

# 4. Änderung des Bauungsplanes 01/06 „Industriegebiet II Bülstringen“

## Begründung

### -Satzung-

Auftraggeber: Gemeinde Bülstringen  
erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Klausenerstraße 10 a  
39112 Magdeburg



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
0.1 Allgemeines	4
0.2. Angaben zur Gemeinde	4
0.3 Zeichnungsgrundlage	5
1. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes	5
2. Anlass, Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes	6
3. Inhalt und Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes	7
4. Umweltbericht	10
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
6. Flächenübersicht	12

## 0. Rechtsgrundlage

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 01/06 „Industriegebiet II Bülstringen“ der Gemeinde Bülstringen richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), in der derzeit gültigen Fassung
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 0.1 Allgemeines

Die Gemeinde Bülstringen hat im Jahr 1998 den Bebauungsplan 01/06 „Industriegebiet II Bülstringen“ aufgestellt. Dieser wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 14.12.1998 rechtswirksam.

Der Plan wurde in den letzten Jahren von der Gemeinde Bülstringen drei mal geändert. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Umverlegung der Landesstraße L 24.

Die Landesstraße L 24 ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg unter Ziffer 5.9.3.7 Z als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Die Gemeinde Bülstringen verfügt über einen am 05.07.1993 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 26.07.1993 rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich ein mal geändert. Diese Änderung wurde am 28.05.2001 genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 12.06.2001 - 02.07.2001 in Kraft.

In diesem Flächennutzungsplan sind die Planungsabsichten der Gemeinde Bülstringen dargestellt. Die überplanten Flächen sind in diesem Flächennutzungsplan als Industrieflächen ausgewiesen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den festgesetzten Entwicklungszielen des Ortes. Die geänderte Trassenführung der L 24 ist jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ist somit zur Genehmigung beim Landkreis einzureichen.

Wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde in den nächsten Jahren geändert bzw. neu aufgestellt, so ist die geänderte Trassenführung der Landesstraße redaktionell zu übernehmen.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes schafft Baurecht für neue Industrianlagen und für den geänderten Straßenverlauf der Landesstraße L 24.

Sich ergebene technische Details und Probleme werden im Rahmen der jeweiligen Objektplanungen entsprechend den gültigen Regeln der Technik mit allen zuständigen Behörden und Versorgungsträgern gelöst.

## 0.2 Angaben zur Gemeinde

Bülstringen mit dem Ortsteil Wieglitz befindet sich im Norden des Landkreises Börde.

Mit Datum vom 31.12. 2009 zählte Bülstringen mit dem Ortsteil Wieglitz 946 Einwohner.

Seit dem 01.01.2010 ist Bülstringen eine Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Flechtingen. Der Sitz der Verbandsgemeinde befindet sich in Flechtingen, Lindenplatz 11-15.

Verkehrstechnisch ist Bülstringen sehr gut erschlossen. Der Ort wird von der Landesstraße L 24, die Haldensleben mit Calvörde verbindet, durchquert. Bülstringen liegt unmittelbar am Mittellandkanal und besitzt einen Bahnanschluss für den Güterverkehr der Industriegebiete I und II. Die Entfernung zur Autobahn A2 beträgt 15 km, zur A14 20 km. Die Bundesstraßen

B 245, B 189 und B 71 sind ebenfalls in kürzester Zeit zu erreichen.

Die Entfernung Bülstringen zum Mittelzentrum Haldensleben beträgt 5 km, zur Landeshauptstadt Magdeburg 30 km.

Die Lage und die günstige Verkehrsanbindung Bülstringens sowie industrielle Ansiedlungen und eine umfangreiche Infrastruktur machen den Ort zu einem regional bedeutenden Standort für Industrie und Gewerbe.

### **0.3 Zeichnungsgrundlage**

Als Grundlage zur Erstellung der 4. Änderung des Planes diene eine aktuelle Liegenschaftskarte die dem Planungsbüro von dem Bauamt digital zur Verfügung gestellt wurde.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde mit Schreiben vom 03.03.2010 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation mit dem Aktenzeichen A9-4053/10 erteilt.

Der Text zur Kartengrundlage mit dem Aktenzeichen ist Bestandteil der Planzeichnung.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird für die Planzeichnung der Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

### **1. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes 01/06 „Industriegebiet II Bülstringen“ befindet sich südlich der Ortslage Bülstringen. Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich geringfügig vergrößert. Die Trassenführung der Landesstraße wird im Bereich des Industriegebietes geändert. Teile der jetzigen Kreisstraße K1652 werden für den neuen Abschnitt der L24 mit einbezogen.

