



Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Am Sauerberg" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



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

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

Begründung zum Bebauungsplan "Am Sauerberg"
Gemeinde Bülstringen im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Gemeinde, Verkehrsanschluss	7
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	10
4.4. Straßenverkehrsflächen	10
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten	10
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	14
9. Flächenbilanz	15

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

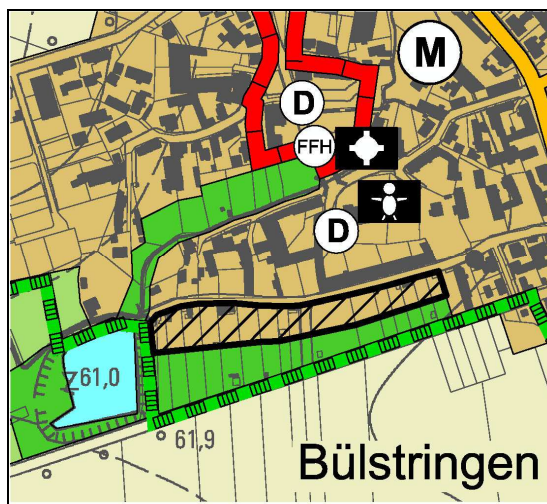
2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Bülstringen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 ermittelt und hierfür geeignete Standorte festgelegt. Zu den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Standorten gehört die Fläche südlich der Straße "Am Sauerberg" in Bülstringen.

Ausschnitt aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen Punkt 3.3.6. Bauflächenbedarf im Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Am Sauerberg
0,74 Hektar – ca. 8 Bauplätze



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

Die Fläche besteht überwiegend aus als Garten genutzten Grundstücken. Die Breite der Grundstücke beträgt teilweise nur 8 bis 10 Meter. Für eine Bebauung ist daher mit einer Zusammenlegung von Gartengrundstücken zu rechnen. Teilweise sind Gebäude im Bestand vorhanden, die saisonal als Wohnung genutzt werden. Für das Gebiet ist keine einheitliche Gebietsentwicklung vorgesehen. Die Gartennutzung ist als stabil zu bezeichnen. Durch den Erwerb von Nachbargrundstücken soll den Eigentümern die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Es ist daher nicht kurzfristig mit einer vollständigen Umsetzung des Planungszieles der Bebauung des Gebietes zu rechnen, da die weitere Nutzung als Garten auch zukünftig möglich sein soll.

Aufgrund der Darstellung als gemischte Baufläche wurden im Flächennutzungsplan ca. 8 Bauplätze bilanziert. Bei einer vollständigen Ausnutzung des Gebietes können bis zu 10 Bauplätze entstehen.

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus Bülstringen zu verzeichnen. Die Kinder der Familien, die in den 90er Einfamilienhäuser gebaut haben und deren Eigentümer zwischen 50 und 65 Jahren alt sind, befinden sich jetzt im Alter der Familiengründung und Hausplanung. Hierfür ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Potentiale der Innenentwicklung in Bülstringen untersucht. Geeignete Flächen stehen im benötigten Umfang nicht zur Verfügung. Die Fläche gehört dem Siedlungsbereich der Ortslage Bülstringen an, ist aber nicht als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Die Flächen bilden im Bestand den Übergang zwischen dem Innenbereich nördlich der Straße Am Sauerberg zum Außenbereich. Da die Errichtung von Einfamilienhäusern im Außenbereich nicht privilegiert ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wurde den Gemeinden erneut die Möglichkeit eröffnet, befristet bis zum 31.12.2022 Bauungspläne, die dem Wohnen dienen, im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in den Außenbereich eingreifen. Hintergrund dieser befristeten Möglichkeit ist der dringende Wohnbedarf in vielen Städten Deutschlands. Auch in Bülstringen ist die Wohnungsnachfrage erheblich angestiegen. Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass die Gemeinde Bülstringen alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch nehmen will. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeit des Gesetzgebers zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

