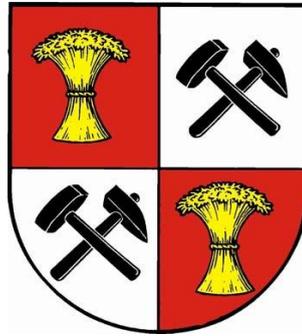


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Nr. 01 „Am Anger“



*Gemeinde Bördeland
OT Zens*

Satzung

Stand: Februar 2018

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzland
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	2217010

Inhalt

I	Planzeichnung B-Plan M 1:1.000	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
E-Mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung
B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01 „Am Anger“, in der Gemeinde Bördeland Ortsteil Zens

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetzte, Verordnungen und Pläne	6
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4. Planungsvorgaben	7
3. Plananlass/ Zielsetzung	11
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	11
3.2. Zielsetzung des B-Planes	11
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	12
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	13
3.5. Nutzungen im Bestand	14
4. Planinhalt und Auswirkungen	15
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	15
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	19
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	21
5. Flächenbilanz	21
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	22-23
7. Kurzbetrachtung zum Artenschutz	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere

Zens gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom 31.12.2015 hatte die Gemeinde 7.641 Einwohner (Angabe Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Im Ortsteil Zens betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 270 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Zens folgende Ortsteile:

- Biere
- Eggersdorf
- Eickendorf
- Großmühlingen
- Kleinmühlingen
- Welsleben.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2016, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Salzland, Gemeinde Bördeland, OT Zens.
- Gemarkung Zens, Flur 1, Flurstück 61 und Teile des Flurstückes 62.
- Baulücke zwischen dem bebauten Grundstück Straße „Am Anger“ Nr. 12 und dem Grundstück Nr. 24.

Bestand:

- Das Plangebiet ist unbebaut und hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.
- Das Flurstück 61 wird als Gartenland/ Streuobstwiese und die Teilfläche des Flurstückes 62 wird als Ackerland genutzt.
- Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die kommunale Straße „Am Anger“ an die Kreisstraße 1291 angeschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße „Am Anger“.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 01 „Am Anger“ in der Gemeinde Bördeland wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr.12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung – PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Verordnung über die Verwertung von Bioabfällen auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden (Bioabfallverordnung - BioAbfV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006. (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt.)

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Zens, Flur 1, Flurstück 61 und 62 teilweise, M 1: 1.000 mit Stand 07/ 2017.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-12).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert. Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 verkündet 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Zens. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 4.2.1 G 122 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Das Plangebiet (Außenbereich im Innenbereich) ist von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs der Ortschaft Zens werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die Fläche des Plangebietes ist so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt, dass es sich als deren organische Fortsetzung darstellt. Mit dem vorliegenden B-Plan wird **nicht** der gesamte „Außenbereich im Innenbereich“ überplant, sondern nur eine Teilfläche. Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13, der wie folgt lautet:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (hier: Baulandreserven und Brachflächen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verdichtung des Siedlungsbereiches. Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur in der Straße „Am Anger“ gegeben. Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des B-Planes nicht raumbedeutsam. Für den B-Plan wird eine landesplanerische Stellungnahme von der oberen Raumordnungsbehörde eingeholt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt.

Gemäß Ziel unter Ziffer 5.7 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

c) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2016

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Im o. g. 1. Entwurf des REP wird die Fläche des B-Plangebietes, unter G (Grundsatz) 137 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 3 „Magdeburger Börde“ dargestellt.

Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen, hier für das konkrete Vorhaben, von der Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgenommen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage Zens zugeordnet werden kann.

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen folgende Bauleitpläne vor:
d) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Zens

Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

Der B-Plan wird damit **nicht** aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung Gartenland.

Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.** Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland wird zeitnah auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.

