

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" – Ortsteil Raguhn, Stadt Raguhn-Jeßnitz in der Fassung vom 29.03.2019

**KITA MARKESCHER PLATZ
STADT RAGUHN-JESSNITZ
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

29.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT- LICHE SITUATION	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Eigentumsverhältnisse/aktuelle Nutzung	13
4.2	Umweltbelange	13
4.2.1	Bestand – aktueller Umweltzustand	14
4.2.2	Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand	15
4.3	Verkehrerschließung	17
4.3.1	Straßen	17
4.3.2	Fußwege/Radwege	17
4.3.3	Ruhender Verkehr	17
4.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
4.4	Stadttechnische Erschließung	17
4.4.1	Be- und Entwässerung	17
4.4.2	Löschwasser	18
4.4.3	Elektroenergieversorgung	18
4.4.4	Gasversorgung	18
4.4.5	Telekommunikation	18
4.4.6	Fazit	18
5.	PLANUNGSKONZEPT	19
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	19
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	20
5.3	Verkehrskonzept	20
5.4	Planungsalternativen	21
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.1	Fläche für Gemeinbedarf	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen	22

6.3	Bauweise	23
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.5	Verkehrerschließung	24
6.5.1	Straßenverkehr	24
6.5.2	ÖPNV	24
6.6	Stellplätze und Nebenanlagen	24
6.6.1	Stellplätze	24
6.6.2	Nebenanlagen	26
6.7	Grünordnung, Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
6.8	Immissionsschutz	28
6.9	Brandschutz	29
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	30
7.1	Wasserversorgung	30
7.2	Entwässerung	31
7.2.1	Schmutzwasser	31
7.2.2	Niederschlagswasser	31
7.3	Energieversorgung	32
7.3.1	Elektroenergieversorgung	32
7.3.2	Gasversorgung	33
7.4	Telekommunikation	34
7.5	Abfallentsorgung	34
7.6	Altlasten/Ablagerungen	35
7.7	Denkmalschutz/Erinnerungskultur	35
7.8	Kampfmittel	35
7.9	Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	36
8.	FLÄCHENBILANZ	36
9.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET/PLANVERWIRKLICHUNG	37
9.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	37
9.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	37
9.3	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	37
9.4	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	37
9.5	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	37
9.6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	37
10.	VERFAHRENSVERMERK	38

0. VORBEMERKUNGEN

In den vergangenen Jahren war die Bevölkerungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt durch das niedrige Niveau der Geburtenzahlen geprägt. Doch in den letzten rund fünf Jahren zeigte sich eine leichte Erholung. Ein wichtiger Grund dafür ist der Rückgang der Wanderung junger Menschen aus Ausbildungs- und Beschäftigungsgründen in andere Bundesländer. Daraus resultiert eine höhere Anzahl junger Frauen in Sachsen-Anhalt, wodurch es wieder zu einer Zunahme der Anzahl an Geburten kommt. Mit Blick auf die Gruppe der Frauen, welche relevant für die Geburten in den kommenden Jahren sind, wird sich das Niveau der Geburtenzahlen für einige Jahre stabil halten können.

Unter Zuhilfenahme der Bevölkerungsstrukturdaten der Stadt Raguhn-Jeßnitz lässt sich ein aussagekräftiger Verlauf der Geburtenzahlen für die nächsten Jahre vorausberechnen. Die daraus resultierende Prognose zeigt eine gute Voraussetzung für eine fortwährende Stabilisierung der Geburtenzahlen in der Stadt. Trotz naturgemäßer Unsicherheiten sind solche Prognosen durchaus belastbar und für die notwendige Ermittlung der Anzahl der zukünftig erforderlichen Betreuungsplätze eine wichtige Grundlage im Hinblick auf die Nachfrageentwicklung. Es zeigt sich, dass die gegenwärtig bestehende Nachfrage auch zukünftig weiter anhalten und teilweise zunehmen wird und diese mit den bestehenden Kapazitäten nicht abgedeckt werden kann. Bereits seit einigen Monaten erfährt die Stadt Raguhn-Jeßnitz eine gestiegene Nachfrage nach KITA-Betreuungsplätzen. Das höhere Niveau der Kinderanzahl in der Stadt Raguhn-Jeßnitz muss sich im Ergebnis auch in der Verfügbarkeit von Betreuungsplätzen in den Sozial- und Bildungseinrichtungen widerspiegeln. Ungeachtet des gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz, sieht die Stadt Raguhn-Jeßnitz es als zentrale Voraussetzung, jedem Kind eine Betreuung anbieten zu können, um auch in Zukunft als familienfreundliche und lebenswerte Stadt im interkommunalen Wettbewerb bestehen zu können.

Damit ergibt sich mit einer ausreichenden, der Nachfrage entsprechenden Betreuungsplatzausstattung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz die Sicherheit für junge Familien, bei denen der Kinderwunsch bislang aufgeschoben werden musste, da die Betreuungsmöglichkeiten nicht gesichert erschienen, Planungssicherheit und Standortperspektive. Ebenfalls können sich der Neubau der Kindertageseinrichtung und die resultierende Sicherung der Betreuungsplätze positiv auf die Geburtenzahl in der Stadt Raguhn-Jeßnitz auswirken.

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

In der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat jedes Kind einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung gemäß § 3 Abs. 1 KiföG LSA¹. Aufgrund

¹ KiföG LSA – Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege im Land Sachsen-Anhalt vom 05.03.2003 (GVBl. LSA 2003, S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2016 (GVBl. LSA, S. 246)

der in den nächsten Jahren prognostizierten stabilen Nachfrage nach Betreuungsplätzen, hat die Stadt Raguhn-Jeßnitz die gegenwärtigen Kapazitäten geprüft und Erweiterungspotenziale in den bestehenden Einrichtungen ermittelt. Dazu wurden die derzeitigen und zukünftig absehbaren Kinderzahlen aufgeschlüsselt und hierbei die kleinräumigen – bezogen auf die Ortschaften der Stadt Raguhn-Jeßnitz – Entwicklungen der Geburtenzahlen dargestellt. Dabei wurden auch bestehende Bauflächenpotenziale für den Wohnungsneubau berücksichtigt, da diese Entwicklungsstandorte für zukünftigen Wohnraum sich zusätzlich auf die Einzugsbereiche auswirken können. Der Standort des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der perspektivisch höchsten Nachfrage, besitzt eine gute Erreichbarkeit und eine städtebaulich integrierte Lage.

Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Betreuungsplätzen in der Stadt Raguhn-Jeßnitz wurde im Vorlauf zu diesem Bauleitplanverfahren ein Konzept erarbeitet. Die zuvor benannten Sachverhalte wurden im Rahmen dieser Untersuchung geprüft. Im Ergebnis entstand das "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" vom 21.03.2016, welches detaillierte Darlegungen zur Entwicklung der Geburtenzahlen für die Nachfrage nach Betreuungsplätzen und zu vorhandenen Kapazitäten und Erweiterungspotenzialen beinhaltet. Im Ergebnis des Konzeptes resultiert die Notwendigkeit einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz.

Basierend auf dem o. g. Konzept wurde im Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz am 20.04.2016 beschlossen, dass eine Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten und Hort) am Standort Markescher Platz im Ortsteil Raguhn errichtet werden soll. Die Fertigstellung der neuen Einrichtung soll 2017/2018 erfolgen. Diese Einrichtung soll über eine Kapazität von bis zu 45 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren sowie 110 Plätzen für Kinder ab Vollendung des 3. Lebensjahres bis zum Schuleintritt verfügen. Weiterhin beinhaltet der Beschluss, dass die Einrichtung so flexibel zu gestalten ist, dass freie Plätze der Einrichtung in Krippen-, Kindergartenplätze und auch in Hortplätze umgewandelt werden können.

Für das vorliegende Planverfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" wurde auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz am 15.06.2016 die Aufstellung beschlossen.

