

PLAN: 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE BÖRDELAND
FÜR DEN BEREICH DER „BIOGASANLAGE ZENS“

PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:

Gemeinde Bördeland
Biere
Magdeburger Straße 3
39221 Bördeland

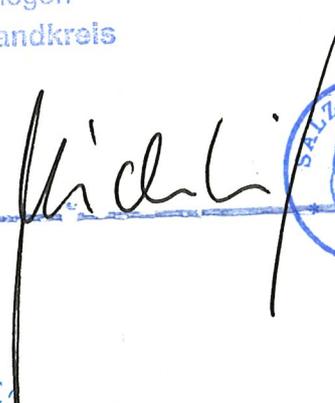
VORHABENTRÄGER:

Landboden Mühlingen GmbH
Zens
Bördestraße 2
39221 Bördeland

hat zur Genehmigung
vom: 25.03.2025
Az. 6170.01/04_1A_ZEN-02-25
vorgelegen
Salzlandkreis

PRODUKT:

**Begründung
Teil I**

i.V. 



VERFAHRENSSTAND:

Feststellung

BEARBEITERIN:


Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

BÜRO:

IBS GmbH
Pehritsch
Mühlweg 1
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	ANLASS UND INHALT DER PLANÄNDERUNG.....	3
3	VERFAHREN.....	4
4	DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
5	GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
6.1	Landesplanung und Regionalplanung	7
6.2	Schutzgebiete	7
7	ERSCHLIEßUNG.....	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Technische Ver- und Entsorgung	8
8	UMWELTBERICHT.....	8
9	HINWEISE	8
9.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	8
9.2	Altlasten	8
9.3	Kampfmittel	9
10	RECHTSGRUNDLAGEN	9
11	ANLAGEN.....	10
	Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) mit Änderungsbereich.....	6
	Tabelle 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplans.....	4

1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bördeland für den Bereich der Biogasanlage Zens soll als Teilfortschreibung für einen kleinen Planausschnitt des betroffenen Gemeindegebietes durchgeführt werden.

Alle Ausführungen und Beschreibungen beziehen sich nur auf den Änderungsbereich! Nach § 6 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde auch durch Beschluss bestimmen, dass der geänderte Flächennutzungsplan neu bekannt zu machen ist.

2 Anlass und Inhalt der Planänderung

Für die Gemeinde Bördeland existiert seit 22.12.2016 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet ist darin als Sonderbaufläche für Biogas (erneuerbare Energien) und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB Satz 1 zu ändern und das Plangebiet als komplette Sondergebietsfläche für Biogas (erneuerbare Energien) auszuweisen.

Das Erfordernis für diese Planänderung begründet sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage am Standort Zens“.

Die Landboden Mühlingen GmbH betreibt am Standort in Zens eine Biogasanlage. Die Anlagenbestandteile der Biogasanlage befinden sich auf den Flurstücken 356/5 und 10011 der Flur 1 in der Gemarkung Zens, Gemeinde Bördeland im Salzlandkreis.

Die Bestandsanlage erzeugt Biogas. Der dabei produzierte Strom wird in das Stromnetz eingespeist. Die erzeugte Wärme wird an ein Wärmenetz abgegeben, an dem ca. 75 Abnehmer in der Ortslage Zens angeschlossen sind und der zur Beheizung einer Trocknungsanlage für landwirtschaftliche Produkte genutzt wird.

Angesichts der vorliegenden und zukünftigen umweltgesetzlichen sowie energiepolitischen Änderungen werden Anpassungen an der Anlage erforderlich. Die Biogasanlage soll technisch auf eine zukünftig absehbare bedarfsgerechte Stromproduktion vorbereitet werden. Hierzu ist eine flexible Fahrweise der Blockheizkraftwerke erforderlich, die eine gleichzeitige Erhöhung der

produzierten jährlichen Rohbiogasmenge und die Erhöhung der Einsatzstoffmengen an nachwachsenden Rohstoffen und Wirtschaftsdünger am Standort bedingt.

Gleichfalls könnte durch den Betrieb bereits heute eine Rohbiogasmenge > 2,3 Mio. Nm³ pro Jahr erzeugt werden, was aber durch den baugesetzlichen Grenzwert gem. § 35 Abs. 1 Nr. 6d BauGB derzeit nicht zulässig ist. Ein auch zukünftig wirtschaftlich effizienter Betrieb kann daher nicht mehr im Rahmen der baugesetzlichen Privilegierung erfolgen.

Die Anlage mit der größeren Leistung wird als gewerbliche Anlage bewertet und bedarf der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit dem Zweck Biogas.

