

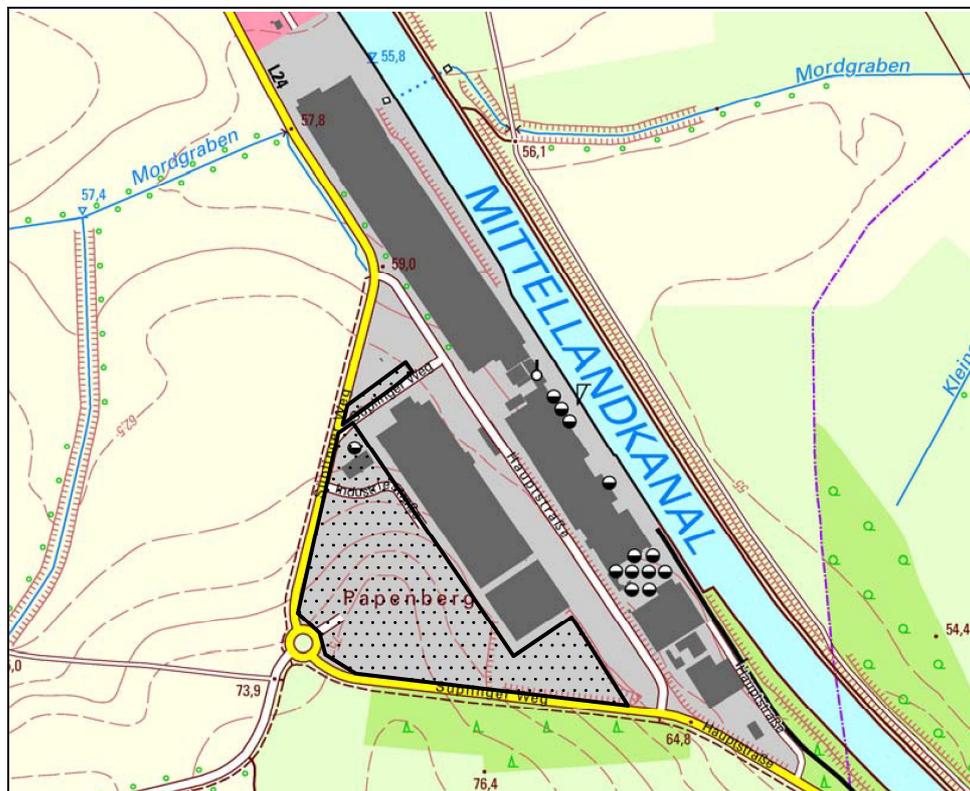


## Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

### 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen"

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 des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

## **Begründung der Festsetzungen der 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" - Gemeinde Bülstringen**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplan 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. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung 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 vier 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. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Das Plangebiet enthält erhebliche Höhenunterschiede, die eine industrielle Nutzung der bisher un bebauten Teilflächen südwestlich der AGRAVIS Ost GmbH & Co. KG (ehemals BARO-Lagerhausbetrieb) erschweren. Das Gelände wies von der Grenze des Lagerhausbetriebes bis zum Kreisverkehr auf dem Papenberg einen Höhenunterschied von ca. 6 Meter auf und war für die Errichtung industrieller Nutzungen wenig geeignet. Während der letzten Jahre wurden diese Geländeunterschiede beseitigt und eine ebene Fläche auf der Geländehöhe des angrenzenden Industriegebietes hergestellt, so dass die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gegeben sind. Hierdurch sind die im Norden, Westen und Süden des Gebietes bereits vorhandenen Böschungen erhöht worden. Diese eignen sich nicht für eine industrielle Bebauung. Für die Böschungsbereiche, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, besteht eine Eignung zur Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Flächen sollen als Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen festgesetzt werden. Die nach Norden ausgerichtete Böschung im Süden, ist hierfür aufgrund der Verschattung nicht geeignet. Diese Fläche wird weiterhin als Industriegebiet festgesetzt. Sie sichert den Anteil der gemäß der GRZ von 0,8 nicht bebaubaren

Flächen der Industriegebiete. Aufgrund der Geländeregulierung ist die Zufahrt anzupassen. Auf der Fläche ist die Ansiedlung eines Öl- und Protein-werkes auf biologischer Basis in der Funktion als Zulieferer für die vegane Lebensmittelindustrie vorgesehen.