Das o. g. "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" vom 21.03.2016 ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Rag-

uhn-Jeßnitz als selbstbindendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB² zu behandeln.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" liegt im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Raguhn der Stadt Raguhn-Jeßnitz und wird begrenzt durch den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt der "Markeschen Straße" und westlich des Geltungsbereichs durch den Verlauf der "Bitterfelder Straße". Der Geltungsbereich enthält Teilflächen der zwei zuvor genannten öffentlichen Verkehrsflächen sowie den "Markeschen Platz", innerhalb dessen sich derzeit eine Siedlungsgrünfläche mit Spielplatz befindet.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" entspricht dem Flurstück 40 und Teilflächen des Flurstücks 59, beide der Flur 2 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 113, Flur 3, alle Gemarkung Raguhn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" ersichtlich.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gemäß der Festlegung im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" übernimmt im Stadtgebiet der Ortsteil Raguhn die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die Kriterien für die Festlegung von Grundzentren sind in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, Ziel 39) in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, Seite 160) festgelegt. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplanes "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten.

Landesentwicklungsplan

Aus dem LEP ST 2010, Grundsatz 8 ergibt sich die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus. Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Diese Sachverhalte werden durch die beabsichtigte Errichtung einer Kindertageseinrichtung nicht berührt.

Gemäß dem Grundsatz 26 LEP ST 2010 sollen öffentliche Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche auch bei geringer Auslastung in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Die zumutbare Entfernung des Standortes der neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung aus den Ortschaften der Stadt Raguhn-Jeßnitz stellte ein wichtiges Kriterium für die Standortfestlegung dar.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP ST 2010, Ziel 24). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP ST 2010, Ziel 35).

Das Ziel 43 des LEP ST 2010 sieht vor, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen sicherzustellen ist. Weiter wird darin ausgeführt, dass die vorschulische Bildung in Kindertageseinrichtungen die Grundlage für die gute Ausbildung der Arbeitskräfte, dem wichtigsten Standortfaktor des Landes, legt. Deshalb muss ausgezeichnete Bildung und Förderung ab dem ersten Lebensjahr für alle Kinder angeboten werden. Gerade bei einer zurückgehenden Bevölkerungszahl ist Sachsen-Anhalt auf die Produktivkraft aller Erwerbsfähigen angewiesen, auch auf die der Mütter und Väter. Zugleich ist Erwerbstätigkeit der wirksamste Schutz vor Armut, gerade auch für Alleinerziehende. Voraussetzung für die Arbeitsmarktpartizipation von Eltern ist aber eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung in Kindertagesstätten und Tagespflegestellen (Begründung zum Ziel 43, LEP ST 2010). Diesem Ziel sieht sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz insbesondere verpflichtet, welches Ausdruck vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes, da er hiermit eine wesentliche Daseinsvorsorgeaufgabe des Grundzentrums Raguhn sichert. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkinder wurde im Rahmen der Erarbeitung des "Konzeptes zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" ermittelt und somit der erforderliche Nachweis für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz erbracht. Dieses Konzept ist Anhang der Begründung.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" steht ebenso im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. V "Mulde" gemäß Punkt 5.3.3.3 Z REP A-B-W befindet sich in 1.100 m Entfernung in südlicher und östlicher Richtung, woraus sich keine Beeinträchtigungen ergeben. Das Plangebiet für die zukünftige Kindertageseinrichtung liegt außerhalb der gemäß Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt) und der gemäß Hochwassergefahrenkarten gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 100 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt).

Gemäß dem Ziel 5.5.3.4 REP A-B-W befindet sich ca. 300 m östlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde". Widersprüche ergeben sich hieraus nicht.

Gemäß dem Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ist westlich des Plangebietes in 1.200 m Entfernung das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgesetzt (Nr. XVI "Thurland"). Es ergeben sich aufgrund der Distanz zur geplanten Kindertageseinrichtung keine Auswirkungen.

Der Ortsteil Raguhn ist im westlichen Bereich – in dem sich das Plangebiet befindet – in das übergeordnete, klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Landesstraßen L 136 und L 140 verlaufen südlich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet und stellen die wichtigen Verbindungen des Ortsteiles mit der westlich verlaufenden Bundesstraße B 184 zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar. Ein Anschluss an das Eisenbahnnetz ist in 900 m Entfernung mit dem Bahnhof Raguhn vorhanden. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz hat einschließlich der Ortsteile 9.493 Einwohner (31.12.2015).

Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (Planstand: 1. Entwurf vom 27.05.2016) wurden berücksichtigt, Widersprüche resultieren hieraus nicht.

Flächennutzungsplan

Für den in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Marke erfolgte der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz am 20.07.2016. Er befindet sich gegenwärtig im Genehmigungsverfahren.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz stellt für das überwiegende Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar. Im Ergebnis der vorliegenden Planung wird die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung" im Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung Gegenstand des vorbereitenden Bebauungsplanes.

In den das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung umgebenden Bereichen sind im Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz Wohnbauflächen dargestellt. In nördlicher Richtung, in ca. 400 m Entfernung, sind zudem Neuausweisungen zusätzlicher Wohnbauflächen Darstellungsgegenstand. Hieraus ergibt sich ein klarer Bezug zur Prognose einer steigenden Nachfrage nach Kinderbetreuung in der Ortslage "Raguhn West". Laut Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz zeigt sich die Kinderbetreuung bislang in guter Weise gesichert, es wird aber zugleich eine Stabilisierung und Zunahme der Geburtenzahl prognostiziert, woraus eine steigende Nachfrage nach Betreuungsangeboten resultieren wird.

Des Weiteren stellt die vorbereitende Bauleitplanung in der Umgebung des Plangebietes in 300 m Entfernung in östlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet LSG 0051 Mittlere Elbe sowie die Biosphärenreservate (BR 0001 Mittlere Elbe, BR 0004 Mittel-elbe) dar. In 1.300 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich ein Naturschutzgebiet (NSG 0120 Untere Mulde), ein besonderes Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH 0129 Untere Muldaue) und ein EU-Vogelschutzgebiet (European Union Special Protected Area, EUSPA – SPA 0001 Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst). Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" ergeben sich keine Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgebiete.

3.2 Sonstige Planungen

Das "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" stellt eine wichtige Grundlage für die Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz dar. Das Konzept wurde am 20.04.2016 im Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschlossen und ist damit als selbstbindendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzuordnen. Das Konzept ist als Anhang dieser Begründung beigefügt.

In dem Konzept werden die vorhandenen Kapazitäten für die Bereiche Krippe, Kindergarten und Hort erfasst (mit Stand: Januar 2016) und die zu erwartende Anzahl an Kindern mittels einer Geburtenzahlprognose auf der Ebene der Ortsteile der Stadt Raguhn-Jeßnitz ermittelt. Im Zusammenspiel beider Sachverhalte wurde die zukünftig zu erwartende Auslastung bzw. der zusätzliche Bedarf an Betreuungsplätzen für die Jahre bis 2031 vorausberechnet. Die daraus resultierenden Maßnahmen zur kurzfristigen und langfristigen Bedarfsdeckung werden im o. g. Konzept aufgezeigt und im Ergebnis die Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz empfohlen. Daran anschließend werden im Konzept die erforderlichen Kapazitäten der neuen Einrichtung aufgezeigt und resultierend potenzielle Standorte innerhalb des Stadtgebietes ermittelt und einzeln entsprechend den Kriterien geprüft. Dabei wurden auch Erweiterungen von bestehenden Kinderbetreuungsstandorten untersucht.