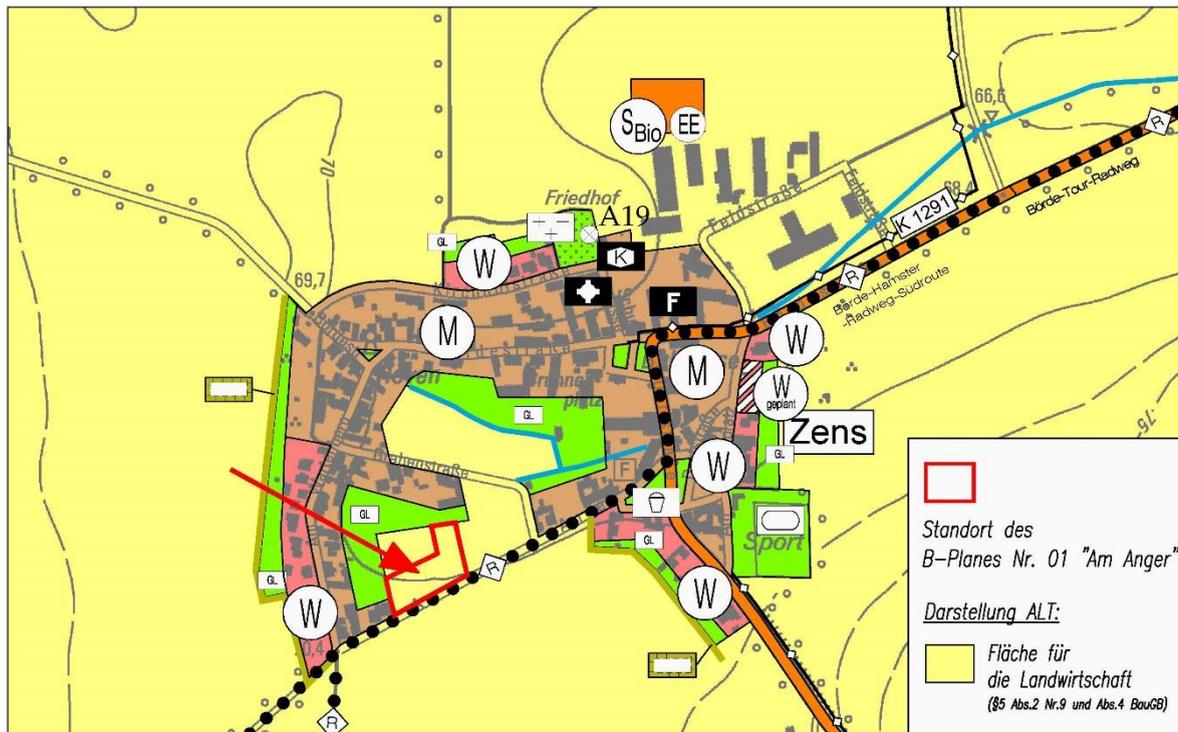
Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Die geplante Nutzung fügt sich in das Umfeld ein. Die Erweiterung der Bauflächen erfolgt innerhalb des Siedlungsbereiches/ Ortslage der Ortschaft Zens, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur erkennbar sind.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

**Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheits-
 gemeinde Bördeland**

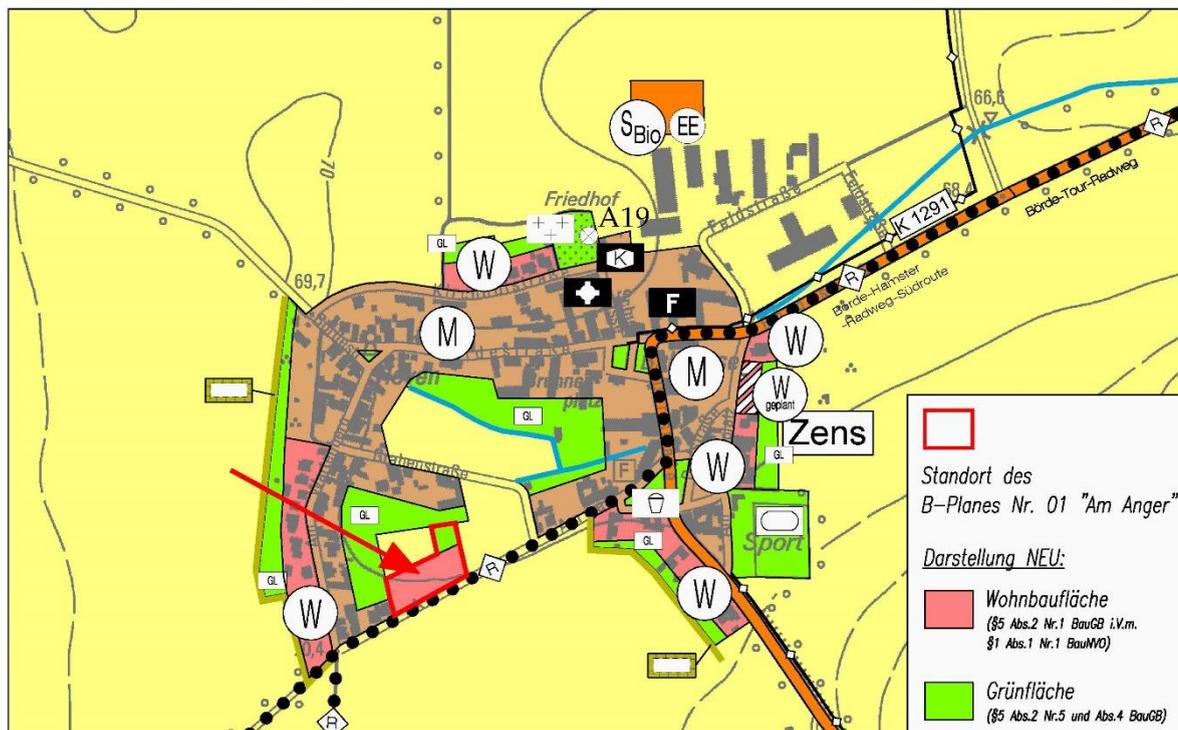
Standort des B-Planes Nr. 01 „Am Anger“



(TK10/06/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

**1. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Einheits-
 gemeinde Bördeland auf der Grundlage des B-Planes Nr.01 „Am Anger“**

Standort des B-Planes Nr. 01 „Am Anger“



(TK10/06/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Bördeland wurde für die Ortschaft Zens (mit ca. 270 Einwohner) ein Bedarf von insgesamt 6 Baugrundstücken bis zum Jahr 2025 ermittelt.

Der Bedarf für 4 Bauplätze sollte über freie Kapazitäten in der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung mit der Bezeichnung Nr. 01 „Zens Nordwest“ (Fläche E 3 mit ca. 0,3 ha) bereitgestellt werden.

Die Flächen in der Ortschaft Zens liegen innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Kleinmühlingen-Zens SLK031“.

In der Ortschaft Zens ist es in der Vergangenheit zu Überflutungen und Schlammeinträgen durch Starkniederschläge gekommen, mit dem Flurbereinigungsverfahren sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die in Zukunft solche Ereignisse verhindern und die Ortslage schützen.

Im Zuge des o. g. Verfahrens hat sich herausgestellt, dass vor Realisierung der geplanten Wohnbaufläche (hier: Ergänzungssatzung, Fläche E3) Erosionsschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund derzeit fehlender finanzieller Mittel für die Planung und Umsetzung dieser erforderlichen Maßnahmen kann die Wohnbaufläche jedoch nicht kurzfristig bebaut werden.

Für die Deckung des Eigenbedarfs und der Nachfrage der Bevölkerung von Zens ist kurzfristig die Bereitstellung von Bauland erforderlich.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden hat sich die Gemeinde das Ziel gesetzt, dafür vorrangig bereits erschlossene Flächen mit vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung zu nutzen.

