



## Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

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

Abschrift der Urschrift



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## 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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung, Nutzungen im Bestand, bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes	6
3.2. Boden	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes und der Ergänzung	8
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen der 6.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 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 das Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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 fünf 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 AGRAVIS Ost GmbH & Co KG (ehemals BARO) querte und intensive Verkehrsbeziehungen zwischen den Betriebsteilen die Verkehrssicherheit beeinträchtigten und die betriebliche Entwicklung verhinderten. Das 6.Änderungsverfahren beinhaltete die bisher noch nicht besiedelte Fläche zwischen dem Kreisverkehr und dem Betriebsgelände der AGRAVIS Ost GmbH & Co KG. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Südwestlich angrenzend an die bis zur 4.Änderung des Bebauungsplanes das Gebiet querende Landesstraße L24 ist in der noch rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes ein Pflanzstreifen festgesetzt, der nach der Verlegung der Straße und der Einbeziehung in das Betriebsgelände seine wesentliche Funktion verloren hat. Auf einer Teilfläche dieses Pflanzstreifens beabsichtigt die AGRAVIS Ost GmbH & Co KG die Errichtung eines Flüssigdüngerlagers. Aufgrund der zur Zeit kriegsbedingten angespannten Situation auf dem Düngemittelmarkt ist die kurzfristige Erhöhung der Lagerkapazitäten für Flüssigdünger dringend erforderlich, um die Versorgungssicherheit für die Landwirtschaft zu erhöhen. Das Flüssigdüngerlager muss aus funktionellen Gründen in der Nähe der vorhandenen Flüssigdüngeranlage errichtet werden, da es mit dieser

durch Stoffströme verbunden ist. Hierfür ist es erforderlich den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen zu überplanen und in die Bauflächen einzubeziehen. Dies ist grundsätzlich für den gesamten Grünstreifen sinnvoll. Eine vollständige Überplanung erfordert jedoch ein förmliches Änderungsverfahren mit Umweltprüfung und zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit. Da aufgrund der Situation eine kurzfristige Lösung notwendig ist, soll in einem ersten Schritt nur der Bereich überplant werden, der für das Flüssigdüngerlager benötigt wird. Dieses Änderungsverfahren ist kleinflächig und berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Planergänzung ist ebenfalls gemäß § 13 BauGB zulässig, da ein Bereich überplant wird, der nach § 34 BauGB bereits als Industriegebiet einzustufen ist.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Gewährleistung der Versorgungssicherheit der Landwirtschaft. Sie fördert die Belange 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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beinhaltet nur den Teilbereich für das Flüssigdüngerlager auf dem Betriebsgelände der AGRAVIS Ost GmbH & Co KG.



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

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird begrenzt:

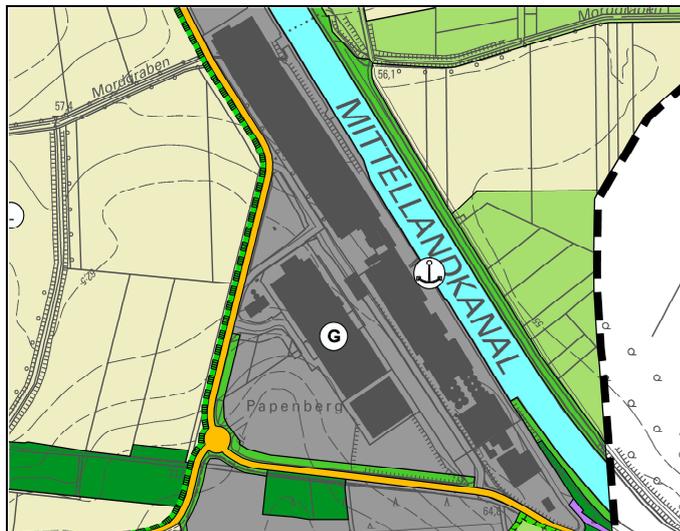
- im Südosten durch die Nordwestgrenze des Flurstücks 2535 der Flur 24 und deren gerader Fortsetzung nach Nordosten bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 1707 der Flur 23
- im Nordosten von der Südwestgrenze des Flurstücks 1707 der Flur 23
- im Nordwesten durch eine Parallele im Abstand von 55 Metern nordwestlich zur Südostgrenze
- im Südwesten durch die Gebäudeaußenkante des Gebäudes auf dem Flurstück 2490 der Flur 24

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 2490 und 2565 der Flur 24, der Ergänzungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2483 der Flur 23 Gemarkung Bülstringen.

