

Verwaltungsgemeinschaft „Flechtlinger Höhenzug“
Gemeinde Bülstringen

Bebauungsplan Nr.09

Bebauung Zernitzer Weg

Stand: Juli 2002

Planverfasser:

**Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

Verwaltungsgemeinschaft „Flechtlinger Höhenzug“
Gemeinde Bülstringen

Begründung zum Bebauungsplan Nr.09
Bebauung Zernitzer Weg
Stand:Juli 2002

Planverfasser:

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2. Ziele und Zweck der Planung	1
1.3. Rechtliche Grundlagen	3
1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	4
1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	5
1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.0. tiefbautechnische Erschließung	7
4.0. Flächenbilanz	8
5.0. Belange des Immissionsschutzes	9
5.1. Nutzung des Geländes als Freizeitbereich und Sport, Nutzung im Gebäude	9
5.2. Nutzung des Sportstätten	9
5.3. Nutzung der Parkplätze	9
5.4. Beschreibung der Begegnungsstätte	10
6.0. Grünordnungsplan	11
6.1. Allgemeine Darstellung des Planungsraums	11
6.2. Ziele und Aufgabenstellung	12
6.2.1. Gesetzliche Vorgaben	12
6.2.2. Planungsgrundlagen	13
6.2.3. Konzeptinhalte anderer Planungen	13
6.2.4. Fachplanerische Schutzkategorien	13
6.3. Analyse, Erfassung und Bewertung des Zustandes	14
6.3.1. Flächenbilanz Ist- Zustand	14
6.3.2. Bodenpotential	14
6.3.3. Wasserpotential	14
6.3.4. Klimapotential	15
6.3.5. Landschaftsbild	15
6.3.6. Arten- und Biotopenpotential	15
6.3.7. Spiel- und Erholungspotential	16
6.3.8. kulturelles Erbe	16
6.4. Räumliches Zielkonzept	17
6.5. Umweltverträglichkeitsprüfung des B-Plans	18
6.5.1. Konfliktanalyse	18
6.5.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit des B- Plans	19
6.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des B-Plans	20
6.6.1. Vermeidungs- und Minderungsstrategie	20
6.6.2. Strukturen	22
6.6.3. Wertung der Biotopstrukturen	22
6.6.4. Konfliktanalyse	23
6.7. Planungs- und Maßnahmenkonzept	24
6.7.1. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	24
6.7.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl	24

1.0. Allgemeines

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 5 und der Flur 6 der Gemarkung Bülstringen und umfasst die Flurstücke 882 und 5/2 *der Flur 5* und die Flurstücke 15/1 *der Flur 6*

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im nördlichen Bereich durch den Zernitzer Weg. Weiterhin durch die Flurstücke 2/4, 775, 818, 880, 881. Diese Flurstücke sind private Einfamilienhausparzellen. Nördlich des Zernitzer Weges befindet sich Ackerland und ein Reiterhof.
- im östlichen Bereich durch die dörfliche Bebauung der Gemeinde Bülstringen.
- im südlichen Bereich durch Grünland, den Törner See, Weideland und ein Wohnhaus
- im westlichen Bereich durch Wiesen, Weideland, alte nicht mehr genutzte Stallanlagen

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die gegenwärtig ungenutzte, brachliegende zum großen Teil mit Betonbruch und alten Fundamentteilen und alten Stallgebäuden belegte Fläche, Baurecht im Sinne eines übergemeindlichen Bau- und Gestaltungskonzeptes auf der Grundlage eines Bebauungsplans zu schaffen.

Die betreffenden Flächen wurden in den vergangenen Jahren teilweise von alten Stallanlagen grob geräumt. An den Randbereichen des Geltungsbereiches, wie am Zernitzer Weg, am jetzigen Ortsrand und am südlichen Grenzbereich wurden Wohnhäuser mit entsprechenden Hofanlagen im Sinne einer dörflichen Bebauung errichtet.

Die tiefbautechnischen Erschließungen als Anschlussmöglichkeiten für weitere Erschließungen, wie Abwasserkanäle, Wasserleitungen, Gas- und Elt.-Leitungen, wurden in den letzten Jahren im Zernitzer Weg realisiert.

Zwischen den einzelnen ungeordneten bebauten Bereichen, die sich im gesamten Komplex Zernitzer Weg darstellen, (Übergang Innenbereich zum Außenbereich) ist das vorliegende Plangebiet als ehemaliges landwirtschaftliches Nutzgelände verwahrlost und passt nicht in das völlig neue Ortsbild.

Die Gemeinde Bülstringen kann daher die bislang ungeordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht dulden.

Deshalb ist durch die Gemeinde Bülstringen ein städtebauliches Konzept für diesen Bereich entwickelt worden, das neben einer minimalen dörflichen Wohnbebauung im Anschluss an die Bebauung des Ortes, im Wesentlichen einen Erholungs- und Kommunikationsbereich, mit

Spazierwegen, großzügigen Grünbereichen, einer übergemeindlichen kommunikativen Begegnungsstätte und eine Doppeltennisanlage/ Volleyballanlage enthält. Damit wird die Einheit des Ortes in diesem Bereich hergestellt.

