

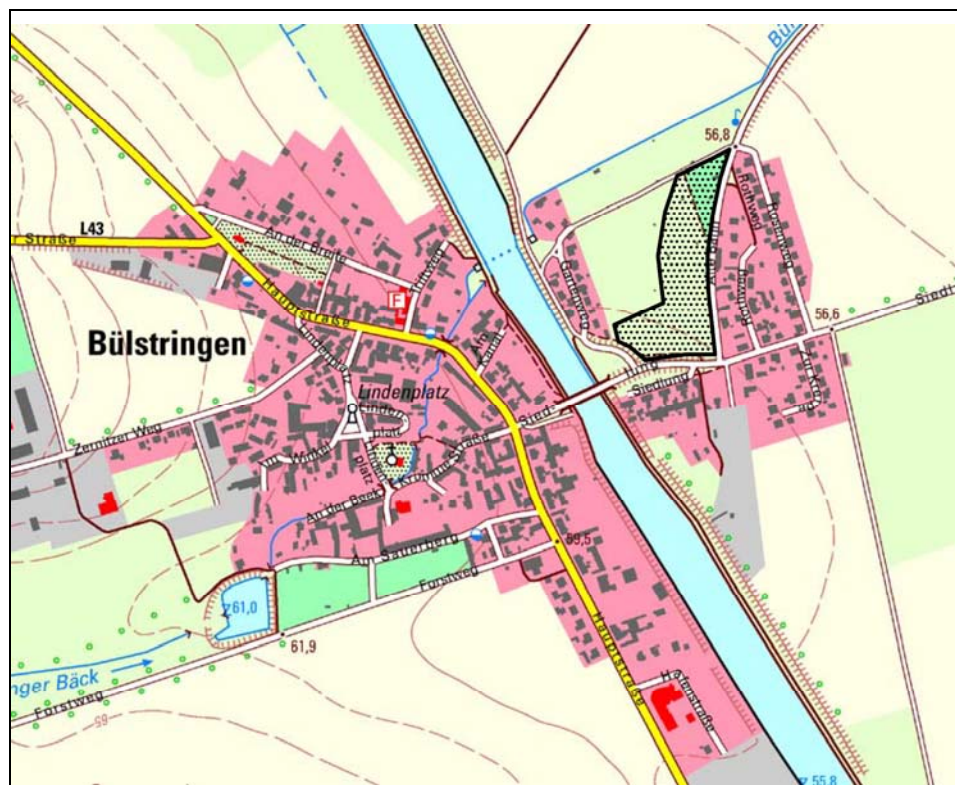


Bauleitplanung der Gemeinde Bülstringen

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 01/2017
Siedlung / Alte Bahn - Gemeinde Bülstringen
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf



Lage: [TK10/09/2012] © LVermeGeoLSA (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.01/2017 "Siedlung / Alte Bahn" Gemeinde Bülstringen im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
3.1. Lage in der Gemeinde, Verkehrsanschluss	7
3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	7
3.3. Boden und hydrologische Verhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude	9
4.4. Straßenverkehrsflächen	10
4.5. 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

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

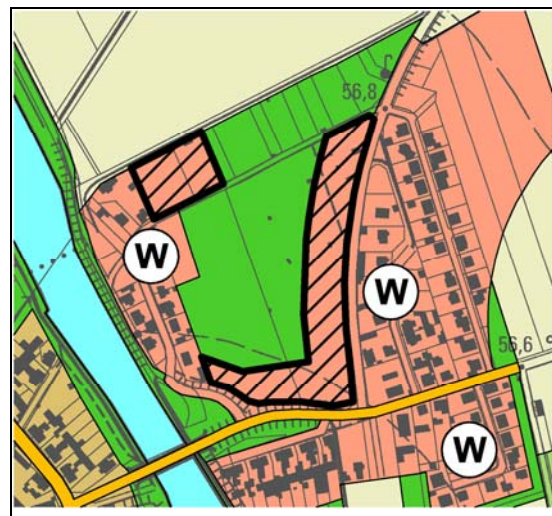
2. Allgemeines

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 Kleingartenanlage westlich des ehemaligen Bahndamms der entwidmeten Strecke Haldensleben- Gardelegen, die heute den Straßennamen Alte Bahn trägt.