- 1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 7.840 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 2.352 m². Diese bleibt damit deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete 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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Bülstringen vom 26.08.2019 soll die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Bülstringen
Flur: 26
Flurstücke: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 und 43/3 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 43/26 der Flur 26 (Straße Am Sauerberg)
 - im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 20 der Flur 26
 - im Süden von der Nordgrenze des Forstweges
 - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1401 der Flur 27
- (alle Flurstücke Gemarkung Bülstringen)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden die gemischten Bauflächen des alten Ortskerns mit teilweise noch erhaltenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und Einfamilienhäusern auf Grundstücken abgebrochener Höfe
- im Osten ein Gutachterbüro und Zimmereibetrieb ohne wesentlichen Werkstattbetrieb am Standort, dessen Öffnungen ausschließlich nach Osten zur gebietsabgewandten Seite orientiert sind
- im Süden der Forstweg und südlich Ackerflächen
- im Westen ein Weg und westlich der Törner See

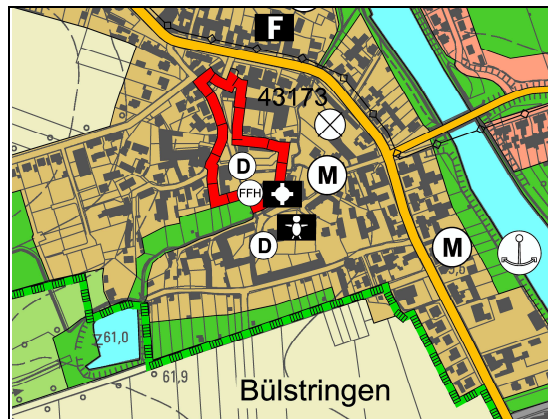
Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird in Bezug auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der baulichen Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für Bebauungspläne nach § 13a BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben. Die im Norden angrenzenden gemischten Bauflächen

entwickeln sich mit dem Abbruch von Höfen und der Errichtung von Einfamilienhäusern zu Wohngebieten. Von ihnen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Gebiet aus. Die im Osten angrenzende Betriebsstätte eines Sachverständigenbüros und einer Zimmerei ist zur gebietsabgewandten Seite orientiert und aufgrund der auf Baustellen auszuführenden Tätigkeiten nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die geplante Nutzung im Plangebiet verbunden. Die Einordnung eines Wohngebietes ist am Standort städtebaulich geordnet möglich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Der Bebauungsplan setzt die im Flächennutzungsplan dokumentierten Ziele um.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Weiterhin ist der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Bülstringen ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht als zentraler Ort festgelegt. Die Entwicklung der Gemeinde soll sich gemäß Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 am Eigenbedarf orientieren. Dieser Eigenbedarf wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.1. der Begründung überschreitet das vorgesehene Baugebiet den im Flächennutzungsplan ermittelten Eigenbedarf nicht. Sonstige flächenkonkrete Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Gemäß den Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2006 und des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg befindet sich das Vorhaben im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Flechtinger Höhenzug/ Harbke-Allertal/ Calvörder Berge" (5.7.2.4, Z5). Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltes durch die Planung ist nicht erkennbar.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bülstringen zwischen den Straßen Am Sauerberg und dem Forstweg westlich der Hauptstraße.

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

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 17.878 m² groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke, Grünflächen für Gärten und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen, die überwiegend durch die örtlich ausgebaute Straße Am Sauerberg gesichert wird. Entlang der Straße Am Sauerberg ist im Ostteil des Gebietes eine massive Bruchsteinmauer vorhanden. Die Zugänglichkeit zu den Grundstücken erfolgt bisher durch Türen in der Mauer. Der überwiegende Teil der Flächen wird durch aktiv genutzte Gärten gebildet. Ein Garten auf dem Flurstück 27 wird nicht bewirtschaftet. Auf den Flurstücken 36, 38 und 40 sind bauliche Anlagen in einem Umfang vorhanden, deren Fläche eine Nutzung als Gartenlaube überschreiten. Es muss daher von einem saisonalem Wohnen ausgegangen werden.

