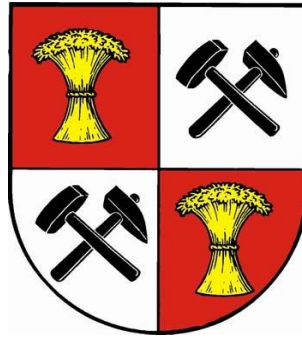


# PLANUNGSUNTERLAGE

## Bebauungsplan Nr. 01 „Am Anger“



*Gemeinde Bördeland  
OT Zens*

**Entwurf**

Stand: Oktober 2017

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

## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>Planzeichnung</b> B-Plan M 1:1.000	<b>Teil 1</b>
<b>II</b>	<b>Begründung</b>	<b>Teil 2</b>

**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
<b>1. Allgemeine Erläuterungen</b>	<b>5</b>
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetzte, Verordnungen und Pläne	6
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4. Planungsvorgaben	7
<b>3. Plananlass/ Zielsetzung</b>	<b>11</b>
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
<b>4. Planinhalt und Auswirkungen</b>	<b>15</b>
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	15
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	18
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	20
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>6. Kurzbetrachtung zum Artenschutz</b>	<b>Anlage 1</b>

## 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
- Großmühlungen
- Kleinmühlungen
- 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 und die Teilfläche des Flurstücks 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 vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 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.

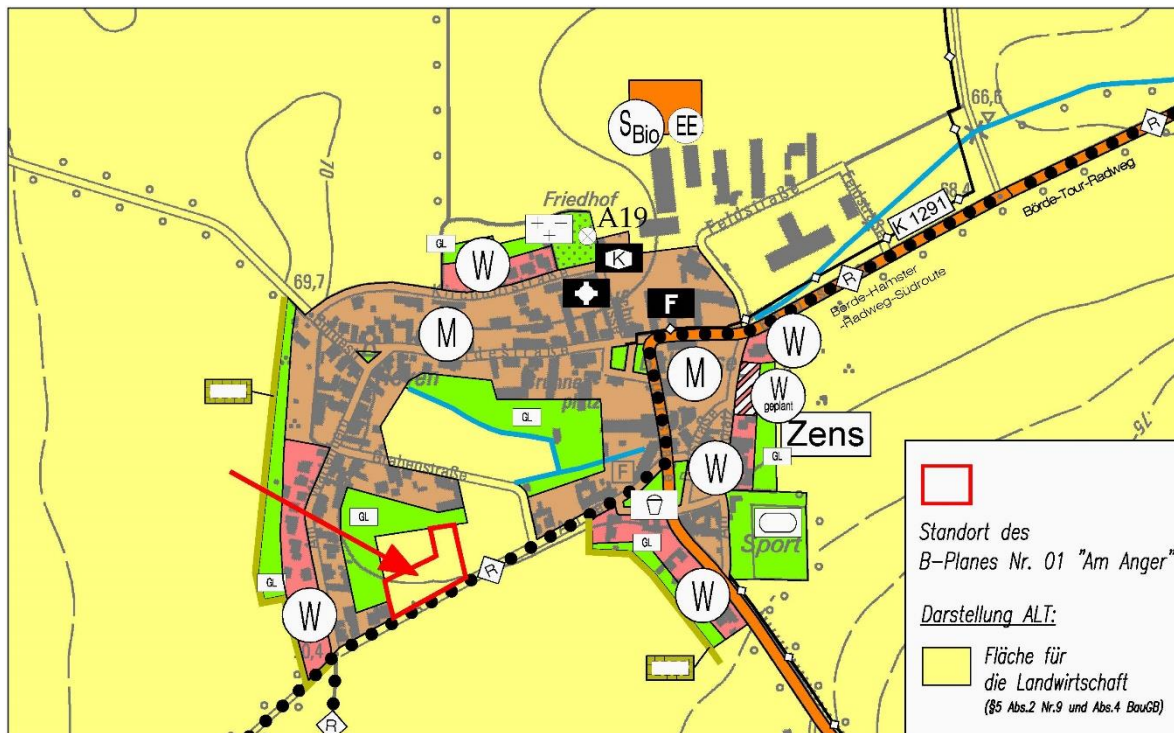
Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