Es wurde ein konkreter Antrag gestellt, auf Flächen in der Flur 1, Flurstück 61 und 62 teilweise, in der Straße „Am Anger“ drei Wohnhäuser zu errichten und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Antragsteller sind Eigentümer der o. g. Flächen.

Eine Nachverdichtung der Ortslage in diesem Bereich wäre städtebaulich sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des derzeit fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

Die Baulücke zwischen den vorhandenen Bebauungen ist ca. 160 m. Für die Bebauung dieser Fläche ist die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Im rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland erfolgte die Wohnbauflächenausweisung für die Ortschaft Zens mit 6 Bauplätzen bis zum Jahr 2025 bedarfsgerecht und **ohne Überhang**. Die zusätzliche Planung von 3 Eigenheimen wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen.

Es wird eingeschätzt, dass mit dem vorliegenden B-Plan und den im F-Plan der Gemeinde für die Ortschaft Zens dargestellten Bauflächen, der Wohnbedarf bis zum Jahr 2030 abgedeckt werden kann.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 24.08.2017 den Beschluss über die **Aufstellung** des B-Planes Nr. 01 „Am Anger“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Die Begünstigten der Planung tragen die Kosten der B-Planung und Erschließung der Baugrundstücke.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Das Vorhaben, entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland ortsansässige Bürger an die Ortschaft Zens zu binden und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von drei Eigenheimen der ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht werden.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für drei Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Acker bzw. Gartenland.

Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung für drei Baugrundstücke und
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen.

Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung des Siedlungskörpers. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich fällt. Die Fläche ist und war nicht bebaut.

„Es war auch **nicht** das gesetzgeberische Ziel, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ausschließlich die Überplanung bebauter Bereiche umfasst. Auch die Inanspruchnahme nicht bebauter Flächen innerhalb des Siedlungskörpers dient – etwa unter den Gesichtspunkten der Verdichtung und der Vermeidung anderweitig erforderlicher verkehrlicher Anbindungen – der Verringerung der Flächeninanspruchnahme“ (BT-Drucks. 18/2111, S. 4).

Durch die Lage innerhalb der Ortslage von Zens ist die Voraussetzung der Innenentwicklung eindeutig gegeben. Zu allen Seiten ist eine bauliche Vorprägung durch wohnbauliche und dörfliche Nutzungen sowie infrastrukturelle Nutzungen gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 4.010 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 3.410 m² und ca. 600 m² private Grünfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 3.410 m² * 0,3) ca. 1.023 m². Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Der Bebauungsplan dient keinem umweltverträglichkeits-prüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt zur Anwendung.

Seitens der Gemeinde, wurde im Vorfeld mit dem Landkreis ein mögliches Verfahren gemäß § 13a BauGB diskutiert.

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit auch hier.

Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m² Grundfläche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Flächen des Flurstücks 61 und Teile des Flurstücks 62 der Flur 1 in der Gemarkung Zens.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 0,4 ha.

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

Alle Flächen im Plangebiet, befinden sich in Privatbesitz.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird **nicht die gesamte Fläche** der „Außenbereichsinsel“ überplant.

Die Grenze dieser Außenbereichsinsel wird gebildet:

- im Norden: durch die vorhandene Bebauung südlich der Grabenstraße,
- im Westen: durch die vorhandene Bebauung östlich der Straße „Am Wartenberg“;
- im Osten: durch die vorhandene Bebauung östlich der Grabenstraße,
- im Süden: durch die kommunale Straße „Am Anger“ (infrastrukturelle Nutzung).

3.5. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird als Gartenland (Scherrasen) mit Obstbaumbestand (Streuobstwiese) bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der landwirtschaftlichen Fläche, dem Flurstück 62, handelt es sich um eine kleinflächige unwirtschaftliche Splitterfläche. Des Weiteren wird der nördliche Bereich dieser Fläche zum Abstellen von Landmaschinenteknik genutzt.

