



Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

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

Entwurf – November 2025



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

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" Gemeinde Bülstringen	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts- pflege	9
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9. Flächenbilanz	10
Umweltbericht zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" - Gemeinde Bülstringen	11

Begründung der Festsetzungen der 8.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 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I. 2025 Nr.257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S.410).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung 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 überwiegend besiedelt wurden. Für den Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit sieben Änderungsverfahren durchgeführt. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte die Errichtung einer Ölmühle. Die 4.Bebauungsplanänderung beinhaltete die Umverlegung der Landesstraße L24, da die Straße das Gelände des Lagerhausbetriebes BARO querte und intensive Verkehrsbeziehungen zwischen den Betriebsteilen die Verkehrssicherheit beeinträchtigten und die betriebliche Entwicklung verhinderten. Das 5.Änderungsverfahren beinhaltete die noch nicht besiedelte Flächen zwischen dem Kreisverkehr und dem Betriebsgelände des inzwischen unter AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG firmierenden Lagerhausbetriebes, das 6. Änderungsverfahren eine Teilfläche der festgesetzten Grünfläche entlang der ehemaligen Führung der Landesstraße L24, auf der die Errichtung eines Flüssigdüngerlagers vorgesehen war. Die 7.Änderung überplante die Grünfläche auf dem Grundstück, da die Grünfläche wie die ehemalige Straße das Betriebsgelände teilte und erkennbar der erforderlichen betrieblichen Entwicklung entgegen stand. Die Grünfläche hatte seit der Verlegung der Landesstraße L24 ihre Funktion als vernetzendes Element entlang der Straßenverkehrsfläche verloren. Auch aus naturschutzfachlichen Gründen war es sinnvoller, die Kompensationsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft an eine geeignetere Stelle zu verlegen. Durch die 5.Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Teilfläche im Westen des Plangebietes als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen festgesetzt, um eine energetische Nutzung des Böschungsbereiches zu ermöglichen. Auf dem Grundstück war die Ansiedlung eines Öl- und Proteinwerkes vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung wurde durch AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG ein weiterer Flächenbedarf festgestellt. Für die bisher für ein Öl- und Proteinwerk vorgesehene Fläche ist eine intensivere Nutzung und ein Abtrag von Böschungsbereichen erforderlich. Die Flächen der Böschungen sollen teilweise in die industrielle Nutzung einbezogen werden, so dass eine Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht mehr umsetzbar ist. Diese Bereiche sollen als Industriegebiete gesichert werden.

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 die Flurstücke 2532 (teilweise), 2580 (teilweise), 2582, 2585 (teilweise), 2590 (teilweise) der Flur 24, Gemarkung Bülstringen, die bisher als Sondergebiet festgesetzt waren.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

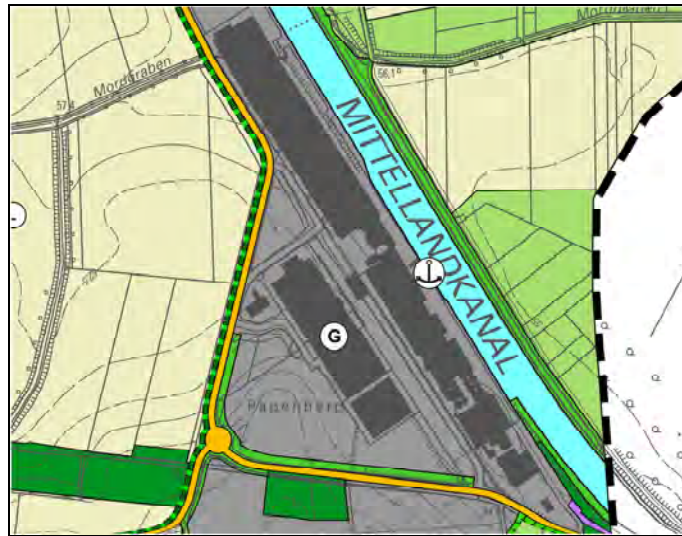


[TK10/2024] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
18/1-17108/2010

Der Änderungsbereich wird im Norden und Westen durch die festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgeboten und im Osten und Süden durch Industriegebiete begrenzt.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 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 lässt sich das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickeln.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 25.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

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

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 4.993 m². Der Änderungsbereich ist im Bestand eine Böschung. Die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes setzt im Geltungsbereich der 8.Änderung ein Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen fest.