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**

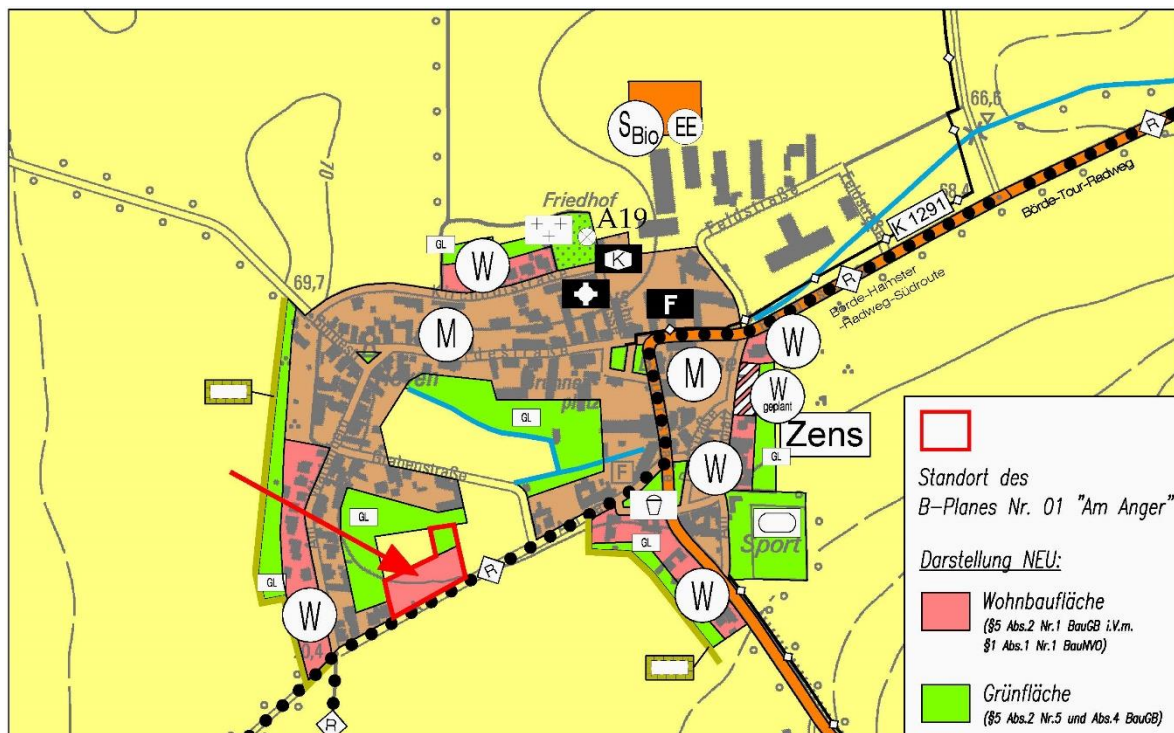
Standort des B-Planes Nr. 01 „Am Anger“



(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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 3.410 m<sup>2</sup> und ca. 600 m<sup>2</sup> private Grünfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 3.410 m<sup>2</sup> \* 0,3) ca. 1.023 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 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 „Kurz Betrachtung 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 Bodenversiegelung 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. 1 Nr. 14 BauGB und § 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 mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt.

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

### **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a 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 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.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> genutzte Gartenfläche, im Plangebiet durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ erhalten.

***Artenschutzrechtliche Belange:***

Siehe hierzu „Kurzbeurteilung 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.

<b>4.3. Auswirkungen auf die Erschließung</b>
---

***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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW – Regelwerk Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser (analog der vorhandenen Bebauung) möglich ist.

#### 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:	<b>4.010 m<sup>2</sup></b>
	davon als Allgemeines Wohngebiet (WA):	<b>3.410 m<sup>2</sup></b>
	<b>davon:</b>	
	Fläche für Geh- und Fahrrecht:	208 m <sup>2</sup>
➤	davon als private Grünfläche	<b>600 m<sup>2</sup></b>