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

Siedlung und Gartenweg
1,83 Hektar – ca. 16 Bauplätze



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

Neben den vorgesehenen Baugebieten beinhaltet der Flächennutzungsplan auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3 Wohngebiet II mit geplanten 26 Bauplätzen. Diese Teilaufhebung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 02.05.2018 rechtsverbindlich.

Für das Baugebiet Westlich der Alten Bahn hat der Flächennutzungsplan eine Nutzung der Straße Alte Bahn als Erschließungsanlage empfohlen und die Abgrenzung des Baugebietes in ca. 50 Meter von der Straße vorgenommen. Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Erschließung über die Alte Bahn hat ergeben, dass in der Straße keine Kanalisation und keine zum Anschluss geeigneten Versorgungsleitungen vorhanden sind, so dass die derzeit befestigte Straßenoberfläche zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen aufgenommen und neu hergestellt werden müsste. Unter diesen Rahmenbedingungen wurde die Herstellung einer neuen

Erschließungsanlage favorisiert, die so angeordnet wurde, dass beiderseits Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Hierdurch ist eine größere Bautiefe von ca. 66 Metern erforderlich, die noch im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan möglich ist. Aufgrund dieser Flächenverschiebung können anstatt der bilanzierten 16 Baugrundstücke ca. 20 bis 22 Baugrundstücke entstehen. Dies bleibt im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Bülstringen, da die Entwicklung südlich der Straße Am Sauerberg, die mit 8 Bauplätzen bilanziert wurde, sich aufgrund zersplitterter Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 umsetzen lässt. Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus Bülstringen zu verzeichnen. Die Kinder der Familien, die in den 90er Einfamilienhäuser gebaut haben und deren Eigentümer zwischen 50 und 65 Jahren alt sind, befinden sich jetzt im Alter der Familiengründung und Hausplanung. Hierfür ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Potentiale der Innenentwicklung in Bülstringen untersucht. Geeignete Flächen stehen im benötigten Umfang nicht zur Verfügung. Die betroffene Fläche wurde bisher als Gartenanlage genutzt. Nur wenige Gärten sind noch in Nutzung. Sie 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 an.

Für das Plangebiet müssen neue Erschließungsanlagen hergestellt und gewidmet werden. Hierfür ist ein Bebauungsplan eine bauplanungsrechtliche Voraussetzung.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, befristet bis zum 31.12.2019 Bauungspläne, die dem Wohnen dienen, im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in den Außenbereich eingreifen. Hintergrund dieser befristeten Möglichkeit ist der dringende Wohnbedarf in vielen Städten Deutschlands. Auch in Bülstringen ist die Wohnungsnachfrage erheblich angestiegen. Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass die Gemeinde Bülstringen alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch nehmen will. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeit des Gesetzgebers zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 19.689 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 5.907 m². 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 Gewässer gebunden. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen. Das Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Flächen des Rothweges an.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bülstringen zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan "Siedlung / Alte Bahn" 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: 308/3 (teilweise), 309/3 (teilweise), 309/2 (teilweise), 308/1, 406 (teilweise), 307 (teilweise)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 361 (Gartenweg),
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 307 (Alte Bahn) – das Flurstück im Einmündungsbereich der Straße mit in den Geltungsbereich einbeziehend,
- im Süden von der West- und Nordgrenze des Flurstücks 289/2, der Ostgrenze des Flurstücks 309/1 und deren geraden Fortsetzung nach Süden und Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks 309/2, entlang der Nordgrenze des Flurstücks 309/2,
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 314/2 und 314/3 auf einer Länge von 29 Metern, danach das Flurstück 309/3 querend bis zu einer Parallelen im Abstand von 66 Metern zur Grenze der Alten Bahn.