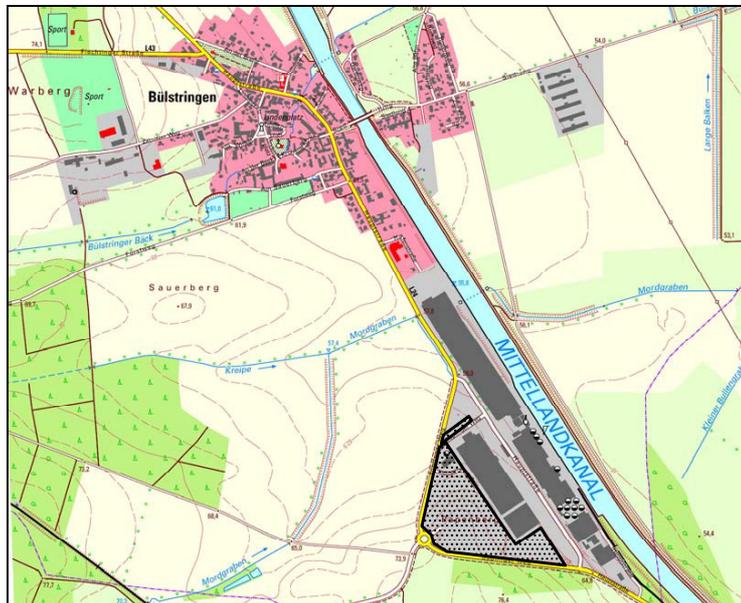
Ein weiteres Vorhaben ist die Erweiterung der Ölmühle Bülstringen. Diese beabsichtigt auf dem Flurstück 2 einen Anbau an das vorhandene Gebäude auf Flächen, die bisher für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind. Weiterhin sollen im Süden des Flurstücks 2491 außerhalb der bisher festgesetzten Baugrenze Silos errichtet werden. Diese beiden Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten sollen gemäß den gemeindlichen Planungszielen umgesetzt werden und erfordern eine Bebauungsplanänderung.

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. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst den westlichen Teil des Bebauungsplanes angründend an die Landesstraße L24.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



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

Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen. Die nördliche Teilfläche wird begrenzt:

- im Norden durch eine Parallele im Abstand von 18 Metern nördlich der Südgrenze des Flurstücks 2491
- im Osten von der Westgrenze einer festgesetzten Grünfläche
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 2563
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 2492

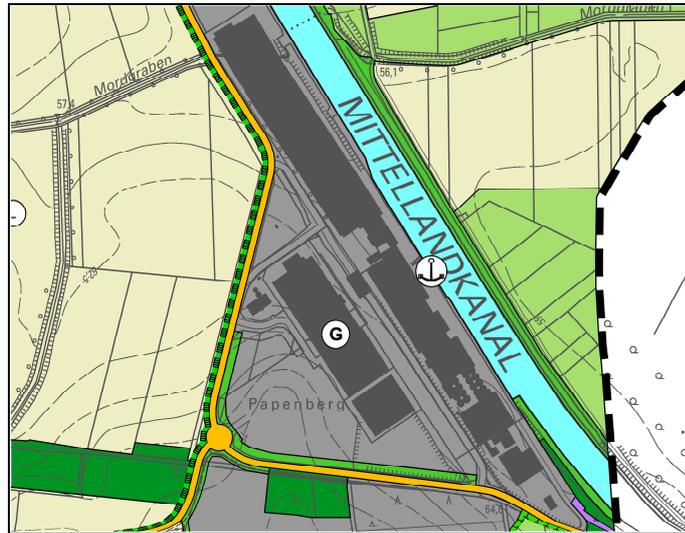
Die südliche Teilfläche wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Südwestgrenze der Flurstücke 1047, 1046, 2487, die Südwest- und Südostgrenze des Flurstücks 2490, die Südwestgrenze der Flurstücke 2565 und 2566
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 2519 und 2537 (Landesstraße L24)
- im Westen und Nordwesten durch die Ostgrenze der Flurstücke 2523, 2510 (Landesstraße L24) und die Südgrenze des Flurstücks 2563