Für den Standort der geplanten Eigenheime sind keine Baumfällungen erforderlich.

Siehe hierzu auch „Kurzbeurteilung zum Artenschutz“ Anlage 1 der Begründung.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von drei Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von drei Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist nicht sinnvoll, da dies ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet voraussetzen würde. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht geplant.

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant.

Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Traufhöhe (TH) sowie Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird unter Abwägung der Belange des Naturschutzes, der Reduzierung von Bodenversieglung und der sinnvollen Nutzung von Flächen zu Wohnzwecken die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,3 festgesetzt, da diese für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit einem Einfamilienhaus abzusichern. Dafür genügt ein zulässiges Vollgeschoss.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,50 m die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzten Höhen entsprechen den vorhandenen Wohngebäuden der näheren Umgebung. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Gestaltung in der Ortschaft Zens.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Im Plangebiet wurde die Hausform Einzelhaus festgesetzt. Einzelhäuser sind eine spezielle Form der offenen Bauweise, bei der die Gebäude stets mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden müssen.

Die geplante Einfamilienhausbebauung entspricht der festgesetzten Bauweise bzw. Hausform. Die Baugrenzen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf eine Wohnung begrenzt.

Die Festsetzung ist zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form eines „Einfamilienhauses“ erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 WHG

Für das B-Plangebiet wurde als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Reduzierung der Erschließungskosten festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, zurückzuhalten oder zu verwerten ist.

Flächen mit Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Das Flurstück 62, Flur 1 soll geteilt werden. Für die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, hier Abstellplatz für Landmaschinentechnik ist ein Geh- und Fahrrecht erforderlich.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die sonstige, nicht in das allgemeine Wohngebiet einbezogene Fläche im Norden des Flurstück 61 im Geltungsbereich des B-Plans wird als private Grünfläche festgesetzt.

Ziel ist es die vorhanden private Grünfläche im rückwärtigen Flurstücksbereich zu erhalten und gleichzeitig eine Überbauung mit baulichen Anlagen eines WA-Gebietes auszuschließen.

Bei dieser Grünfläche handelt es sich um eine Streuobstwiese (Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle). Zum Schutz der auf der Grünfläche vorhandenen Streuobstwiese wird zusätzlich ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a und 25b BauGB

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieses Belanges wurden im B-Plan ein Pflanzgebot gemäß § 25a BauGB und Pflanzbestimmungen sowie Pflanzenerhaltungsgebot gemäß § 25b BauGB festgesetzt.

Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet wurde eine Fläche A1 gekennzeichnet, in dieser befinden sich Teilflächen einer Streuobstwiese. Die Festsetzungen des B-Planes auf dieser Fläche treten erst nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG in Kraft. Der Antrag hierfür ist durch den Grundstückseigentümer bei der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu stellen.

Ausgehend von dem o.g. ist somit der Nachweis des Ausgleichs (für die Baumfällungen/ Eingriff in die Streuobstwiese) durch den Grundstückseigentümer im Antragsverfahren auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs.3 BNatSchG zu führen.

Der Antragsteller des Bauleitplanes hat zu dieser Verfahrensweise im Vorfeld seine Zustimmung erklärt.

Begründung:

Eine Streuobstwiese befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstückes 61 der Flur 1. Der überwiegende Teil der vorhandenen Streuobstwiese wurde als private Grünfläche festgesetzt. Zum Schutz der auf der Grünfläche vorhandenen Streuobstwiese wurde zusätzlich ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

*Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf dem Flurstück 61 soll parallel zur südlich angrenzenden Straße erfolgen. Hierfür wurden im B-Plan Baugrenzen/ Baufeld festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich **keine Obstbäume**, so dass **keine Baumfällungen erforderlich werden**. Insofern ist für diesen Bereich **auch kein Antrag der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme von den Verboten erforderlich**.*