1.3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
(BGBL.I.S.2141) in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 26.06.62 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 90 (BGBL.I.S. 132) zuletzt
geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466,479)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 90) vom
18.08.97 (BGBL.I.S. 58)

Gesetz über die Bauordnung des LSA (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBL.LSA S.723),
zuletzt geändert durch § 17 des Gesetzes vom 24.11.1995 (GVBL.S.339)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA), zuletzt geändert am
27.01.1998 (GVBL.LSA S.28)

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr.09 „Bebauung Zernitzer Weg“
Standort:	Gemeinde Bülstringen
Land:	Sachsen- Anhalt
Landkreis:	Ohrekreis
Gemarkung	Bülstringen
Flur:	Flur 5/6
Flurstück:	872 teilweise
Fläche:	ca. 3,6 ha
Straßenanschluss	Zernitzer Weg

1.5.Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Bülstringen liegt nord-westlich der Kreisstadt Haldensleben an der Landesstraße L24 nach Calvörde, ca.5 km von Haldensleben entfernt. Durch die Gemeinde Bülstringen verläuft der Mittellandkanal, östlich von der Gemeinde fließt die Ohre.

Die Gemeinde hat ca.750 Einwohner. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Flechtinger Höhenzug“ mit Sitz in Flechtingen.

Landschaftlich ist Bülstringen westlich, nördlich aber auch östlich jenseits der Ohre von Wäldern umgeben.

Bülstringen wird geprägt durch den Mittellandkanal, durch die Ohre und durch Betriebe am Mittellandkanal in Richtung Haldensleben.

Bülstringen selbst ist ein regional bedeutsamer Standort für Gewerbe aber auch für Handwerksbetriebe.

1.6.Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bülstringen hat einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Dorfgebiet MD dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen entwickelt.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REP) vom 30.01.96, in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.03.00 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 11/2000 vom 07.04.2000), wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Vorsorgegebiet für Natur- und Landschaft- LSG „ Flechtinger Höhenzug“
2. Vorsorgegebiet für Erholung – Flechtinger Höhenzug und mittlerer Teil des LSG „ Harbke-Allertal“
3. Regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich der beiden LSG. Durch die geplante Nutzung erfolgen keine Beeinträchtigungen auf die LSG. Für die Gewerbestandorte sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Gemeinde Bülstringen plant für das Gebiet am westlichen Ortsrand ein städtebauliches Konzept bestehend aus einer Abrundung des Ortes durch eine dörfliche Ergänzung mittels Wohnbebauung, einen anschließenden Grünbereich, der durch Spazier- und Wanderwege geprägt ist und plant hinter einer optischen und akustischen Abgrenzung einen Bereich für Kommunikation und Freizeit.

Im ersten Bereich sollen einige Standorte zur Kleinsiedlung mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen geschaffen werden und weiterhin soll die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (altes Scheunengebäude) erfolgen.

Der Bereich im westlichen Teil des Plangebietes ist für Anlagen für eine überörtliche Begegnungsstätte (Kommunikationszentrum) und für sportliche Anlagen, wie Doppeltennisanlage und Volleyballanlage vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem § 5 Dorfgebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für die baulichen Anlagen werden das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, wie die Grundflächenzahl als Höchstmaß (0,6) und die Zahl der Vollgeschosse (I) mit der Höchstgrenze der Bauwerke (Firsthöhe 9,00 m)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt und die Größe der zu überbauenden Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Alle Festsetzungen in diesem Bereich entsprechen der Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung und der Bauart der Gemeinde Bülstringen insgesamt.

Begründung des Standortes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans für dieses Plangebiet sollen Voraussetzungen geschaffen werden, diese Unratsfläche am Ortsrand von Bülstringen zu beseitigen. Die Beseitigung dieser Unratsfläche soll sich städtebaulich in geordneten Formen vollziehen. Mit dem Bebauungsplan für den südlichen Bereich des Zernitzer Weges soll die Bebauung des Außenbereiches Zernitzer Weg mit der Ortslage verbunden werden.

Weiterhin ist auf der Grundlage der gemeindlichen Satzung über die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich (Abgrenzungssatzung) vom Wohnhaus Nr.13 in Richtung Ortslage eine straßenbegleitende Bebauung erlaubt.

Das alles sind nur Fragmente, die innerhalb eines Gesamtkonzeptes geordnet werden müssen. Mit dieser Planung soll das Gesamtkonzept Zernitzer Weg abgerundet werden, um eine geordnete dörfliche Einheit, die der Umsetzung kommunaler wie auch siedlungsrelevanter Aufgaben dient, zu erzielen.

3.0. Tiefbautechnische Erschließung des Gebietes

Der erste Bereich in Abrundung des bestehenden Ortsrandes soll durch eine Erschließungsstraße vom Zernitzer Weg in südlicher Richtung erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße endet mit einer Wendeanlage.

Die Haupteerschließungsanlage erhält zwei Stichstraßen in westlicher Richtung, deren Länge bis zu 45 m beträgt.

Bereiche östlich der Haupteerschließungsstraße zum bestehenden Ort hin werden als zu gestaltende Bereiche eingeordnet

Die Erschließung dieses Bereiches mit den Medien Wasser, Gas, Telefon und Elektroenergie soll vom Zernitzer Weg aus erfolgen und die Leitungen sollen im unterirdischen Raum der Erschließungsstraße verlegt werden.

Die Trinkwasserversorgung der östlichen Bebauung erfolgt durch eine Einbindung in die Trinkwasserleitung PE-HD 90 x 5,4 im Zernitzer Weg.

Eine zweite Einbindung ist an der Straße „Im Winkel“ an die Trinkwasserleitung DN 100 Guss herzustellen.

Die Trinkwasserversorgung der Begegnungsstätte erfolgt über einen Hausanschluss an die Leitung im Zernitzer Weg.

Die Vorbereitung der technischen Lösung ist mit der Wassergesellschaft Börde – Westfläming mbH abzustimmen.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Erschließung des Standortes insbesondere der Schmutzwasserentsorgung wird in Zusammenarbeit mit dem Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“ ein Abwasserbeseitigungskonzept erarbeitet.

