

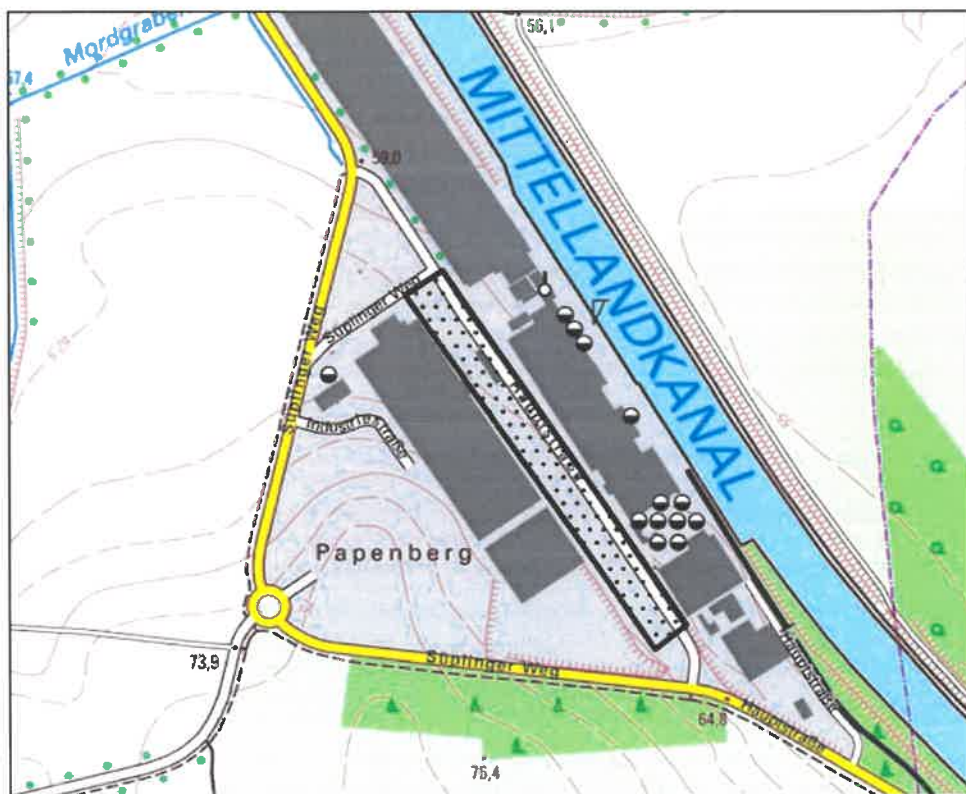


Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" im Verfahren nach § 13a BauGB

2. Ausfertigung der Urschrift



[TK10/2022] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 18/1-17108/2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Boden	7
3.3. Leitungen im Plangebiet	8
4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts- pflege	11
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen der 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" Gemeinde Bülstringen