*Außerhalb des Baufeldes für das geplante Wohnhaus, auf dem Flurstück 61, (in nördlicher Richtung angrenzend) wurde ebenfalls eine Baufläche festgesetzt. Auf dieser Baufläche besteht bei **Bedarf die Möglichkeit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zu errichten**. Die Bebauung **mit einem Wohnhaus auf dieser Fläche ist jedoch ausgeschlossen**.*

Auf dieser Fläche befinden sich Obstbäume. Für den Fall, dass diese Fläche mit den o.g. Anlagen bebaut wird, sind Baumfällungen erforderlich.

Aus diesem Grund wird für diese Fläche folgende „Bedingte Festsetzung“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB als textliche Festsetzung genommen:

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Änderung des B-Planes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

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

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat **Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt**. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung, (in diesem Fall der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes der Ortschaft Zens) bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt.

Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorliegenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs bleiben andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten.

Im Geltungsbereich des B-Planes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Des Weiteren bleibt eine Teilfläche von ca. 600 m² genutzte Gartenfläche, im Plangebiet durch die Festsetzung als private Grünfläche erhalten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Siehe hierzu „Kurz betrachtung zum Artenschutz“ Anlage 1 der Begründung.

Der Eingriff geht nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den geplanten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Salzlandkreises gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Am Anger“.

Die geplanten drei Baugrundstücke erhalten eine direkte Zufahrt von der Straße „Am Anger“.

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, Feldstraße 1a, in 39240 Calbe (Saale).
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße „Am Anger“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Wasserzweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig. Die Abstimmungen zum Anschlusspunkt erfolgen im Bauantragsverfahren.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, Breite 9, in 39240 Calbe (Saale).
Es ist beabsichtigt das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Anger“ anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
Der Anschluss ist beitragspflichtig. Die Abstimmungen zum Anschlusspunkt erfolgen im Bauantragsverfahren.
- Für das B-Plangebiet wurde festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten ist bzw. zu versickern hat.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Oschersleben. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße „Am Anger“ befinden sich Telekommunikationsanlagen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.
Das Plangebiet ist über die bestehende Straße „Am Anger“ durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Feuerschutz

Für den Änderungsbereich ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW – Regelwerk Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

Entsprechend Rücksprache mit dem Gemeindefeuhrleiter wurde hinsichtlich der Löschwasserversorgung Folgendes mitgeteilt:

Im Bereich Am Anger befindet sich vorn neben dem Spielplatz ein Hydrant DN 150.

Die Strecke bis zum B-Plangebiet beträgt ca. 200 m.

150 m sind die maximale Entfernung. Deshalb sollte hier ein zusätzlicher Hydrant verbaut werden. Der o.g. Sachverhalt ist bei der Planung zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanverfahren und Erschließung** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.

Die zu entwickelnde Fläche im Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Die Herstellung der drei Grundstückszufahrten sind private Maßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Bördeland als Baulastträger der Straße „Am Anger“ realisiert werden.

5. Flächenbilanz

➤	Fläche des Plangebietes:	4.010 m²
	davon als Allgemeines Wohngebiet (WA):	3.410 m²
	davon:	
	Fläche für Geh- und Fahrrecht:	208 m ²
➤	davon als private Grünfläche	600 m²

6. **Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung**

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Nr. 01 „Am Anger“ im OT Zens, sind im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens, von weiteren Fachplanungen bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 01.02.2018, obere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet ist mit Geruchsmissionen insbesondere ausgehend von der ca. 550 Meter südöstlich des Plangebietes gelegenen Schweinemastanlage sowie einer südlich daran angrenzenden genehmigten (aber noch nicht errichteten) Biogasanlage belastet. Des Weiteren wirken untergeordnet die ca. 1.500 Meter nord- nordöstlich gelegene immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Schweinehaltungsanlage Großmühligen (Betreiber: Ferkelproduktion Großmühligen GmbH & Co.) sowie die Biogasanlage im Norden von Zens (etwa 500 Meter) entfernt auf das Plangebiet ein. In Summe liegt die Geruchsmissionsbelastung bei 10% Geruchsstundenhäufigkeit. Der Immissionswert nach Abschnitt 3.1 der Geruchsmissions- Richtlinie (GIRL-2008) beträgt 0,10 (10%) für allgemeine Wohngebiete bzw. 0,15 (15%) für Dorfgebiete.

