

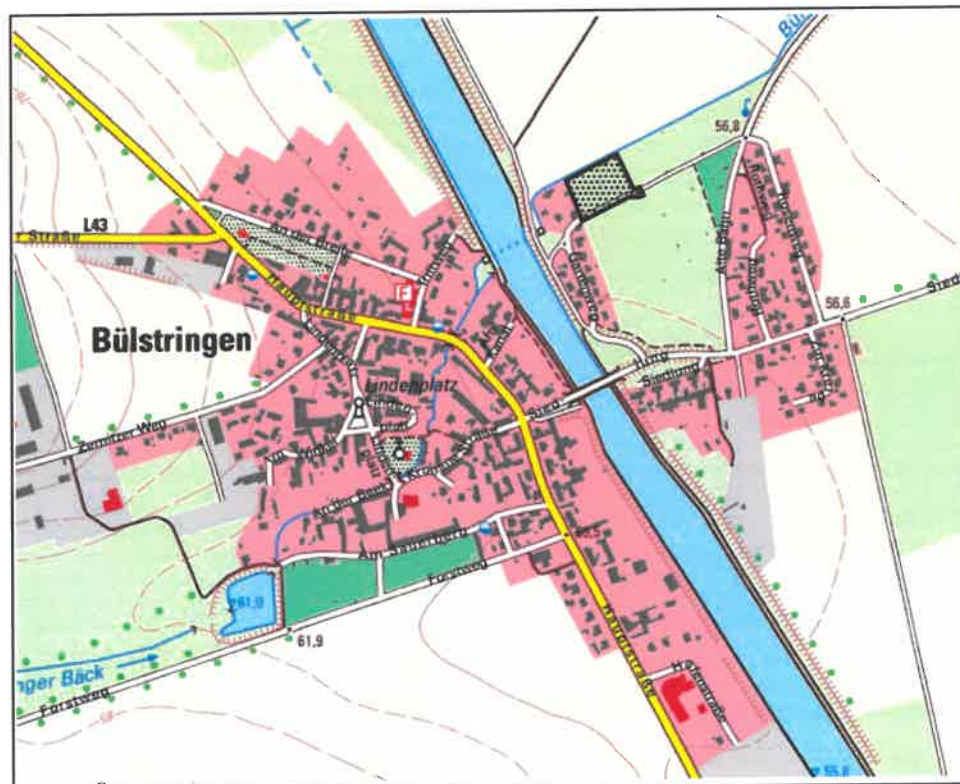


## Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 02/2021  
"Gartenweg" - Gemeinde Bülstringen  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**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.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.02/2021 "Gartenweg"  
Gemeinde Bülstringen im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde, Verkehrsanschluss	6
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.4. Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	10
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## 1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

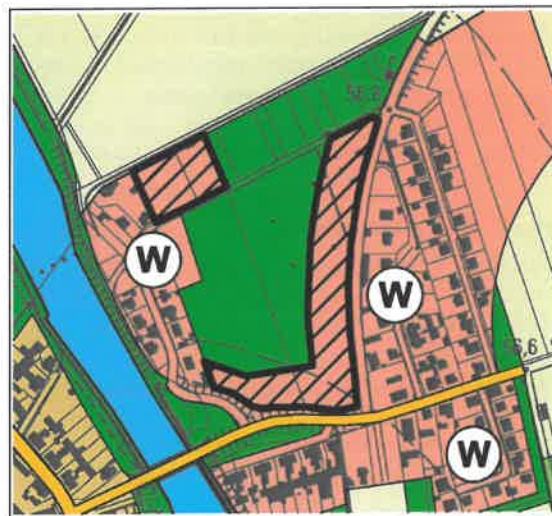
## 2. Allgemeines

### 2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Bülstringen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 ermittelt und hierfür geeignete Standorte festgelegt. Zu den im Flächennutzungsplan für eine Erschließung vorgesehenen Standorten gehört die Fläche der brach liegenden Kleingartenanlage zwischen dem alten Bahndamm und dem Gartenweg. Der erste Teil des Baugebietes "Siedlung / Alte Bahn" wurde bereits umgesetzt und erschlossen. Die Gebäude sind derzeit im Bau. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Teil im Nordwesten der Gartenanlage.

