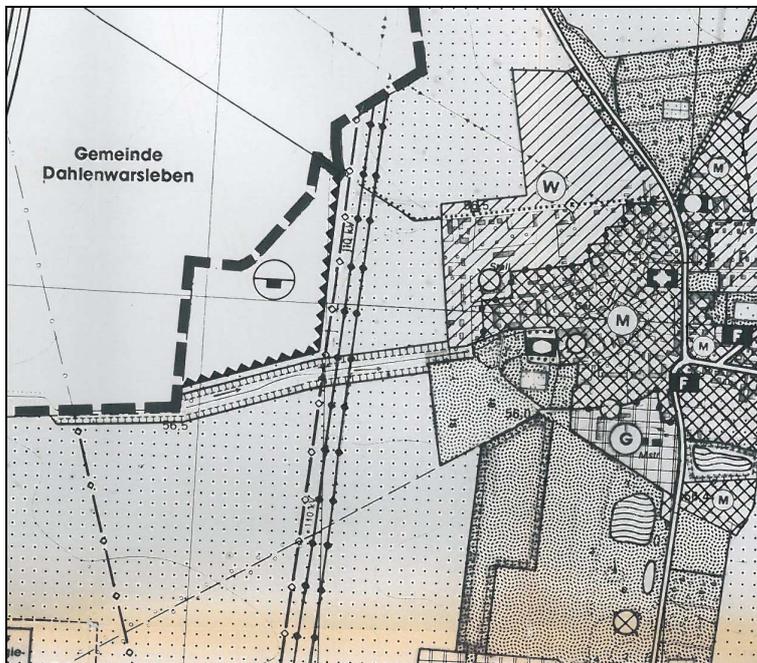
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Betriebsstätte südlich der Kirchstraße
- im Osten Wohnnutzungen und die bisherige Kindertagesstätte auf den Grundstücken Krugstraße 11-13 u. Grün- und Gartenflächen des Hofes Krugstraße 14
- im Süden der Schnarsleber Weg und südlich des Schnarsleber Weges eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Bundesautobahn A2 entlang des Autobahngrabens
- im Südwesten die Neue Torstraße und angrenzend der Festplatz und der Platz des Hundesportvereins
- im Nordwesten hofnahe Weide und Gemüseanbaufläche der Hofstelle Kirchstraße 16
- im Norden die Kleine Sülze und nördlich Wohnbebauung

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebendorf ist das Plangebiet nur im nördlichen Teil mit dem bestehenden Außen-spielplatz der Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen südlich des Weges sind als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Die Fläche wird im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Flächen-

nutzungsplanes wird voraussichtlich einen Zeitraum von ca. zwei Jahren benötigen. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Dies gilt auch bei Bestandsänderungen von Gemeinden, wie vorliegend gegeben, da der wirksame Flächennutzungsplan noch aus der Zeit der gemeindlichen Eigenständigkeit Ebendorfs herrührt und ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet Barleben nicht vorliegt. Das Aufstellen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB erfordert dringende Gründe. Diese sind vorliegend gegeben.

Das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte weist bauliche Mängel auf, wodurch das Kellergeschoss derzeit nicht bedarfsgerecht genutzt werden kann. Als Ersatz für die entfallene Nutzfläche wurde ein Interimsgebäude im Gutspark errichtet. Dessen bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist auf einen Zeitraum von zwei Jahren beschränkt. Eine dauerhafte Lösung muss somit zeitnah gefunden werden. Auf Grundlage der Entscheidung des Gemeinderates vom 04.10.2012 wird diese in Form eines Ersatzneubaus erfolgen. Ein Abwarten auf die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben würde eine Verzögerung des Ersatzneubaus bewirken, die aufgrund der zeitlichen Begrenztheit der Zulässigkeit der Übergangslösung zu Situationen führen kann, in denen eine geordnete und den gesetzlichen Regelungen entsprechende Kinderbetreuung nicht gewährleistet werden kann. Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist somit städtebaulich erforderlich.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Der Standort der Kindertagesstätte ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen und in den Beratungen der Gemeindegremien nicht strittig. Er ermöglicht die Nachnutzung der vorhandenen Außenanlagen und schließt an das bisherige Gebäude der Kindertagesstätte an.

#### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Ebendorf an örtlich integrierter Lage. Die Fläche ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Der Bebauungsplan entspricht diesem Ziel der Raumordnung, indem er durch Gewässerfreilegung diesen derzeit unterbrochenen ökologischen Verbund wieder herstellt. Auch die Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnfolgeeinrichtungen entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Planung ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 13.218 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz.