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S.410).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1/06 wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.12.1998 in Kraft. Planungsziel war die Schaffung von Erweiterungsflächen für den Lagerhausbetrieb BARO, die in den folgenden Jahren teilweise besiedelt wurden. Für den Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit sechs Änderungsverfahren durchgeführt. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung einer Ölmühle. Die 4.Bebauungsplanänderung beinhaltete die Umverlegung der Landesstraße L24, da die Straße das Gelände des Lagerhausbetriebes BARO querte und intensive Verkehrsbeziehungen zwischen den Betriebsteilen die Verkehrssicherheit beeinträchtigten und die betriebliche Entwicklung verhinderten. Das 5.Änderungsverfahren beinhaltete die noch nicht besiedelte Flächen zwischen dem Kreisverkehr und dem Betriebsgelände des inzwischen unter AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG firmierenden Lagerhausbetriebes, das 6. Änderungsverfahren eine Teilfläche der festgesetzten Grünfläche entlang der ehemaligen Führung der Landesstraße L24, auf der die Errichtung eines Flüssigdüngerlagers vorgesehen war. Die 6.Änderung überplante nur eine kleine Fläche, der das Industriegebiet der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG teilenden Grünfläche. Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes wurde erkennbar, dass die gesamte Grünfläche auf dem Grundstück der Überplanung bedarf, da die Grünfläche wie die ehemalige Straße das Betriebsgelände teilt und erkennbar der erforderlichen betrieblichen Entwicklung entgegen steht. Die Grünfläche hat seit der Verlegung der Landesstraße L24 ihre Funktion als vernetzendes Element entlang der Straßenverkehrsfläche verloren. Auch aus naturschutzfachlichen Gründen ist es sinnvoller, die Kompensationsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft an eine geeignetere Stelle zu verlegen. Dies ist Ziel der vorliegenden Planänderung.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich weitere Planungserfordernisse gezeigt. Die ehemalige Führung Landesstraße L24 befindet sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr.1/92 "Gewerbe- und Industriegebiet Bülstringen" und Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen". Sie ist entwidmet und teilweise Bestandteil der Gewerbegrundstücke der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG. In der vorliegenden Planänderung soll der Geltungsbereich auf die Straße ausgedehnt werden, so dass die Bebauungspläne Nr.1/92 "Gewerbe- und Industriegebiet Bülstringen" und Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" aneinander grenzen.

Im Bebauungsplan Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" wurden Verkehrsflächen auf dem Betriebsgrundstück der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG festgesetzt. Diese umfassen keine dem Verkehr dienenden Flächen, sondern betriebsangehörige Freiflächen und Umfahrten der Feuerwehr, die Bestandteil der Baugrundstücke sind und daher als Industriegebiet und nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen. Hierzu erfolgt im vorliegenden Verfahren eine redaktionelle Klarstellung.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches Industriegebiet der Gemeinde Bülstringen. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung. Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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 genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 18.474 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Industriegebieten zulässig. Krautberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Rn 58 zu § 13a betont, dass für die Entscheidung jedoch nicht auf allgemeine Zulässigkeiten nach Gebietstyp, sondern auf das konkrete Vorhaben abzustellen ist (OVG Koblenz Urteil vom 08.06.2011 -1C 11239/10). Vorliegend ist die Erweiterung der Lagergebäude vorgesehen. Diese Vorhaben sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig, so dass dieses Kriterium für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ebenfalls gegeben ist.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst Teile der Grundstücke der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG einschließlich der ehemaligen Führung der Landesstraße L24 auf den Flurstücken 1510, 2481, 2482, 2483, 2560, 2562, 2564 und 2565 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/2022] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
18/1-17108/2010

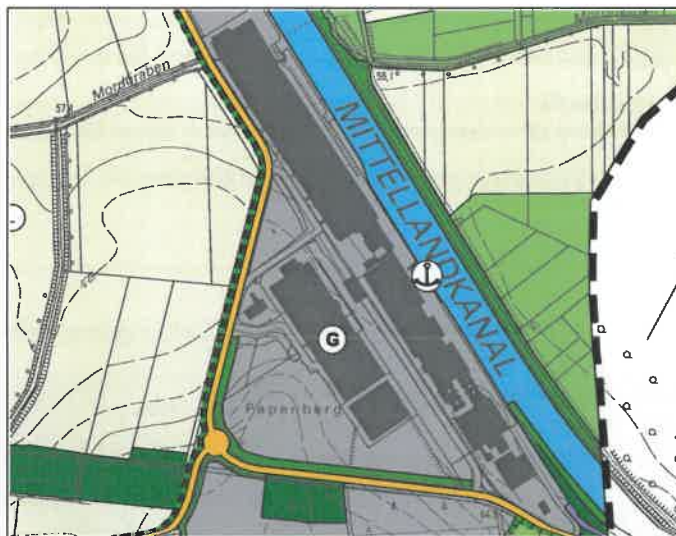
Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Südostgrenze der Flurstücke 2563, 2561 und 2485
- im Nordosten durch die Südwestgrenze der Flurstücke 2457 und 1707
- im Südosten durch die Nordwestgrenze der Flurstücke 2484 und 2566
- im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke 2535, 2490, 2489, 1046 und 1047 (alle Flurstücke Flur 24, Gemarkung Bülstringen)

