

PLANUNGSUNTERLAGE

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

Satzung
Stand: September 2022



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-20-068

Inhalt

I	Planzeichnungen - B-Plan	M 1: 2.000	Teil 1
II	Begründung		Teil 2

Planungsträger: **Stadt Wanzleben-Börde**
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben-Börde
Telefon: 039209/ 447-0

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: *B-Pan*
Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

Artenschutzrechtliche Prüfung
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
Telefon: 0391/ 4060363
E-mail: alberts@ivw-ingenieure.de

I. Planzeichnung

- B-Plan **M 1: 2.000**

II Begründung zum Ausgleichsbebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planung- und Vorhabenträger	5
1.2. Erläuterungen zum Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan	5
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	6
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4. Planungsvorgaben	9
2.5. Naturrechtliche Bestimmungen u. Schutzkonzept zum Feldhamster	16
2.6. Festsetzungen der Eingriffsbebauungspläne in der Gemeinde Sülzetal	18
3. Plananlass / Zielsetzung	21
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	21
3.2. Zielsetzung des Ausgleichsbebauungsplanes	24
3.3. Verfahrensart	24
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	25
3.5. Nutzungen im Bestand und Flächeneignung	26
4. Planinhalt und Auswirkungen	28
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	28
4.1.1. Zuordnung Ausgleichsbebauungsplan	28
4.1.2. Flächen für Landwirtschaft	28
4.1.3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen	28
4.1.4. Monitoringmaßnahmen	32
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	32
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	33
4.4. Bodenordnende Maßnahmen	33
4.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	33
5. Flächenbilanz	33
6. Hinweise aus der Behördenbeteiligung	34
7. Stellungnahme der Gemeinde Sülzetal als Vorhabenträger	35
Teil B Umweltbericht	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungs- und Vorhabenträger

Planungsträger für den vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan (B-Plan) ist die:

Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde mit Sitz des Verwaltungsamtes in:

39164 Stadt Wanzleben-Börde, Markt 1-2

Telefon: 039209/ 447-0; Fax: 039209/ 447-44

E-Mail: info@wanzleben-boerde.de

Zur Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde gehören die Ortschaften Bottmersdorf/ Klein Germersleben, Domersleben, Dreileben, Eggenstedt, Groß Rodensleben, Hohendodeleben, Klein Rodensleben, Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben

Vorhabenträger für den vorliegenden B-Plan ist die:

Gemeinde Sülzetal mit Sitz des Verwaltungsamtes in:

39171 Sülzetal, Ortsteil Osterweddingen, Alte Dorfstr. 26

Telefon: 039205/ 6460

Fax: 039205/ 64611

E-Mail: buergermeister@gemeinde-suelzetal.de

Zur Einheitsgemeinde Sülzetal gehören die Ortschaften Altenweddingen, Bahrendorf, Dodendorf, Langenweddingen, Osterweddingen, Schwaneberg, Sülldorf und Stemmern.

1.2. Erläuterungen zum Eingriffs- und Ausgleichsbebauungsplan

Gesetzliche Grundlage für den Ausgleichsbebauungsplan bilden § 1a Abs. 3 Satz 2, § 135a Abs. 2 Satz 2 und § 200a BauGB, welche die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich ausdrücklich zulässt.

Sobald der Ausgleich nicht auf dem Eingriffsgrundstück (Eingriffsbebauungsplan) erfolgt, ist eine Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB notwendig.

Im Eingriffsbebauungsplan können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich anderen Grundstücken als dem Grundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, durch zeichnerische Festsetzung unter Verwendung eigener Zeichen oder durch textliche Festsetzungen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Die Zuordnung ist Voraussetzung für eine Umlage der Kosten (für die Ausgleichsmaßnahmen) auf die Grundstückseigentümer im Eingriffsbebauungsplan durch die Gemeinde.

Die Zuordnung kann als Sammelfestsetzung erfolgen oder als grundstücksbezogene Zuordnung. Nach der Regelung in § 9 Abs. 1a BauGB kann die Zuordnung ausdrücklich auch über die Grenze des Eingriffsbebauungsplans hinweg gehen. Auch Flächen und Maßnahmen, die in einem Ausgleichsbebauungsplan zum Ausgleich festgesetzt werden, können den Eingriffsflächen zugeordnet werden.

Gemäß § 135a Abs. 2 BauGB soll bei Maßnahmen zum Ausgleich, die an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet sind, die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen.

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

Im Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen“ sowie zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Industriegebiet Osterweddingen“ wurden im Teil B der textlichen Festsetzungen, Pkt. 3.7.1 bzw. Pkt. 3.10.1 Ausgleichsflächen zur Kompensation des Lebensraumverlustes für den Feldhamster im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 und Nr. 7 festgesetzt.

Da die Gemeinde Sülzetal selbst nicht über genügend Flächen zur Realisierung des Kompensationsbedarfs verfügt, wurden unter anderem auch Ausgleichsflächen in der Stadt Wanzleben-Börde und der Gemeinde Hohe Börde als grundstücksbezogene Zuordnung festgesetzt.

Die Gemeinde Sülzetal möchte die erforderlichen Ausgleichsflächen in den o.g. Gemeinden durch Ausgleichsbebauungspläne sichern.

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Der Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde setzt sich aus den Teilbereichen 1, 2, 3 und 4 mit einer Fläche von insgesamt ca. 30,2 ha zusammen.
- Der Teilbereich 1 umfasst Flächen in der Gemarkung Domersleben mit einer Größe von ca. 11,1 ha.
- Die Teilbereiche 2, 3 und 4 umfassen Flächen in der Gemarkung Wanzleben mit einer Größe von ca. 19,1 ha.
- Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

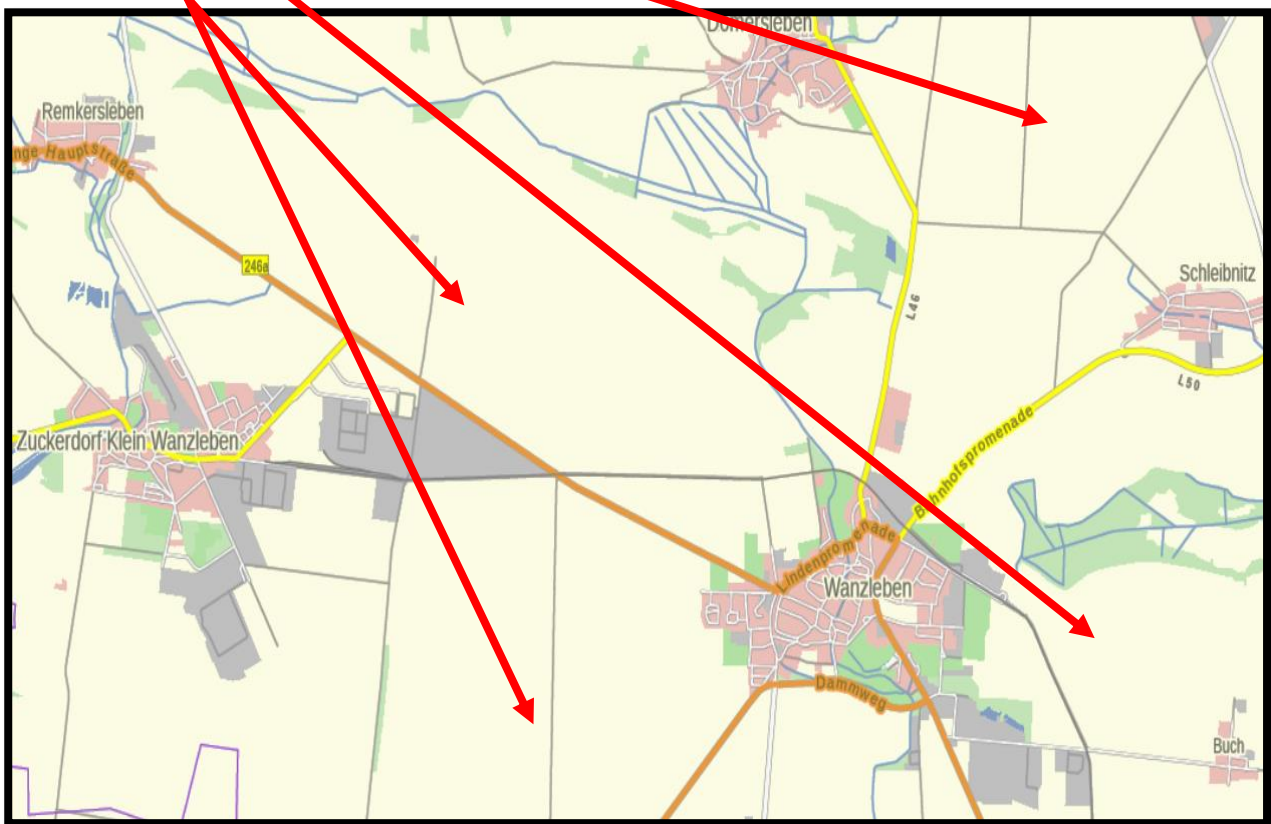
Planung:

- Aufstellung eines Ausgleichsbebauungsplanes für die dauerhafte Sicherung von Ausgleichsflächen für den Lebensraum des Feldhamsters, zur Kompensation des Lebensraumverlustes im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ sowie Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“.
- Das Plangebiet des Ausgleichsbebauungsplan wird in 4 Teilgebiete gegliedert.

- Im Plangebiet wird eine Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen nach dem Modell „feldhamstergerechter Ackerbau“ und als Alternative nach dem Modell „feldhamstergerechte Mischkultur“ festgesetzt.
- Des Weiteren werden Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Entwicklung des Feldhamsterbestandes durch die Gemeinde Sülzetal festgesetzt.

Lage im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde

Teilgebiet 1,	Gemarkung Domersleben, Flur 17
Teilgebiet 2	Gemarkung Wanzleben, Flur 18
Teilgebiet 3	Gemarkung Wanzleben, Flur 3
Teilgebiet 4	Gemarkung Wanzleben, Flur 4



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf September 2021

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der 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 wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (**F-Plan**) der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen“, rechtsverbindlich seit 17.04.2019.
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Industriegebiet Osterweddingen“, rechtsverbindlich seit 17.04.2019.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- B-Plan Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen“ in der Fassung der 7. Änderung, rechtsverbindlich seit 17.04.2019 einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- B-Plan Nr. 7 „Industriegebiet Osterweddingen“ in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 17.04.2019 einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- Schutzkonzept „Feldhamster Industriegebiet Osterweddingen“ der Planungsgemeinschaft LaReG vom 08.09.2017.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt **Gemarkung Wanzleben**, Flur 3: Flurstücke 20/3 und 20/4, Flur 5: Flurstück 2/6; Flur 18: Flurstück 24/13 siehe Einschrieb Planzeichnung.
- Auszug aus dem Bodenordnungsplan 2021 **Gemarkung Domersleben**, Flur 17: Flurstücke 83, 84 und 85 siehe Einschrieb Planzeichnung.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/2011.

2.4. Planungsvorgaben

Die Stadt Wanzleben-Börde und die Gemeinde Sülzetal liegen im Gebiet des Landkreises Börde und gehören gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Für das Plangebiet 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 gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020**

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Eingriffsbebauungsplan: Standort Gemeinde Sülzetal

Gemäß der Zielvorgabe (Z 57) im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gehört der Standort des Eingriffsbebauungsplanes zum Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Dieser Standort ist mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

Die Gemeinde Sülzetal setzt diese landesplanerische Zielstellung mit den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ um.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 beträgt ca. 99,8 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 beträgt ca. 306,5 ha.

Da die Gemeinde Sülzetal selbst nicht über genügend Flächen zur Realisierung des Kompensationsbedarfs verfügt, wurden in den o.g. B-Plänen im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB planexterne Kompensationsmaßnahmen unter anderem auch auf Flächen im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde festgesetzt. Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen für den Lebensraumverlust des Feldhamsters im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ wird der vorliegende Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Ausgleichsbebauungsplan: Standort Stadt Wanzleben-Börde

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 befinden sich die Flächen des Ausgleichsbebauungsplanes in den Gemarkungen Domersleben und Wanzleben im Vorbehaltsgebiet Nr. 2 Magdeburger Börde.

Gemäß der Zielfestlegung (Z 129) sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan bleibt eine landwirtschaftliche Bodennutzung erhalten. Es wird lediglich eine Bewirtschaftungsart festgesetzt.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar.

Für den vorliegenden B-Plan wurde eine landesplanerische Stellungnahme von der obersten Landesplanungsbehörde eingeholt.

Entsprechend der Stellungnahme vom 12.11.2021 handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine raumbedeutsame Planung, welcher keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Es werden allerdings Grundsätze der Raumordnung aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg 2006) berührt.

In der Begründung zur o.g. landesplanerischen Feststellung heißt es dazu:

„Die Teilflächen 1, 2 und 4 liegen innerhalb des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.2.1. G 122 festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ und innerhalb des im REP Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.3.2.1 festgelegten Vorranggebietes für die Landwirtschaft Nr. 1 „Teile der Magdeburger Börde“. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaften den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-LSA 2010, Ziffer 4.2.1. Z 129). Durch die Regionalplanung können aus den im LEP-LSA 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft Vorranggebiet für die Landwirtschaft entwickelt werden (LEP-LSA 2010, Ziffer 4.2.1. G 121). Von dieser Möglichkeit hat die RPG Magdeburg Gebrauch gemacht und das Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. 1 „Teile der Magdeburger Börde“ ausgewiesen mit dem Ziel der Inanspruchnahme von Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung. Im zu beurteilenden Ausgleichsbebauungsplan wird eine Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen nach dem Modell „feldhamstergerechter Ackerbau“ und als Alternative nach dem Modell „feldhamstergerechte Mischkultur“ festgesetzt. Da diese Teilflächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, kann eine Vereinbarkeit mit diesen Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.“

„Die Teilfläche 3 liegt innerhalb des im LEP-LSA 2010 unter Ziffer 4.2.1. G 122 festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ und innerhalb des im REP Magdeburg 2006 unter Ziffer 5.7.3.5 Z festgelegten Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 43 „Weiße Warthe“.

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. In den Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. In Anwendung von § 1 Absatz 7 BauGB hat die Stadt Wanzleben-Börde eigenständig abzuwägen, ob dem Grundsatz der Raumordnung – hier Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems – entsprechend dem jeweiligen Gewicht ausreichend Rechnung getragen wurde.“

Die Stadt Wanzleben-Börde nimmt hierzu folgende Abwägung vor:

Das festgelegte Vorbehaltsgebiet umfasst mit der Teilfläche 3, nur eine Teilfläche eines Gebietes zum Schutz der Großtrappe. Die Intensivierungsprozesse der Landwirtschaft haben den Rückgang der Großtrappenpopulation beschleunigt. Mit der vorliegenden Planung werden keine Maßnahmen festgesetzt, die zur Intensivierung der Landwirtschaft beitragen. Die im B-Plan festgesetzte Fruchtartenfolge und Bewirtschaftungsweise dient vordergründig der Verbesserung der Hamsterpopulation. Jedoch wirken sich einzelne Maßnahmen wie Anlegen von Blühstreifen, der Anbau von Luzerne, das lange Stehenbleiben von Strohstoppen u.a. günstig auf die Großtrappenpopulation aus.