An das Plangebiet grenzt allseits der Bebauungsplan Nr.1/06 Industriegebiet II Bülstringen in der Fassung der 4.Änderung an. Der Bebauungsplan setzt östlich angrenzend Gewerbe- und Industriegebiete fest. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächen-  
nutzungsplan der Verbandsgemeinde  
Flechtingen



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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung lassen sich die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickeln. Die im Sondergebiet für Photovoltaikanlagen zulässigen Freiflächenphotovoltaikanlagen sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet stellt eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung gewerbliche Bauflächen dar. Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

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 Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung keine zusätzlichen Baugebiete fest. Die Belange des Eigenbedarfsnachweises nach Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes sind somit nicht betroffen.

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

Werden durch die Änderung 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, da diese Zulässigkeit bereits im Bestand gegeben ist. Das neu festgesetzte Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen bereitet die Errichtung von Photovoltaikanlagen vor. Diese unterliegen 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, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8,03 Hektar. 5.032 m<sup>2</sup> werden als Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen festgesetzt. Auf 1.467 m<sup>2</sup> erfolgt eine Verschiebung von Flächen für Anpflanzungen.

### **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.

Im Plangebiet ist ein Entwässerungssystem bestehend aus Rigolen und Ableitungskanälen vorhanden. Dieses bedarf im Zuge der Bebauung ggf. der Ergänzung auf den ebenen für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

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. Die Böden sind durch Abgrabungen anthropogen verändert, so dass archäologische Funde und Befunde nicht zu erwarten sind. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird aufmerksam gemacht.

#### 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 Schiefelagen 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

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde hat für die betroffenen Flurstücke auf der Grundlage der derzeitig vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse keinen Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet 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 nicht 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<sub>Q200</sub> Gebiete).

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

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung einer Teilfläche der zum Werksgelände hin veränderten Böschung, die nach Süden und Osten ausgerichtet ist, als Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Höhe von 5 Meter der einzelnen Photovoltaikanlagen über der Böschung.
2. die Anpassung der Abgrenzung zwischen den Grünflächen und den Industriegebieten an die Böschungskanten und die Reduktion der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Industriestraße einschließlich der Verlagerung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von den für Freiflächenphotovoltaikanlagen geeigneten Böschungsbereichen auf die nach Norden ausgerichteten Böschungen im Süden des Plangebietes
3. die Verlagerung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vom Flurstück 2 (Ölmühle) an die Südgrenze des Plangebietes und die bedarfsgerechte Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 2 und auf dem Flurstück 2491
4. Die Änderung der Bauweise von offener Bauweise in abweichende Bauweise.
5. Die Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im GE3 Gebiet von 15 auf 30 Meter.

##### Erläuterung zu 1.

Aufgrund der vorgenommenen Planierung des Geländes auf das Niveau der im Nordosten angrenzenden Industriegebiete sind zur Landesstraße L24 im Süden und Westen des Plangebietes angrenzend an den vorhandenen Wall größere Böschungsbereiche entstanden, die nicht für eine industrielle Bebauung geeignet sind. Die für eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen geeigneten Teile der Böschung sollen der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen. Sie werden als Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Gegenüber den bisher festgesetzten privaten Grünflächen verschiebt sich die Abgrenzung flächenneutral geringfügig nach Norden und Westen. Sie wird durch eine Rücknahme der Industriegebiete im Süden und Südwesten ausgeglichen.

##### Erläuterung zu 2.

Die im Plangebiet bisher festgesetzten, privaten Grünflächen umfassen eine Breite von 15 Meter im Westen und Süden des Plangebietes und von 10 Meter im Norden des GI-2 Gebietes. Aufgrund der Regulierung der Geländeoberfläche soll die Abgrenzung so angepasst werden, dass die Grenze auf die Außengrenze der Wallkrone verlegt wird. Hierdurch wird der Festsetzungszweck in gleicher Weise unter Anpassung an das Gelände gewährleistet. Die Anpassung ist mit einer geringfügigen Verringerung der Breite der Grünstreifen im Südwesten und mit einer Verbreiterung im Süden verbunden. Die Mindestbreite der Anpflanzung beträgt damit im Westen 12 Meter, im Süden wird sie von 15 Meter teilweise auf 18 Meter erhöht. Die Größe der festgesetzten Grünfläche bleibt unverändert.