Aus diesem Konzept werden die Möglichkeiten einer Schmutzwasserbeseitigung im Freigefälle oder mittels Druckleitung erarbeitet.

Der Baubereich an der östlichen Erschließungsstraße soll mittels einer Freigefälleleitung an die vorhandene Abwasserleitung in der Straße „Im Winkel“ angeschlossen werden.

Zur Leitungsführung der Abwasserleitung zur Straße „Im Winkel“ wird dem Abwasserverband Haldensleben eine Fläche mit Leitungsrecht zugewiesen.

Das Gebäude des Kommunikationszentrums an der westlichen Erschließungsstraße wird durch eine Abwasserdruckleitung an den Abwasserkanal im Zernitzer Weg angeschlossen.

Die Medienversorgung des Bereiches des Kommunikationszentrums wird direkt vom Zernitzer Weg aus erfolgen.

Das Kommunikationszentrum und die Sportstätten erhalten eine Straßenanbindung an den Zernitzer Weg und entsprechende Parkmöglichkeiten.

4.0. Flächenbilanz

(alle Werte sind ca. Werte)

Gesamtfläche des Plangebietes:	36. 000 m2	3,66 ha
<hr/>		
Kommunikatives Begegnungszentrum einschl. Parkplätze	4.300 m2	
Sportstätten	4.500 m2	
Straße im Bereich Begegnungszentrum Sportstätten	500 m2	
Fläche dörfliche Bebauung einschl. Grundstücke	10.000 m2	
Erschließungsstraße	1.800 m2	
Fußgängerbereich	1.000 m2	
Flächen mit Pflanzgeboten	2.500 m2	
Fläche Regenrückhaltebecken	500 m2	
Flächen Wiesen, Weiden	11.400 m2	
<hr/>		
Gesamt	36.500 m2	3,65 ha

5.0. Belange des Immissionsschutzes

5.1. Nutzung des Geländes der Begegnungsstätte als Freizeitbereich und Sport und Nutzung im Gebäude

Die Benutzung als Freizeitbereich erfolgt entsprechend des Entwurfes der Freizeitlärm-Richtlinie (Stand 05.10.98) wie folgt:

Nicht häufiger als an 10 Tagen oder Nächten pro Jahr. (seltene Veranstaltungen, Sonderveranstaltungen gem. 18.BimSchV vom 18.07.91, BGBl.1991, Teil 1.S. 1188) werden Veranstaltungen durchgeführt.

Nutzung im Gebäude:

Nutzungsart: Heimatpflege
Sozialkulturelle Kommunikation
Ausstellungen
Feierlichkeiten
Tanzabende zu besonderen Anlässen
(nicht mehr als 10 Veranstaltungen pro Jahr)
Bauchlesungen
Einwohnerversammlungen
Vereinstätigkeit
Marketing

auszuschließen sind: in Zelten oder im Freien stattfindende Diskotheken-Veranstaltungen auch als seltene Veranstaltungen
(Festlegung im B-Plan)

5.2. Nutzung der Sportstätten

Die Sportstätten, Doppeltennisanlage und Volleyballplatz, sind in einer räumlichen Entfernung von ca.100 m zur bestehenden Wohnbebauung am Zernitzer Weg.
Durch eine entsprechende Satzung wird der Sport- und Spielbetrieb so geregelt, dass sowohl die Ruhezeiten an den Wochenenden (Sonn- und Feiertage) als auch die Nachtruhe für die Nachbarschaft (18. BImSchV.- Freizeitlärmrichtlinie) gewährleistet werden.

5.3. Nutzung der Parkplätze

Parkplätze, die auch zur Nachtzeit zugänglich sind werden unter Einhaltung folgender Mindestabstände zwischen dem nächstgelegenen Stellplatz und dem kritischen Immissionsort (Wohnbebauung Markgraf) angeordnet:

Dorfgebiet (MD)	PKW	15 m
	Krad	19 m

Die Parkplätze werden bei der weiteren Planung entsprechend angeordnet.
Im B-Plan sind die Parkflächen entsprechend vermaßt.

5.4. Beschreibung der Begegnungsstätte

5.4.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept und das Raumprogramm der Begegnungsstätte wird gegenwärtig durch eine gemeindliche Arbeitsgruppe detailliert erarbeitet.

Die Begegnungsstätte ist für folgende Nutzungen vorgesehen:

Räume für gemeindliche Veranstaltungen (Räume werden mit variablen Wänden versehen, um die Raumgröße entsprechend wählen zu können.)

Versammlungs- und Schulungsräume

Besprechungs- und Büroräume

Vereinszimmer

Jugendklub

Kegelbahn in der 2. Ausbaustufe

dazugehörige Funktionsräume, wie

HA- Raum, Heizungsraum, Teeküche, Sanitärräume WC Damen, WC Herren

Behindertentoilette, Abstellraum,

5.4.2. Schallschutz

Entsprechend der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau und der VDI- Richtlinie 3726 Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen werden im Rahmen der Erarbeitung der bautechnischen Projektunterlagen die Anforderungen an den Schallschutz und die erforderliche Luft- und Trittschalldämmung in dB zum Schutz gegen Schallübertragungen entsprechend erf R w dB (bewertete Schalldämmung) festgelegt.

Das betrifft die Bauteile Decken, Wände, Türen, Fenster in Räumen, wie Küchen, Betriebsräume, Gasträume, Kegelbahnen usw.

5.4.3. Lärmschutzwall

Der prophylaktisch vorgesehene Lärmschutzwall als Erdwall mit 10 m Breite und 4,5 m Höhe mit entsprechender Begrünung dient in erster Linie der Desensibilisierung des gesamten Bereiches. (psychologische Wirkung).