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

Siedlung und Gartenweg



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

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus Bülstringen zu verzeichnen. Die Kinder der Familien, die in den 90er Einfamilienhäuser gebaut haben und deren Eigentümer zwischen 50

und 65 Jahren alt sind, befinden sich jetzt im Alter der Familiengründung und Hausplanung. Hierfür ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich. Im Plangebiet sollen 4 Bauplätze entstehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Potentiale der Innenentwicklung in Bülstringen untersucht. Geeignete Flächen stehen im benötigten Umfang nicht zur Verfügung. Die betroffene Fläche wurde bisher als Gartenanlage genutzt. Die Gärten wurden inzwischen aufgegeben. Die Fläche gehört dem Siedlungsbereich der Ortslage Bülstringen an, ist aber nicht als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen. Die Flächen grenzen an den Innenbereich der Gemeinde Bülstringen am Gartenweg an.

Für das Plangebiet muss der Gartenweg zur Erschließung verlängert werden. Für eine bauliche Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Voraussetzung.

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

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

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

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

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 4.492 m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 1.348 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird somit eingehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) wurde im Rahmen einer Vorprüfung der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Ca. 1.000 Meter östlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 "Untere Ohre". Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an das Gewässer gebunden. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bülstringen zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan "Gartenweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen.



### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung: Bülstringen  
Flur: 25  
Flurstücke: 327, 328, 361 (teilweise), 442 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 1250 (Flur 21) Bülstringer Beek (Flurgrenze)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 329 (Flur 25)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 451 (Flur 25)
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 415 (Flur 25)  
(alle Flurstücke Gemarkung Bülstringen)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden der Bülstringer Beek (Gewässer II.Ordnung)
- im Osten und Süden aufgelassene Gärten
- im Westen Einfamilienhäuser

Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht zu erwarten.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Baugebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



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

### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

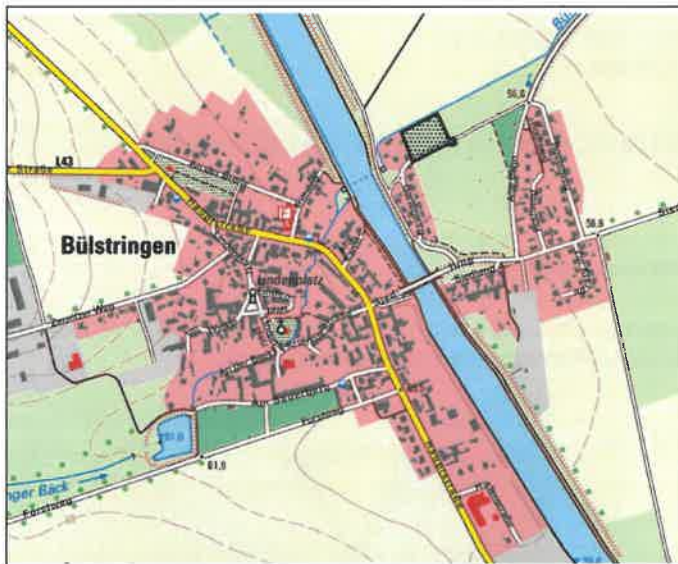
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert

und ergänzt. Weiterhin ist der 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

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

### 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

#### 3.1. Lage in der Gemeinde, Verkehrsanschluss



Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Bülstringen östlich des Mittellandkanals. Es wird von Westen über den Gartenweg erschlossen.

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

#### 3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 5.554 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet umfasst Teile einer brachgefallenen Gartenanlage. Die Flurstücke 327 und 328 befinden sich im Besitz eines Erschließungsträgers. Die Flurstücke 361 und 442 stehen in gemeindlichem Eigentum.

#### 3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß den allgemeinen geologischen Verhältnissen befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Rosterde- und Decksalm- bis Salmtieflehmgleyböden, die unterschiedliche Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser bieten. Vom tieferen geo-

logischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (beispielsweise Erdfälle) sind 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.

In den weichselzeitlichen Sanden des oberflächennahen Untergrundes ist nach Archivdaten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen in Tiefen ab 3 Meter unter Flur Grundwasser zu erwarten. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (möglicherweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes 614/90/1008 (Zielitz II). Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH.

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 von Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

#### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 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).

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. 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 Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon 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.