Bei konsequenter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden nicht nur positive Effekte auf die Populationen des Feldhamsters, sondern auch charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Agrarlandschaft und der Großtrappe erwartet. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die aktuell beobachtete Verschlechterung der Erhaltungszustände typischer Biotoptypen und Arten mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gestoppt bzw. verbessert werden können.

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bestehen keine erkennbaren Konflikte durch den vorliegenden B-Plan

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Eingriffsbebauungsplan: Standort Gemeinde Sülzetal

Gemäß Zielvorgabe (Pkt. 5.4.1.1) im REP MD 2006 gehört der Standort des Eingriffsbebauungsplanes zum Vorrangstandort für landesbedeutsame Großflächige Industrieanlagen Nr. 1. Osterweddingen.

Die Gemeinde Sülzetal setzt diese landesplanerische Zielstellung mit den B-Plänen Nr.4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ sowie Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ um.

Ausgleichsbebauungsplan: Standort Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde

Gemäß dem REP MD (Pkt. 5.3.2.1) befinden sich die Flächen des Ausgleichsbebauungsplanes der Teilgebiete 1, 2 und 4 im *Vorranggebiet für Landwirtschaft I Teile der Magdeburger Börde.*

Gemäß dem REP MD (Pkt. 5.7.3.5) befinden sich die Flächen des Ausgleichsbebauungsplanes im Teilgebiet 3 *im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.*

Mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan bleiben die landwirtschaftliche Bodennutzung bzw. naturnahe Strukturen erhalten. Es wird lediglich eine Bewirtschaftungsart festgesetzt. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des REP MD 2006 sind nicht erkennbar.

c) 2. Entwurf Neuauufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Die Flächen mit den Flurstücken 20/3 und 20/4 befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 20 "Großtrappenschutzgebiete in der Magdeburger Börde und im nördlichen Harzvorland.

Die im B-Plan festgesetzte Fruchtartenfolge und Bewirtschaftungsweise trägt sowohl zur Verbesserung Hamsterpopulation als auch zur Verbesserung der Großtrappenpopulation in einer ausgedehnten strukturarmen Agrarlandschaft bei, siehe hierzu auch Punkt

a) Landesentwicklungsplan 2010 und Teil B-Umweltbericht.

Die restlichen Flurstücke des Plangebietes befinden sich alle im Vorranggebiet für Landwirtschaft I "Teile der Magdeburger Börde". Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf. (2. Entwurf REP, Z 103)

Da mit dem Bebauungsplan die landwirtschaftliche Nutzung weiter festgeschrieben werden soll, ist eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft gegeben.

Entsprechend der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 15.11.2021 sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem vorliegenden B-Plan vereinbar.

Eingriffsbebauungsplan: Standort Gemeinde Sülzetal

Gemäß Zielvorgabe (Pkt. 5.1, Z 35) im 2. Entwurf Neuaufstellung REP MD befindet sich der Standort des Eingriffsbebauungsplanes in einem Vorrangstandort mit überregionaler strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen mit der Bezeichnung Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/ Wanzleben). Die Gemeinde Sülzetal setzt diese landesplanerische Zielstellung mit den Änderungen der B-Pläne Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7 „Industriegebiet Osterweddingen“ um.

Ausgleichsbebauungsplan: Standort Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde

Gemäß Zielvorgaben (Pkt. 6.2.1, Z 105) im 2. Entwurf Neuaufstellung REP MB befinden sich die Flächen des Ausgleichsbebauungsplanes der Teilgebiete 1, 2 und 4 im Vorranggebiet für Landwirtschaft I Teile der Magdeburger Börde. Gemäß der Zielfestlegung (Z 103) sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung genommen werden darf.

Ausnahmen von Zielfestlegung (Z 103) stellen raumbedeutsame Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK), landwirtschaftlicher Wegebau sowie Nutzbauten, lineare Bepflanzungen mit Feldgehölzen bzw. Anlage von Grünlandstreifen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der Bodenfunktionen dar.

Mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan bleibt eine landwirtschaftliche Bodennutzung erhalten. Es wird lediglich eine Bewirtschaftungsart zur Förderung des Feldhamsters festgesetzt.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung (Pkt. 6.1.1, G 98) im 2. Entwurf Neuaufstellung REP MD befinden sich die Flächen des Ausgleichsbebauungsplanes im Teilgebiet 3 im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 20 Großtrappenschutzgebiet in der Magdeburger Börde und im nördlichen Harzvorland.

Gemäß der Zielfestlegung (Z 89) dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gemäß Zielfestlegung (Z 90) sind die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

In der Begründung zur Festlegung dieser Gebiete allgemein heißt es unter anderen

„Weiterhin sollen sie zur Neu- und Wiederbesiedlung von Lebensräumen beitragen und damit die Anpassung gefährdeter Arten an Veränderungen der Landschaft und des Klimas unterstützen. Sie tragen damit zum Erhalt und zur Wiederherstellung unserer abwechslungsreichen Kulturlandschaften bei.“

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung des Feldhamsters, welcher in der Roten Liste Deutschlands als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft wurde. Siehe hierzu auch Kapitel 2.5.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend dem 2. Entwurf Neuaufstellung REP MD sind nicht erkennbar.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