Sollte diese Schutzmaßnahme wenn notwendig auch als Lärmschutz dienen, so wird die Wirksamkeit über ein Schallschutzgutachten nachgewiesen.

Die daraus resultierende möglicherweise differente Höhe ist dann in den B-Plan zu übertragen.

6.0. Grünordnungsplan

6.1. Allgemeine Darstellung des Planungsraumes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bülstringen.

Das Fläche wird begrenzt durch den Zernitzer Weg am nördlichen Rand des Plangebietes und durch das Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“ an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Hier befinden sich der Törner See, ein Standgewässer, der Beek, ein naturnaher Bachlauf, Wiesen und in unmittelbarer Nähe zusammenhängende Waldgebiete.

An der östlichen Begrenzung des Plangebietes stellt sich der Ortsrand von Bülstringen dar mit alten gegenwärtig nicht mehr genutzten Gebäuden (Scheune, Lagerhalle) und Einfamilienhäusern, teilweise neu errichtet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich alte nicht mehr zweckentsprechend genutzte Stallanlagen auch über das Plangebiet hinaus.

Das Gelände war weiterhin bebaut mit:

2 Stallanlagen, die beide bereits abgerissen wurden.
Fundamente, Stützpfeiler und weitere Betonreste sind hier noch flächendeckend Vorhanden.

2 Erdsilos aus Beton, die zum großen Teil noch vorhanden und mit weiteren Unratmassen gefüllt sind.

Die von den Erdsilos aus östlichen Flächen sind als befahrbare Flächen mit Schotter und Betonfahrbahnplatte großflächig belegt.

Im westlichen Planbereich befinden sich 2 verfallene Ställe von ca. 16 m x 32 m Abmaßen. (ehemalige Rinderställe) und in weiterhin westlicher Richtung 3 Ställe (ehemalige Schweineställe)

Im Planbereich befinden sich weiterhin an verschiedenen Stellen Aufschüttungen von Holz- und Betonablagerungen.

Diese illegalen Ablagerungen nehmen kontinuierlich zu.

Das Gelände fällt vom Zernitzer Weg aus in Richtung Törner See stark ab.

6.2. Ziele und Aufgabenstellung

6.2.1. Gesetzliche Vorgaben

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.98.
(BGBl. I Nr.66, S. 2994)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.92

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl.I.S.2141)
in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) vom 26.6.62 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl.I.S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.8.97 (BGBl.I.S.2081)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom
18.12.90 (BGBl.I.1991,S 58)

Bauordnungsgesetz vom 18.8. 97 (BGBl.I.S.2081) zuletzt geändert durch Gesetz vom
5.12.97 (BGBl.I.S.2902)

Laut §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und so zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Natur, die Pflanzen- und Tierwelt, sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit der Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine Änderung des gegenwärtigen Zustand der sich wie unter Pkt. 5.1. beschrieben darstellt.

Die Änderung stellt einen Eingriff nach § 8 NatSchG LSA dar.

Entsprechend § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen – Anhalts ist hierzu ein Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Die Beeinträchtigungen auf Boden, Grundwasser, Luftverunreinigung, Lärmeinwirkung, Klima, Tier- und Pflanzenwelt sind gering zu halten.

Nach § 8 NatSchG LSA kommen als Eingriffe insbesondere in Betracht:

Herstellung von baulichen Anlagen aller Art, wie Häuser, Verkehrsflächen oder Leitungen

Beseitigung und Veränderung der Bodendecke, sowie deren teilweise Versiegelung auf nicht bewirtschafteten Flächen.

In den §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind.

Die Eingriffe sind auszugleichen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägungsentscheidung abschließend zu klären.

6.2.2. Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen

Vorentwurf des Bebauungsplans „Zernitzer Weg“
einschließlich der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
vom 17.12.01

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“
im Landkreis Haldensleben.

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben

Protokoll von der Beratung vor Ort vom 22.02.02 mit der Unteren Naturschutz-
Behörde des Landkreises

6.2.3. Konzeptinhalte anderer Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen (einschl. 1. Änderung) ist der Planbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Zernitzer Weg“ vom 17.12.01 weist diese Fläche ebenfalls als Dorfgebiet aus mit einer dörflichen Wohnbebauung, die die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt, weiterhin die geplante kommunikative Begegnungsstätte und die Sportstätten (Doppeltennisanlage, Volleyballplatz), dazu die Erschließung, wie zwei Erschließungsstraßen und private und öffentliche Grünflächen.

Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Flechtinger Höhenzug“ wird durch den Bebauungsplan flächenmäßig nicht in Anspruch genommen.

6.2.4. Fachplanungsrechtliche Schutzkategorien

Im Planungsgebiet gibt es keine Flächen oder Einzelobjekte, die nach dem Naturschutzgesetz oder Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt geschützt sind.

Am südlichen Rand außerhalb des Planbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Flechtinger Höhenzug“

6.3. Analyse, Erfassung und Bewertung des Zustandes

6.3.1. Flächenbilanz Ist- Zustand



10.800 m²

ehemalige Schweineställe und Rinderställe
einschl. Nebenanlagen und Flächen zwischen
den Ställen



7.600 m²

Bereich der abgerissenen Ställe mit Rest-
fundamenten und Bereich der Erdsilos,
Aufschüttungen mit Betonschutt u.ä.



4.200 m²

Bereich der jetzigen Zufahrt mit Schotter und
Betonplatten belegt, altes z.Z. nicht genutztes
Gebäude (Scheune)



13.900 m²

Bereich der vorhandenen Wiesen und Brachland

Gesamtfläche: 36.500 m²

(siehe Lageplan Bestand)

6.3.2. Bodenpotential

Im Westteil des Plangebietes sind 0 – 5.00 m Sand mit abnehmender Mächtigkeit darunter Geschiebemergel teilweise bis zur Oberfläche anzutreffen.