#### **3.2. Bisherige Nutzung**

Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile des ehemaligen Gutsparks des Zachauschen Hofes in Ebendorf. Der Park wird gequert vom derzeit verrohrten Verlauf des Autobahngrabens und im Norden von einem ebenfalls teilweise verrohrten Abschnitt der Kleinen Sülze begrenzt. Die Parkanlage beinhaltet die Spielflächen der bestehenden Kindertagesstätte und ein Gebäude mit einem Gruppenraum als zeitlich begrenzt genehmigte Übergangslösung.

Die Parkanlage verfügt zum Teil über alten Baumbestand. Die Gehölze wurden im Jahr 2008 kartiert. In der Folge wurde festgestellt, dass eine Vielzahl von Gehölzen stark geschädigt ist. Entfernt wurden die kurzlebigen Gehölze, insbesondere die erheblich geschädigten Pappeln.

#### **3.3. Bodenbeschaffenheit**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ebendorf.

Aufgrund der angrenzend auf gleichen Bodenarten vorhandenen Bebauung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Einschränkung der Tragfähigkeit der Böden nicht zu erwarten ist. Bezüglich der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### **3.4. Archäologische Bodendenkmale**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Altsiedlungsgebietes der Ortschaft Ebendorf. Im Plangebiet befinden sich archäologische relevante Fundstellen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 (2) DenkSchG LSA), damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

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

### **4.1. Fläche 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 Planzeichen und eine textliche Festsetzung (§ 1 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 Gänseblümchen entspricht damit der Zweckbestimmung. Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf wurde so gewählt, dass folgende städtebauliche Zielvorstellungen umgesetzt werden können:

- Errichtung des Gebäudes der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 735 unter weitgehendem Erhalt der erhaltenswürdigen Großbäume, Integration des Gebäudes in die Parkgestaltung des Umfeldes, Vorhaltung von Freiflächen für das Kinderspiel im Umfeld des Gebäudes
- Herstellung eines Anschlusses an die Neue Torstraße, Anschluss der Bauflächen an das Verkehrsnetz für den Besucherverkehr (Bringen und Abholen der Kinder), Stellplätze für Besucher sind an der Neuen Torstraße vorhanden
- Einbeziehung des derzeit vorhandenen überwiegend gehölzfreien Spielplatzes nördlich der Kindertagesstätte in die Gemeinbedarfsflächendarstellung, um stärker versiegelte Nebenanlagen auf diesen gehölzfreien Flächen zu konzentrieren.

Die Umsetzung der vorstehenden Planungsziele erfordert eine Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche auf Teilflächen des Flurstücks 735. Die Zufahrt zu diesen Flächen ist gesondert geregelt.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Für Gemeinbedarfsflächen ist eine Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO nicht festgelegt. Die Festsetzung von 0,4 orientiert sich am für das Vorhaben erforderlichen Überbauungs- und Versiegelungsgrad.

Eine höhere Grundflächenzahl ist aufgrund der beizubehaltenden parkartigen Gestaltung des Grundstückes nicht sinnvoll. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dies entspricht ebenso der Prägung der näheren Umgebung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht mit 0,8 den Regelungen aus der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass das beabsichtigte Vorhaben realisiert werden kann. Die Gesamtgröße der überbaubaren Fläche beträgt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Die Baugrenzen umgrenzen den Standort so, dass eine erforderliche Flexibilität auch für Veränderungen der Einrichtung gegeben ist. Sie beschränken sich auf eine weitgehend von Bäumen freie Fläche der Parkanlage, die sich für eine bauliche Nutzung ohne erheblichen Eingriff in den Baumbestand eignet.

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise beinhaltet grundsätzlich die Einhaltung von Abstandsflächen gegenüber den Außengrenzen und die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50 m. Eine größere Gebäudelänge ist für eine Kindertagesstätte nicht erforderlich.

#### **4.3. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Neue Torstraße in Ebendorf wurde grundhaft ausgebaut. Im Rahmen des Ausbaus wurden östlich der Fahrbahn entlang des Gutsparkes 14 Pkw-Stellplätze hergestellt, die auch für die Kindertagesstätte nutzbar sind. Die Errichtung einer eigenen Stellplatzanlage ist hierdurch nicht zwingend erforderlich. Festgesetzt wurde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung die Zufahrt zur Kindertagesstätte. Diese soll über den bereits vorhandenen Weg erfolgen. Für die Herstellung der Zufahrt muss ein Stellplatz entlang der Straße entfallen. Die weitere Zufahrt bis zum Gebäude erfolgt über die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Gemäß der textlichen Festsetzung (§ 2) sind auf dieser Fläche Zufahrten allgemein zulässig.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg. Dieser wurde als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Der Fußweg soll gleichzeitig als Unterhaltungsweg für den angrenzenden Autobahngraben dienen.