Der maßgebliche Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet wird gerade so eingehalten, der für Dorfgebiete wird unterschritten. Das bedeutet, dass in Abhängigkeit von der meteorologischen Situation, insbesondere der Windrichtung, mit durchaus signifikanten Geruchseinwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist, worauf in der Planbegründung deutlich hinzuweisen ist.

Die immissions-schutzrechtliche Grenze der Erheblichkeit dürfte allerdings nicht überschritten werden d.h. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht auszumachen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises vom 29.12.2017

- Die Straße „Am Anger“ ist als ländlicher Weg im ländlichen Wegekonzept mit der Registriernummer: 367029_140 enthalten. Änderungen an diesem Weg sind mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben abzustimmen. Über das Ergebnis der Abstimmung ist der Salzlandkreis, FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus zu informieren.
- Entsprechend den vorgelegten Unterlagen wurden die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln geprüft. Laut Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2014) sind die ausgewiesenen Flächen nicht mit Kampfmitteln belastet.
- Vorsorglich weise ich jedoch darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.
- Kampfmittel jeglicher Art können nie ganz ausgeschlossen werden. Daher verweise ich auf die Vorschriften der KampfM-GAVO, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 13.12.2017

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Den Planunterlagen (Begründung, Pkt. 4.1) ist zu entnehmen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise versickert bzw. verwertet werden soll.

Nach den im LAGB vorliegenden Daten aus Altaufschlüssen der näheren Umgebung stehen im Plangebiet oberflächennah überwiegend lehmig-schluffig-tonige Sedimente an, die nur eine geringe

Wasserdurchlässigkeit aufweisen, es besteht daher Staunässegefahr. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Telekom Technik GmbH vom 18.12.2017

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 oder unter www.telekom.de beauftragen. Die notwendigen Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des WZV Schönebeck über SWM vom 20.12.2017

Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co.KG sind vom Wasserversorgungszweckverband im Landkreis Schönebeck (WZV) mit der technischen und kaufmännischen Betriebsführung beauftragt. Ihre Unterlagen zum o.g. Vorhaben haben wir erhalten und geprüft. Zum Punkt Trinkwasserversorgung bestehen, seitens des WZV bestehen keine Einwände. Zum Punkt Feuerschutz merken wir an, dass Löschwasser im Rahmen der vorhandenen technischen Kapazitäten entnommen werden kann. Eine gebietsbezogene Löschwasserauskunft ist separat zu beantragen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Saalemündung vom 13.12.2017

Ich teile Ihnen mit, dass der Bereich des genannten B- Planes Nr. 01 bis zur Einmündung Grabenstraße nicht durch Abwasseranlagen des AZV „Saalemündung“ erschlossen ist. Ich weise darauf hin, dass derzeit keine Investitions- und Kanalbauplanungen durch den AZV „Saalemündung“ in der Ortslage Zens vorgesehen sind. Für die Gewährleistung der Schmutzwasserentsorgung ist daher hinsichtlich einer notwendigen Investitions- und Kanalbauplanung, zusätzlich zu dem unter Punkt 4.3 angedachten Bauantragsverfahren der Anschlussnehmer, der allgemeine zeitliche Ablauf mit dem AZV „Saalemündung“ abzustimmen. Durch den Abwasserzweckverband „Saalemündung“ bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01 „Am Anger“.