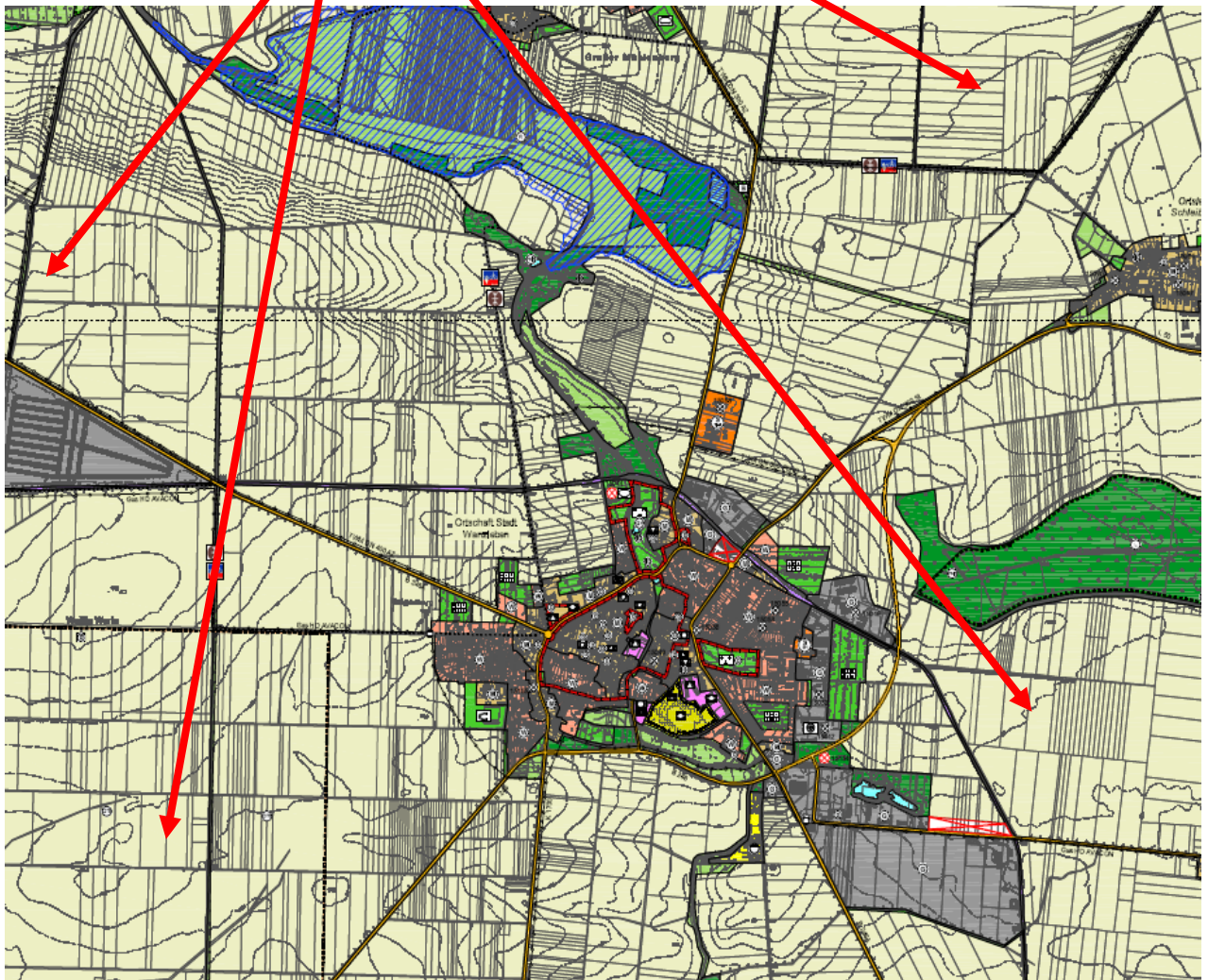
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Das Plangebiet (Teilgebiete 1 bis 4) wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben Börde als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Stadt Wanzleben -Börde entwickelt, aufgestellt.

Auszug FNP der Stadt Wanzleben Börde in der seit 30.06.2021 wirksamen Fassung

Standort Teilgebiet 1	Gemarkung Domersleben, Flur 17
Standort Teilgebiet 2	Gemarkung Wanzleben, Flur 18
Standort Teilgebiet 3	Gemarkung Wanzleben, Flur 3
Standort Teilgebiet 4	Gemarkung Wanzleben, Flur 4



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-/1-6022672/2011.

2.5 Naturrechtliche Bestimmungen u. Schutzkonzept zum Feldhamster

Der Feldhamster (*Cricetus Cricetus*) ist ein Nagetier aus der Familie der Wühler und der Unterfamilie der Hamster. Er ist die einzige Art der Unterfamilie Hamster in Deutschland.

Merkmale:

Winterschlaf von Oktober bis März; Nachwuchs zwischen April/Mai und Oktober, in der Regel drei Würfe; wird bis zu drei Jahre alt; frisst Feldfrüchte, Gräser, Kräuter, Insekten und kleine Wirbeltiere.

Lebensraum:

Der Feldhamster bevorzugt strukturreiche, kleingliedrige Ackerlandschaften mit tiefgründigen, gut grabbaren Böden für seine bis zu zwei Meter tiefen Baue.

Gefährdung:

Der Feldhamster ist in der Internationalen Roten Liste (IUCN*¹), der Roten Liste Deutschlands und der Roten Liste Sachsen-Anhalts als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. Aufgrund der Listung im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und den daraus folgenden nationalen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, geregelt durch § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ist der Feldhamster eine streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse.

Nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Arten verschlechtert. Ebenso ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, „Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Der streng geschützte Feldhamster hat sein Hauptverbreitungsgebiet in Sachsen-Anhalt in den naturräumlichen Regionen der Börden und des Östlichen Harzvorlandes. Dementsprechend wurde bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsbebauungspläne Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen und Nr. 7 „Industriegebiet (**Am Jungfernberg- alte Bezeichnung**) Osterweddingen“ 2007 und 2008 Baue des Feldhamsters in größerer Anzahl festgestellt, die sich teilweise im geplanten Baugebiet befanden.

*¹) Als internationale **Rote Liste**, im Original ursprünglich *Red Data Book*, bezeichnet man die von der Weltnaturschutzunion International Union for Conservation of Nature and Natural Resources (IUCN) veröffentlichten Listen.

Im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung wurden bereits Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben berücksichtigt und umgesetzt. Des Weiteren werden auch Ackerflächen bereits unter Auflagen „hamstergerecht“ bewirtschaftet. Auf einige dieser Flächen wurden bereits Feldhamster aus Eingriffsflächen umgesiedelt. Mit einer Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde somit begonnen und wird fortgeführt.

Aufgrund des Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 wurde die Planungsgemeinschaft LaReG unter anderem mit der Modifizierung der vorliegenden Gutachten/ Konzepte und einer erneuten Kartierung der Flächen in den B-Plangebieten beauftragt.

Ziel war es, einen adäquaten Ausgleichsflächenbedarf für den Lebensraumverlust im Zusammenhang mit dem B-Plangebiet und geeignete Flächen im Gemeindegebiet oder zumindest im selben Naturraum der Eingriffsflächen festzulegen, auf denen anhand einer entsprechenden Bewirtschaftung dauerhaft eine Feldhamsterpopulation in einem günstigen Erhaltungszustand bewahrt oder zu diesem entwickelt werden kann.

Im Ergebnis des erarbeiteten Fachgutachtens/ Schutzkonzeptes „Feldhamster im Industriegebiet Osterweddingen“ im Jahr 2017 wurden sowohl im B-Plan Nr. 4, 7. Änderung als auch im B-Plan Nr. 7, 1. Änderung im Teil B der Textlichen Festsetzungen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Lebensraumverlustes für den Feldhamster unter anderem auch in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde festgesetzt.

In dem o.g. Fachgutachten/ Schutzkonzept „Feldhamster im Industriegebiet Osterweddingen“ wurden alle Ausgleichsflächen in den 4 Teilgebieten betrachtet und bewertet.

Das Schutzkonzept „Feldhamster im Industriegebiet Osterweddingen“ ist als Anlage 1 jeweils Bestandteil der Umweltberichte zum B-Plan Nr. 4, 7. Änderung als auch zum B-Plan Nr. 7, 1. Änderung. (Für die Ausgleichsfläche im Teilgebiet 2, Gemarkung Wanzleben, Flur 5, Flurstück 2/6 wurde mit Klein Wanzleben lediglich eine falsche Gemarkung angegeben.)

Im Kapitel „2.6 Festsetzungen der Eingriffsbebauungspläne in der Gemeinde Sülzetal“ wurde die konkrete Herleitungskette, der im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan getroffenen „Artenschutzmaßnahmen bzw. der dafür erforderlichen Ausgleichsflächen“ i.V.m. mit den Eingriffsbebauungsplänen der Gemeinde Sülzetal erläutert bzw. dargestellt.

2.6 Festsetzungen der Eingriffsbebauungspläne in der Gemeinde Sülzetal

Im Nachfolgenden wird die Herleitungskette, der im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan getroffenen „Artenschutzmaßnahmen bzw. der dafür erforderlichen Ausgleichsflächen“ i.V.m. mit den Eingriffsbebauungsplänen der Gemeinde Sülzetal erläutert bzw. dargestellt.

