

## Beschlussbegleitprotokoll

<b>Stadt Wanzleben - Börde</b>		<b>BV-BM Nr.: 244/BM/19-24</b>
Behandlungsart: <b>öffentlich</b>		<b>Beschluss - Nr.: 101206.22.01-039</b>
Kurtztitel: <b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Ausgleichsbebauungsplan zu den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen,, und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde</b>		
Antragsteller: <b>Kluge, Thomas</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Beratungsergebnis</b>
Ortschaftsrat Domersleben	16.03.2022	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Stadt Wanzleben	23.03.2022	Ja 2 Nein 0 Enthaltung 4 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich empfohlen
Hauptausschuss	29.03.2022	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	05.04.2022	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	07.04.2022	verwiesen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	14.06.2022	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich empfohlen
Hauptausschuss	21.06.2022	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich empfohlen
Stadtrat	07.07.2022	Ja 9 Nein 8 Enthaltung 4 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich beschlossen

### Beschlusswortlaut:

1. Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde bestätigt den Entwurf des Ausgleichsbebauungsplanes zu den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ auf Flächen in der Stadt Wanzleben - Börde in der beigefügten Form (Planzeichnung) und billigt die Begründung (Teil A) nebst Umweltbericht (Teil B), Planungsstand Februar 2022.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung nebst Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 und Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### Finanzierung:

Der Stadt Wanzleben - Börde entstehenden keine finanziellen Auswirkungen.  
Sämtliche Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden durch die Gemeinde Sülzetal getragen.

### Begründung:

Die Gemeinde Sülzetal hat bei der Stadt Wanzleben - Börde einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des hier in Rede stehenden Ausgleichsbebauungsplan gestellt.

Das Plangebiet des Ausgleichsbebauungsplanes befindet sich im Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde, dient aber dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (ausschließlich Feldhamster) im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddungen“ und Nr. 7, 1. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Osterweddungen“ in der Gemeinde Sülzetal.

Die zuvor genannten Bebauungspläne befinden sich im Gewerbepark Sülzetal. Die Ursprungsbebauungspläne Nr. 4 und Nr. 7 sind seit dem 11.09.1997 bzw. dem 20.04.2008 rechtsverbindlich.

Bedingt durch die Weiterentwicklung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Bedarfsansprüchen von Unternehmen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Gewerbepark Sülzetal war es erforderlich, die o.g. B-Pläne zu ändern. Im Verfahren zur Aufstellung der B-Planänderungen musste gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Neben diesen Betrachtungen wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange in der 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 und in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 gemäß §44 BNatSchG betrachtet.

Die Ergebnisse, speziell zum Schutz des Feldhamsters, wurden im Teil B der textlichen Festsetzungen Pkt.3.7.1/3.10.1 festgesetzt. Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für den Feldhamster wurden Ausgleichsflächen, welche durch ein Fachbüro untersucht und zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung anerkannt sind, festgesetzt.

Da die Gemeinde Sülzetal selbst nicht über genügend Flächen zur Realisierung des Kompensationsbedarfs verfügt, wurden unter anderem auch Ausgleichsflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB festgesetzt.

Bei den Flächen in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde handelt es sich um externe Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Wanzleben und Domersleben. Mit den diese Flächen bewirtschaftenden Landwirten müssen durch die Gemeinde Sülzetal Bewirtschaftungsverträge zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung abgeschlossen werden.

Als Ausgleich für die hamsterfreundliche Bewirtschaftung erhalten die Landwirte jährliche eine Aufwandsentschädigung.

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddungen“ wurde durch den Landkreis Börde am 07.05.2018 genehmigt und ist mit Bekanntmachung vom 17.04.2019 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Industriegebiet Osterweddungen“ wurde durch den Landkreis Börde am 07.05.2018 genehmigt und ist mit Bekanntmachung vom 17.04.2019 in Kraft getreten.

Gemäß § 135a Abs. 3 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für externe Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen einen Kostenerstattungsbeitrag.

Aufgrund der finanziellen Situation (Haushaltskonsolidierung) der Gemeinde Sülzetal ist es erforderlich, die anfallenden Kosten für die externen Ausgleichsflächen gemäß der Kostenerstattungssatzung - Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135a bis c BauGB umzulegen.

Die Kosten können von der Gemeinde allerdings erst dann geltend gemacht werden, wenn zum einen die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden können. Diese Voraussetzung ist mit in Krafttreten der Eingriffsbebauungspläne bereits erfüllt.

Eine weitere Voraussetzung der Kostenumlage ist jedoch die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen, dieses ist mittels rechtsverbindlichen Ausgleichsbebauungsplan möglich.

Die Gemeinde Sülzetal möchte die erforderlichen Ausgleichsflächen in der Stadt Wanzleben - Börde durch einen Ausgleichsbebauungsplan sichern.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat in öffentlicher Sitzung am 09.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung des o.g. B-Planes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 erfolgt. Anregungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht. Des Weiteren erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2021. Die vorgebrachten Anregungen, sofern sie nicht bereits in den rechtskräftigen B-Plänen der Gemeinde Sülzetal festgesetzt sind, wurden bei der Erstellung des vorliegenden B-Planentwurfs berücksichtigt. Durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde ist als nächster Verfahrensschritt der Beschluss über den vorliegenden Entwurf des B-Planes mit der Begründung und Umweltbericht, Planungsstand Februar 2021, sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen. Weitere Einzelheiten sind den Anlagen zu entnehmen.