#### **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

###### allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung Einfamilienhäuser zu errichten, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung ein. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist im Plangebiet nicht erforderlich, da reine Wohngebiete allein auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind und damit eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten nicht ermöglichen. Gleichwohl eignen sich für den Standort nicht die in § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

Sie widersprechen aufgrund ihrer Größe und ihres Flächenbedarfs dem Planungsziel in dem Plangebiet vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln. Ebenso ist der mit diesen Nutzungen verbundene Zufahrtsverkehr, für die vorgesehenen Erschließungsanlagen als Mischverkehrsflächen unverträglich. Diese Nutzungen wurde daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 1 und 2 BauNVO sind in den Baugebieten auch untergeordneten Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Dies hat in anderen Baugebieten der Gemeinde Bülstringen zu Nachbarschaftskonflikten geführt, so dass die Gemeinde die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltung im Wesentlichen auf den Bereich des Dorfkerns beschränken will. Die Kleintierhaltung wird daher im Plangebiet ausgeschlossen. Unter Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO ist die Haltung von Nutztieren geringer Größe zu verstehen. Dies sind alle Arten von Geflügel, Kaninchen und Hasen. Nicht unter das Verbot fallen Haustiere, die keine Nutztiere sind, wie Hunde, Katzen und wohnungsgehaltene Kleintiere.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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



Für die Einfamilienhausbebauung wurde die Zweigeschossigkeit zugelassen, da aktuell als Wohnform neben dem traditionellen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und dem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss die sogenannte Stadtvilla mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebauten Dachgeschoss nachgefragt wird. Um eine extensive Ausnutzung dieser Festsetzung durch weitere Nichtvollgeschosse oberhalb des Obergeschosses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig sind. Die Geschossflächenzahl für die zweigeschossigen Bauflächen wurde mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

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

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

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist. Generell wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3 Metern zu den Straßen und den privaten Erschließungsanlagen sowie den Außengrenzen festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend.

#### **4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude**

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

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die Haupterschließung der Bauflächen soll über den Gartenweg aus erfolgen. Der Gartenweg soll entlang der neuen Wohnbauflächen verlängert werden. Die vorhandene Flurstücksbreite ist mit 5,3 Meter hierfür ausreichend. Am östlichen Ende der Bebauung ist ein Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug vorgesehen. Von der Erschließungsstraße abgehend erschließt ein öffentlicher Wohnweg mit einer Breite von 7 Meter die beiden Hinterliegergrundstücke. Die Breite ist erforderlich, um seitlich der befestigten Fahrbahn einen Graben zur Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen einzuordnen.

#### **4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen**

Im Norden grenzt an das Plangebiet der Bülstringer Beek als Gewässer II.Ordnung an. Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 Meter befindet sich teilweise im Plangebiet. Die Böschungsoberkante des Grabens verläuft ca. 2 Meter nördlich der Plangebietsgrenze, so dass sich 3 Meter des Gewässerrandstreifens im Plangebiet befinden. Diese wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Dies gewährleistet die gemäß § 38 Abs.4 WHG i.V.m. § 50 WG LSA erforderliche Freihaltung des Gewässerrandstreifens. Der Unterhaltungsverband weist darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen beidseitig des Gewässers die Nutzungseinschränkungen, insbesondere die Freihaltung von jeglicher Bebauung (auch Zäune oder Anpflanzungen) beachtet werden müssen. Der Gewässerrandstreifen dient nicht nur zur Befahrung von Mähgeräten zur Unterhaltung des Gewässers, sondern auch als Ablageort für das Mähgut. Bei Be- und Überbauung des Randstreifens und damit Erschwerung der Unterhaltungsarbeiten fallen für den Eigentümer bzw. Verursacher Mehrkosten entsprechend § 64 Wassergesetz LSA an.