Die Festsetzungen der Artenschutzmaßnahmen im Ausgleichsbebauungsplan entsprechen den Festsetzungen bzw. folgenden Zuordnungen in den Eingriffsbebauungsplänen.

(I) B-Plan Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" rechtsverbindlich seit 17.04.2019

„Auszug: Teil B - Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 4, 7. Änderung“

3.7 Artenschutzmaßnahmen

3.7.1 Kompensation des Feldhamsterlebensraumes

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4 werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 18,9 ha festgesetzt, die sich in den Gemarkungen Langenweddingen und Wanzleben befinden. Die Ausgleichsflächen sind mit Flurstücksbezeichnungen wie in Anlage 2 des Umweltberichtes dargestellt den Umnutzungsflächen/Flurstücken des Bebauungsplans zugeordnet. Die Maßnahmenflächen sind nicht an das Flurstück gebunden, sondern können in gleicher Flächengröße innerhalb eines festgesetzten Maßnahmenbereiches liegen (Faustpfandflurstücke). Der jeweilige Maßnahmenbereich ist in Anlage 3 des Umweltberichtes dargestellt.

Die Bewirtschaftung der Ersatzflächen erfolgt entweder nach dem Modell „feldhamstergerechter Ackerbau“ oder „feldhamstergerechte Mischkultur“ entsprechend der in der Anlage 1 des Umweltberichtes aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen und deren Sicherung durch Eintrag ins Grundbuch. Abweichungen von den Auflagen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die Umsetzung der Bewirtschaftung erfolgt immer im Verhältnis 1:5 (Ausgleichsfläche : Baufläche) mit mindestens einem Jahr Vorlauf vor Inanspruchnahme der adäquaten Baufläche.

Im ersten, dritten und fünften Jahr nach Beginn der feldhamstergerechten Bewirtschaftung und nachfolgend alle fünf Jahre ist der Bestand des Feldhamsters auf allen Flächen zu überprüfen und der Einfluss der Bewirtschaftungsweise zu dokumentieren, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Förderung und Stabilisierung der Population ergreifen zu können bzw. die Bewirtschaftung entsprechend anzupassen. In begründbaren Fällen kann von diesen Zeiträumen abgewichen werden.

Erläuterung zur o.g. Textlichen Festsetzung 3.7.1:

1. Die in der Festsetzung genannte Anlage 1 des Umweltberichtes beinhaltet konkrete Festlegungen zur Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen nach den Modellen „feldhamstergerechter Ackerbau“ und „feldhamstergerechte Mischkultur“. Diese Festlegungen wurden im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan im Teil B - Textliche Festsetzungen unter Punkt 2.2 und 2.3 festgesetzt. Bei der Anlage 1 des Umweltberichtes handelt es sich um das Fachgutachten/ Schutzkonzept „Feldhamster im Industriegebiet Osterweddingen“ der LaReG.
2. Die in der Festsetzung genannte Anlage 2 des Umweltberichtes beinhaltet eine Zuordnungstabelle für Ausgleichsmaßnahmen. Diese Tabelle entspricht der nachfolgenden Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B - Textliche Festsetzung Nr. 3.7.1 B-Plan Nr. 4, 7. Änderung.
3. Die in der Festsetzung genannte Anlage 3 des Umweltberichtes beinhaltet einen Lageplan mit den Ausgleichsflächen des Teilgebietes 2 (Gemarkung Wanzleben, Flur 18, Flurstück 24/13) und Teilgebietes 3 (Gemarkung Wanzleben, Flur 3, Flurstücke 20/3 nur teilweise und 20/4). Die Flächen sind identisch mit der nachfolgenden Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B - Textliche Festsetzung Nr. 3.7.1 B-Plan Nr. 4, 7. Änderung.

„Auszug: Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B – Textliche Festsetzung Nr. 3.7.1 B-Plan Nr. 4, 7. Änderung“

lfd.-Nr.	Bauvorhaben					Kompensation			
	Lebensraumverlust					Ausgleichsfläche			
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße in m²	Auszugleichende Fläche 20 %	Gemarkung	Flur	Flurstück	angerechnete Flächengröße m²
13	Osterweddingen	1	197	23.659	4.732	Langenweddingen	5		1.285
						Wanzleben	18	24/13	3.447
14	Osterweddingen	1	199	23.773	4.755	Wanzleben	18		4.755
15	Osterweddingen	1	201	19.208	3.842	Wanzleben	18		3.842
16	Osterweddingen	1	203	19.201	3.840	Wanzleben	18		3.840
17	Osterweddingen	1	206	2.865	573	Wanzleben	18		573
18	Osterweddingen	1	205	19.186	3.837	Wanzleben	18		3.837
19	Osterweddingen	1	69	9.169	1.834	Wanzleben	18		1.834
20	Osterweddingen	8	5/4	1.390	278	Wanzleben	18		278
21	Osterweddingen	8	5/5	1.302	260	Wanzleben	18		260
22	Osterweddingen	8	5/6	1.395	279	Wanzleben	18		279
23	Osterweddingen	1	75	7.989	1.598	Wanzleben	18		1.598
24	Osterweddingen	1	77	7.996	1.599	Wanzleben	18	24/13	1.599
25	Osterweddingen	1	79	8.001	1.600	Wanzleben	18		1.600
26	Osterweddingen	1	81	8.005	1.601	Wanzleben	18		1.601
27	Osterweddingen	1	83	1.857	371	Wanzleben	18		371
28	Osterweddingen	1	85	19.213	3.843	Wanzleben	18		3.843
29	Osterweddingen	1	87	19.246	3.849	Wanzleben	18		3.849
30	Osterweddingen	1	91	27.699	5.540	Wanzleben	18		5.540
31	Osterweddingen	1	181	14.451	2.890	Wanzleben	18		2.890
32	Osterweddingen	1	169	8.467	1.693	Wanzleben	18		1.693
33	Osterweddingen	1	171	8.487	1.697	Wanzleben	18		1.697
34	Osterweddingen	1	173	8.480	1.696	Wanzleben	18		1.312
						Wanzleben	3	20/4	384
35	Osterweddingen	1	175	13.772	2.754	Wanzleben	3		2.754
36	Osterweddingen	1	209	7.722	1.544	Wanzleben	3		1.544
37	Osterweddingen	1	211	1.053	211	Wanzleben	3		211
38	Osterweddingen	1	164	23.657	4.731	Wanzleben	3		4.731
39	Osterweddingen	1	95	1.240	248	Wanzleben	3		248
40	Osterweddingen	1	97	27.674	5.535	Wanzleben	3		5.535
41	Osterweddingen	1	99	27.722	5.544	Wanzleben	3		5.544
42	Osterweddingen	1	101	11.337	2.267	Wanzleben	3		2.267
43	Osterweddingen	1	103	60.607	12.121	Wanzleben	3		12.121
44	Osterweddingen		93	1.300	260	Wanzleben	3		260
45	Osterweddingen	1	188	21.476	4.295	Wanzleben	3		4.295
46	Osterweddingen	1	190	21.492	4.298	Wanzleben	3		1.158
						Wanzleben	3	20/3	3.140
47	Osterweddingen	1	193	21.366	4.273	Wanzleben	3		4.273
48	Osterweddingen	1	213	12275	2.455	Wanzleben	3	20/3	2.455
49	Osterweddingen	1	216	12708	2.542	Wanzleben	3		2.542
50	Osterweddingen	1	232	4.247	849	Wanzleben	3		849
51	Osterweddingen	1	228	4.259	852	Wanzleben	3		852
52	Osterweddingen	1	224	4.262	852	Wanzleben	3		852
53	Osterweddingen	diverse öffentliche Flächen		166.217	33.243	Wanzleben	3		33.243
Gesamtfläche				945.900	189.180	189.180			

Entsprechend o.g. Tabelle wurden für den B-Plan Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" in der Stadt Wanzleben Börde ca. 13,97 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

(II) B-Plan Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" rechtsverbindlich seit 17.04.2019

„Auszug: Teil B - Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 7, 1. Änderung“

3.10 Artenschutzmaßnahmen

3.10.1 Kompensation des Feldhamsterlebensraumes

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7 werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 28,4 ha festgesetzt, die sich in den Gemarkungen Eichenbarleben, Wellen, Wanzleben und Domersleben befinden. Die Ausgleichsflächen sind mit Flurstücksbezeichnungen wie in Anlage 2 des Umweltberichtes dargestellt den Umnutzungsflächen/Flurstücken des Bebauungsplans zugeordnet.