(alle Flurstücke Flur 25, Gemarkung Bülstringen)

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden und Westen Gartenflächen, die teilweise brach liegen
- im Osten die Straße Alte Bahn (ehemaliger Bahndamm der Bahnstrecke Haldensleben – Gardelegen) und östlich anschließend ein Einfamilienhausgebiet
- im Süden die Straße Siedlung und südlich Wohnbebauung
- im Südosten die Rampe der Brücke der Überführung des Ohreweges über den Mittellandkanal

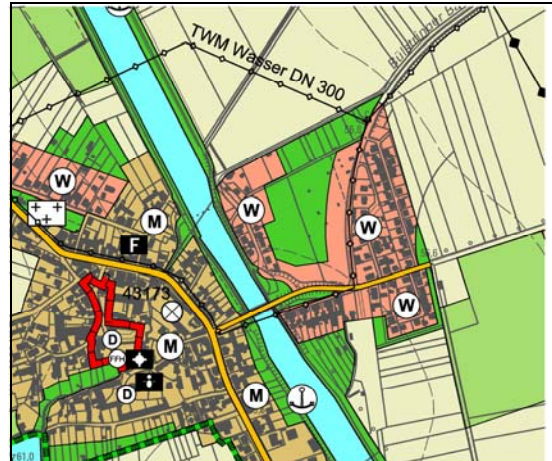
Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung von außen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller stellt das Baugebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Geringfügige Lageabweichungen bestehen im Bereich der nordwestlichen Abgrenzung der Baufläche. Diese berühren nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung. Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet wird. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen

des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Dies ist vorliegend gegeben, da die Lageabweichungen aus der Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes resultieren und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht betreffen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich betroffen. Über die Raumbedeutsamkeit des Planes entscheidet die Oberste Landesentwicklungsbehörde.

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 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

Bülstringen ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 1. 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 Süden über die Straße Siedlung erschlossen, die westlich des Plangebietes den Mittellandkanal quert.

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

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 22.777 m² groß. Das Plangebiet umfasst die geplanten Wohngrundstücke und die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Flächen.

Das Plangebiet umfasst eine weitgehend brachgefallene Kleingartenanlage. Im Süden und Osten des Plangebietes wurden die Anschlussbereiche an die öffentlichen Straßen in den Geltungsbereich einbezogen.

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 stehen im Plangebiet Decksalm- bis Salmtieflehmgleye an, die eine ungünstige Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser bilden. 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 (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes Zielitz II Nr.III-A-d/h-614/90/1007. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Salz GmbH Kassel. Zur Zeit findet unterhalb des Plangebietes noch kein Bergbau statt.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die

aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m \pm 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefereien 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 kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend 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_{Q200} Gebiete).

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 ausgebautes 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 ortsbildunverträglich 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 festgesetzt. Dieser soll gewährleisten, dass vor den Gebäuden Vorgärten entstehen. Gegenüber den angrenzenden Außenbereichsgrundstücken wurde der Bauabstand auf 5 Meter erhöht. Hier soll eine angemessene Eingrünung des Gebietes erfolgen. Aus den festgesetzten Abständen ergibt sich die überbaubare Fläche. Auf den Grundstücken, die eine Grundstückstiefe von mehr als 30 Meter aufweisen, wurde die Bautiefe zusätzlich auf 20 Meter begrenzt. 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 Haupteerschließung der Bauflächen soll von der Siedlung aus erfolgen. Hier ist die Anbindung der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese erschließt das Baugebiet mittig von Süden nach Norden und endet an der Alten Bahn. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,4 Metern vorgesehen. Hinzu kommen Randstreifen mit jeweils 0,3 Meter Breite. Die Straßenraumbereite beträgt insgesamt 6 Meter.