Die Standortuntersuchungen erfolgten u. a. unter den Kriterien der erforderlichen Größe der nutzbaren Flächen (mind. 2.000 m²), der Bebaubarkeit im notwendigen Zeitraum und hinsichtlich der Geburtenzahlen der Einzugsbereiche der jeweiligen Ortschaften sowie der Erreichbarkeit des jeweiligen Standortes aus den weiteren Ortschaften. Abschließend erfolgte für mehrere in Frage kommende Standorte eine grobe Kostenermittlung für die Errichtung der neuen Kindertageseinrichtung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung in der Stadt Raguhn-Jeßnitz für den Ortsteil Raguhn nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Marke hat bis dato noch nicht den Planstand erreicht, der eine Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zulassen würde. Für den Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz wurde der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz am 20.07.2016 gefasst. Anschließend wurde dieser zur Genehmigung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung Flächennutzungsplan Marke stellt für das vorliegende Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar. Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung weicht von den Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Raguhn-Jeßnitz ab. Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfolgt somit entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte Teilfläche im Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz (nach erfolgter Genehmigung und Bekanntmachung) berichtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dabei wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" des Ergänzungsflächennutzungsplanes Raguhn-Jeßnitz entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung" dargestellt.

Hinsichtlich der Art des Planverfahrens hat sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz mit Beschluss des Stadtrates vom 15.06.2016 dazu entschlossen, dass die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen soll. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Nachverdichtung" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen

einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Die Voraussetzung des § 13a BauGB als Grundlage für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden in dem Sinne erfüllt, da es sich wie genannt in vorliegender Situation um eine Nachverdichtung handelt. Der Markesche Platz stellt sich als ein Quartiersplatz der Siedlung "Raguhn West" dar, welcher vorrangig als öffentlicher Spielplatz genutzt wird. Dies begrenzt sich jedoch nur auf einen kleinen Teil, ansonsten erschien der übrige Bereich der Grünfläche, u. a. als Bolzplatz lediglich in einer Art Zwischennutzung. Insbesondere im östlichen Teil des Markeschen Platzes an der Markeschen Straße sollen mit vorliegender Bebauungsplanung die vorhandenen Nutzungspotenziale dieser Innenbereichsfläche entwickelt und Teile der Fläche aktiviert werden, welche durch die vorhandene Bushaltestelle und den Sammelcontainerplatz für Altglas und Altkleider sich bereits andeutet.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz sieht die Notwendigkeit eines raschen Handlungsbedarfes, um das Kinderbetreuungsangebot der Nachfrage entsprechend vorhalten zu können. Insbesondere hinsichtlich der Erfüllung des gesetzlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz sieht sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz in der Pflicht. Zudem stellen sich Zwischenlösungen als kostenintensiv dar. Es besteht somit seitens der Stadt Raguhn-Jeßnitz ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

In der bisherigen Siedlungsentwicklung wurde der Markesche Platz innerhalb des Siedlungszusammenhanges von "Raguhn West" von baulichen Nutzungen weitestgehend freigehalten, insbesondere auch, weil bisher kein Bedarf für herausgehobene Zwecke, etwa der Errichtung einer sozialen Einrichtung oder dergl., auch in Form einer Kindertageseinrichtung erkennbar war. Die zwischenzeitliche Entwicklung brachte einen Wechsel der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz entlang der Markeschen Straße hervor. Dem entspricht auch die Neuausweisung von Wohnbauflächen in nördlicher Richtung.

Der Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die dem Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz werden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" wurden insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, aber auch der alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse/aktuelle Nutzung

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Raguhn-Jeßnitz. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich eine Bushaltestelle und ein Wertstoffcontainerstellplatz sowie im südwestlichen Teil des Markeschen Platzes eine Löschwasserentnahmestelle.

An der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen jeweils öffentliche Verkehrsflächen, welche die Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sichern und eine Verbindung von der Markeschen Straße zur Bitterfelder Straße darstellen.

4.2 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 5.530 m². Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf umfassen insgesamt etwa 2.550 m². Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen die notwendigen Stellplätze ermöglichen und auch den Wertstoffcontainerplatz (Altglas, Kleidersammlung) mit aufnehmen, sie umfasst rd. 510 m².

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG³ findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, sodass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann. Trotzdem fühlt sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz aus ökologischen und insbesondere städtebaulich gliedernden Gründen verpflichtet, Festsetzungen im Plangebiet zu erlassen und vor allem vorhandene Grünstrukturen im Sinne des Vermeidungsgebotes des Naturschutzrechtes in die neue Planung mit einzubeziehen. Hierdurch soll die Integration der neuen Bauvorhaben in den Grünbestand des Markeschen Platzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ihren Ausdruck finden.

4.2.1 Bestand – aktueller Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Raguhn der Stadt Raguhn-Jeßnitz, der hinsichtlich der landschaftlichen Zuordnung bereits zu den Sanderhochflächen der Mosigkauer Heide zu rechnen ist. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG und BR Mittlere Elbe/Mittel-elbe) befinden sich östlich in ca. 300 m Entfernung jenseits der Bahnstecke.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen als anthropogen überprägt zu beschreiben, können ihre natürlichen Funktionen aber noch eingeschränkt erfüllen. Es handelt sich um durch Umlagerungs- und Auffüllprozesse gekennzeichnete Siedlungsböden mit i. d. R. gestörtem Bodenwasserhaushalt. Wahrscheinlich ist mit oberflächenfernen Grundwasserständen (5,00 m – 10,00 m unter GOK oder mehr) zu rechnen. Das lokale Mikroklima weist siedlungstypische leichte Überwärmungstendenzen mit insgesamt gedämpftem Tagesgang auf, was jedoch durch die lockere Bauweise und die reliefbedingt gute Durchströmbarkeit gemindert wird.

Der Markesche Platz ist fast durchgängig von einer alten Hecke mit ca. 1,00 m bis 2,00 m Breite und Höhen von 1,00 bis 2,50 m umgeben, die überwiegend aus typischen heimischen bzw. standortgerechten Gehölzen besteht. Hauptanteil haben hier Weißdorn (ca. 50 %), Liguster, Buche, Hartriegel, Hasel und Spitzahorn. Während der mittlere Bereich der Fläche gehölzfrei ist, befinden sich in den Randbereichen an allen Seiten größere Bäume. Die beiden ältesten Exemplare sind zwei Linden im Südosten, an Süd- und Westseite befinden sich weiterhin große Ahornbäume und Linden sowie eine "Exotengruppe" mit u. a. Christusdorn und Eschenahorn an der westlichen Zufahrt. Einige Neuanpflanzungen sind an Nord- und Ostseite erfolgt, vornehmlich Kugelahorn und Walnuss.

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Die Fläche wird regelmäßig gepflegt, der Rasen wird als Spielfläche und Bolzplatz kurzgehalten, die Hecke und die Sträucher sowie die Bäume unterliegen kontinuierlicher Unterhaltungspflege und befinden sich insgesamt in gutem Zustand. Lediglich die jüngeren Nussbäume im östlichen Bereich weisen nennenswerte Kronenschäden auf. Die angrenzende Umgebung des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung mit Hausgärten und Gehölzbestand. Wertvolle Strukturen bilden auch dort in erster Linie die älteren Gehölzbestände, die auch i. S. d. Grünvernetzung innerhalb des Siedlungskörpers wirken.

Wegen der intensiven Pflege und Nutzung bietet das Plangebiet aktuell nur bedingt Lebensraumqualitäten. Es mangelt an Nahrungsangeboten und Unterschlupfmöglichkeiten (kurzgehaltener Rasen, keine morschen Äste oder Baumhöhlen), wahrscheinlich schränken die Störeinflüsse der Spielplatznutzung und die Insellage die Attraktivität des Plangebietes in erster Linie auf den temporären Aufenthalt bzw. als Lebensraum für wenig störungsempfindliche, siedlungsgewohnte Arten ein. Während der Bestandserfassung im Sommer 2016 wurden in den Bäumen keine aktuellen Nester/Niststätten festgestellt. Ebenfalls fanden sich keine in der Hecke, diese bietet aber gute Habitatstrukturen für Gebüschbrüter und Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger, so dass hier zumindest ein Potenzial vorhanden ist. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden/wurden bisher nicht festgestellt, können aber wegen des späten Zeitpunktes der Bestandserfassung auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Streng geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.