Die Maßnahmenflächen sind nicht an das Flurstück gebunden, sondern können in gleicher Flächengröße innerhalb eines festgesetzten Maßnahmenbereiches liegen (Faustpfandflurstücke). Der jeweilige Maßnahmenbereich ist in den Anlagen 3 und 4 des Umweltberichtes dargestellt.

Die Bewirtschaftung der Ersatzflächen erfolgt entweder nach dem Modell „feldhamstergerechter Ackerbau“ oder „feldhamstergerechte Mischkultur“ entsprechend der in der Anlage 1 des Umweltberichtes aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen und deren Sicherung durch Eintrag ins Grundbuch. Abweichungen von den Auflagen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die Umsetzung der Bewirtschaftung erfolgt immer im Verhältnis 1:5 (Ausgleichsfläche : Baufläche) mit mindestens einem Jahr Vorlauf vor Inanspruchnahme der adäquaten Baufläche.

Im ersten, dritten und fünften Jahr nach Beginn der feldhamstergerechten Bewirtschaftung und nachfolgend alle fünf Jahre ist der Bestand des Feldhamsters auf allen Flächen zu überprüfen und der Einfluss der Bewirtschaftungsweise zu dokumentieren, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Förderung und Stabilisierung der Population ergreifen zu können bzw. die Bewirtschaftung entsprechend anzupassen. In begründbaren Fällen kann von diesen Zeiträumen abgewichen werden.

Erläuterung zur o.g. Textlichen Festsetzung 3.10.1:

1. Die in der Festsetzung genannte **Anlage 1 des Umweltberichtes** beinhaltet konkrete Festlegungen zur Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen nach den Modellen „feldhamstergerechter Ackerbau“ und „feldhamstergerechte Mischkultur“. Diese Festlegungen wurden im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan im Teil B - Textliche Festsetzungen unter Punkt. 2.2 und 2.3 festgesetzt. Bei der Anlage 1 des Umweltberichtes handelt es sich um das Fachgutachten/ Schutzkonzept „Feldhamster im Industriegebiet Osterweddingen“ der LaReG.
2. Die in der Festsetzung genannte **Anlage 2 des Umweltberichtes** beinhaltet eine Zuordnungstabelle für Ausgleichsmaßnahmen. Diese Tabelle entspricht der nachfolgenden Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B - Textliche Festsetzung Nr. 3.10.1 B-Plan Nr. 7, 1. Änderung.
3. Die in der Festsetzung genannte **Anlage 3 des Umweltberichtes** beinhaltet einen Lageplan mit vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen befinden sich **nicht** in der Einheitsgemeinde Wanzleben-Börde.
4. Die in der Festsetzung genannte **Anlage 4 des Umweltberichtes** beinhaltet einen Lageplan mit den neuen Ausgleichsflächen des Teilgebietes 2 (Gemarkung Wanzleben, Flur 5, Flurstück 2/6), des Teilgebietes 3 (Gemarkung Wanzleben, Flur 3, hier nur teilweise Flurstück 20/3) und des Teilgebietes 1 (Gemarkung Domersleben, Flur 17, Flurstücke 82 bis 85). Der Flächen sind identisch mit der nachfolgenden Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B - Textliche Festsetzung Nr. 3.10.1 B-Plan Nr. 7, 1. Änderung. Für die Ausgleichsfläche im Teilgebiet 2, Gemarkung Wanzleben, Flur 5, Flurstück 2/6 wurde in der Zuordnungstabelle **mit Klein Wanzleben eine falsche Gemarkung angegeben**.

„Auszug: Zuordnungstabelle als Ergänzung zum Teil B – Textliche Festsetzung Nr. 3.7.1 B-Plan Nr. 4, 7. Änderung“

lfd.-Nr.	Bauvorhaben					Kompensation			
	Lebensraumverlust					Ausgleichsfläche			
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße in m²	Auszugleichende Fläche 20 %	Gemarkung	Flur	Flurstück	angerechnete Flächengröße
21	Osterweddingen	8	1/29	5.029	1.006	Eichenbarleben	8		1.006
22	Osterweddingen	8	1/5	29.900	5.980	Eichenbarleben	8		5.980
23	Osterweddingen	8	1/18	4.986	997	Eichenbarleben	8		997
24	Osterweddingen	8	1/28	4.998	1.000	Eichenbarleben	8		1.000
25	Osterweddingen	8	5/2	30.070	6.014	Eichenbarleben	8		6.014
26	Osterweddingen	8	5/3	29.790	5.958	Eichenbarleben	8		5.958
27	Osterweddingen	8	5/4	28.273	5.655	Eichenbarleben	8		3.783
						Wellen	4	26/18	1.872
28	Osterweddingen	8	5/5	28.628	5.726	Wellen	4	26/18	5.726
29	Osterweddingen	8	5/6	28.535	5.707	Wellen	4	26/18	5.707
30	Osterweddingen	8	69	27.610	5.522	Wellen	4	26/18	5.522
31	Osterweddingen	8	03	5.290	1.058	Wellen	4	26/18	1.058
						Wellen	4	26/18	2.551
32	Osterweddingen	1	206	220.322	44.064	Wanzleben	3	20/3	1.945
						Klein Wanzleben	5	2/6	39.568
33	Osterweddingen	1	179	219.616	43.923	Klein Wanzleben	5	2/6	9.879
						Domersleben	17	85	34.044
34	Osterweddingen	1	93	182.257	36.451	Domersleben	17	85	6.718
						Domersleben	17	84	29.733
34	Osterweddingen	diverse öffentliche Flächen		201.867	40.373	Domersleben	17	84	11.029
						Domersleben	17	83	29.344
Gesamtfläche				1.423.483	284.697	284.697			

Hinweis:

Es handelt sich bei dem Flurstück 2/6 in der Flur 5 nicht um die Gemarkung Klein Wanzleben, sondern um die Gemarkung Wanzleben. Der Schreibfehler wurde im Ausgleichsbebauungsplan richtiggestellt.

Entsprechend o.g. Tabelle wurden für den B-Plan Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" in der Stadt Wanzleben Börde ca. 16,23 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Für die Eingriffsbebauungspläne **Nr. 4, 7. Änderung und Nr. 7, 1. Änderung wurden in der Stadt Wanzleben Börde somit insgesamt ca. 30,2 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.**

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Sülzetal hat bei der Stadt Wanzleben-Börde einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitverfahrens 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 Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Osterweddingen“ 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.