Die Einmündung an der Alten Bahn erfolgt gegenüber der Einmündung des Rothweges, so dass die Alte Bahn nicht als Erschließungsstraße benötigt wird. Von der Erschließungsstraße abgehend erschließt ein weiterer Wohnweg Grundstücke im Südwesten des Plangebietes. Er endet in einer Wendeanlage für das dreiaxige Müllfahrzeug. Eine ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes ist hierdurch gesichert.

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

Im Bebauungsplan wurde zur Gewährleistung der Bestimmungen des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig ist. Dies ist zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut des Artenschutzes geboten, da die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht innerhalb gärtnerisch genutzter Bereiche gelten. Aufgrund der fortschreitenden Ruderalisierung in den Gärten im Plangebiet besteht ein erhöhtes Schutzbedürfnis für den Artenschutz.

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 Niederschlagswasserabführung durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation

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 Anlage der Erschließungsstraße 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. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht die Verlegung der Trinkwasserleitung in den Erschließungsstraßen vor. Die 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 die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Der Heidewasser GmbH ist die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Planungsgebiet muss an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Südosten des Planungsgebietes an der Siedlung befindet sich ein Kabelverteilerschrank, von dem aus die Erschließung vorgenommen werden soll. Die weiteren Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Ein Konzept zur Wärmeversorgung für das Planungsgebiet liegt derzeit noch nicht vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Möglichkeiten der Wärmeversorgung durch Gas oder Fernwärme mittels Blockheizkraftwerk zu prüfen. Die Einordnung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Anschlusschrank der Deutschen Telekom im öffentlichen Straßenraum, von dem aus die Telekommunikationserschließung vorgenommen werden kann. In den geplanten Erschließungsstraßen befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur 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 an der Straße bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr befahrbar.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind über einen neu, im Bereich der Erschließungsstraße, durch den Verband zu errichtenden Schmutzwasserkanal an die zentralen Abwasseranlagen anzuschließen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband "Untere Ohre" erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Abwasserverband "Untere Ohre" Haldensleben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der abflusswirksamen Grundstücksflächen kann, aufgrund des oberflächennahen Grundwassers sowie der vorhandenen Baugrundes voraussichtlich nur über eine zentrale Ableitung erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nur eingeschränkt möglich. 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 und 3 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 "Siedlung / Alte Bahn" der Gemeinde Bülstringen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 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 Kleingartennutzung 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 kleingärtnerischen Nutzung und der

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

Faunistischer Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Juli 2018 und September 2018 zwei Begehungen zur Überprüfung der Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten durchgeführt. Es wurde das Potential des Plangebietes abgeschätzt. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen ausgesetzt ist, so dass im Plangebiet nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Die Bepflanzung mit Zier- und Nutzgehölzen weisen geringe Stammquerschnitte auf, die nur eine eingeschränkte Quartierseignung für die Avifauna bieten. Angetroffen wurden nur verbreitete Arten, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes sind die Baum- und Strauchrodungen im Plangebiet ausschließlich in der vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen. Dies wurde textlich festgesetzt, da die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb gärtnerisch genutzter Bereiche nicht gelten. Der Artenschutz erfordert im Plangebiet die vorgenannte Festsetzung.

Belange des Gewässerschutzes

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

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als 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.

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange des Immissionsschutzes

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

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- 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 östlich angrenzenden Grundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Freibereich wird zu einem Baugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht. Aufgrund des Abstandes der Bebauung sind die Belange der Besonnung der Grundstücke im Bestand nicht betroffen. Zur Alten Bahn sind Grundstücksausfahrten vorhanden. Diese können erhalten bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Siedlung / Alte Bahn" in der Gemeinde Bülstringen dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für ca. 20 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 Eigentumbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	22.777 m ²
allgemeine Wohngebiete	19.689 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.088 m ²

Bülstringen, Oktober 2018