Die überplanten Flächen befinden sich im Gebiet des vor kurzem abgeschlossenen Flurneuordnungsverfahrens „Bodenordnung Bülstringen, OK 7004“.

Die zeichnerische Darstellung erfolgte bis zum Entwurf auf der „alten“ Flurkarte, da das Verfahren noch nicht abgeschlossen war.

Seit dem 01.03.2010 hat das durchgeführte Bodenordnungsverfahren Rechtskraft.

Die „neue“ Flurkarte ist nunmehr die Kartengrundlage. Direkten Einfluss auf das B-Planverfahren hat das Bodenneuordnungsverfahren nicht. Der Geltungsbereich und die Festsetzungen bleiben unverändert.

Folgende Flurstücke werden nunmehr überplant bzw. gehören zum Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II Bülstringen“:

die Flurstücke 1046, 1047, 1070, 1071, 1499, 1501, 1502, 1504 bis 1510, 1629, 1630, 2286, 2287, 2406 bis 2412, 2458, 2474 und 2485 bis 2490 der Flur 24, Gemarkung Bülstringen.

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden Flächen wurden gemäß Stellungnahme des Ordnungsamtes, SG Gefahrenabwehr des Landkreises in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg überprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnte keine Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmittel oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

Gleichwohl wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann.

Die Baufirmen sind auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteln (KampfM-GAVO9 vom 27.04.2005 (GVBL. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff) hinzuweisen

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Bedarf Rechnung innerhalb des B-Plangebietes Nr.: 01/06 „Industriegebiet II Bülstringen“ getragen werden. Ziel ist es den Bebauungsplan den derzeitigen Bedürfnissen so anzupassen, dass durch die Erweiterung des Betriebes kurzfristig Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden können.

In Zusammenhang mit der Erweiterung der Industrieanlagen der Baro Lagerhaus GmbH & Co KG und der optimaleren Gestaltung des Betriebsgeländes, unter

Einbeziehung der vorhandenen Verkehrsflächen, ist eine Umverlegung der Landesstraße L 24 unerlässlich.

Die Planung und der Bau dieses Streckenabschnittes der L 24 ist in Absprache mit dem zuständigen Baulastträger durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem zu Folge zu ändern.

Ziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes ist es einerseits Baurecht für die neue Trasse der Landesstraße L 24 zu erhalten, andererseits wird die Geschossflächenzahl entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung geändert

### **3. Inhalt und Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Die ansässige Firma Baro Lagerhaus GmbH & Co KG ist ein expandierendes Unternehmen, das an dem verkehrsgünstigen Knotenpunkt in der Gemeinde Bülstringen seinen Firmensitz hat. Die vorhandenen Hafenanlagen am Mittellandkanal ermöglichen einen Umschlag von über eine Millionen Tonnen Agrarprodukten. Durch eine gute Anbindung an das Straßen- und Bahnnetz ist ein reibungsloser An- und Abtransport gewährleistet.

Das Unternehmen beabsichtigt in den nächsten Jahren weiter zu expandieren.

Dies erfordert eine Umstrukturierung des Firmengeländes unter Einbeziehung der vorhandenen Landesstraße L 24, Haldensleben-Calvörde. Die Zusammenlegung der Industriegebiete I und II ist vorgesehen. Aus technologischer Sicht und Kapazitätsgründen wird es erforderlich, den Teil der L 24 welcher derzeit das Werksgelände tangiert und schneidet dem Werksverkehr zuzuordnen.

Weiterhin ist es aufgrund der Verpflichtung der BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG gegenüber den lebensmittel- und futtermittelrechtlichen Gesetzen auf nationaler und internationaler Ebene (Codex alimentarius) notwendig, die baulichen Aspekte grundsätzlich so weit zu verändern, dass alle Anforderungen zur Absicherung der Betriebsstättenhygiene und der Verhinderung der Ansammlung von toxischen Stoffen gewährleistet werden können. Durch die bestehende Futter- und Lebensmittel VO EG 183/2005 und 852/2004 ist die BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG ebenfalls verpflichtet, alle Maßnahmen zur Eindämmung von gefährlichen Kontaminationen etwa durch Bestandteile der Luft, des Bodens und des Wassers durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Biozide, oder andere Verschmutzungen zu ergreifen.

Durch eine Integration der Landesstraße in das Betriebsgelände können zudem die Anforderungen durch das Gesetz und das bestehende Qualitätsmanagementsystem hinsichtlich der Beseitigung und Vermeidung von Abfall erfüllt werden und so die Verbreitung von Zoonosen und Zoonoseregern bei daraus folgender Vermehrung von Schädlingen wirksam verhindert werden.

Gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme ein Unfallschwerpunkt beseitigt.