3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Bereich von Rosterdeböden, die grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bilden. Grundwasser ist nach den dem Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten in Tiefen von 1 und 3 Meter unter Flur zu erwarten. Nach der Geologischen Karte 1 : 25.000 sind im Planungsgebiet Sande und Kiese sowie Geschiebemergel zu erwarten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (möglicherweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen 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. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.III-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Salz GmbH Kassel. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

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 max. 0,5m \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. 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.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich in Erscheinung getreten. Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde ist für die Gemarkung Bülstringen, Flur 26, Flurstücke gemäß Punkt 2.3. kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt worden. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz 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.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Entlang der Straße Am Sauerberg wurde eine Bautiefe von 30 Meter entsprechend der Zielsetzung Einfamilienhäuser zu errichten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht möglich, da im Norden und Osten gemischte Bauflächen angrenzen, in denen nicht wesentlich störendes Gewerbe vorhanden ist. Gleichwohl eignen sich für den Standort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und ihres Flächenbedarfs dem Planungsziel in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr, für die vorhandene Erschließungsanlage der Straße Am Sauerberg als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gemeinde Bülstringen strebt eine aufgelockerte Bebauung als Einfamilienhausgebiet an. Hierfür ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Dies ermöglicht die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 30% der Grundstücksfläche. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden. Der Gesamtversiegelungsgrad ist hierdurch auf 45% der Grundstücksfläche beschränkt.

Für die Einfamilienhausbebauung wurde Eingeschossigkeit festgesetzt, da aufgrund der Ortsrandlage hier nur eine Bebauung mit eingeschossigen klassischen Einfamilienhäusern zugelassen werden soll.

Die Geschossflächenzahl wurde dementsprechend gleich der Grundflächenzahl festgesetzt. Die vorstehenden Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Diese wurde mit 10 Metern festgelegt. Zielsetzung der Festsetzung ist es zu sichern, dass auf diesen Flächen keine ortsbildunverträglich hohen Gebäude entstehen.

Als Bauweise wurde die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Gebäude (vergleiche Punkt 4.3.) gesichert.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Straßen festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Gegenüber den angrenzenden privaten Grünflächen wurde der Bauabstand ebenfalls mit 3 Meter festgesetzt. Hier soll eine angemessene Eingrünung des Gebietes erfolgen. Aus den festgesetzten Abständen ergibt sich die überbaubare Fläche. Um das im Bestand vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 36 erhalten und umnutzen zu können, wurde hier die überbaubare Fläche bis an die Straße erweitert.

4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Wohngebäude im Baugebiet vermieden, die gegebenenfalls den raumordnerisch zugebilligten Eigenbedarf der Gemeinde Bülstringen überschreiten können.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Straße Am Sauerberg. Diese ist ortsüblich ausgebaut. Sie bindet über einen Verbindungsweg westlich des Plangebietes am Törner See an den Forstweg nach Süden an, dessen Fahrbahn befestigt ist. Der Verbindungsweg hat eine wassergebundene Decke. Ein weiterer Verbindungsweg befindet sich mittig des Plangebietes. Er wurde wie die Straße Am Sauerberg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund einer ungleichmäßigen Flurstücksbreite der Straße Am Sauerberg reicht die ausgebaute Straße auf den Flurstücken 35, 36 und 37 bis auf die privaten Flurstücke. Sie wurde bestandsorientiert mit der vorhandenen Mindestbreite von 5 Meter als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes ist hierdurch gesichert.

4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten

Die vorhandenen Grundstücke zwischen der Straße Am Sauerberg und dem Forstweg weisen eine Tiefe zwischen 40 und 80 Meter auf. Gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes soll die Bebauung auf eine Bautiefe von der Straße Am Sauerberg beschränkt werden. Die südlich daran angrenzenden Flächen wurden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Einfriedung der Flächen und die Errichtung von Nebengebäuden zu ermöglichen, da diese im Außenbereich nicht allgemein zulässig sind.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wurde zur Gewährleistung der Bestimmungen des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig ist. Dies ist zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut des Artenschutzes geboten, da die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht innerhalb gärtnerisch genutzter Bereiche gelten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Befestigung bzw. ordnungsgemäße Herstellung des Verbindungsweges am Törner See zwischen der Straße Am Sauerberg und dem Forstweg
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bereitstellung der Medien der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Die Aussagen zu den notwendigen Maßnahmen werden im Verfahren ergänzt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter Punkt 4.4. dargelegt. Durch die vorhandene Straße Am Sauerberg ist eine ordnungsgemäße Erschließung gegeben. Da das Müllfahrzeug am Straßenende nicht wenden kann, ist der Ausbau des Verbindungsweges zum Forstweg am Törner See erforderlich.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Im Straßengrundstück des östlichen Teils des Bebauungsplangebietes "Am Sauerberg" befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 50 (63 x 5,8 PE-HD) der Heidewasser GmbH. Von dieser Leitung können die angrenzenden Grundstücke des Plangebietes über Hausanschlüsse versorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Der westlichen Planabschnitt muss noch erschlossen werden. Diese Erschließung ist durch die Bauwilligen vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen den Antragstellern und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der

Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Die weiteren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Antragstellung auf Hausanschluss.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Ob eine Versorgung mit Gas möglich ist, ist im Antragsverfahren für einen Gasanschluss abzustimmen.