Es ist ein bestehender größerer Versiegelungsgrad des Bodens vorhanden.

Die Böden wurden durch Baumaßnahmen und Ablagerungen unterschiedlichster Art verschmutzt, verändert und verdichtet.

6.3.3. Wasserpotential

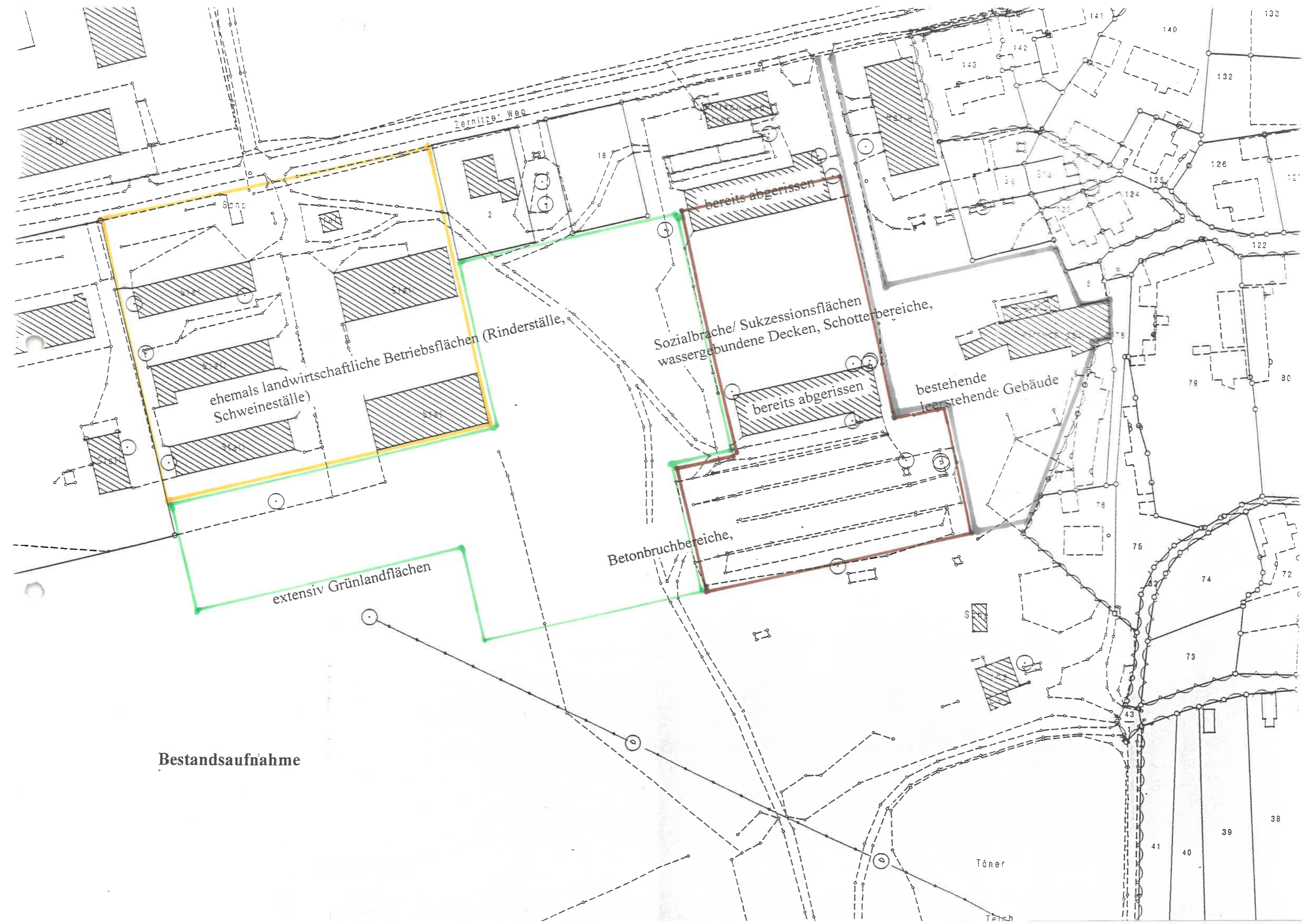
Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 3.00 m und 5.00 m unter Gelände, nur im äußersten Südosten des Plangebietes sind die Abstände höher zu erwarten.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von West nach Ost.

Die Grundwassergeschüttheit ist sehr ungünstig, im Westteil ungünstig.

Eine Regenwasserversickerung ist bei oberflächlich anstehendem Geschiebemergel im Westteil nicht möglich und kann hier zu Staunässe führen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Törner See.



Zernitzer Weg

ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (Rinderställe, Schweineställe)

extensiv Grünlandflächen

bereits abgerissen

Sozialbrüche/ Sukzessionsflächen wassergebundene Decken, Schotterbereiche,

bereits abgerissen

Betonbruchbereiche,

bestehende leerstehende Gebäude

Bestandsaufnahme

Töner

39

38

41

40

43

73

74

75

76

78

79

80

122

126

132

140

143

142

141

133

18

2

In der weiteren angrenzenden Umgebung befindet sich der Mittellandkanal mit seinen zugehörigen Randgräben, wie zum Beispiel der Beeck, der das Plangebiet tangiert. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.3.4. Klimapotentia

Klimatisch ist der Planungsraum dem Klimabezirk Altmark und damit dem ostdeutschen Binnentiefenlandklima zuzuordnen.

Die jährliche Niederschlagsmenge beläuft sich auf etwa 540 mm bis 600 mm.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 ° C.

Allgemein herrschen Winde aus West bis Südwest vor.