Aufgrund der vorhandenen Böschungen ist die ursprünglich vom Kreisverkehr der Landesstraße L24 ausgehende Anbindung der GI-2 Gebiete nicht mehr umsetzbar. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Industriestraße. Diese kann ebenfalls verkürzt werden, da eine weitere öffentliche Erschließungsfunktion nicht erforderlich ist. Hierdurch entfallen öffentliche Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Flächen für Industriegebiete. Im Bereich der Zufahrt wird eine Grünfläche ohne Pflanzfestsetzung zurückgenommen. Diese wird durch die Verbreiterung der Grünflächen im Süden und am Kreisverkehr der Landesstraße L24 kompensiert.

##### Erläuterung zu 3.

Das Flurstück 2 im Norden des Änderungsbereiches umfasst die Flächen der Ölmühle, die in den Jahren 2006/2007 nach der 3.Änderung des Bebauungsplanes errichtet wurde. Die 3.Änderung

des Bebauungsplanes beinhaltet randlich Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die einer geplanten Erweiterung der Ölmühle entgegenstehen. Die Anpflanzungen wurden hergestellt. Sie weisen jedoch nicht ausreichend trockenresistente Arten auf, so dass nur noch Teile der Pflanzung im Bestand vorhanden sind. Um die notwendige Flexibilität für eine betriebliche Entwicklung zu schaffen, werden die Flächen für Anpflanzungen auf die Bereiche der nach Norden ausgerichteten Böschung im Süden der Änderungsflächen verschoben. Sie werden flächengleich ersetzt. Weiterhin ist für die Einordnung von Silos eine Erweiterung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 2491 erforderlich. Die Baugrenze wird hier nach Süden verschoben. Der gemäß Grundflächenzahl überbaubare Anteil des Baugebietes bleibt unverändert.

#### Erläuterung zu 4.

Der Bebauungsplan setzt bisher eine offene Bauweise fest. Eine offene Bauweise beschränkt die zulässige Länge von Gebäuden auf maximal 50 Meter. Dies widerspricht dem Erfordernis in Gewerbe- und Industriegebieten größere Hallen einzuordnen und ist für Gewerbe- und Industriegebiete unüblich. Die Anordnung und Länge der Gebäude in Gewerbe- und Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen. Zu den Außengrenzen soll ein Bauabstand eingehalten werden. Die festgesetzte abweichende Bauweise orientiert sich daher an der offenen Bauweise jedoch ohne die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 Meter.

#### Erläuterung zu 5.

Der Bebauungsplan setzt bisher im GE3 Gebiet eine Bauhöhe von 15 Meter fest. Zur Entwicklung der Ölmühle ist die Errichtung von weiteren Silo- und technischen Anlagen erforderlich, die einschließlich der technischen Aufbauten eine Höhe von ca. 22,6 Meter aufweisen. Hinzu kommt eine Differenzhöhe des dort vorhandenen Geländes über dem Bezugspunkt von ca. 3,2 Meter. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Erhöhung der zulässigen Höhe von 15 auf 30 Meter erforderlich. Beurteilungsrelevante erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind hierdurch nicht zu erwarten, da benachbart im Bestand bereits Höhen von bis zu 45 Meter zulässig sind.

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

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den neu für diesen Zweck festgesetzten Flächen herzustellen.

## **6. Auswirkungen der Änderung 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 (Grundsatz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße als Gemeindestraße und über einen straßenseitigen Anschluss an die Zufahrt der Agravis -Ost GmbH & Co. KG von der L24 aus im Südosten des Änderungsbereiches. Eine Anbindung an den Kreisverkehr der Landesstraße L24 mit der Kreisstraße K1652 ist nicht mehr möglich, da sich an den Kreisverkehr die Böschung anschließt und das Baugebiet ca. 7,5 Meter tiefer liegt.

Die Landesstraßenbaubehörde bemängelte, dass die Industriestraße für eine Erschließung des Industriegebietes nicht vorgesehen sei und hierfür extra ein Anschluss an den Kreisverkehr L24/K1652 eingeordnet wurde. Zu einem Anschluss über die Industriestraße würde daher eine verkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt. Weiterhin forderte die Landesstraßenbaubehörde die Einhaltung der Bauverbotszonen gemäß § 24 StrG LSA entlang der Landesstraße L24.