### **Beantwortung der Fragen aus dem Stadtrat Wanzleben - Börde zum B-Plan Ausgleichsflächen für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung**

#### **1. Organisation der Umsetzung der hamsterfreundlichen Bewirtschaftung:**

Die für die hamsterfreundliche Bewirtschaftung vorgesehenen Flächen wurden in den B-Plänen 4.7 und 7.1 „Industriegebiet Osterweddingen“ flurstücksbezogen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Grundlage hierfür bildet ein Gutachten eines Fachbüros, wonach die betreffenden Flächen ausdrücklich für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung geeignet sind.

Die betreffenden Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und wurden im Zuge der B-Planerstellung für die Gemeinde Sülzetal reserviert. Nach Beschluss und Rechtskraft des Ausgleichsbebauungsplanes auf Flächen der Stadt Wanzleben wird die Gemeinde Sülzetal diese Flächen käuflich erwerben und die Flächen für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung ausschreiben und an einen geeigneten bzw. fähigen Landwirt übergeben. Auch der zu diesem Zeitpunkt bewirtschaftende Landwirt hat in diesem Verfahren die Möglichkeit sich an dem Ausschreibungsverfahren zu beteiligen und sich für eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung der Flächen zu bewerben. Der Landwirt, welchem den Zuschlag für die hamsterfreundliche Bewirtschaftung erteilt wird, erhält eine Aufwandsentschädigung von der Gemeinde Sülzetal.

Diese Aufwandsentschädigung wird nur an den direkten Pächter der Flächen für die hamsterfreundliche Bewirtschaftung gezahlt. Eine Aufwandsentschädigung für die Bewirtschafter /Pächter der benachbarten Flächen ist nicht vorgesehen, u. A. auch, weil sich die betroffenen Flächen an in der Örtlichkeit vorhandenen Wegegrundstücken orientieren und somit eine Mitbetroffenheit der Nachbarflächen oder eine Überfährung der Nachbarflächen /

Fremdgrundstücken ausgeschlossen werden sollte. Eine erschwerte Bewirtschaftung der Nachbarflächen ist in diesem Verfahren nicht mit zu betrachten, da letztlich der Eigentümer über die Art der Bewirtschaftung seiner Flächen entscheidet, nicht der benachbarte Eigentümer oder Pächter. Demnach sind hier entsprechende Aufwandsentschädigungen nicht vorgesehen.

## **2. Gespräche mit den Landwirten**

Bisher wurden nur Gespräche mit dem Eigentümer der betroffenen Flächen geführt. Mit den bisher bewirtschaftenden Landwirten wurde das Gespräch noch nicht gesucht.

## **3. Pflugtausch**

Ein Pflugtausch (aus Fruchtfolgegründen oder zur Arrondierung der Flächen), wie bisher, wird nicht mehr möglich sein, es sei denn, der Nachpächter erklärt sich zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung bereit.

## **4. Flächen für die Intel-Ansiedlung**

Die für die Intel- Ansiedlung in der Gemarkung Langenweddingen erforderlichen Ausgleichsflächen werden in der Gemeinde Sülzetal gesucht. Hierfür liegen bereits Vorschläge ortsansässiger Landwirte vor. Die hier entstehenden Kosten werden auf die Investoren umgelegt. Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Intel- Ansiedlung im Hoheitsgebiet der Stadt Wanzleben erforderlichen Ausgleichsflächen ist zu beachten, dass die im Rahmen des laufenden B-Plan Verfahrens belegten Flächen dafür nicht mehr betrachtet werden können. Die hier einbezogenen Flächen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der B-Pläne 7.1 und 4.7 flurstücksbezogen als Hamsterausgleichfläche für diese B-Pläne festgesetzt worden. Seit 17.04.2019 sind beide B-Pläne rechtswirksam. Ein Widerspruch gegen diese Flächeninanspruchnahmen hätte seitens der Stadt Wanzleben - Börde bereits im Zuge der TÖP- Beteiligung im Oktober 2018 erfolgen können bzw. müssen. Dies war jedoch nicht der Fall. Eine nachträgliche rechtssichere Beanspruchung dieser Flächen als Eigenbedarf durch die Stadt Wanzleben - Börde für Ausgleichsflächen im Zuge der Intel- Ansiedlung ist, aufgrund der Rechtswirksamkeit der benannten B-Pläne nicht ohne weiteres möglich.

### Anlagenverzeichnis:

Begründung Entwurf Ausgleichsbebauungsplan Hamster Sülzetal  
Planteil Entwurf Ausgleichsbebauungsplan Hamster Sülzetal  
Umweltbericht Ausgleichsbebauungsplan Hamster Sülzetal  
Antwort E-Mail Frau Willborn vom 31.05.2022

---

Bürgermeister  
Thomas Kluge  
Stadt Wanzleben - Börde, den 08.07.2022

Siegel