#### **4.4. Grünflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen wurden differenziert festgesetzt für die Spielplatzbereiche der Kindertagesstätte und für die verbleibenden Randbereiche der Parkanlage. Diese Differenzierung ist erforderlich, um insbesondere in den Randbereichen die öffentliche Zugänglichkeit zu erhalten und die Gestaltung der Parkanlage landschaftsbildwirksam zu sichern. Die Kinderspielbereiche sollen daher im Südosten von einer 20 Meter breiten Fläche arrondiert werden, die ausschließlich der Grüngestaltung vorbehalten bleibt.

Entlang der Gewässer sind die Gewässerschonstreifen soweit möglich von versiegelnden Nutzungen und Kinderspielbereichen freizuhalten, um eine ökologische Durchgängigkeit entlang der Gewässer zu gewährleisten. Dies ist lediglich im Nordosten entlang des Autobahngrabens nicht möglich, da hier Spielplatzbereiche erst in den vergangenen Jahren angelegt wurden, die erhalten bleiben sollen. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sollen öffentlich bleiben und nicht in die Umzäunung der Kindertagesstätte einbezogen werden.

Die Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz dienen den Außenanlagen und sonstigen Nebenflächen der Kindertagesstätte. Aus Gründen der Sicherheit ist für diese Flächen eine Einzäunung erforderlich. Sie sind damit nicht öffentlich zugänglich. Auf den Flächen Kinderspielplatz ist auch die erforderliche Zuwegung zum Gebäude der Kindertagesstätte zulässig.

#### **4.5. Wasserflächen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Südlich des Plangebietes wurde als Kompensationsmaßnahme für den sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A2 der Autobahngraben freigelegt und durch breite Grünstreifen arrondiert. Diese räumlich solitäre Gewässerfreilegung weist derzeit keinen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewässer der Kleinen Sülze auf, da der Autobahngraben im Plangebiet des Bebauungsplanes verrohrt ist. Gemäß den Zielen der Raumordnung besteht entlang der Kleinen Sülze ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. In diesen ökologischen Verbund ist auch der Autobahngraben mit einzubeziehen. Nur dann kann er seine ökologische Funktion als naturnaher Gewässerabschnitt erfüllen. Die Freilegung des Autobahngrabens im Plangebiet ist zur Herstellung dieses ökologischen Verbundes unverzichtbar wie auch die Freilegung des im Plangebiet befindlichen Abschnittes der Kleinen Sülze. Hierdurch kann ein Verbund zwischen den Abschnitten der Kleinen Sülze westlich von Ebendorf und dem Autobahngraben hergestellt werden.

Die ökologische Bedeutung dieser Maßnahme reicht daher weit über das Plangebiet hinaus. Die festgesetzte Grabenführung orientiert sich am historischen Verlauf. Sie berücksichtigt jedoch zusammenhängend zu erhaltende Nutzbereiche für die Kindertagesstätte und die Möglichkeit

der Grabenunterhaltung vom Weg aus. Die Herstellung des Grabens erfordert ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Errichtung eines Ersatzneubaus der Kindertagesstätte einschließlich der Nebenanlagen
- die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zur Freilegung der verrohrten Abschnitte des Autobahngrabens und der Kleinen Sülze
- die Freilegung der Gewässer

Der Gemeinde Barleben entstehen für die vorstehenden Maßnahmen Kosten, die Gegenstand separater Kostenermittlungen sind. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## **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. Verkehrerschließung**

Eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den vorhandenen Straßenzug Neue Torstraße / Schnarsleber Weg gesichert.

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

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die Wasserversorgungsleitungen vom Grundstück Krugstraße 13 aus angeschlossen werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG. In der Neuen Torstraße befinden sich Niederspannungskabel. Die Anschlussmöglichkeiten werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Die Anschlussmöglichkeiten werden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist für die Müllabfuhr erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal sind mit dem WWAZ abzustimmen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Die Abführung des Niederschlagswassers wird im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgestimmt.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundsatz wird noch geprüft.

## 6.2. **Soziale Belange**

Das Planvorhaben dient den sozialen Belangen, den Belangen der Familien im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Durch das Vorhaben kann eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten gesichert werden.