4.2.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Der Bebauungsplan strebt für die Neubebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine maximale Grundflächennutzung von rd. 1.500 m² für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung und damit eine an den Bestand der Umgebung angepasste Dichte an, so dass hier die Versiegelungsrate nur moderat erhöht wird und der größere Teil der Flächen des Markeschen Platzes unversiegelt bleibt. Weitere rd. 510 m² zwischen dem Neubau der zukünftigen Kindertageseinrichtung und der Markeschen Straße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sie beinhalten den Bereich der zukünftigen Stellplätze sowie die gegenwärtig bestehende Bushaltestelle und einen Wertstoffcontainerstellplatz.

Einen besonderen Wert legt die Stadt Raguhn-Jeßnitz darauf, dass im Westteil weiterhin ausreichend Fläche für den öffentlichen Spielplatz verbleibt und möglichst viel der vorhandenen Grünstruktur unberührt bleibt, lediglich ein Spielgerät muss entsprechend umgesetzt werden. Die Begrenzung der für die Gebäude und Spielgeräte der Kindertageseinrichtung zu beanspruchenden Grundflächen dient der Minimierung der zusätzlichen Versiegelung bzw. Bodenbeanspruchung. Wasserdurchlässige Befestigungen von Stellflächen, Zufahrten etc. wirken ebenfalls günstig i. S. d. Umweltvorsorge bzw. zum Erhalt der Umweltschutzgüter und ihrer Funktionen.

Durch Festsetzungen zum Erhalt kann ein Großteil der vorhandenen Bäume gesichert werden, dass einzelne Exemplare vom Bauvorhaben betroffen sein werden, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorhaben existiert zum Zeitpunkt des hiesigen Aufstellungsverfahrens noch keine Objektplanung, aus der unvermeidbare Fällungen ersichtlich wären. Ziel sollte der möglichst schonende Umgang mit der Substanz sein sowie im Bedarfsfall der Ersatz vorrangig an Ort und Stelle.

Durch die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von 8 m wird eine über den Standort hinausgehende Wirkung/Wahrnehmbarkeit kaum zustande kommen, insbesondere nicht, wenn die Großbäume erhalten bleiben. Mit negativen ästhetischen Auswirkungen ist auch wegen der Größenordnung von ca. 800 – 1.000 m² Grundfläche insgesamt für das Gebäude nicht zu rechnen. Da im Zuge des Vorhabens auch die Bushaltestelle und der Wertstoffcontainerplatz mit einbezogen sind, wird erwartet, dass zukünftig die Gesamtsituation an der Markeschen Straße ein ansprechenderes Bild zeigt.

Die für den gesamten Bereich der Ostseite gewählte Flächenkategorie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" nimmt auch die Zugangssituation zur Kindertageseinrichtung, zur Bushaltestelle und zum Wertstoffsammelbereich mit auf. Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung sollen hier für einen möglichst geringen Versiegelungsgrad sorgen und die Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle befördern. Mit der hier gewählten Erschließungsvariante von Osten über die Markesche Straße und die dortige Einrichtung des Parkplatzes kann die Anlage neuer Verkehrsflächen/Erschließungswege minimiert werden, allerdings ist beim jetzigen Planungsstand dadurch mit Verlusten an der Hecke zu rechnen. Hier muss im Zuge der konkreten Vorhabenplanung für die Anordnung der Stellplätze eine möglichst schonende Lösung gefunden werden. Um dies zu befördern wurde für den nordöstlichen Bereich eine informelle Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in Abhängigkeit der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Einfügung der Kindertageseinrichtung, zu prüfen ist, Heckenabschnitte in diesem Bereich möglichst zu erhalten.

Das Gelände bietet zwar nur eingeschränkt Habitatpotenzial, Brutvorkommen gehölz- und gebüschbrütender Vögel sind aber potenziell möglich, für Gebäude- oder Höhlenbrüter fehlen geeignete Strukturen; für Kleinsäuger sind Unterschlupfmöglichkeiten gegeben. Beeinträchtigungen für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie sich in den Hecken aufhaltende sonstige Tiere können vermieden werden, wenn die Fällung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt wird und verbleibende Bestände hinsichtlich möglicher Brutvorkommen begleitend zum Baugeschehen kontrolliert werden.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Der Standort für den Neubau der Kindertageseinrichtung besitzt eine Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr, welche sich konkret als Zufahrt mit abgesenktem Bordstein darstellt und auf die Grünfläche bzw. den Spielplatz als unbefestigter Schotterrasen weiterführt. Derzeit wird diese Situation vorrangig zum Heranfahren von PKW an den vorhandenen Wertstoffcontainerstellplatz für Altglas und Altkleidersammlung genutzt.

4.3.2 Fußwege/Radwege

Der Fußverkehr kann im Randbereich des Neubaustandortes für die Kindertageseinrichtung die vorhandenen Wegeverläufe entlang der Markeschen Straße nutzen und auch über bestehende Wege nördlich und südlich des Spielplatzes die zukünftige Einrichtung erreichen. Die den Spielplatz umgebenden Verkehrsflächen sind aufgrund der vorrangigen Erschließungsfunktion nur gering mit Verkehr belastet und verfügen über unbefestigte Wege in Randlage der Fahrbahnflächen. Für den Radverkehr sind keine separaten Radwege vorhanden, jedoch aufgrund des geringen motorisierten Verkehrs ist ein Radfahren auf der Straße uneingeschränkt möglich. Somit ist zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Wohngebieten und vom Hauptstraßennetz aus sehr gut zu erreichen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr befinden sich gegenwärtig im östlichen Teil des Plangebietes angrenzend in der Markeschen Straße straßenbegleitend Stellplätze in Form von Parkbuchten.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird gegenwärtig vom öffentlichen Personennahverkehr im Bereich der Markeschen Straße durchfahren. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Haltestelle für Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen von der Markeschen Straße und der Bitterfelder Straße. Hieraus kann das Plangebiet über entsprechende Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Niederschlagswasserabführung ist gegenwärtig nur für die öffentlichen Verkehrsflächen in den südlichen, östlichen und westlichen Bereichen des Plangebietes erforderlich, da das Niederschlagswasser im übrigen Bereich des Plangebietes ungehindert über die Bodenzone versickert werden kann.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über Hydranten in den öffentlichen Straßenräumen gesichert. Zudem befindet sich innerhalb der Grünfläche des Spielplatzes eine Zisterne, in der Niederschlagswasser gesammelt werden kann und bei Bedarf über eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen würde. Diese ist derzeit nicht in Nutzung. Durch den Neubau der Kindertageseinrichtung wird eine Ertüchtigung und ggf. Erweiterung der Kapazitäten der Zisterne sowie der Löschwasserentnahmestelle erforderlich.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Markeschen Straße und der Bitterfelder Straße und damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. dieses querend. Von hier aus ist die Versorgung des Neubaus der Kindertageseinrichtung gewährleistet. Die den Geltungsbereich querenden Leitungen (Mittel- und Niederspannungsleitungen) sind mit Realisierung des Neubauvorhabens der Kindertageseinrichtung ggf. aus dem Bereich der zukünftigen baulichen Anlage heraus umzuverlegen. Dies ist im Ergebnis der Objektplanung der Kindertageseinrichtung und der damit in Verbindung stehenden räumlichen Einordnung der baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dementsprechend wurde von einer Sicherung mit einem Leitungsrecht im Bereich der zukünftigen Kindertageseinrichtung abgesehen.