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Westen und Süden der Bebauungsplan Nr.1/06 Industriegebiet II Bülstringen in der Fassung der 6.Änderung an. Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete fest. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr.1/92 Gewerbe- und Industriegebiet Bülstringen mit Industriegebieten an. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10/09/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 18/1-
17108/2010

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung lässt sich das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickeln.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Belange der Raumordnung nicht betroffen. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesentwicklungsbehörde in der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Plan ist noch nicht in Kraft getreten. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Möglichkeit zur Verdichtung der gewerblichen Bauflächen. Sie greift nicht in den Außenbereich ein. Die Ziele der Raumordnung stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt 23.092 m². Davon entfallen 13.621 m² auf den Bereich der Änderung und 9.471 m² auf die Ergänzung. Der Änderungsbereich wird im Bestand überwiegend als Grünfläche, teilweise als Verkehrsfläche genutzt. Die Grünfläche beinhaltet einen Böschungsbereich mit sporadischem Gehölzaufwuchs und zwei Überfahrten. Der Ergänzungsbereich ist mit einem Gebäude bebaut und ist vollständig durch Oberflächenbefestigungen versiegelt.

Die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes setzt im Geltungsbereich der 7.Änderung auf 10.615 m² Grünflächen mit Pflanzgeboten für eine Baum-Strauchhecke und Scherrasen, auf 2.347 m² Industriegebiete (6.Änderung des Bebauungsplanes) und auf 659 m² Verkehrsflächen fest.

Die Flächen der Ergänzung sind im Bestand als Industriegebiet zu bewerten, da beide Baugebiete einen baulichen Zusammenhang bilden, dem der bisher nicht geplante Zwischenraum angehört, der als Innenbereich zu bewerten ist.

3.2. Boden

Nach derzeitigen Erkenntnissen weist das Plangebiet für eine Bebauung geeignete Böden auf. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (beispielsweise Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5 Meter $\pm 50\%$ zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nachzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich in Erscheinung getreten. Es ist nicht auszuschließen, dass archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet vorhanden sind. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Kampfmittel

Von Seiten des Rechtsamtes, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 2481, 2482, 2483 der Flur 23 und die Flurstücke 1510, 2560, 2562, 2564, 2565 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ohre, dass mit Verordnung vom 17.12.2013 neu festgelegt wurde. Gemäß den Hochwasserrisikokarten ist die Fläche nicht Bestandteil von Gebieten, in denen ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (H_{Q200} Gebiete).

3.3. Leitungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst teilweise ehemals öffentlich gewidmete Flächen, in denen Leitungen verlegt sind. Dies sind Gas-, Fernmelde- und Stromleitungen der Avacon Netz GmbH und Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Leitungen sind zu berücksichtigen bzw. bei Erfordernis im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer umzuverlegen.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Grünflächen mit Anpflanzungen und Verkehrsflächen auf den Flurstücken 1510, 2560, 2562, 2564 und 2565 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen in Industriegebiete einschließlich überbaubarer Flächen und einem am GI2 - Gebiet orientierten Maß der baulichen Nutzung
2. die Ergänzung des Geltungsbereiches auf die bisher überwiegend nicht beplanten Flurstücke 2481, 2482 und 2483 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen und die Festsetzung als Industriegebiete einschließlich überbaubarer Flächen

3. die redaktionelle Klarstellung (außerhalb des Änderungsbereiches), dass die auf dem Baugrundstück festgesetzten Verkehrsflächen Bestandteil des Industriegebietes sind

Erläuterung zu 1.