3.2. Boden

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

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

bergbauliche Belange

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

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich in Erscheinung getreten. Es handelt sich um großflächig abgegrabene Böden.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Kampfmittel

Von Seiten des Rechtsamtes, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 2532, 2580, 2582, 2585 und 2590 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete

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

4. Begründung der wesentlichen Änderungen und der Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfasst die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet und die Einbeziehung in die Fläche G12 mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Gebäudehöhe von maximal 45 Meter als Maß der baulichen Nutzung in abweichender Bauweise.

Begründung der Änderung

Im Rahmen der 5.Änderung des Bebauungsplanes wurden die Flächen der Flurstücke 2535 und 2532 reguliert, um ein ebenes Gelände für die im Gebiet geplante gewerbliche Nutzung herzustellen. Aufgrund der Höhenunterschiede zu den angrenzenden Flächen wurden im Westen, Nordwesten und Süden Böschungen angelegt. Es ist eine Kapazitätserweiterung des Öl- und Proteinwerkes vorgesehen. Die als Böschung nach Süden und Osten geneigten Böschungsbereiche wurden als Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt.

Da ein weiterer Flächenbedarf der AGRAVIS Ost GmbH & Co.KG besteht, ist eine Intensivierung der Nutzung auf den noch nicht bebauten Flächen erforderlich, da keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Hierzu sollen weitere Böschungsbereiche im Süden und Westen abgegraben werden. Die Böschung kann daher nicht in der bestehenden Breite erhalten bleiben. Aufgrund der geplanten Gebäude entsteht weiterhin eine Verschattung, so dass die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Energiegewinnung nicht wirtschaftlich ist. Die Fläche soll daher in die Industriegebiete G12 einbezogen werden. Dies ist zur bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Flächen erforderlich.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

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 (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Fläche ist von Norden von der Industriestraße aus erschlossen.

Ver- und Entsorgung

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

Anschlussbedarfes für die Schmutzwasserentsorgung. Der Änderungsbereich ist über das innerbetriebliche Netz anzuschließen.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind durch die innerbetriebliche Entwicklung nicht erkennbar betroffen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und in der Begründung nur summarisch betrachtet.

Belange von Natur und Landschaft

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 in der bisherigen Form 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.

Bei einem Vergleich nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist die Grundflächenzahl die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Das Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde in der 5.Änderung des Bebauungsplanes wie die Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 mit einer 80% igen Versiegelung bilanziert (siehe Seite 14 Begründung zur 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" - Gemeinde Bülstringen). Hintergrund dieser Annahme eines für Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen hohen Versiegelungsgrades war die Absicht, die Photovoltaikanlagen flächenhaft ohne Gestelle auf die Böschung aufzulegen. Die verbleibenden 20% wurden als Scherrasen bilanziert.

Dies entspricht der Bilanzierung des geplanten Industriegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Es entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes somit kein ausgleichspflichtiger Eingriff.