4.4.4 Gasversorgung

Gasversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Eine Gasversorgung der Kindertageseinrichtung als Energieträger ist damit möglich. Eine Heranführung an das Plangebiet ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.4.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in der Markeschen Straße zur Versorgung der hier angrenzenden Wohngebiete. Ein Heranführen an das Plangebiet ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.4.6 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist der Neubaustandort für die Kindertageseinrichtung medientechnisch vollständig erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes der

Innenentwicklung realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für das Vorhaben im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den weiteren Ausbau der Erschließung mit Telekommunikationstechnik.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz verfolgt das Ziel, ein etabliertes Wohngebiet durch die Errichtung einer Kindertageseinrichtung als Wohnstandort weiter aufzuwerten und damit zukünftig zu stärken. Dabei soll die Freifläche mit Spielgeräten für die Kinder und Familien des Wohngebietes in angepasster Form im östlichen Bereich des Markeschen Platzes nutzungsseitig weiterhin zur Verfügung stehen. Die Spielgeräte befinden sich mit einer Ausnahme bereits in diesem Teilbereich und sollen dort ggf. um weitere Elemente für eine zeitgemäße öffentliche Spielplatzanlage ergänzt werden.

Eine generelle Öffnung des Außengeländes der Kindertageseinrichtung für die Allgemeinheit hat sich an einem anderen Standort in der Stadt Raguhn-Jeßnitz als nicht praktikabel erwiesen. Daher sieht die Stadt Raguhn-Jeßnitz die Notwendigkeit von zwei separaten Spielflächen: einem öffentlichem Spielplatz und einer angeschlossenen Spielfläche für die Kindertageseinrichtung.

Der Neubau der Kindertageseinrichtung stellt einen wichtigen Baustein zur Absicherung der Betreuung von Kindern bis 6 Jahren in der Stadt Raguhn-Jeßnitz entsprechend der in den nächsten Jahren prognostizierten Anzahl von Kindern dar.

Für die baulichen Anlagen der Kindertageseinrichtung wird es ggf. einen Architekturwettbewerb geben, welcher sich an das vorliegende Bauleitplanverfahren anschließt. Im Rahmen der Ausarbeitung der Aufgabenstellung für diesen Wettbewerb sollen Elemente des ökologischen Bauens – bspw. begrünte Dachflächen oder Fotovoltaikanlagen im Dachbereich – geprüft werden.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Stellplatz für die Sammelcontainer für Altglas und Altkleider soll auch zukünftig dort verbleiben und kann ggf. eine veränderte räumliche Zuordnung erhalten, um die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sicherstellen zu können.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der Zielstellung der Integration des Gebäudes der zukünftigen Kindertageseinrichtung in die Grünanlage soll grundsätzlich die Außenwahrnehmung und der Eindruck durch die bestehenden Hecken und Bäume größtenteils weiterhin erhalten werden. Die Bebauung beschränkt sich auf einen Solitär, der sich weitgehend in die Grünordnung einpassen soll.

Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur möglichst umfangreich erhalten bzw. nach der Bauphase wiederhergestellt und unterhalten werden. Die Versiegelung des Bodens und die Rücknahme einzelner Heckenabschnitte der Eingrünung des Platzes sollen sich dabei auf ein Minimum beschränken sowie eine Neuanspflanzung von Hecken zwischen der Kindertageseinrichtung und dem öffentlichen Spielplatz und von Bäumen im Außengelände der Kindertageseinrichtung ermöglicht werden.

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort der Kindertageseinrichtung soll mit ausreichender Leistungsfähigkeit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden mit vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit durch den individuellen motorisierten Verkehr von der Markeschen Straße aus geschaffen. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz in der zukünftigen Abgrenzung wird wie bisher über den westlichen Zugang zum Markeschen Platz sichergestellt.

Im Hinblick auf die zu betreuenden Kinder und die resultierende Anzahl an Personal sieht die Stadt Raguhn-Jeßnitz rd. 10 Stellplätze als erforderlich an. Da die Stadt Raguhn-Jeßnitz über keine städtische Stellplatzsatzung zur Regelung des Stellplatzbedarfes verfügt, erfolgte die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen zum einen mittels einer Orientierung an Erfahrungswerten zu bereits bestehenden Kindertageseinrichtungen und zum anderen wurden Stellplatzsatzungen anderer vergleichbarer Städte zurate gezogen. Es wird eine Neuordnung der Stellplatzflächen erforderlich. Um die notwendige Anzahl an Stellplätzen errichten zu können, ist eine Senkrechtaufstellung zur Markeschen Straße zielführend.

Der bauliche Verlauf der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in Bezug auf die Fahrbahn der Markeschen Straße orientiert sich am Bestand. Hieraus resultiert auch der Versatz im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches, da hier der Fußweg in die öffentlichen Verkehrsflächen übergeht.

5.4 Planungsalternativen

Im "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" wurden die erforderlichen Kapazitäten der neuen Einrichtung ermittelt und potenzielle Standorte innerhalb des Stadtgebietes von Raguhn-Jeßnitz geprüft. Auf die Aussagen unter Punkt 3.2 dieser Begründung kann somit verwiesen werden.

Die alternativen Standorte sind mit Darlegung der jeweiligen Prüfergebnisse im zuvor genannten Konzept (siehe Anhang) ersichtlich. Darin sind auch die Gründe für die Entscheidungen formuliert.

Für den vorliegenden Standort am Markeschen Platz sprechen insbesondere die in der Ortschaft Raguhn und ihrem unmittelbaren Einzugsbereich zu erwartenden Geburtenzahlen sowie die gute Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte aus den weiteren Ortschaften aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Stadt Raguhn-Jeßnitz. Darüber hinaus sind auch die beabsichtigte Entwicklung eines weiteren Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Raguhn an der Verbindungsstraße nach Marke sowie das Potenzial daraus zur Sicherung der Daseinsvorsorgeaufgaben des Grundzentrums Raguhn hervorzuheben.

Abschließend wird in dem Zusammenhang durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz auf den gesetzlichen Anspruch auf einen Betreuungsplatz hingewiesen, woraus sich auch rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Bürgern und der Kommune ergeben können.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bezugnehmend auf die in den vorstehenden Kapiteln erläuterten Erwartungen an die Standortentwicklung, im Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz, wird es erforderlich, eine boden- und bauplanungsrechtliche Neuordnung im Bereich des Markeschen Platzes vorzunehmen, um die Kindertageseinrichtung an diesem Standort einordnen zu können. Mit dem Neubau der Kindertageseinrichtung entsteht eine Einrichtung für soziale Zwecke, woraus die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB resultiert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Das Kernanliegen vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "KITA Markescher Platz" im Bereich der derzeit in Teilen als öffentlicher Spielplatz genutzten Grünfläche auf

dem Markeschen Platz im Ortsteil Raguhn in der Stadt Raguhn-Jeßnitz zu schaffen.

Für das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen der zukünftigen Kindertageseinrichtung wird im Nachgang des vorliegenden Planverfahrens ein Realisierungswettbewerb erfolgen. Eine wichtige Grundlage für den Bebauungsplan und den sich anschließenden Architekturwettbewerb stellt das "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" dar. Die darin formulierten Anforderungen sehen neben dem Gebäude der Kindertageseinrichtung ein Außengelände mit entsprechenden Freispielgeräten vor. Hieraus resultiert eine größere Flächenfestsetzung für die Fläche für Gemeinbedarf als für den eigentlichen Hauptbaukörper der Kindertageseinrichtung selbst benötigt.

Dies ist auch erforderlich, um entsprechende bauliche oder fernerhin gewünschte Nutzungserweiterungen bzw. -veränderungen im Rahmen der Kinderbetreuung an diesem Standort zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan selbst erneut anpassen zu müssen. Dabei sind die für die Nutzung der Kindertageseinrichtung untergeordneten Anlagenteile, wie Bereiche für Spielgeräte oder auch nutzungsergänzende, separate Gebäude bzw. bauliche Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere zusätzliche Festsetzungen zulässig. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der Fläche.