Mit der Bebauung erhöht sich der vorhandene Versiegelungsgrad nicht, so dass eine zusätzliche Erwärmung im Gebiet nicht auftreten kann.

6.3.5. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsraums stellt ein Verbindungsglied an der Nahtstelle zwischen den Landschaften des Ohre- Aller- Hügellandes und der Ohreniederung dar.

Hier bestimmen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Forstflächen den Charakter der Landschaft.

Von der Morphologie her ist die Landschaft als hügelig zu bezeichnen.

6.3.6. Arten und Biotopenpotential

Durch die bisherige Nutzung des Plangebietes ist von einer potentiellen natürlichen Vegetation kein Bestand vorhanden.

Im Plangebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor:

Straßen- und Wegerandstreifen

Ruderalvegetation

Ackerbrache

hauptsächlich aber:

versiegelte Beton- und Schotterflächen

Bauschuttalagerungen

Folgende Pflanzenarten kommen vor:

Ackerwildkrautflur, wie Feldstiefmütterchen

Weißer Gänsefuß

Ruderalarten, wie Gemeiner Beifuß

Disteln

Rainfarn

Melde

Auf Grund der Ruhe haben sich einige Tierarten in das Gebiet zurückgezogen:

Feldmaus, Igel

Feldsperling, Mauersegler, Kohlmeise, Elster, Haustaube, Star, Rotschwanz,
Spinnen, Falter, Frösche

Es konnten keine geschützten oder vom Aussterben bedrohten Tiere und Pflanzen festgestellt werden.

Das Gebiet ist für Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung.

6.3.7. Spiel- und Erholungspotential

Im Plangebiet sind keine Spielplätze, Wege oder ähnliche Anlagen vorhanden.

Für die Erholung werden nur Wege außerhalb des Plangebietes genutzt.

Das Plangebiet hat für die ruhige Erholung (Wandern, Spazierengehen) in der jetzigen Art keine Bedeutung.

6.3.8. Kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind keine kulturgeschichtlichen wertvollen Objekte bekannt.

6.4. Räumliches Zielkonzept

Mit dem Bebauungsplan soll die Nutzung des Plangebietes endgültig geregelt und festgesetzt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind eng verknüpft mit der räumlichen Gliederung des Bebauungsplans und den Aussagen zum Landschaftsbild.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen neben dem Effekt einer allgemeinen Eingrünung des Gebietes auch zur Gliederung des Gebietes sowie zur gestalterischen Betonung einzelner Bereiche innerhalb des Gebietes beitragen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sollen breite Pflanzflächen das Gebiet zur bestehenden Bebauung und dem öffentlichen Straßenbereich des Zernitzer Weges abgrenzen. Ebenfalls abgegrenzt werden soll der Sportbereich und der Bereich der Begegnungsstätte mit einem an der östlichen Seite der Begegnungsstätte angelegten begrünten Wall.

Diese Abgrenzung befindet sich in etwa in der Mitte des Planbereiches und gliedert den Planbereich in den Teil Begegnungsstätte/ Sportbereich.

Die Pflanzflächen östlich davon teilen den Grünbereich in der Mitte des Plangebietes vom dörflichen Wohnbereich ab.

So wird das Plangebiet in drei Bereiche geteilt und entsprechend gegliedert.

Das Gebiet wird durch zwei Erschließungsstraßen, die als Mischverkehrsflächen vorgesehen sind, erschlossen.

Die Straßenregenentwässerung ist als seitlicher straßenbegleitender Graben und in Form eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Elt., Gas, Telekom) im Umfeld des Plangebietes werden genutzt.

6.5. Umweltverträglichkeitsprüfung des Bebauungsplans

6.5.1. Konfliktanalyse bezüglich der geplanten Festsetzungen des B –Plans

Bodenpotential

Die Tief- und Hochbaumaßnahmen werden in den Flächenbereichen durchgeführt, in denen sich bisher kein Kultur/ Oberboden befindet, sondern ausschließlich alte Stallanlagen und Restbeton- und Schotterflächen vorhanden sind.

Es erfolgt also keine Erhöhung der bereits versiegelten Flächen.

Die bisherigen Grünflächen werden auch weiterhin als Grünflächen genutzt.

Hierbei sollten Bodenverdichtungen auf den zukünftigen Vegetationsflächen vermieden werden.

Wasserpotential

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist gering.

Durch die potentiellen Baumaßnahmen werden keine weiteren Flächen versiegelt.

Der Wasserablauf von Straßen- und Wegeflächen soll teilweise durch Versickerung in offenen Gräben und im Regenrückhaltebecken erfolgen.

Der Wasserablauf von Dachflächen soll durch Versickerung auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Somit wird der Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung im Plangebiet verbessert.

Klimapotalential

Die Flächen mit Vegetationsbestand werden durch Pflanzungen erhöht.

Die Möglichkeit der Verdunstung des Niederschlagswassers wird damit ebenfalls erhöht.

Durch die offene Bebauung und die Durchgrünung des Plangebietes wird die Durchlüftung erhöht.

Arten- und Biotopenpotential

Das Plangebiet hatte früher und insbesondere im gegenwärtigen Zustand einen geringen Biotopwert.

Aus der ehemaligen Stallanlagenfläche soll ein durchgrüntes Gebiet mit neuen veränderten Lebensräumen von Tieren und Pflanzen entstehen.

Die natürlichen Pflanzenarten werden durch eine höhere Anzahl weiterer Arten ergänzt.

Der Eingriff ist unerheblich und kann ausgeglichen werden.

Landschaftsbild

Aus einem desolaten Landschaftsgebiet mit alten Gebäuden, Restbetonflächen, Schotterbereichen am Rande von Bülstringen soll ein gegliedertes Baugebiet entstehen. Hier wird landschaftlich ein funktionierender Übergang zur Natur durch Grün- und Pflanzflächen geschaffen.