Das Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Bülstringen wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Weiterhin betreibt die DNS Net ein Breitbandnetz in Bülstringen. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom benötigt, bittet der Netzbetreiber rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Es wird auch auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG vom 04.11.2016) hier speziell den § 77i Abs.7 verwiesen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr befahrbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. In der Straße Am Sauerberg ist nur abschnittsweise eine zentrale Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Durch die angestrebte bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen Erforderlichkeit der Abwasserentsorgung ist das Bebauungsplangebiet an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes anzubinden. Aufgrund der Tiefenlage der Bestandskanalisation sowie der ermittelten Geländehöhen der öffentlichen Verkehrsanlage ist von einer schmutzwasserseitigen Erschließung im Freigefälle auszugehen. Für die Erschließung des Gebietes ist ein Kanalneubau in offener Bauweise erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Aufgrund der guten Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser ist eine Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch eine Löschwasserentnahmestelle am Törner See. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 300 Meter Abstandsbereiches. Der Grundschutz an Löschwasser ist hierdurch gesichert.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sauerberg" der Gemeinde Bülstringen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten 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. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan beplant Flächen, die bezüglich ihrer Bodenfunktion durch die Gartennutzung beeinträchtigt, aber zum großen Teil unversiegelt und daher von allgemeiner Bedeutung sind. Hierdurch entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Gemeinde Bülstringen hat im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes die im Innenbereich befindlichen Potentiale untersucht. Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen nicht in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses ist eine Siedlungsexpansion auch bei stagnierender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten nach der Erstbesiedlung stetig abnimmt. Lebten in den Einfamilienhausgebieten nach dem Bau der Gebäude zunächst im Durchschnitt 4 Personen in einem Einfamilienhaus, so sind dies nach 20 Jahren des Erstbezuges tendenziell nur noch 2 Personen. Die Nachfrage nach Grundstücken muss in der Gemeinde Bülstringen gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in den Außenbereich erforderlich. Für die Schutzgüter des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes ist der Fläche eine geringe Bedeutung zu zumessen. Der im Plangebiet vorhandene Bewuchs resultiert aus der gärtnerischen Nutzung. Die Gehölze umfassen Obst- und Ziergehölze. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

faunistischer Artenschutz

Im Plangebiet wurde im September 2021 eine Begehung zur Überprüfung der Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten durchgeführt. Es wurde das Potential des Plangebietes abgeschätzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen ausgesetzt ist, so dass im Plangebiet nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Die Bepflanzung mit Zier- und Nutzgehölzen weisen geringe Stammquerschnitte auf, die nur eine eingeschränkte Quartierseignung für die Avifauna bieten. Angetroffen wurden nur verbreitete Arten, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen des Artenschutzes sind die Baum- und Strauchrodungen im Plangebiet ausschließlich in der vom 01.Oktober bis zum 28.Februar vorzunehmen. Dies wurde textlich festgesetzt, da die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb gärtnerisch genutzter Bereiche nicht gelten. Der Artenschutz erfordert im Plangebiet die vorgenannte Festsetzung.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist nicht erkennbar untersuchungsrelevantem Lärm ausgesetzt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
 - das Interesse an der Beibehaltung der Gartennutzung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
 - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Aufgrund des Abstandes der Bebauung sind die Belange der Besonnung der Grundstücke im Bestand nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sauerberg" in der Gemeinde Bülstringen dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ca. 6 bis 10 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Der Bebauungsplan greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit nur durch Gartennutzung beeinträchtigt wird, die ansonsten aber unversiegelt sind. Die Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes werden beachtet.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	17.877 m ²
allgemeine Wohngebiete	7.840 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.306 m ²
private Grünflächen	7.731 m ²

Bülstringen, Februar 2022

gez. Fahrenfeld (Siegel)

Fahrenfeld
Bürgermeister