Wie vorstehend angeführt, ist ein Anschluss an den Kreisverkehr aufgrund der Höhenunterschiede jedoch nicht möglich.

Zur Beurteilung des Sachverhaltes ist die bisherige Entwicklung des Gebietes heranzuziehen. In der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1998 war die Industriestraße als Zuwegung des östlichen Teils des Bebauungsplangebietes und als Verbindung zwischen der Landesstraße L24 (damaliger Verlauf zwischen Industriegebiet I und II) und der Kreisstraße K1652 als Grundlage der Erschließung enthalten. Auf Grund der betrieblichen Erfordernisse musste als Ausgangspunkt für die Regulierung des ansteigenden Geländes die Höhe des alten Verlaufs der Landesstraße L24 entlang der Baro Lagerhaus GmbH & Co.KG Bülstringen angenommen werden.

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1999 wurde eine Höhe des Planums des Baugebietes von 61,57m ü. NN festgelegt. Das Straßenbauamt Magdeburg stimmte dieser Änderung zu. Für die aktuelle Regulierung musste ein Höhenpunkt an der Zufahrt zur Agravis Ost GmbH & CO.KG Bülstringen angenommen und der Anbindung der Industriestraße werden (Knoten vor Kreisverkehr aus Richtung Haldensleben kommend), um für die gesamte vom Investor benötigte Fläche ein durchgehendes ebenes Areal ohne Stufen zu schaffen.

Die Industriestraße wurde als öffentliche Erschließungsstraße im Jahr 2000 geplant und in den Jahren 2000 und 2001 gebaut. Sie war Bestandteil des Programmes Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur". Innerhalb diese Förderprogramms wurde sie kofinanziert aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) – wirtschaftsnahe Infrastruktur (Zuwendungsbescheid der Investitionsbank vom 27.07.2000). Nach Errichtung der Industriestraße zweigte diese vom damaligen Streckenabschnitt der Kreisstraße K1652 als öffentliche Straße ab.

Im Jahr 2005 erfolgte die Benennung des Straßennamens (aus Erschließungsstraße 2 wurde Industriestraße). Die Einteilung und Widmung als Gemeindestraße wurde innerhalb des in der Gemarkung Bülstringen laufenden Bodenordnungsverfahren über die durchführende Stelle, dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte als Gemeindestraße durchgeführt.

Am 07.04.2007 wurde der Satzungsbeschluss über die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 gefasst. Die Teilplanung Ölmühle (Satzungsbeschluss 15.05.2006) wurde darin integriert. Die Industriestraße war in der Planung als Zuwegung enthalten. Der Landesbetrieb Bau teilte in Kenntnis der Höhenunterschiede im Rahmen der Trägerbeteiligung mit, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

Anlass der 4.Änderung des Bebauungsplanes war die geplante Umverlegung der Landesstraße L24. Die von der Baro finanzierte Umverlegung diente neben der Beseitigung einer Unfallquelle

der weiteren industriellen Entwicklung und Kapazitätserweiterung. Bei den Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Bau bezüglich einer Umverlegung der Landesstraße L24 um das Industriegebiet, war der Sachverhalt bekannt, dass es sich bei der Industriestraße um eine öffentliche Erschließungsanlage handelt, in der für das betreffende Gebiet der 5.Bebauungsplanänderung Erschließungsanlagen (Leitungen, Kanäle) liegen. Trotzdem wurde in einem Beschilderungsplan dies nur als Notzufahrt ausgewiesen. Dieser Beschilderungsplan wurde jedoch nicht umgesetzt, dies war auch nicht möglich, da die Industriestraße die einzige Anbindung des Standortes der Ölmühle darstellt. Mit dem Bau wurde umgehend nach dem Satzungsbeschluss begonnen. 2011 konnte die neue Trasse bereits vermessen werden. In den Jahren 2013 und 2014 erfolgten für den betroffenen Abschnitt die Umstufungsvereinbarungen (Kreisstraße – Landesstraße / Landesstraße – Gemeindestraße). Diese Regelung ist nicht in den mit der Landesstraßenbaubehörde abgestimmten Bebauungsplan eingeflossen. Dieser sieht lediglich die tatsächlich erfolgte Abhängung der Verbindungsstraße nördlich der Ölmühle vor. Die Anbindung der Industriestraße an die Landesstraße L24 ist nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, wie dies bei einer Einschränkung auf Einsatzfahrzeuge erforderlich gewesen wäre. Sie bindet als öffentliche Erschließungsstraße ohne Einschränkungen an die Landesstraße L24 an. Am 14.03.2010 wurde seitens der Landesstraßenbaubehörde der Bauleitplanung zugestimmt, mit der Maßgabe die Ausführungsplanung mit der Landesstraßenbaubehörde abzustimmen. Der Satzungsbeschluss hierzu wurde am 13.12.2010 gefasst.