6.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Bei Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dem Grunde nach nicht erforderlich. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz sieht hierzu aufgrund der sehr klar ablesbaren Parameter zur Gebäudeentwicklung der Kindertageseinrichtung, im Ergebnis des sich dem Planverfahren voraussichtlich anschließenden Architekturwettbewerbs, lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als zielführend an. Demnach ist eine überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO von bis zu 1.500 m² für die Kindertageseinrichtung zulässig.

Zudem wird es seitens der Stadt Raguhn-Jeßnitz als sinnvoll angesehen, die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festzusetzen. Demnach wird die Höhe baulicher Anlagen auf den Flächen für den Gemeinbedarf auf 8,00 m über Bezugspunkt begrenzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahn) der östlich verlaufenden Markeschen Straße. Für technische Anlagen, die der Kindertageseinrichtung zugeordnet sind, ist eine Höhe von bis zu 10,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzte Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung. Damit soll erreicht werden, dass das zukünftige Gebäude der Kindertageseinrichtung in dieser Hinsicht nicht unverhältnismäßig hinsichtlich sei-

ner Höhe aus der Wohnbebauung der Umgebung hervortritt. Zudem kann mit einer Begrenzung der baulichen Höhe vorgesorgt werden, dass für die insbesondere nördlich angrenzende Wohnbebauung eine ausreichende Besonnung und Belichtung im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen sichergestellt werden kann, ohne dass Festsetzungen zu Baugrenzen erforderlich werden.

6.3 Bauweise

Auf das Festsetzen einer Bauweise verzichtet die Stadt Raguhn-Jeßnitz, um die Möglichkeit der Optimierung der Funktionsabläufe entsprechend der Nutzungsbedürfnisse und der internen Flächendispositionen offenzuhalten, zudem lässt sich aufgrund der solitären Bebauung innerhalb der Platzsituation kein baulicher Bezug herstellen, der bspw. eine diesbezügliche Festsetzung rechtfertigen würde.

Daher entscheidet die Stadt Raguhn-Jeßnitz entsprechend, um die Planungsfreiheit beim Gebäudeentwurf auch auf Grundlage der in Betracht gezogenen, aber noch nicht abschließend entschiedenen pädagogischen Konzepte und deren baulicher Umsetzung nicht einzuschränken.

Hinweis:

Abstandflächen sowie Abstände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA und § 31 Abs. 2 BauO LSA müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 i. V. m. § 7 BauO LSA).

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf hält es die Stadt Raguhn-Jeßnitz wegen der geringen räumlichen Dimensionierung der Fläche für Gemeinbedarf mit Blick auf den sich ggf. anschließenden Architekturwettbewerb für die Kindertageseinrichtung städtebaulich nicht für erforderlich, über entsprechende Baugrenzen ein Baufeld vorzugeben. Aufgrund der Größe der Fläche für den Gemeinbedarf soll somit für den Wettbewerb die erforderliche Flexibilität hinsichtlich der Baukörpergestaltung und -einordnung in den städtischen Kontext bereitgestellt werden.

Gemäß des "Konzeptes zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" wird für die bauliche Anlage der Kindertageseinrichtung entsprechend des geplanten Betreuungsplatzangebotes zwischen 800 m² und 1.000 m² Grundfläche erforderlich. Zusätzlich sind dazu ca. 1.000 m² für das Außengelände der Kindertageseinrichtung vorzusehen. Diese Vorgaben werden Bestandteil der Anforderungen an den Architekturwettbewerb. Die daraus resultierende Versiegelung der Grundfläche des Baukörpers der Kindertageseinrichtung auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit maximal 1.500 m² als ausreichend flexibel bemessen festgesetzt.

Weitere Flächenversiegelungen, im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertageseinrichtung, ergeben sich aus Wegen und Aufenthaltsflächen bei der Außengeländegestaltung. Insbesondere bei der Gestaltung des Außengeländes wird jedoch ein großer Teil des Bodens unversiegelt bleiben. Somit stellen sich weitere Vorgaben diesbezüglich als entbehrlich dar.

6.5 Verkehrserschließung

6.5.1 Straßenverkehr

Die Verkehrserschließung des Standortes der geplanten Kindertageseinrichtung erfolgt über die Markesche Straße, die ca. 500 m südlich auf die Landesstraßen 136 und 140 aufschließt sowie in nördlicher Richtung nach Marke verläuft und weiterführend an die Bundesstraße 184 anbindet. Somit ist es auch für Eltern aus den weiteren Ortsteilen der Stadt Raguhn-Jeßnitz möglich, den Standort der geplanten Kindertageseinrichtung günstig zu erreichen. Dies stellt einen wichtigen Faktor bei der Standortuntersuchung mit Hilfe des "Konzeptes zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita" (s. Anhang) dar. Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet ergeben sich im Ergebnis des Planverfahrens für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung keine verkehrsorganisatorischen Änderungen.

6.5.2 ÖPNV

Zudem besitzt der Standort der geplanten Kindertageseinrichtung eine gute Erreichbarkeit über den ÖPNV, da sich im Geltungsbereich eine Bushaltestelle befindet. Darüber hinaus werden nennenswerte Anteile von Kindern aus den Wohngebieten der Nachbarschaft kommen, daher bietet der Standort in zentraler Lage der Haltestelle gute Erreichbarkeiten.

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" nicht. Gegen die Einordnung der Kindertageseinrichtung sind aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken erkennbar. Eine zusätzliche erhebliche verkehrliche Belastung für die umgebende Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

6.6 Stellplätze und Nebenanlagen

6.6.1 Stellplätze

Im Bereich der südlichen öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich zum Teil Vorgärten ähnliche Grünanlagen, welche in der Vergangenheit von den Bewohnern der angrenzenden Wohnbebauung angelegt worden sind. Da diese Bereiche zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehören, können diese im Bedarfsfall einer verkehrlichen Nutzung zugeordnet werden.

Sollte sich also nach Fertigstellung und Betriebsaufnahme der zukünftigen Kindertageseinrichtung zeigen, dass die ermittelte Anzahl an Stellplätzen bspw. in der Hauptzeit des Bringens oder Abholens der Kinder nicht ausreicht, kann zunächst auf die vorhandenen Parkbuchten im weiteren Verlauf der Markeschen Straße zurückgegriffen werden. Darüber hinaus können auf der den Geltungsbereich südlich begrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der zur Verfügung stehenden Breite das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen werden. Dazu sind die zum Teil vorhandenen Vorgärten ähnlichen Grünanlagen auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Bedarfsfall entsprechend zu beseitigen.

Der Verkehr zur Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtung ist im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Generell ist dies von allen angrenzenden Straßen realisierbar. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohngebiete ergibt sich nicht, da dieser Ver- und Entsorgungsverkehr sich auf wenige Fahrten pro Woche beschränken wird. Hierfür ist insbesondere das in der Regel wöchentliche Abfallentsorgungsfahrzeug zu benennen sowie ggf. ein tägliches Lieferfahrzeug für die KITA. Darüber hinaus sind keine nennenswerten Ver- und Entsorgungsfahrten zu erwarten.

Die erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, in Zuordnung zur Kindertageseinrichtung, die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es wird damit bewirkt, dass die erforderlichen Stellplätze ohne erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr für das Wohngebiet genutzt werden können und dennoch eine gute Erreichbarkeit für die Eltern der zu betreuenden Kinder sowie für das Personal sichergestellt werden kann.

Nach § 48 BauO LSA⁴ sind für Kindertageseinrichtungen grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz verfügt über keine städtische Stellplatzsatzung. Vorliegend eignet sich die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gemäß dem Nutzungsbeispiel für mindesten 10 Stellplätze an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, angrenzend an die Markesche Straße.

Zusätzlich ist es zulässig auf der Fläche für den Gemeinbedarf, unmittelbar angrenzend an die nördlich verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche, Stellplätze zu errichten. Diese sind bei Bedarf im Ergebnis des angestrebten Architekturwettbewerbes zur baulichen Anlage entsprechend des umzusetzenden Entwurfes für die Kindertageseinrichtung anzuordnen. Die Zulässigkeit der Anordnung der Stellplätze im nördlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zielt darauf ab, die im Süden vorhandene Hecke und den Baumbestand zu erhalten.