Im Rahmen der 6.Änderung des Bebauungsplanes, die der Ansiedlung einer Flüssigdüngeranlage auf einer Teilfläche des erneut überplanten Bereiches diente, wurde das städtebauliche Erfordernis erkannt, die gesamte Grünfläche parallel zur ehemaligen Führung der Landesstraße L24 zu überplanen. Die Festsetzung als Grünfläche erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 als Böschungsbegrünung entlang des gewidmeten Straßenabschnittes der Landesstraße L24. Die Fläche sollte der Eingrünung gegenüber der öffentlichen Straße dienen. Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes wurde die Straße auf eine andere Führung verlegt, die die einheitlich genutzten Flächen der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG (damals BARO) nicht mehr trennt. In dieser 4.Änderung wurde die Grünfläche nicht mit überplant, auch wenn sie ebenfalls eine Beeinträchtigung der einheitlichen Nutzung darstellte. Durch die Entwidmung der öffentlichen Straße hat die Grünfläche mit den Pflanzgeboten ihre städtebauliche Funktion verloren. Ein Ersatz der Grünfläche an anderer Stelle ist für die Belange von Natur und Landschaft förderlich, da die Herstellung der Grünfläche nicht sachgerecht erfolgte und aufgrund der Lage zwischen Industriehallen Störeinflüssen ausgesetzt ist, die eine Entwicklung behindern und die artenschutzrechtliche Bedeutung mindern. Auf der Grünfläche soll daher ein Industriegebiet festgesetzt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird planextern kompensiert. Auf der bisherigen Grünfläche wurde Industriegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am GI2 - Gebiet.

Erläuterung zu 2.

Die ehemalige Führung der Landesstraße L24 ist kein Bestandteil der Bebauungspläne Nr.1/92 "Gewerbe- und Industriegebiet Bülstringen" und Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen". Sie befindet sich zwischen beiden Bebauungsplänen. Um unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen für übergreifende Bauvorhaben zu vermeiden, wird diese Fläche in den Geltungsbereich einbezogen soweit sie dem Betriebsgrundstück der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG angehört. Sie wird als Industriegebiet festgesetzt. Die Bebauungspläne Nr.1/92 "Gewerbe- und Industriegebiet Bülstringen" und Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" grenzen mit Inkrafttreten der 7.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" aneinander.

Erläuterung zu 3.

Das Betriebsgrundstück der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG beinhaltet festgesetzte Verkehrsflächen obwohl diese ausweislich der Begründung Bestandteil des Betriebsgrundstücks sind. Die Flächen sind teilweise mit in die überbaubaren Flächen einbezogen, so dass es sich bei der Änderung der Festsetzung nur um eine Klarstellung handelt.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf Flächen im Besitz der Gemeinde Bülstringen.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung und Ergänzung gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Fläche befindet sich innerhalb des erschlossenen Betriebsgrundstücks der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Aus der Planänderung resultiert kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf. Die Belange der Wasserversorgung sind nicht betroffen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren keine wesentlichen Änderungen des Anschlussbedarfes für die Versorgung mit Elektroenergie. Der Betrieb ist an das Elektronenergieversorgungsnetz angeschlossen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Belange der Gasversorgung sind nicht betroffen.
- Telekommunikationsnetze werden in Bülstringen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS-NET Internet Service GmbH betrieben. Aus der Planänderung resultiert kein zusätzlicher Bedarf an Telekommunikationsleistungen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind im Bestand gewährleistet.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren keine wesentlichen Änderungen des Anschlussbedarfes für die Schmutzwasserentsorgung. Der Änderungsbereich ist über das innerbetriebliche Netz anzuschließen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind durch die innerbetriebliche Entwicklung nicht erkennbar betroffen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" der Gemeinde Bülstringen ist 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.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Im vorliegenden Fall werden Flächen überplant, die der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt dienen. Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Dies erfordert im vorliegenden Planverfahren eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan Nr.1/06 der Gemeinde Bülstringen in der bisherigen Form weiterhin rechtsverbindlich. Der Ergänzungsbereich ist nach § 34 BauGB als Industriegebiet einzustufen. Der Vergleich ist daher zwischen den bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen zu führen.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Die beurteilungsrelevanten Eingriffe ergeben sich aus dem Vergleich zwischen der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes und der geänderten Fassung des Bebauungsplanes.