Im Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 bzw. zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 (Eingriffsbebauungspläne) wurden diese externen Ausgleichsflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde **flurstücksgenau** festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung). Des Weiteren wurden einzelne Bauflächen im Geltungsbereich der o.g. B-Plänen (Eingriffsflächen) flurstücksgenau den externen Ausgleichsflächen zugeordnet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs nur erfolgen, soweit dies mit einer geordneten **städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist**.

Liegen diese Voraussetzungen vor, ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich (§ 200a BauGB).

Im Rahmen der Aufstellung zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 sowie der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 im Gewerbepark Sülzetal wurde dieser Sachverhalt bereits geprüft.

Im Verfahren zur Änderung der o.g. Bebauungspläne wurde bereits eine Zuordnungsfestsetzung im Sinne von § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Regelung des externen Ausgleichs getroffen.

Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Grundlage für die spätere Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 bzw. 1. Änderung des B-Planes Nr. 7.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde der Umfang und die Art und Weise des Ausgleichs innerhalb der o.g. Bauleitplanverfahren abschließend geregelt.

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Industriegebiet Osterweddingen“ 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 Osterweddingen“ 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.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um den Eingriff in Natur und Landschaft zur Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde am 09.07.2020 den Beschluss über die Aufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes (B-Plan) zu den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

3.2. Zielsetzung des Ausgleichsbebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan sollen auf Flächen in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde die Lebensraumverluste des Feldhamsters, die innerhalb der B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ bei deren Umsetzung verursacht werden, teilweise kompensiert werden.

Ziel ist es, mit dem vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan die in den Eingriffsbebauungsplänen (B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung u. Nr. 7, 1. Änderung) festgesetzten externen Ausgleichsflächen für Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Auf Grundlage des Ausgleichsbebauungsplanes sollen dann die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung des Feldhamsters dauerhaft umgesetzt werden.

Des Weiteren soll mit dem Ausgleichsbebauungsplan die Voraussetzung zur Kostenerhebung durch die Gemeinde Sülzetal für die in den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung und Nr. 7, 1. Änderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde geschaffen werden.

An dieser Stelle wird auch nochmal darauf hingewiesen, dass mit den Eingriffsbebauungsplänen und dementsprechend auch mit dem hier in Rede stehenden Ausgleichsbebauungsplan die Zielfestlegung entsprechend Landesentwicklungsplan (LEP2010), welcher den Standort des Gewerbeparks Sülzetal als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausweist, umgesetzt wird. Mit dieser Zielfestlegung verbunden ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Zum Erreichen dieser Planungsziele ist es vor dem Hintergrund der Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, Punkt 7) Belang des Naturschutzes sowie Punkt 8a) – Belange der Wirtschaft.

3.3. Verfahrensart

Für die vorliegende Planung ist ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren „Normalverfahren“ durchzuführen. Für die Planung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes erstreckt sich auf 4 Teilgebiete mit einer Fläche von ca. 30,2 ha.

Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1 befindet sich in der **Gemarkung Domersleben**, Flur 17 und umfasst die Flurstücke 83, 84 und 85 mit einer Fläche von ca. 11,1 ha.

Die Grenze des Teilgebietes 1 wird gebildet:

- im Norden: durch eine Ackerfläche, Flurstück 61;
- im Westen: durch ein Wegegrundstück, Flurstück 71, in der Örtlichkeit vorh.;
- im Osten: durch die Gemarkungsgrenze Hohendodeleben,
- im Süden: durch eine Ackerfläche, Flurstück 60.

Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2 befindet sich in der **Gemarkung Wanzleben**, Flur 18 und umfasst das Flurstück 24/13 mit einer Fläche von ca. 5,1 ha.

Die Grenze des Teilgebietes 2 wird gebildet:

- im Norden: durch das Wegegrundstück, Flurstück 24/8, in der Örtlichkeit vorh.;
- im Westen: durch eine Ackerfläche, Flurstück 24/12;
- im Osten: durch eine Ackerfläche, Flurstück 24/22;
- im Süden: durch eine Ackerfläche, Flurstücke 24/2 und 24/3.

Teilgebiet 3

Das Teilgebiet 3 befindet sich in der **Gemarkung Wanzleben**, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 20/3 und 20/4 mit einer Fläche von ca. 9,1 ha.

Die Grenze des Teilgebietes 3 wird gebildet:

- im Norden: durch das Wegegrundstück, Flurstück 82/15, in der Örtlichkeit **nicht** vorh.;
- im Westen: durch eine Ackerfläche, Flurstück 20/2;
- im Osten: durch eine Ackerfläche, Flurstück 17;
- im Süden: durch das Wegegrundstück, Flurstück 24, in der Örtlichkeit vorh.

Teilgebiet 4

Das Teilgebiet 4 befindet sich in der **Gemarkung Wanzleben**, Flur 5 und umfasst das Flurstück 2/6 mit einer Fläche von ca. 4,9 ha.

Die Grenze des Teilgebietes 4 wird gebildet:

- im Norden: durch eine Ackerfläche, Flurstück 2/5;
- im Westen: durch das Wegegrundstück, Flurstück 32, in der Örtlichkeit vorh.;
- im Osten: durch eine Ackerfläche, Flurstück 17;
- im Süden: durch eine Ackerfläche, Flurstück 2/7.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde Sülzetal möchte die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes käuflich erwerben.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des Ausgleichsbebauungsplanes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand und Flächeneignung

Die Eignung der Ackerflächen in den Teilgebieten 1 bis 4 zur Erreichung einer günstigen Entwicklung einer Feldhamsterpopulation wurde bereits im Aufstellungsverfahren der B-Pläne Nr. 4, 7. Änderung u. Nr. 7, 1. Änderung durch ein Fachbüro abgeprüft.

Teilgebiet 1 Gemarkung Domersleben, Flur 17, Flurstücke 83- 85

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, sie befindet sich ca. 1.400 m östlich des Ortsteils Domersleben. Im Westen grenzt unmittelbar ein Feldweg an.

Bei dem Bodentyp der Fläche handelt es sich um Schwarzerden (Tschernoseme) aus periglaziärem Schluff (Löss) und carbonathaltigem, holozän umgelagertem Schluff.

Entsprechend dem Schutzkonzept „Feldhamster Industriegebiet Osterweddingen“ der Planungsgemeinschaft LaReG vom 08.09.2017 wird die Fläche wie folgt bewertet:

„Die Fläche ist aufgrund der Feldhamsterfunde im direkten Umfeld sowie des Bodentyps für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Saumstrukturen und vergleichsweise relativ kleinflächige Ackerschläge sind teilweise in der Umgebung vorhanden. Austauschbeziehungen sind in alle Richtungen möglich und werden erst in etwa 1 bis 1,5 km durch die Landesstraßen (L 46 und L 50) eingeschränkt.“

Teilgebiet 2 Gemarkung Wanzleben, Flur 18, Flurstück 24/13

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, sie befindet sich ca. 900 m östlich des Ortsteils Stadt Wanzleben. Im Norden grenzt unmittelbar ein Feldweg an.

Im Norden in einer Entfernung von ca. 300 m liegt das Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“, das unter anderem insbesondere im Westen größere Waldflächen aufweist. Bei dem Bodentyp der Fläche handelt es sich um Schwarzerde (Tschernosem) aus periglaziärem Schluff (Löss).