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

Der Gewässerrandstreifen entlang der Bülstringer Beek hat gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde große Bedeutung für den Biotopverbund zwischen Ohre und Mittel-landkanal und darüber hinaus. Die Bülstringer Beek ist streckenweise ein sehr naturnahes Gewässer. Der Schutz dieses Gewässers und seines Gewässerrandstreifens und die Gewährleistung einer naturnahen Entwicklung ist deshalb in der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies erfordert die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für Gehölze im Gewässerrandstreifen gemäß Punkt 3 der textlichen Festsetzungen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage einschließlich der Fußwege nach einer Erschließungsplanung
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung

Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger mit dem die Gemeinde Bülstringen einen Erschließungsvertrag schließt. Der Gemeinde Bülstringen entstehen durch die Umsetzung der Bauleitplanung keine Kosten.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

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

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wurde bereits unter Punkt 4.4. dargelegt. Durch die Verlängerung des Gartenweges und den Stichweg kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Bemessungsradius für den Wendehammer ist das dreiachsige Müllfahrzeug. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorzusehen.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Im Gartenweg befindet sich eine Trinkwasserleitung DN100 der Heidewasser GmbH. Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ist eine Erschließung notwendig. Die innere Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die weiteren Abstimmlungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das Plangebiet liegt derzeit noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Gasversorgung entlang des Gartenweges verlängert werden muss.

Das Telekommunikationsnetz wird in Bülstringen überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Ein weiterer Anbieter ist die DNS Net. Diese betreibt in Bülstringen ein Breitband Netz, dass bis zur Gartenstraße örtlich anliegt. Ob noch Kapazitäten für die Erweiterung in das Plangebiet vorhanden sind, ist derzeit nicht bekannt. Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetze sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet den Betreibern von Telekommunikationsnetzen so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch sie in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung der Vorteile einer koordinierten Erschließung und einer ausreichenden Planungssicherheit gewährleistet ist. Im Straßenraum sind im Rahmen der Erschließung Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 Meter zur Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

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

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Durch die angestrebte bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und der damit verbundenen Erforderlichkeit der Abwasserentsorgung das Bebauungsplangebiet ist eine Anbindung an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes erforderlich. Aufgrund der Tiefenlage der Bestandskanalisation sowie der ermittelten Geländehöhen der öffentlichen Verkehrsanlage ist von einer schmutzwasserseitigen Erschließung im Freigefälle auszugehen. Für die Erschließung der nördlichen Grundstücke, welche nur über den Stichweg zu erreichen sind, ist ein Kanalneubau in der ausgewiesenen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche in offener Bauweise erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral und kann gegebenenfalls über eine direkte Einleitung in den Vorfluter "Bülstringer Beek" oder über geeignete Versickerungsanlagen auf den Grundstücken erfolgen, die dazu erforderlichen Boden- und hydrologischen Bedingungen sind vorhanden. Im Falle einer Einleitung in das Oberflächengewässer bzw. in den Grundwasserleiter ist die untere Wasserbehörde des Landkreises zu beteiligen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenweg" der Gemeinde Bülstringen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

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

Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes ist der Fläche eine geringe Bedeutung zu zumessen. Der im Plangebiet vorhandene Bewuchs resultiert aus der gärtnerischen Nutzung und der

Ruderalisierung der Gartenanlage. Die Gehölze umfassen Obst- und Ziergehölze. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

#### faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf die Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten geprüft. Es wurde das Potential des Plangebietes abgeschätzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen ausgesetzt ist, so dass im Plangebiet nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Die Bepflanzung mit Zier- und Nutzgehölzen weisen geringe Stammquerschnitte auf, die nur eine eingeschränkte Quartierseignung für die Avifauna bieten. Das Gebiet weist nur eine Eignung für verbreitete Arten auf, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes sind die Baum- und Strauchrodungen im Plangebiet ausschließlich in der vom 01.Oktober bis zum 28.Februar vorzunehmen.

#### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und dem Schutz der Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Nördlich grenzt an das Plangebiet der Bülstringer Beek an. Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, besteht nach § 38 Abs.4 WHG i.V.m. § 50 WG LSA das Erfordernis zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens zur Berücksichtigung des Schutzes des Oberflächengewässers.

#### Belange der Abfallbeseitigung

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

#### Belange der Luftreinhaltung

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

#### Belange des Immissionsschutzes

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



## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

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

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

Die an das Plangebiet westlich angrenzenden Gartengrundstücke werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Für die westlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Die Höhe der Bebauung und die Art orientieren sich an den benachbart gegebenen Zulässigkeiten.

## 8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenweg" in der Gemeinde Bülstringen dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ca. 4 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

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

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

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	5.554 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	4.492 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	802 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	260 m <sup>2</sup>

Bülstringen, Juni 2022

  
Fahrenfeld

Bürgermeister