3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage am Standort Zens“ die Änderung des FNP der Gemeinde Bördeland für den Bereich der Biogasanlage Zens durchgeführt (Parallelverfahren).

Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB will die Gemeinde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit absehen, da die Unterrichtung und Erörterung des Anlasses der Flächennutzungsplanänderung bereits mit der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Biogasanlage am Standort Zens“ erfolgt ist. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und gaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits Stellungnahmen ab.

Das Verfahren zur Änderung des FNP für den Bereich der Biogasanlage Zens gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tabelle 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplans

Nr.	Verfahrensschritte / Rechtsgrundlage	Gremium /ggf. Art	Datum
1	Beschluss über die Änderung des FNP und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat am Amtsblatt Bördeland-Kurier Nr. 4	21.03.2019 27.03.2019
2	frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt	Ergebnisse wurden aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen B-Plan „Erweiterung Biogasanlage am Standort Zens“ bezogen, im Zeitraum vom 13.02. bis 13.03.2020

3	frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	entfällt	Ergebnisse wurden aus der frühzeitigen Beteiligung der TÖB zum vorhabenbezogenen B-Plan „Erweiterung Biogasanlage am Standort Zens“ bezogen, im Zeitraum vom 11.02. bis 13.03.2020
4	Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Biogasanlage Zens durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat am Amtsblatt Bördeland-Kurier Nr. 8	30.09.2021 06.10.2021
5	Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	Schreiben vom	07.10.2021
6	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Im Bauamt der Gemeinde Im Internet	vom 15.10. bis 16.11.2021 vom 15.10. bis 16.11.2021
7	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	Gemeinderat am Gemeinderat am	
8	Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		
9	Einreichung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB		
10	öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB		
11	in Kraft treten der Änderung des FNP für den Bereich der Biogasanlage Zens am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB		

4 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland ist die Fläche der FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit dem Zweck Biogas (erneuerbare Energien) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