Des Weiteren ändert sich die Geschossflächenzahl, von 2,4 auf 1,0.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl aus der Ursprungsplanung hat man sich für noch nicht vermarktete Flächen eine bestimmte Flexibilität in der Bauausführung offen gelassen.

Seit der erfolgten 2. Änderung, der Satzungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 13.03.2000 gefasst, zeigte jedoch die Realität, dass auf Grund der errichteten Bauten und der weiteren Zielsetzung eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei der weiteren Entwicklung des Gebietes ausreichend ist. Daher erfolgt mit der 4. Änderung eine Korrektur entsprechend der errichteten Gebäude und der geplanten Investitionen.

Die östlich anbindenden Straßen, Industriestraße und Süplinger Weg sind nicht für den allgemeinen öffentlichen Verkehr befahrbar. Hier sind bauseitig Vorkehrungen zu schaffen, die nur den Zulieferverkehr zur Ölmühle gewährleisten und Rettungsfahrzeugen eine Zufahrt gestatten.

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung der Industrieflächen erfolgt wie bisher aus dem nahegelegenen Mittellandkanal.

#### Oberflächeentwässerung:

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungskanäle und Rückhaltebecken wurde unter Berücksichtigung der Erweiterung der geplanten versiegelten Flächen überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhandenen Anlagen nicht ausreichen das gesamte Oberflächenwasser der vorhandenen und der geplanten Hallen ordnungsgemäß abzuleiten.

Im Rahmen der Planungen werden bauliche Anlagen vorgesehen, die es ermöglichen das Oberflächenwasser ordnungsgemäß, unter der Berücksichtigung der maximalen Einleitmenge von 36 l/s, abzuleiten.

## 4. Umweltbericht

### Grünordnerische Festlegungen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß Baubesetzbuch eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen.

Der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.

Dieser zeigt den durch die 4. Änderung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt auf und setzt geeignete Maßnahmen fest, die es ermöglichen diesen Eingriff zu kompensieren.

Der zum ursprünglichen Bebauungsplan erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan behält weiterhin seine Gültigkeit.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden grünordnerischen Festsetzungen durch die Ersatzmaßnahme 5 ergänzt.

### Ersatzmaßnahme 5:

Anlage einer 5 m breiten, dreireihigen Feldhecke entlang der L 24 (Westseite des Geltungsbereichs) aus standortgerechten, einheimischen Arten. Die Pflanzung erfolgt auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2287 und 2286 der Flur 24.

Es sind Arten entsprechend der Artenliste des Umweltberichtes zu verwenden.

### Pflanzraster:

Sträucher: Reihenabstand 1 m, Abstand der Reihe 1,5 m

Laubbaumheister: einreihig, in der Mittelreihe der Sträucher alle 4,5 m

### Qualität:

Sträucher: 3TR. Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Laubbaumheister: Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt.

Die Fläche ist während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gegen Wildverbiss zu schützen.

Nach der Pflanzung schließt sich eine einjährige Fertigstellungspflege an.

Danach sind die Pflanzungen im Rahmen der Entwicklungspflege weiter zwei Jahre zu pflegen. Nach 10 Jahren ist die Hecke zu durchforsten (Entnahme von zu dicht stehenden Gehölzen und Pflege des verbleibenden Bestandes).

### Belange des Immissionsschutzes

Inwieweit die Umverlegung der Landesstraße L24 im Bereich der Firma Baro Auswirkungen auf die Schallimmissionen in diesem Bereich der Gemarkung haben, wurde im Vorfeld von Büro öko-control GmbH untersucht.

Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Umverlegung der Landesstraße in diesem Bereich keine Auswirkungen hat, bzw. die Grenzwerte gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

### **5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Hinweise und Anregungen wurden im Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden zum Entwurf um Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gebeten.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.

Das Abwägungsergebnis ist der Abwägungstabelle zum Beschluss zu entnehmen.

## 6. Flächenübersicht

Die Größe der Flächen wurde aus der Liegenschaftskarte unter Anwendung eines Rechnerprogramms gemessen.

### Gesamtfläche des Geltungsbereiches der

<b>4. Änderung des Bebauungsplanes</b>	ca.	<b>188 260 m<sup>2</sup></b>
als Gewerbegebiet ausgewiesen:	ca.	10 070 m <sup>2</sup>
als Industriegebiet ausgewiesen:	ca.	92 020 m <sup>2</sup>
als Grünfläche ausgewiesen:	ca.	35 555 m <sup>2</sup>
als Verkehrsflächen ausgewiesen:	ca.	50 615 m <sup>2</sup>

*Richter*

**Richter**  
verantwortl. Planerin