Belange des Artenschutzes

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

Belange des Immissionsschutzes

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

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von einem Bürger Bedenken zu den Belastung der Wohnnutzungen in Bülstringen vorgetragen. Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes von 840 Meter zum nächstgelegenen Wohngebäude und der geringen Größe von ca. 0,5 Hektar sind wesentliche Immissionsbeiträge durch den Änderungsbereich nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind einzuhalten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" stehen die Belange einer geordneten Entwicklung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

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

9. Flächenbilanz

	<u>Flächen im Bestand</u>	<u>Flächen nach der Änderung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche	4.993 m ²	4.993 m ²
- Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO	-	4.993 m ²
- Sondergebiete gemäß § 11 Abs.2 BauNVO	4.993 m ²	-

Umweltbericht zur 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/06 "Industriegebiet II Bülstringen" - Gemeinde Bülstringen

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	12
1.1.	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	12
1.2.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	12
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	13
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	13
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	15
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1.	Schutzgut Biotop	16
2.1.2.	Schutzgut Arten	16
2.1.3.	Schutzgut Boden	16
2.1.4.	Schutzgut Wasser	17
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	17
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	17
2.1.7.	Schutzgut Mensch	17
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Intensivierung der industriellen Nutzung der Flächen durch Einbeziehung von Böschungsbereichen in die Industriegebiete Gl2, die bisher für Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt waren

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich von Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiete unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8, Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0 und Änderung der maximalen Höhe von 5,0 Meter auf 45,0 Meter

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Industriegebiete im Bebauungsplan..

[DOP/10/2024] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

	<u>Flächen im Bestand</u>	<u>Flächen nach der Änderung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche	4.993 m ²	4.993 m ²
- Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO	-	4.993 m ²
- Sondergebiete gemäß § 11 Abs.2 BauNVO	4.993 m ²	-

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund der von maßgeblichen Immissionsorten abgelegenen Lage ist kein Untersuchungsbedarf gegeben.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt. Die Änderung in Industriegebiet unter Beibehaltung der Grundflächenzahl hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Boden
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Da der Umfang der maximal zulässigen Versiegelung der Flächen unverändert bleibt, hat die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Vorschläge zur weitere Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Da der Umfang der maximal zulässigen Versiegelung der Flächen unverändert bleibt, hat die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

- Schutzgut Luft / Klima
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Der Änderungsbereich fügt sich von der Art der baulichen Nutzung in die umgebenden Industriegebiete ein. Eine wesentliche Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen oder Gerüchen, die im Rahmen der Planänderung der Untersuchung bedürfen, ist nicht erkennbar.

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Änderungsbereich ist erheblich. Die Auswirkungen werden nachfolgend im Umweltbericht untersucht.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Das Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt. Die Änderung in Industriegebiete Gl2 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplan

Im Regionalen Entwicklungsplan sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Haldensleben wurde durch das Büro Schube und Westhus 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest. Hinsichtlich der Bestandsaufnahme ist die Einstufung des Landschaftsrahmenplanes nicht mehr aktuell, da die Fläche als Industriegebiet entwickelt wurde und durch die Landesstraße L24 von der offenen Landschaft abgegrenzt wird.

Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt westlich der Landesstraße L24 das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug an, das im Jahr 1993 durch den Landkreis Haldensleben verordnet wurde. Die Verordnung gilt in der Fassung der 2.Änderung vom 11.06.1996.
Das Plangebiet wirkt in das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes hinein. Die im Rahmen der Änderung maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 45 Meter über dem Bezugspunkt hat keine erheblichen Auswirkungen, da angrenzend im Industriegebiet ebenfalls bauliche Anlagen mit einer maximal zulässigen Höhe von 45 Meter über dem Bezugspunkt errichtet werden können. Der Änderungsbereich arrondiert die bestehenden Industriegebiete mit baulichen Anlagen der festgestellten Zulässigkeit.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Sie beträgt unverändert 80% der Grundfläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Erhebungsrelevant im Plangebiet sind die auf dem angrenzenden Schutzwall befindlichen Gehölze, die aus verbreiteten standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehen. Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Die das Plangebiet begrenzende Hecke weist ein Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Kleinsäuger auf. Aufgrund des Angrenzens an die Landesstraße L24 sind nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Eine Bestandskartierung ist nicht erforderlich, da die Hecke unverändert erhalten wird. Aus der Änderung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet resultieren keine wesentlich erhöhten Beeinträchtigungen des Bestandes.