⁴ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Zudem wird geregelt, dass die bauliche Ausführung der Stellplätze, abgesehen von den Zufahrten, nur in ungebundener Bauweise zulässig ist. Die Stellplätze sind demnach nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert $\geq 60\%$ zulässig.

Die Erreichbarkeit für zu Fuß gehenden wird über eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" sichergestellt. In diesem Bereich sollen auch zukünftig die zu Fuß gehenden im Verlauf der Markeschen Straße das Plangebiet passieren können, die bestehende Bushaltestelle und die Wertstoffsammelcontainer erreichen und die neue Zugangssituation zur Kindertageseinrichtung vorfinden.

6.6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, zudem auch abweichend von der Baunutzungsverordnung auf den Grünflächen. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der festgesetzten Zweckbestimmung der jeweiligen Flächen. Dabei sind die für die Nutzung der Kindertageseinrichtung untergeordneten Anlagenteile, wie nutzungsergänzende, separate Gebäude bzw. bauliche Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sowie vergleichbare Anlagen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ohne weitere zusätzliche Festsetzungen zulässig.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" wird mit Blick auf Nebenanlagen, im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt, in welchen Bereichen Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden.

Im Sinne der Einsehbarkeit stellt sich lediglich die Dachfläche der geplanten Kindertageseinrichtung als optionale Aufnahme- und Fläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit verträgt die Solitärstellung des Baukörpers der Kindertageseinrichtung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Die zuvor genannte grundsätzliche Haltung der Stadt Raguhn-Jeßnitz gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich aufgrund der exponierten stadträumlichen Situation vorliegend als unzulässig erweisen.

6.7 Grünordnung, Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" soll ein baulicher Lückenschluss als Teil der Markeschen Straße angestrebt und dabei insbesondere Wert darauf gelegt werden, die sich zwischenzeitlich entwickelte Bedeutung als Freiraum in angemessener Form auch zukünftig zu sichern. Daher wird mit vorliegendem Bebauungsplan auch eine Grünfläche festgesetzt für die Funktion als öffentlicher Spielplatz mit Begegnungsmöglichkeiten.

Die bisherigen Nutzungen in Form der Inanspruchnahme des Quartiersplatzes durch die Bevölkerung als öffentlichem Begegnungs- und Spielplatz soll auch zukünftig ermöglicht werden. Der überwiegende Teil wird auch nach Errichtung der Kindertageseinrichtung unbebaut bleiben und den gegenwärtigen Eindruck nur gering ändern.

Das städtebauliche Planungskonzept zielt darauf ab, das Gebäude der zukünftigen Kindertageseinrichtung in die bestehende öffentliche Grünfläche weitgehend zu integrieren. Ein wichtiges Augenmerk liegt dabei grundsätzlich auf der Außenwahrnehmung und auf dem Eindruck durch die bestehenden Hecken, die überwiegend weiterhin erhalten werden. Der Baumbesatz ist dahingehend zu erhalten, inwiefern es durch die Realisierung des noch nicht greifbaren Baukörpers der zukünftigen Kindertageseinrichtung ermöglicht werden kann.

Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Baumstandorte festgesetzt, die zu erhalten sind, hierbei handelt es sich um zwei Linden und zwei Ahorne im Süden der Fläche für Gemeinbedarf. Die Bebauung beschränkt sich auf einen Solitär, der sich weitgehend in die Grünordnung einpassen soll. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes ist das Fällen einzelner Bäume, insbesondere im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf höchstwahrscheinlich nicht zu vermeiden. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen soll dafür Ersatz geschaffen werden. Insofern dies auf den Flächen nicht möglich ist, muss auf externe Standorte ausgewichen werden. Darüber hinaus wird eine Neuanpflanzung einer Hecke zwischen der Kindertageseinrichtung und dem öffentlichen Spielplatz festgesetzt.

Die vorhandene Biotopstruktur im festgesetzten Bereich des öffentlichen Spielplatzes ist möglichst umfangreich zu erhalten bzw. nach der Bauphase, in der die Verlagerung eines bestehenden Spielgerätes sowie die Errichtung neuer Spielgeräte in diesen Bereich erfolgen wird, wiederherzustellen und zu unterhalten. Die vorhandenen vitalen Großbäume und die Hecke sind dabei vordringlich zu erhalten. Sträucher und Flächenbegrünungen, hier v. a. Rasen, können zeitnah ersetzt werden. Zur Erreichbarkeit der Spielgeräte ist die Anlage unbefestigter Wege zulässig. Darüber hinaus ist eine Zufahrt mit höchstens 3 m Breite auf die Fläche des öffentlichen Spielplatzes durch Unterbrechung der Hecke zu erhalten, um entsprechenden Fahrzeugen der Grünpflege, für

Servicearbeiten an den Versorgungsleitungen oder Spielgeräten die Zufahrt zu ermöglichen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Flächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind grünordnerisch ebenso in die Gestaltung des Spielplatzes mit einzubeziehen, unter Beachtung der Einschränkungen für Bepflanzungen im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen. In gleicher Weise ist für die Flächen für Versorgungsanlagen zu verfahren, da in dem Bereich die Löschwasserkisterne (unter Flur) ertüchtigt werden soll. Dies zielt auf eine flexible Ausnutzung der verfügbaren Flächen ab. Die bestehende Saugstelle zur Löschwasserentnahme ist auch zukünftig von der südlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ständig zugänglich zu halten, dies ist entsprechend bei der zu pflegenden Struktur der Hecken zu beachten.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG⁵, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO allgemein zulässig. Ebenso sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Gemäß der vom Gesetzgeber im Jahr 2011 vorgenommenen Privilegierung von Kinderspiellärm durch § 22 Abs. 1a BImSchG, sind "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."

Die Annahme, dass Kinderlärm noch eine schädliche Umwelteinwirkung darstellt, kann nur noch in ganz seltenen Ausnahmefällen zum Tragen kommen, etwa, wenn die Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen, wie Krankenhäusern oder Pflegeanstalten gelegen sind oder sich die Einrichtung nach Art und Größe sowie Ausstattung erkennbar in die vorhandene Bebauung nicht einfügt.

Damit folgt die Stadt Raguhn-Jeßnitz mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung den rechtlichen Bestimmungen. Dies soll jedoch nicht

⁵ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

dazu führen, das mitunter erhebliche Störpotenzial im Rahmen der Bauleitplanung gänzlich auszublenden. Gerade in der konkreten örtlichen Situation sollen daher die Möglichkeiten einer lärmoptimierten Anordnung der lärmintensiven Außenspielflächen beim Vollzug in Anbetracht der allseitig umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können aus der angedachten Nutzung heraus von der Stadt Raguhn-Jeßnitz nicht erkannt werden. Die tagszeitlich temporär zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nur in geringem Maße zusätzlichen Lärm verursachen. Zum einem befindet sich der umgebende Straßenraum innerhalb einer Zone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und zum anderen resultiert aus der Kindertageseinrichtung nur an den Tagesstunden zusätzlich induzierter Verkehr.

6.9 Brandschutz

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz bereit zu stellen. Grundsätzlich kann sich die Gemeinde zur Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung (Grundschutz) auch Dritter bedienen. Dies muss jedoch so vertraglich geregelt sein, dass durch den sich zu bedienenden Dritten die Löschwasserversorgung verlässlich gesichert ist (öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG⁶). Anderenfalls muss die Grundversorgung an Löschwasser als nicht gesichert betrachtet werden. Die Gemeinde ist dann in der Pflicht, das Löschwasser durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteich, Löschwasserzisternen, Löschwasserpumpen) sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Raguhn-Jeßnitz abzustimmen.