An das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Süden der Bebauungsplan Nr.1/06 Industriegebiet II Bülstringen in der Fassung der 5.Änderung an. Der Bebauungsplan setzt westlich angrenzend Industriegebiete fest. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Nr.01/92 an. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. 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.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Im Änderungsbereich und Ergänzungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Die Gesamtfläche des Plangebietes einschließlich der Ergänzung beträgt 3.203 m<sup>2</sup>. Sie bleibt damit unter 1 Hektar. Das Planverfahren fällt somit unter die Regelungen der Punkte 3.3.n und o des Rd. Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die landesplanerische Stellungnahme wurde durch die untere Landesplanungsbehörde abgegeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. als Innenbereich einzustufen und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

### 2.5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen anwenden:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies ist vorliegend gegeben.

Im Plangebiet sind zwar Betriebe zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies wird jedoch durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weder begründet noch vorbereitet. Das konkrete Vorhaben beinhaltet die Planung eines Flüssigdüngerlagers. Dieses unterliegt in der hier festgesetzten Größe keiner Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach Gemeinschaftsrecht geschützter Natura 2000 Gebiete. Eine Betroffenheit von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist nicht erkennbar, da die Industriegebiete nicht geändert werden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen für eine Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung, Nutzungen im Bestand, bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.203 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.347 m<sup>2</sup>. Er wird im Bestand überwiegend als Pflegegrünfläche genutzt. Eine Reihe kleinkroniger Bäume ist vorhanden. Im Ergänzungsbereich mit einer Fläche von 856 m<sup>2</sup> befindet sich ein Abschnitt der ehemaligen Landesstraße L 24 (Hauptstraße), die als betriebsinterne Straße genutzt wird. Die wirksame Fassung des Bebauungsplanes setzt im Geltungsbereich 1.628 m<sup>2</sup> Grünfläche für Anpflanzungen und 719 m<sup>2</sup> als Industriegebiete fest.

#### **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 Schiefereien 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 nach derzeitigem 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

Für die Flurstücke 2490 und 2565 der Flur 24 und das Flurstück 2483 der Flur 23 in der Gemarkung Bülstringen wurde durch das Rechtsamt des Landkreises Börde, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden 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).

#### **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes und der Ergänzung**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf eine Teilfläche des bisher nicht beplanten Flurstücks 2483 der Flur 23 und dessen Festsetzung als Industriegebiet einschließlich der überbaubaren Flächen
2. den Entfall eine bisher festgesetzten Grünfläche mit Pflanzgeboten auf einer Fläche des Flurstücks 2565 der Flur 24 und dessen Festsetzung als Industriegebiet einschließlich der Erweiterung der überbaubaren Flächen zur Errichtung eines Flüssigdüngerlagers