Auf Grund der betrieblichen Erfordernisse einer Ebenheit des Geländes musste das Baugebiet auf eine Höhe von ca. 65 m ü. NHN abgesenkt werden. Hierdurch ist eine Anbindung an den Kreisverkehr, der sich auf einer Höhe von 72,5 m ü. NHN befindet, nicht mehr möglich. Eine Zufahrt ist daher nur über die Industriestraße möglich. Ein möglicher straßenseitiger Anschluss an die Zufahrt der Agravis-Ost GmbH & Co.KG von der Landesstraße L24 wäre ausschließlich für einen im Südosten des Gebietes anzusiedelnden weiteren Betrieb bzw. die dort geplante Biogasanlage möglich.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Einstufung als Landesstraße erst nach der Festlegung der Flächen als Baugebiete erfolgte und die Forderung nach Bauverbotszonen in bestehende unter Zustimmung des Landesbetriebes Bau zustande gekommene Baurechte eingreifen würde. Hierfür sind sachliche Gründe nicht erkennbar, da sich die Sachlage gegenüber der unter Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde zustande gekommenen 4.Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert hat. Auch der Sachverhalt, dass die Umverlegung der Landesstraße L24 durch den Betrieb finanziert wurde, um seine betriebliche Entwicklung zu fördern, ist hierbei zu berücksichtigen. Eine nachträgliche Forderung Abstände einzuhalten, die nicht Gegenstand der Vereinbarung im Jahre 2010 waren, verstößt somit gegen den Grundsatz der Vertragstreue.

Die Industriestraße ist eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße. Der Anschluss von Betrieben an öffentliche Gemeindestraßen bedarf nicht der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde. Die Straße wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche verkürzt. Sie erschließt das Plangebiet bedarfsgerecht.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Der Trinkwasserbedarf der im Industriegebiet bestehenden Betriebe wird für deren geplante Entwicklung nur unzureichend gedeckt. Für die im Gebiet vorgesehene Ansiedlung steht bisher nur Sanitärwasser für die Beschäftigten zur Verfügung. Ausgehend von der Ortsmitte von Bülstringen ist eine Dimensionserweiterung der Zuleitung bis zum Industriegebiet erforderlich. Hierfür sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Heidewasser GmbH und der Gemeinde Bülstringen vorgesehen.
- 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. Versorgungsleitungen liegen in der Industriestraße an. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ob für die geplante Bebauung eine Gasversorgung vorgesehen ist, hängt von der konkreten Ansiedlung eines Industriebetriebes ab. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Telekommunikationsnetze werden in Bülstringen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS-NET Internet Service GmbH betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung. In der Industriestraße liegt Breitbandnetz der DNS-NET an. Für den Ausbau des Kommunikationsnetzes der Telekom Technik GmbH ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über den Anschluss an die Industriestraße gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren keine wesentlichen Änderungen des Anschlussbedarfes für die Schmutzwasserentsorgung. In der Industriestraße liegt ein Schmutzwasserkanal an. Der Änderungsbereich ist hieran anzubinden. Die vorhandene Bestandskanalisation ist für eine schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes auskömmlich. Die Anschlussplanungen sind hierbei mit dem Abwasserverband direkt abzustimmen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Das Plangebiet wird über ein Rigolen- und Grabensystem entwässert, dass in die Niederschlagswasserkanalisation des Abwasserverbandes in der Industriestraße einleitet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers der abflusswirksamen Flächen des Gebietes ist gemäß den hydrologischen Bedingungen aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe 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. § 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 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 des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan Nr.1/06 der Gemeinde Bülstringen weiterhin rechtsverbindlich. 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.

bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1/06 im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche	Wertpunkte
Gewerbegebiete bebaubare Flächen	0	4.769 m <sup>2</sup>	0
Gewerbegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	402 m <sup>2</sup>	2.412
Gewerbegebiete Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Biotoptyp HHB (noch nicht umgesetzt)	16	1.390 m <sup>2</sup>	22.240
Industriegebiete bebaubare Flächen Grundstücksfläche x GRZ (57.580 m <sup>2</sup> x 0,8)	0	46.064 m <sup>2</sup>	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA	6	11.516 m <sup>2</sup>	69.096
Grünflächen mit der Festsetzung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Biotoptyp HHB (noch nicht umgesetzt)	16	11.585 m <sup>2</sup>	185.360
Straßenverkehrsflächen versiegelte Bereiche (80% von 4.466 m <sup>2</sup> )	0	3.573 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsflächen nicht versiegelte Randstreifen, Pflegegrünflächen, Biotoptyp PYA (20% von 4.466 m <sup>2</sup> )	6	893 m <sup>2</sup>	5.358
Summe		80.192 m <sup>2</sup>	284.466

Bei der Umsetzung der vorliegenden Änderung 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
Gewerbegebiete bebaubare Flächen (4.451 m <sup>2</sup> x 0,8)	0	5.170 m <sup>2</sup>	0
Gewerbegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen, Biototyp PYA	6	1.292 m <sup>2</sup>	7.752
Industriegebiete bebaubare Flächen Grundstücksfläche x GRZ (53.750 m <sup>2</sup> x 0,8)	0	43.000 m <sup>2</sup>	0
Industriegebiete nicht versiegelbare Flächen Pflegegrünflächen Biototyp PYA	6	9.332 m <sup>2</sup>	55.992
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Biototyp HHB	16	1.418 m <sup>2</sup>	22.688
Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen versiegelbare Flächen Grundstücksfläche x GRZ (5.032 m <sup>2</sup> x 0,8)	0	4.026 m <sup>2</sup>	0
Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht versiegelbare Flächen, Scherrasen, Biototyp GSB	7	1.006 m <sup>2</sup>	7.042
Grünflächen mit der Festsetzung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Biototyp HHB (noch nicht umgesetzt)	16	11.693 m <sup>2</sup>	187.088
Straßenverkehrsflächen versiegelte Bereiche (80% von 3.255 m <sup>2</sup> )	0	2.604 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsflächen nicht versiegelte Randstreifen, Pflegegrünflächen, Biototyp PYA (20% von 3.255 m <sup>2</sup> )	6	651 m <sup>2</sup>	3.906
Summe		80.192 m <sup>2</sup>	284.468

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 284.466 Wertpunkten vor der Planung stehen 284.468 Wertpunkte gegenüber, die bei Umsetzung der Planänderung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes der Änderung ausgeglichen. 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 die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

## 7. Auswirkungen der Änderung 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB wurden keine private Belange vorzutragen.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" stehen die Belange einer geordneten gewerblichen Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

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

## 9. Flächenbilanz

	<u>Flächen in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Flächen nach der Änderung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche	80.192 m <sup>2</sup>	80.192 m <sup>2</sup>
- Gewerbegebiete	6.461 m <sup>2</sup>	6.461 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Anpflanzungen	(1.390 m <sup>2</sup> )	(0 m <sup>2</sup> )
- Industriegebiete	57.580 m <sup>2</sup>	53.750 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Anpflanzungen	(0 m <sup>2</sup> )	(1.418 m <sup>2</sup> )
- Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen	0 m <sup>2</sup>	5.032 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen	4.571 m <sup>2</sup>	3.255 m <sup>2</sup>
- Grünflächen mit der Festsetzung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11.585 m <sup>2</sup>	11.693 m <sup>2</sup>

Gemeinde Bülstringen, Juni 2022

gez. Fahrenfeld (Siegel)

Fahrenfeld

Bürgermeister