Zur Absicherung des Grundschutzes an Löschwasser wird eine im Geltungsbereich befindliche Löschwasserentnahmestelle ertüchtigt und ggf. ausgebaut. Diese stellt sich derzeit als unterirdische Zisterne dar und verfügt als Niederschlagsammler (Rückstausammler) über eine Kapazität von ca. 90 m³, welche im Rahmen der baulichen Errichtung der Kindertageseinrichtung ggf. ausgebaut werden kann. Insbesondere das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Kindertageseinrichtung kann diese Löschwasserentnahmestelle zusätzlich speisen. Der erforderliche Überlauf i. V. m. der Versickerung

⁶ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

des darüber hinaus anfallenden Niederschlagswassers ist wasserrechtlich abzustimmen.

Im Bereich der bestehenden Löschwasserzisterne wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Damit wird die bestehende Anlage zur Löschwasserversorgung festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass diese auch unter Flur angelegt werden kann. Aufgrund der Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist es zulässig, dass diese Fläche für Versorgungsanlagen in die Nutzung des öffentlichen Spielplatzes miteinbezogen werden kann. Darüber hinaus ist die Saugstelle für die Löschwasserentnahme im Bereich der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ständig freizuhalten.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben, die Systeme der Abwasserentsorgung sind angrenzend an den Geltungsbereich in ausreichendem Zustand vorhanden und müssen partiell im Bereich des Straßenzuges "Markesche Straße" bedarfsgerecht erweitert und an das Grundstück herangeführt werden. Die Heranführung weiterer Medien an die Fläche für Gemeinbedarf ist nicht erforderlich.

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der vorhandene Trinkwasserleitungsbestand wurde innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Davon ausgehend kann eine Abzweigung auf die Flächen für Gemeinbedarf entsprechend dem Bedarf erfolgen. Die Herstellung der Hausanschlüsse ist mit dem Versorgungsträger auf Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Gemäß § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung⁷, ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung 2001 hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der o. g. Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen.

⁷ Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) in der Fassung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)

Hinweise:

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Danach soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,50 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2,00 m zur Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner 2,00 m sind Wurzelführungssysteme erforderlich. In beiden Fällen sind die Netzbetreiber über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung wird eine Anbindung an das Kanalsystem in der Markeschen Straße erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung des Grundstückes sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und Abwasserzweckverband Raguhn-Zörbig zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. betrieblichen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen. Die Sicherung von Leitungsrechten stellt sich im vorliegenden Bebauungsplan, aufgrund der Hausanschlussbezogenheit als entbehrlich dar.

7.2.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt auf den Grundstücksflächen versickert werden. Insofern wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass zusätzlich zu dem Grundsatz der Oberflächenwasserversickerung erforderliche technische Anlagen in Form von Unterflurversickerungsanlagen zulässig sind, hergestellt werden dürfen. Hierbei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Zusätzlich ist es zulässig, das im Bereich der Dachflächen der Kindertageseinrichtung anfallende Niederschlagswasser in einen Niederschlagswassersammler zu leiten, welcher zur Löschwasserversorgung die erforderliche Menge an Löschwasser in einer unterirdischen Anlage vorhält.

Die nördliche Erschließungsstraße im Geltungsbereich verfügt über eine unbefestigte Oberfläche. Die übrigen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden gegenwärtig über einen bestehenden Regenwasserkanal entwässert. Erforderliche Änderungen ergeben sich aus dem Vorhaben hierauf nicht.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG⁸) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Raguhn-Zörbig.

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA⁹) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung für den Standort der zukünftigen Kindertageseinrichtung kann über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Ver-

⁸ Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

⁹ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

sorgungsleitungen in der Markeschen Straße an die Fläche für Gemeinbedarf herangeführt und abgesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung befindet sich eine Energieversorgungsleitung der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), welche zentral in West-Ost-Richtung unterirdisch als Mittel- und Niederspannungsleitung verläuft. Diese ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden, eine textliche Festsetzung als Leitungsrecht zur Sicherung der Versorgungsleitung erfolgte nicht. Vielmehr ist aufgrund der zentralen Lage im Plangeltungsbereich davon auszugehen, dass die jetzige Trasse im zukünftigen Bereich der neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung liegen wird und damit eine Verlegung der Leitungen erforderlich wird.

Der Leitungseigentümer kann nach der Verlagerung durch erneute Beantragung die Sicherung der entsprechenden Leitungsrechte verlangen.

Hinweise:

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,00 m (d. h. 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse). Das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher im Bereich der Schutzstreifen kann auf Antrag beim Versorgungsunternehmen genehmigt werden. Jedoch wird nur eine aufgelockerte Pflanzaufteilung gestattet, um die dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage zu gewährleisten.

Bei der Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,50 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z. B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

7.3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes kann für die Energieversorgung der Kindertageseinrichtung geprüft werden. Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen der Markeschen Straße, des Markeschen Platzes und der Bitterfelder Straße. Ein ggf. erforderlicher Hausanschluss ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinweis:

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,50 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

7.4 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz, welches sich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befindet, ist möglich und erfordert eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollten umweltverträglich entsorgt werden. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz. Diese Fahrzeuge können direkt das Baugrundstück über die erschließende Straße "Markesche Straße" sowie die weiteren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich anfahren.

Zudem befindet sich im Plangeltungsbereich ein Containerstellplatz für Altglas und für die Altkleidersammlung. Dieser Containerstellplatz soll generell beibehalten werden, kann jedoch im Zusammenhang mit dem Neubau der Kindertageseinrichtung für eine bessere Durchwegung der Eingangssituation ggf. eine geringe Verschiebung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" erfahren. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

Allgemein gilt:

- Auf der Grundlage des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungszwang.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), wird auf die Technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Merkblatt 20 in der Fassung vom 05.11.2004, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu

vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

7.6 Altlasten/Ablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Altlastenverdachtsflächenkataster der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld enthalten sind. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auf Altlastenverdachtsflächen hindeuten, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu melden sind.

Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt, jedoch kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung zuzuführen.

7.7 Denkmalschutz/Erinnerungskultur

Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung heraus sind bislang kein Baudenkmal und kein archäologisches Denkmal bekannt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Da sich das Vorhaben im Siedlungsgebiet befindet, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Die Begutachtung durch einen Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST¹⁰ im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

7.8 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung ist jedoch nicht möglich. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung in Teilbereichen des Plangebietes aufgrund der Kämpfe in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die im Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der

¹⁰ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Grundlage der vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollte bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

7.9 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.02.2017 nachfolgende Hinweise:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	0,55 ha	100,00%
Flächen für Gemeinbedarf - Kindertageseinrichtung	0,25 ha	46,10 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,12 ha 0,05 ha	22,53 % 9,21 %
Grünflächen	0,11 ha	19,76 %
Versorgungsflächen - Löschwasserezisterne	0,01 ha	2,40 %

9. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET/PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Die Parzellierung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in neuer Zuordnung erfolgt ggf. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

9.3 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Sowohl das Planverfahren als auch die äußeren Erschließungsmaßnahmen sowie die Baufeldfreimachung für die Kindertageseinrichtung und die Errichtung der Kita sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, sofern erforderlich, werden durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz getragen. Hierzu ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln beabsichtigt.

9.4 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege wurde durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz bereits abgeschlossen.

9.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.


9.6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES


Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "KITA Markescher Platz" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB vom 06.02.2017 bis 07.03.2017 öffentlich ausgelegen.

Raguhn-Jeßnitz, den 29.03.2019


.....
Bürgermeister



Anhang:

- "Konzept zur Ermittlung des Betreuungsbedarfs in den Kindertagesstätten der Stadt Raguhn-Jeßnitz 2016-2031, zur Festlegung von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen zur Abhilfe sowie Standortsuche für den Neubau einer Kita", Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 21.03.2016

Anlagen:

- Biotopstruktur
- Nutzungsbeispiel