Das Plangebiet fügt sich damit gut in das Landschafts- und Dorfgebiet ein.

Spiel- und Erholungspotential

Im Plangebiet ist gegenwärtig kein Spiel- und Erholungspotential vorhanden. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Plangebiet zukünftig einen entscheidenden Erholungswert bekommen. Es werden direkte Verbindungen vom Dorf zum Törner See und zum LSG „Flechtinger Höhenzug“ geschaffen.

6.5.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit des B- Plans

Entsprechend der Begründung des B-Plans ist es das Ziel der Gemeinde Bülstringen, das Plangebiet in seiner jetzigen desolaten Darstellung entscheidend zu verändern. Die Veränderung erfolgt durch eine Bebauung, durch Sportstätten aber auch durch eine intensive Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden alle im Plangebiet realisiert.

6.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des B- Plans

6.6.1. Vermeidungs- und Minderungsstrategie

Bodenpotential

Im Plangebiet werden Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durchgeführt. Es werden 10 freistehende Einzelhäuser und die Begegnungsstätte als Hochbaumaßnahmen und zwei Erschließungsstraßen, ein Parkplatz sowie die Doppeltennisanlage und die Volleyballanlage als Tiefbaumaßnahmen realisiert.

Diese Maßnahmen werden bei einem max. möglichen Versiegelungsfaktor von 0,6 durchgeführt.

Das würde auf eine Beanspruchung der Naturfaktoren von 40 bis 60 % schließen.

Da aber die potentiellen Bauflächen gegenwärtig mit nicht mehr genutzten alten Stallanlagen, Erdsilos, abgerissenen Stallanlagen mit Restfundamenten und geschotterten und betonierten Flächen versiegelt sind, kann von einer derartigen Beanspruchung nicht ausgegangen werden.

Im Plangebiet sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Entsorgung der Restbetonflächen, Ablagerungen und alten Stallanlagen,
- Wenn noch vorhanden Bergung und sachgerechte Lagerung von Kulturboden,
- Vermeidung von Bodenverdichtung auf den zukünftigen Vegetationsflächen,
- Straßen und Stellplätze auf den Grundstücken sollen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag versehen werden.
- Wiedereinbau von Kulturboden auf den geplanten Vegetationsflächen,
- Versickerung des Regenwassers

Wasserpotential

Durch die bisherige Versiegelung der Flächen ist die Zuführung von Wasser zur Grundwasserneubildung gestört.

Durch die geplante Bebauung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung des Bodens.

Folgende Maßnahmen können zur Erhöhung der Grundwasserneubildung beitragen:

- Verhinderung der schnellen Wasserableitung von Oberflächenwasser durch Vermeidung von zusätzlichen Bodenversiegelungen,
- Das Oberflächenwasser von Straßen und Wegen soll in die Vegetation und in das Regenrückhaltebecken geführt werden, um dort zu versickern.
- Das anfallende Niederschlagswasser aus den Dachentwässerungen der einzelnen Häuser soll durch Sammlung und Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt werden,

Klimapotential

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt keine Gefährdung von Vegetationsbeständen, da auf den potentiellen Bauflächen keine Vegetationsbestände vorhanden sind.

Durch folgende Maßnahmen wird das Klimapotential aufgewertet:

Verringerung der schnellen Wasserableitung und damit Erhöhung der Verdunstung
Des Wassers,
Pflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern zur Beeinflussung des Kleinklimas und
Senkung der örtlichen Erwärmung,

Mit diesen Maßnahmen soll eine bioklimatische Verbesserung durch Verringerung von Energieverlusten, durch Staubfilterung geschaffen werden.
Gleichzeitig sollen neue Lebensräume geschaffen werden.

Arten- und Biotopenpotential

Das Plangebiet hat derzeit einen geringen Biotopwert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt keine Gefährdung von Vegetationsbeständen.

Folgende Maßnahmen sind geplant und notwendig:

Nach der Baudurchführung muss der Beginn der Begrünung sofort erfolgen. Der Beginn ist zeitlich festzusetzen.
Pflanzung von einheimischen Gehölzen in Reihen, Gruppen und in Einzelstellungen,
an den Strauch- und Heckenpflanzungen soll ein Saum aus Gras/ Kräutern angelegt werden,
die Einfriedung von Grundstücken sollte im Bereich des Straßenraumes mit Hecken erfolgen,

Mit den genannten und geplanten Maßnahmen sollen zukünftig Biotope neu entwickelt werden.

Landschaftsbild

Mit der zukünftigen Bebauung erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild.
Dieser Eingriff ist nicht schwerwiegend, da die zu bebauenden Flächen bisher mit alten Stallanlagen und Restbetonflächen belegt sind.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Pflanzungen von Baum/ Strauchgruppen am Rande des Plangebietes zur Eingrünung,
Pflanzungen von Baum- und Strauchgruppen zur Gliederung der einzelnen Abschnitte des Plangebietes,
Pflanzungen von Hecken zur Eingrünung der einzelnen Grundstücke,

Mit diesen Maßnahmen wird das Plangebiet wesentlich besser als bisher in das Landschaftsbild eingebunden.
Es erfolgt eine Vermittlung zwischen Baukörper und Natur.