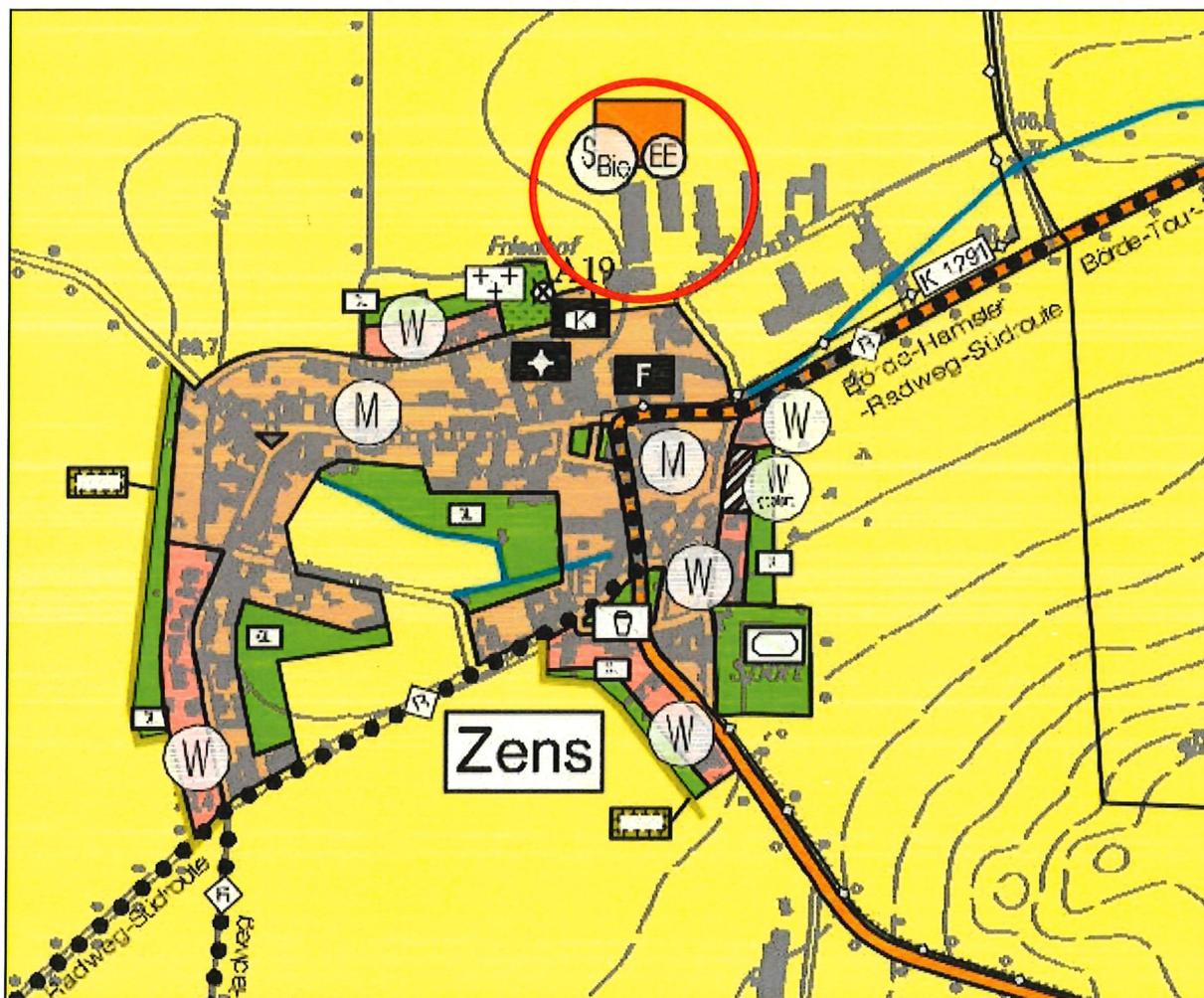


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) mit Änderungsbereich

5 Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung der vorhandenen Biogasanlage (nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) als Sonderbaufläche mit dem Zweck „Biogas“ (SO_{BIO}) gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

Die vorhandene Sonderbaufläche Biogas soll dabei in südliche Richtung bis zur gemischten Baufläche erweitert werden. Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft entfällt. Wobei es sich hier ausschließlich um Bereiche mit Betriebsflächen für Gebäude und befestigte Verkehrsflächen handelt.

In der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigungsfassung vom Juli 2016) wurde auf S. 71 die Sonderbaufläche für Biogas in Zens mit 0,4 ha angegeben. Diese Zahl ist nicht korrekt. Die Bestandsbiogasanlage umfasste bereits eine Fläche von ca. 1 ha, die Betriebsflächen mit dem Gebäudebestand haben eine Größe von ca. 1,6 ha und um ca. 1 ha soll die Anlage erweitert werden.

Die Größe der nunmehr ausgewiesenen Sonderbaufläche für Biogas beträgt 3,6 ha.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 LANDESPLANUNG UND REGIONALPLANUNG

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (derzeit 2. Entwurf) zu entnehmen.

Bereits in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Bördeland „Erweiterung Biogasanlage am Standort Zens“ wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde beim Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt in der landesplanerischen Abstimmung nach § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben, nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes zutrifft.

6.2 SCHUTZGEBIETE

Die Belange des Umweltschutzes werden in einer Umweltprüfung analysiert und die Ergebnisse der Prüfung in einem Umweltbericht, welcher als Teil II der Begründung in der Anlage beiliegt, detailliert dargestellt.

7 Erschließung

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und damit der Standort der vorhandenen Biogasanlage ist verkehrstechnisch über die private Feldstraße und Bördestraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind keine Änderungen an Verkehrsanlagen erforderlich.

7.2 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist für den Planbereich vorhanden und bedarf keiner größeren Änderung. Die konkreten Einzelmaßnahmen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschrieben.

8 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung liegt als Anlage bei.

9 Hinweise

9.1 BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

Für den Plangeltungsbereich liegen keine denkmalschutzrechtlichen Vorgaben vor, so dass entsprechende nachrichtliche Übernahmen gem. 9 Abs. 6 BauGB nicht erforderlich sind.

9.2 ATLASTEN

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes ist eine im Altlastenkataster des Salzlandkreises registrierte Verdachtsfläche. Bei der Ersterfassung im Jahr 1992 wurden auf dem ca. 4 ha großen Grundstück Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser durch Gülle der ehemaligen Schweinemastanlage der LPG „Groß Mühlingen“ (1968 – 1990) vermutet.

In der Folgenutzung sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen mitgeteilt worden. Bodenuntersuchungen/-erkundungen sind der UBB nicht bekannt.

Bei weiteren verbindlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Hinweise zu beachten, welche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits aufgenommen wurden.

Die untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass der Vorsorgegrundsatz gemäß § 7 BBodSchG5 zu beachten ist. Entsprechend ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen und Flächeninanspruchnahmen sowie Bodenversiegelungen und -verdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

9.3 KAMPFMITTEL

Das Änderungsgebiet wurde auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts anhand der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) überprüft. Laut der zur Verfügung stehenden Daten sind für den Bereich keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) 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 niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baustelle ist vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Es ist umgehend die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze, Verordnungen und Richtlinien wird hingewiesen.

11 Anlagen

Teil II - Umweltbericht, Berichtsnummer: 0148-N-02-20.01.2022/0


04.07.2025