	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1/06 im beurteilungsrelevanten Bereich			
Industriegebiete bebaubare Flächen	0	2.562 m ²	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	641 m ²	3.846
Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Baum- Strauch- Hecke Biotoptyp HHB (noch nicht umgesetzt)	16	3.253 m ²	52.048
Grünfläche nach Pflanzplan, Scherrasen, Biotoptyp GSB	7	6.506 m ²	45.542
Straßenverkehrsflächen, Biotoptyp VSB	0	659 m ²	0
Flächen des Ergänzungsbereiches			
Industriegebiete nach § 34 BauGB bebaubare Flächen (9471 m ² x 0,8)	0	7.577 m ²	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA (9471 m ² x 0,2)	6	1.894 m ²	11.364
Summe		23.092 m²	112.800

Bei der Umsetzung der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 entsteht folgender Planwert:

Planwert im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1/06	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
Industriegebiete bebaubare Flächen (23.092 m ² x 0,8)	0	18.474 m ²	0
Gewerbegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	4.618 m ²	27.708
Summe		3.203 m²	27.708

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 112.800 Wertpunkten vor der Planung stehen 27.708 Wertpunkte gegenüber, die bei Umsetzung der Planänderung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff im Umfang von 85.092.327 Wertpunkten, der extern zu kompensieren ist.



Luftbild
Lage der Kompensationsfläche

[DOP/09/2020] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
18/1-17108/2010

Die Kompensation erfolgt auf den Flurstücken 1361 und 1362 der Flur 21, Gemarkung Bülstringen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Bülstringen und dem begünstigten Unternehmen gesichert. Auf den Flurstücken wird auf einer derzeit als Acker bewirtschafteten Fläche ein naturnaher Laubmischwald angelegt. Dieser vernetzt Gehölzflächen südöstlich und nordwestlich der Fläche. Die Gehölzauswahl ist aufgrund einer Bodenuntersuchung, die durch das Unternehmen zu erbringen ist festzulegen. Angrenzend befindet sich auf der Fläche ein Laubmischbestand. Deshalb ist von einer grundsätzlichen Eignung der Fläche für Laubgehölze auszugehen. Insgesamt ist für die Aufforstung eine Fläche von ca. 7.740 m² vorgesehen, die von Acker (5 Wertpunkte) in Laubmischwald (16 Wertpunkte) aufgewertet wird. Hierdurch wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf der Kompensationsfläche um 85.140 Wertpunkte erhöht. Die Anpflanzung soll mit Heistern in einem Pflanzabstand von 1,5 Meter erfolgen. Das begünstigte Unternehmen hat die Anpflanzung einschließlich der Anwuchs-, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu übernehmen. Empfohlen werden die Baumarten Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Spitzahorn und Wildobstbäume.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Eine ergänzende Bewertung ist somit nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da sich die Fläche innerhalb der Industriegebiete befindet.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Eine Betroffenheit privater Belange ist nur für das im Plangebiet ansässige Unternehmen gegeben. Die Fläche befindet sich innerhalb des Betriebsgeländes. Auswirkungen, die das Betriebsgelände überschreiten, sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" stehen die Belange einer geordneten Entwicklung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Eingriff wird planextern kompensiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Flächen im Bestand</u>	<u>Flächen nach der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche	23.052 m ²	23.052 m ²
- Industriegebiete im Bebauungsplan festgesetzt	3.203 m ²	23.052 m ²
- Industriegebiete nach § 34 BauGB	9.471 m ²	0 m ²
- Grünflächen mit der Festsetzung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanzplan	9.719 m ²	0 m ²
- Verkehrsflächen	659 m ²	0 m ²

Gemeinde Bülstringen, Januar 2026


Fahrenfeld
Bürgermeister