6.6.2. Strukturen

Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor:

extensive Grünlandflächen
Sozialbrache/ Sukzessionsflächen
wassergebundene Decken, Schotterbereiche, Betonbruchbereiche, bestehende leerstehende Gebäude
ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (Rinderställe, Schweineställe)

6.6.3. Wertung der Biotopstrukturen

In Anlehnung an die Fachliteratur wurde für die quantitative, qualitative und ökologische Bilanzierung eines Eingriffs das „Magdeburger Modell“ entwickelt.
Dabei werden die vorhandenen Flächen nach bestimmten Bewertungskriterien klassifiziert (Tabelle 1) und ihre Wertigkeit (Tabelle 2) ermittelt.
Je nach Erhaltungszustand und Vernetzung der Biotope ist eine weitere Differenzierung möglich.
Der Faktor des Erhaltungszustandes wird mit den Werteinheiten multipliziert.
Der Grad des Erhaltungszustandes kann nach der folgenden Tabelle einem Wertfaktor zugeordnet werden:

Sehr guter Erhaltungszustand	1,0
Entwicklungsfähiger Zustand	0,8
Stagnierender Erhaltungszustand	0,6
Stark beeinträchtigter Zustand	0,4
Desolater Erhaltungszustand	0,2

Die extensiv genutzte Grünlandfläche im südwestliche Teil des Plangebietes beträgt ca.13.900 m². Die Wiesen und Weiden werden genutzt als Weideland für Pferde und sollen so erhalten bleiben.

Im Bereich der Sportstätten und der kommunikativen Begegnungsstätte befinden sich die ehemaligen Ställe.
Die Ställe werden abgerissen bzw. in die zukünftige Bebauung einbezogen.
Die Fläche soll für die kommunikative Begegnungsstätte genutzt werden.

Im Bereich der künftigen dörflichen Wohnbebauung befinden sich die Sozialbrachen und die befestigten Flächen, die sehr stark mit Bau- und Betonschutt untersetzt sind.
Der Bereich der künftigen Zufahrts- und Erschließungsstraße hat bereits eine wassergebundene Decke, die für die bereits erfolgte teilweise Beräumung notwendig war.

6.6.4. Konfliktanalyse

Ist – Zustand

Flächengröße	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
13.900 m ²	vorh. Wiesen, Brachland	0,7	1,0	9.730
22.600 m ²	befestigte, mit Beton- schutt belegte Flächen Sozialbrachen, ehemalige Ställe	0,1	0,2	452
36.500 m ²				10.184

Planungszustand

Flächengröße	Versiegelung	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
11.400 m ²	0,6	Wiesen, Weiden	0,7	1	7.980
9.300 m ²		Begegnungs- stätte/Parkpl.	0,1	1	930
10.000 m ²		Sportstätten dörfl.Bebauung Fußgängerber.	0,4	1	1.600
2.500 m ²		Flächen mit Pflanzgebot	0,6	1	1.500
1.000 m ²		Fußgängerber.	0,1	1	100
500 m ²		Regenrückh.	0,7	1	350
1.800 m ²		Erschließungs- straße	0,0	1	0
36.500					12.460

Ökologische Bilanz:

Der Vergleich des Ist- Zustandes mit dem Planungszustand zeigt, dass die ökologische Bilanz mit 2.276 Werteeinheiten ausgeglichen werden kann.

6.7. Planungs- und Maßnahmenkonzept

Im Bebauungsplan werden die einzelnen Maßnahmen zeichnerisch dargestellt und textlich festgelegt.

6.7.1. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Die Möglichkeiten des Ausgleichs sind im Plangebiet gegeben.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird der Planbereich erheblich aufgewertet.

Die Unlandflächen, mit Schutt- und Betonhalden belegte Flächen werden entsorgt.

Es werden Flächen mit Pflanzgeboten entstehen, weiter private Grünflächen und Nutzgärten und es werden im Bereich der Spazier- und Wanderwege Einzelbäume und Baumgruppen entstehen.

Der geplante Lärmschutzwall wird intensiv begrünt und bepflanzt werden.

6.7.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl

Bäume

Als Großbäume, Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
(ohne Standort)

Feld- Ahorn	Acer campestre	
Spitz- Ahorn	Acer platanoides	
Schwarz- Erle	Alnus glutinosa	
Trauben- Eiche	Quercus petraea	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Säulen-Ahorn	Acer platanoides	als markanter Baum

Sträucher

flächig bepflanzt, vorwiegend 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Goldglöckchen	Forsythia x intermedia
Hängende Kätzchen- Weide	Salix caprea „ Pendula“
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Geschnittene Hecken

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	1.Hei., 1 x verpl.100/125 cm
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Str. 2 x verpl. 60/100 cm

Klettergehölze

Zur Begrünung fensterloser Wandflächen und zur Betonung von Hauseingängen, alle Arten mit Ballen bzw. Containerware.

Anemonen- Waldrebe	<i>Clematis montana</i> „Rubens“ u.a. Arten und Sorten
Kletter- Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> „Engelmannii“
Selbstklimmender Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „

Rasen

Regelsaatgutmischung RSM 4, Aussaatmenge 20 g/m², auch bei Zusatz von Wildkräutern und Blumen,

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung von Flachdächern mit Gras- Sedum- Kräuter- Mischung

Bemerkung:

Die Artenliste kann durch standortgerechte Arten ergänzt werden. Die Gehölze sollten nach Möglichkeit aus der Region stammen, da hiermit die besten Ergebnisse (Anwuchs und Entwicklung) erzielt werden.

Pflege- und Entwicklungskonzepte

Es wird empfohlen, die Gehölzflächen zu mulchen. Eine Austrocknung der Flächen und eine Verbesserung des Kleinlebewesens wird damit erreicht.

Der Anwuchs von einjährigen Kräutern wird außerdem verzögert.

Die Pflegemaßnahmen sind mindestens bis zu 3 Jahren durchzuführen. Bei Ausfall von Gehölzen / Sträucher, Bäume) sind diese zu ersetzen.