



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Verbandsgemeinde Flechtingen
Bauamt
Lindenplatz 11 - 15
39345 Flechtingen

Bauordnungsamt
Kreisplanung

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2025-03489-hn

Datum:
27.10.2025

Sachbearbeiter/in:
Frau Hein

Haus / Raum:
2 / 106b

Telefon / Telefax:
03904/72406242
03904/724056100

E-Mail:
astrid.hein@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" Gemeinde Bülstringen - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu o.a. Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung lagen vor:

- Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" der Gemeinde Bülstringen (B-Plan), Stand August 2025
- Planzeichnung zum B-Plan, Stand September 2025

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch die untere Landesentwicklungsbehörde wird angemerkt, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (BVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2025 geregelt sind. Der Regionale Entwicklungsplan (REP Magdeburg 2025) wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt LVWA Nr. 07/2025 rechtswirksam.

Weiterhin maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung ist der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel“ (STP ZO Magdeburg), welcher aus dem Gesamtplan herausgelöst und durch Veröffentlichung am 16.04.2024 rechtswirksam wurde.

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Do. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



In der Sitzung der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 mit Beschluss ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit Beschluss der Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie“ beschlossen.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Ref. 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Hinweis

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung

Beim o. g. Vorhaben handelt es sich um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" Bülstringen.

Mit der vorliegenden 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, für ein bereits ansässiges Unternehmen eine Erweiterung seiner Betriebsflächen zu ermöglichen. Hierfür wird die bisherige Fläche für Photovoltaikfreiflächenanlagen in ein Industriegebiet umgewandelt (4.993 m²). Die Geschossflächenzahl wird von 0,8 auf 1,0 und die maximale Höhe von 5,0 m auf 45,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten.

Das Vorhaben fällt demnach unter keinen der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11.2018 – 24-20002-01.

Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Nach eingehender Durchsicht und Prüfung der Unterlagen ergeht von Seiten des Amtes für Gesundheit und Verbraucherschutz auf der Grundlage des § 6 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz -GDG LSA) vom 21.11.1997 Nachfolgendes:

Zur Vorbereitung des Geländes auf die im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung wurden die Flächen zweier Flurstücke reguliert und Böschungen angelegt. Ein Teil dieser Gebiete war bisher als Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt.

Im Zuge der geplanten Kapazitätserweiterung des Öl- und Proteinwerkes sowie des zusätzlichen Flächenbedarfs der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG ist eine intensivere Inanspruchnahme der bislang un bebauten Grundstücksbereiche erforderlich. Hierzu ist vorgesehen, Teile der vorhandenen Böschungen abzutragen, um die Erweiterung der Betriebsflächen zu ermöglichen.

Durch die geplante Bebauung entstehen Verschattungen, sodass die Nutzung der Böschungflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Die betreffenden Flächen sollen daher dem Industriegebiet GI2 zugeordnet werden. Mit dieser Anpassung wird eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen im Plangebiet gewährleistet.

Für das Schutzgut Mensch müssen schädliche Umwelteinflüsse durch Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen verhindert werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung und des Immissionsschutzes. Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.

Da die Art der künftig zu errichtenden Bauvorhaben derzeit noch nicht konkret feststeht, kann eine Beurteilung der Zulässigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung oder im BlmSch-Verfahren erfolgen.

Für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Bülstringen	24	2532, 2580, 2582, 2585, 2590

wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, 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 sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen.

Von Seiten des Bauordnungsamts, Sachgebiet Kreisplanung, wird darauf hingewiesen, dass auf der Planzeichnung ein Vermerk anzubringen ist, welcher Planzeichnung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. einer dazugehörigen Änderung die textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind. Denn auch bezüglich der Gebäudehöhe wird in der Planzeichenerklärung auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Das Amt für Natur- und Umweltschutz nimmt wie folgt Stellung:

Sachgebiet Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 8. Änderung des B-Planes " Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Gegen die Änderung des B-Plans gibt es keine Einwände. Der Änderung wird zugestimmt.

Sachgebiet Immissionsschutz

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Änderung.

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Bülstringen ist der Abwasserverband Haldensleben (AVH) „Untere-Ohre“.

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Haldensleben (AVH) „Untere-Ohre“ vorzunehmen. In der Industriestraße liegt laut Abwasserbeseitigungskonzept des AVH eine Schmutzwasserleitung.

Die Erschließung bzw. Anbindung ist mit dem Abwasserverband Haldensleben (AVH) „Untere-Ohre“ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den Abwasserverband Haldensleben (AVH) „Untere-Ohre“ festgelegt.

Abwässer aus dem Bereich von Waschplätzen dürfen nicht ohne eine vorgeschaltete Abscheideranlage in die öffentliche Kanalisation gelangen.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung [§ 58 Abs. 1 WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist] der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" (Vorentwurf – August 2025), wenn Folgendes berücksichtigt wird:

Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutz-, Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten. Oberirdische Fließ- oder Standgewässer sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Die flächenhafte Grundwassergeschüttheit gegenüber Stoffeinträgen aus dem Oberboden ist für die genannten Grundstücke als hoch eingestuft.

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erstellt werden sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist so auszuwählen, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasserveränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde nachzuweisen.

Hinweise

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung oder Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Plangebiet Bohrungen (z. B. zur Baugrunderkundung oder für Feuerlöschbrunnen) abgeteuft werden sollen, ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Wenn bei Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, egal ob diese Stoffe oberhalb oder unterhalb des Grundwasserspiegels eingebaut werden. Stoffe, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, sind z. B. Hausmüllverbrennungsschlacke und andere Ersatzbaustoffe mit löslichen Bestandteilen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Auflistung der notwendigen Unterlagen kann bei der unteren Wasserbehörde abgefordert werden.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag



A. Dippe
Sachgebietsleiterin