##### Erläuterung:

Wie unter Punkt 2.1. der Begründung erläutert, beabsichtigt die AGRAVIS Ost GmbH & Co KG in der Nähe der vorhandenen Flüssigdüngeranlage die Errichtung eines Flüssigdüngerlagers, um die Versorgungssicherheit der Landwirtschaft mit Flüssigdünger zu erhöhen. Der geplante Speicher weist einen Durchmesser von ca. 36,4 Meter auf. Er muss aus Gründen der Verflechtung der innerbetrieblichen Stoffströme an der Flüssigdüngeranlage errichtet werden. Hierfür steht nur das Plangebiet der Bebauungsplanänderung als geeignete Fläche zur Verfügung. Die geplante Anlage erstreckt sich über Teile der Flurstücke 2490 und 2565 der Flur 24 und des Flurstücks 2483 der Flur 23. Die Einbeziehung von Teilflächen aller drei Flurstücke ist aufgrund des Durchmessers der geplanten Anlage und der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstände erforderlich. Dies bedarf der Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Flurstück 2483 der Flur 23 und dessen Festsetzung als Industriegebiet. Auf dem Flurstück 2483 befand sich bis zur 4.Änderung des Bebauungsplanes die Landesstraße L24. Diese wurde inzwischen entwidmet und die Fläche durch die AGRAVIS Ost GmbH & Co KG erworben. Sie ist bisher noch nicht überplant. Aufgrund der Prägung der näheren Umgebung gehört sie dem Innenbereich an und ist als Industriegebiet einzustufen. Angrenzend an der ehemaligen Landesstraße L24 war eine Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Dessen Funktion als straßenbegleitende Eingrünung ist entfallen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre die Fläche gemäß Pflanzplan zu gestalten. Der Bepflanzungs- und Begrünungsplan setzt die Anpflanzung einer Baumreihe aus Stieleichen oder Traubeneichen (gegebenenfalls Winterlinden) und die Gestaltung der verbleibenden Flächen als Wiese (Scherrasen) vor. Diese Fläche muss auf einer Länge von 55 Meter als Industriegebiet festgesetzt und in die überbaubaren Flächen einbezogen werden, um die Errichtung der geplanten Anlage zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde für diese Fläche entsprechend der westlich angrenzenden Fläche, die baulich erweitert werden soll, festgesetzt, um einheitliche Zulässigkeitsbedingungen für bauliche Anlagen zu gewährleisten.

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

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verursachen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt auf Flächen der AGRAVIS Ost GmbH & Co KG.

## **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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und ergänzt. § 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.

Die Eingriffsregelung ist jedoch anzuwenden. 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 <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
<b>bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1/06 im beurteilungsrelevanten Bereich</b>			
Industriegebiete bebaubare Flächen	0	575 m <sup>2</sup>	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	144 m <sup>2</sup>	864
Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Baum- Strauch- Hecke Biotoptyp HHB (noch nicht umgesetzt)	16	543 m <sup>2</sup>	8.688
Grünfläche nach Pflanzplan, Scherrasen, Biotoptyp GSB	7	1.085 m <sup>2</sup>	7.595
<b>Flächen des Ergänzungsbereiches</b>			
Industriegebiete nach § 34 BauGB bebaubare Flächen	0	685 m <sup>2</sup>	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	171 m <sup>2</sup>	1.026
<b>Summe</b>		<b>3.203 m<sup>2</sup></b>	<b>18.173</b>

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 <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
Industriegebiete bebaubare Flächen (3.203 m <sup>2</sup> x 0,8)	0	2.562 m <sup>2</sup>	0
Gewerbegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	641 m <sup>2</sup>	3.846
<b>Summe</b>		<b>3.203 m<sup>2</sup></b>	<b>3.846</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 18.173 Wertpunkten vor der Planung stehen 3.846 Wertpunkte gegenüber, die bei Umsetzung der Planänderung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff im Umfang von 14.327 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 im Anschluss an ein vorhandenes Gehölz auf einer derzeit als Acker bewirtschafteten Fläche ein naturnaher Laubmischwald angelegt. 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. 1.350 m<sup>2</sup> vorgesehen, die von Acker (6 Wertpunkte) in Laubmischwald (16 Wertpunkte) aufgewertet wird. Hierdurch wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf der Kompensationsfläche um 14.850 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 6.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	3.203 m <sup>2</sup>	3.203 m <sup>2</sup>
- Industriegebiete im Bebauungsplan festgesetzt	719 m <sup>2</sup>	3.203 m <sup>2</sup>
- Industriegebiete nach § 34 BauGB	856 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
- Grünflächen mit der Festsetzung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pflanzplan	1.628 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Gemeinde Bülstringen, März 2023

gez. Fahrenfeld (Siegel)

Fahrenfeld  
Bürgermeister