2.1.3. Schutzgut Boden

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar. Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit gegenüber Schadstoffeinträgen aus dem Oberboden wird für das Plangebiet als hoch eingestuft.

Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Da das Gebiet nur eine Arrondierung des bestehenden Industriegebietes umfasst, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, nicht erkennbar.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Die Planung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Maßgeblich ist die Änderung der zulässigen Bauhöhe von maximal 5 Meter über der Geländehöhe der Böschung in 45 Meter über dem Bezugspunkt von 61,25 Meter über NHN. Nach der Änderung sind erheblich höhere bauliche Anlagen zulässig, die nach Westen in Richtung des Landschaftsschutzgebietes wirken. Die zulässige Höhe von 45 Meter über dem Bezugspunkt von 61,25 Meter über NHN ist im Bestand im gesamten Industriegebiet G12 zulässig.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

Lärmsituation

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu schützenswerten Nutzungen von ca. 830 Meter sind erhebliche, auf der Ebene der Bebauungsplanung untersuchungsrelevante Auswirkungen durch Emissionen nicht gegeben. Betriebe mit einem Störgrad, der eine Entfernung von über 830 Metern erfordern, benötigen ein Verfahren nach BImSchG, in dem die Auswirkungen im Detail untersucht werden.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Gelände wurde großflächig im Zuge der Industrieansiedlung abgegraben. Die Belange der Archäologie sind daher nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

2.2. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der zulässige Grad der Versiegelung und der Umfang des Verlustes an Offenlandflächen bleibt gleich. Die zulässigen Beeinträchtigungen des faunistischen Artenschutzes ändern sich gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten nicht.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen sich nicht ändert, ist kein höherer Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig, die als flächenhaft auf die Böschung aufgelegten Anlagen vorgesehen waren.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nur bei einer Zunahme der versiegelbaren Flächen zu erwarten. Dies ist nicht gegeben.

Schutzgut Klima, Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima nicht erkennbar. Durch die für das Vorhaben erforderlichen baulichen Anlagen werden großflächig versiegelte Bereiche geschaffen, die sich bei Sonneneinwirkung aufheizen und zur Überwärmung beitragen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Fahrzeuge, Heizanlagen und die industrielle Nutzung erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die Luftschadstoffemissionen minimiert werden. Dies ist bereits für die bestehende Bebauung, die östlich an das Plangebiet der Änderung angrenzt umgesetzt worden. Es wird auch für die zusätzliche Bebauung im Industriegebiet empfohlen.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Entfernung von 830 Meter zu schützenswerten Nutzungen wird für Anlagen im Industriegebiet, die keine Prüfung nach BImSchG erfordern, kein Untersuchungserfordernis erkannt.

Schutzgut Landschaftsbild

In der Betrachtung des Bestandes wurden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Erhöhung bauliche Anlagen von 5 Meter über der Geländehöhe der Böschung auf 45 Meter über dem Bezugspunkt von 61,25 Meter über NHN dargestellt. Die baulichen Anlagen wirken in das westlich angrenzende Landschaftsbild hinein. Da östlich angrenzend im gesamten Industriegebiet Gl2 45 Meter über dem Bezugspunkt von 61,25 Meter über NHN zulässig sind, erhöhen sich hierdurch die bisher zulässigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur unerheblich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die gesamte Fläche des Industriegebietes II der Gemeinde Bülstringen für eine industrielle Nutzung vorgesehen. Im Rahmen der Bewertung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher zulässigen Planungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Beurteilung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Diese hat keine erhebliche Auswirkungen erkennen lassen.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Festsetzung einer bisher als Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen planungsrechtlich gesicherten Fläche als Industriegebiete. Die versiegelte Fläche verändert sich gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff nicht. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Gemeinde Bülstringen, November 2025