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Veränderungen relevant, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich werden und derzeit unzulässig sind. Dies ist vor allem die Errichtung der baulichen Anlagen der Kindertagesstätte auf der derzeitigen Rasenfläche im Gutspark und gegebenenfalls von Nebenanlagen, in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang. Nicht als beurteilungsrelevanter Eingriffe zu bewerten sind die Kinderspielplätze. Diese sind örtlich im erforderlichen Umfang bereits vorhanden bzw. ihre bedarfsgerechte Erweiterung ist auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Diese sind daher nicht als plangegebene Eingriffe zu bewerten.

Dem entgegen steht die Maßnahme der Freilegung der verrohrten Gewässerabschnitte der Kleinen Sülze und des Autobahngrabens, die eine deutliche Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken. Diese lässt sich nur unzureichend über das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt bewerten, da die Funktionsverbesserung durch Vernetzung der Gewässer deutlich über das unmittelbare Plangebiet hinausreicht. Sie bedarf daher einer verbal argumentativen Bewertungsergänzung.

Folgende Biotoptypen werden auf den eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:

Bio-toptyp	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
<b>Plangebiet - Fläche für den Gemeinbedarf</b>				
PS	bestehender Spielplatz	1.635 m <sup>2</sup>	4	6.540
GSB	Scherrasen (einschließlich des bestehenden zur temporären Nutzung genehmigten Gebäudes)	2.018 m <sup>2</sup>	7	14.126
		<b>3.653 m<sup>2</sup></b>		<b>20.666</b>
<b>Kompensationsmaßnahme - Fläche der Gewässer und Gewässerrandstreifen</b>				
GSB	Scherrasen	1.042 m <sup>2</sup>	7	7.294
		<b>1.042 m<sup>2</sup></b>		<b>7.294</b>

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im zu bilanzierenden Bereich vorhanden:

Bio-toptyp	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
<b>Plangebiet - Fläche für den Gemeinbedarf</b>				
BS	versiegelte Fläche überbaubare Fläche 3653m <sup>2</sup> x0,4 GRZ	1.461 m <sup>2</sup>	0	0
PS	Spielplatzfläche	2.192 m <sup>2</sup>	4	8.768
		<b>3.653 m<sup>2</sup></b>		<b>8.768</b>
<b>Kompensationsmaßnahme - Fläche der Gewässer und Gewässerrandstreifen</b>				
FGR	Graben einschließlich Randbereiche mit artenreicher Vegetation	1.042 m <sup>2</sup>	15	15.630
		<b>1.042 m<sup>2</sup></b>		<b>15.630</b>

Gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt steht einem Eingriff von 11.898 Wertpunkten im Bereich der Fläche der Kindertagesstätte eine Kompensation von 8.336 Wertpunkten auf den Flächen der Grabenfreilegung und den Randbereichen gegenüber. Es verbleibt somit ein Eingriff von 3.562 Wertpunkten. Wie bereits einführend dargelegt, bedarf die Bilanzierung vorliegend der ergänzenden Bewertung, da die Gewässerfreilegung einen Abschnitt des ökologischen Verbundsystems bildet und die Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sich somit nicht allein auf das Plangebiet, sondern auch auf die mit ihm vernetzten Bereiche bezieht. Insbesondere für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes in Bezug auf gewässergebundene Arten wird durch die Vernetzung des Oberlaufes der Kleinen Sülze mit dem Autobahngraben ein erheblicher Beitrag geleistet. Dieser erhöht für die gesamte Kompensationsfläche der Bundesautobahn A 2 am Autobahngraben im Umfang von ca. 3 Hektar die Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass der rechnerisch verbleibende Eingriff von 3.562 Wertpunkten als ausgeglichen zu betrachten ist. Insgesamt bleibt somit durch den Bebauungsplan kein Eingriff in den Naturhaushalt zurück.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund der immissionsempfindlichen Nutzung für eine Kindertagesstätte betroffen. Diese ist im Plangebiet nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

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

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

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

Eine Beeinträchtigung privater Belange durch die Planung ist nicht erkennbar.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Kindertagesstätte" in der Ortschaft Ebendorf stehen die Förderung der sozialen Belange und der Belange der Familien im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft am Standort des Vorhabens. Diese Beeinträchtigungen werden im Plangebiet durch die Freilegung des Autobahngrabens und von Teilen der Kleinen Sülze kompensiert.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der sozialen Belange die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	13.218 m <sup>2</sup>
• Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte	3.653 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	544 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zufahrt	120 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen Parkanlage einschließlich Randbereiche der Gewässer	3.963 m <sup>2</sup>
• Grünfläche Kinderspielplatz	4.107 m <sup>2</sup>
• Wasserfläche	831 m <sup>2</sup>