Entsprechend dem Schutzkonzept „Feldhamster Industriegebiet Osterweddingen“ der Planungsgemeinschaft LaReG vom 08.09.2017 wird die Fläche wie folgt bewertet:

„Die Fläche ist aufgrund der Feldhamsterfunde im Umfeld und des Bodentyps für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Saumstrukturen oder kleinflächige Ackerschläge sind kaum bis gar nicht vorhanden. Hier kann die Anlage eine Maßnahmenfläche dem Feldhamster innerhalb dieser großen Ackerschläge günstigere Überlebensbedingungen verschaffen. Austauschbeziehungen sind grundsätzlich nach Süden und Osten möglich. Nach Norden und Westen sind diese durch das Landschaftsschutzgebiet und die Siedlung eingeschränkt. Auch das Rebhuhn könnte hier durch die Bewirtschaftungsänderung gefördert werden.“

Teilgebiet 3 Gemarkung Wanzleben, Flur 3, Flurstücke 20/3 und 20/4

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, sie befindet sich ca. 1.500 m südwestlich des Ortsteils Stadt Wanzleben. Im Süden grenzt unmittelbar ein Feldweg an. Die Ausgleichsfläche liegt im Großtrappenschongebiet „Weiße Warte“.

Bei dem Bodentyp der Fläche handelt es sich um Schwarzerde (Tschernosem) aus periglaziärem Schluff (Löss).

Entsprechend dem Schutzkonzept „Feldhamster Industriegebiet Osterweddingen“ der Planungsgemeinschaft LaReG vom 08.09.2017 wird die Fläche wie folgt bewertet:

„Die Fläche ist aufgrund der Feldhamsterfunde auf der Fläche und im Umfeld sowie des Bodentyps für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Saumstrukturen sind in geringem Maße vorhanden und könnten dem Feldhamster Deckung bieten. Austauschbeziehungen sind grundsätzlich nach Norden, Osten, Süden und auch Westen möglich und werden erst durch die B 246 und 246a und die Siedlungen eingegrenzt.“

Teilgebiet 4 Gemarkung Wanzleben, Flur 5, Flurstücke 2/6

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, sie befindet sich ca. 450 m nördlich des Industriegebietes der Nordzucker AG Zuckerfabrik der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben. Im Westen grenzt unmittelbar ein Feldweg an. Im Norden verläuft in ca. ca. 1,3 m Entfernung die Sarre.

Bei dem Bodentyp der Fläche handelt es sich um Schwarzerde (Tschernosem) aus periglaziärem Schluff (Löss).

Entsprechend dem Schutzkonzept „Feldhamster Industriegebiet Osterweddingen“ der Planungsgemeinschaft LaReG vom 08.09.2017 wird die Fläche wie folgt bewertet:

„Die Fläche ist aufgrund der Feldhamsterfunde auf der Fläche und im direkten Umfeld sowie des Bodentyps für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Saumstrukturen sind lediglich in geringem Maße vorhanden. Austauschbeziehungen sind vor allem nach Osten und Westen möglich. Nach Süden sind diese durch die B 246a eingeschränkt.“

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Ausgleichsbebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Umsetzung der in den Bebauungsplänen Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ und Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ in der Gemeinde Sülzetal festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des B- Planes

4.1.1 Zuordnung Ausgleichsbebauungsplan

Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Die 4 Teilgebiete des Ausgleichsbebauungsplanes wurden entsprechend den Zielsetzungen/Festsetzungen in den Eingriffsbebauungsplänen, Nr. 4, 7. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ sowie Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“, zugeordnet.

Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Grundlage für die spätere Refinanzierung durch die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Eingriffsbebauungspläne.

4.1.2 Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB.

Die Flächen im Plangebiet wurden entsprechend ihrer Nutzungsqualität als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Die Fläche wurde überlagernd entsprechend der Zielsetzung des vorliegenden B-Planes als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.1.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Artenschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Die Flächen im Plangebiet dienen als Ausgleichsflächen der Förderung des Feldhamsters entsprechend der Festsetzung in den Eingriffsbebauungsplänen (Nr. 4, 7. Änderung und Nr. 7, 1. Änderung) in der Gemeinde Sülzetal.

Ziel ist es, eine adäquate Ausgleichsfläche für den Lebensraumverlust des Feldhamster im selben Naturraum (Magdeburger Börde) wie in den Eingriffsbebauungsplänen festzulegen, auf denen anhand einer entsprechenden Bewirtschaftung dauerhaft eine Feldhamsterpopulation in einem günstigen Erhaltungszustand bewahrt oder zu diesem entwickelt werden kann.

Bei den Ausgleichsflächen in der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde handelt es sich um **neu festzulegenden Maßnahmenflächen**.

Ausgehend von dem oben Gesagten wird im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung nach dem Modell „feldhamsterfreundlicher Ackerbau“ bzw. alternativ eine Bewirtschaftung nach dem Modell „feldhamsterfreundliche Mischkultur“ festgesetzt. Die Modelle wurden im Rahmen der Aufstellung der o.g. B-Planänderungen bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Gemeinde Sülzetal möchte die Flächen im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes erwerben und mit den Landwirten, welche die Flächen bewirtschaften, einen Bewirtschaftungsvertrag abschließen.

Die feldhamstergerechte Bewirtschaftung entsprechend den im Umweltbericht zu den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung und Nr. 7, 1. Änderung aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen wurde im Ausgleichsbebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Modell „feldhamsterfreundlicher Ackerbau“ unter Pkt. 2.2. der Textlichen Festsetzungen - Teil B:

2.2.1 Fruchtartenwahl

- nicht ausschließlich Sommerkulturen
- Winter-/Sommerweizen, Hafer,
- Winter-/Sommergerste
- Erbsen u. a. Körnerleguminosen
- Streifen der mehrjährigen Futterpflanze
- Luzerne
- Streifen Futterrüben
- Flächen dürfen nicht brach fallen und nicht in Grünland umgewandelt werden

2.2.2. Bodenbearbeitung

- alle Bodenbearbeitung nicht vor 05.10.
- Einsaat möglichst zeitig im Frühjahr bei Sommerkulturen
- keine Bodenbearbeitung tiefer als 25 cm
- pfluglose Bearbeitung als auch Pflügen
-

2.2.3. Stoppelbearbeitung

- die Strohstoppel sollen lange stehenbleiben
- Kämmen mit Striegel oder Eggen ist möglich

2.2.4. Ernte

- Stehenlassen schmaler Erntestreifen
- Luzerne wird hoch gemäht oder gemulcht (mind. 10 cm)
- partiell lange Stoppel bei Getreide (ca. 25 cm)
- partiell Strohschwade

2.2.5. Unkrautbekämpfung

- maßvoller Herbizideinsatz in der Kultur (Ausgleichsflächen zum Hamsterschutz sollten nicht wildkräuterfrei sein)
- bei Unkrautdurchwuchs im Herbst (z. B. Distel, Gräser) auch mulchen möglich
- Ränder zu Straßen, Wegen und Feldnachbarn können, ausgenommen vom Punkt Bodenbearbeitung, mit einem 3 m breiten Streifen bearbeitet werden

2.2.6. Düngung

- keine flüssige organische Düngung, lediglich konventionelle Düngung ohne Einschränkungen

2.2.7. Zusatz: Blühstreifen/ Einsaatmischung

- In begründbaren Fällen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Blühstreifen unter Verwendung eines zertifizierten und gebietsspezifisches Regiosaatgutes oder einer anderen Mischung (z. B. Einsaatmischung des Landesjagdverbandes Sachsen-Anhalt) anzulegen.

Alternativ: Modell „feldhamstergerechte Mischkultur“ unter Pkt. 2.3. der Textlichen Festsetzungen - Teil B:

2.3.1 Ackerbaulich genutzte Felder (70-75 % der Fläche):

Der Anbau auf den Teilflächen erfolgt so, dass die Fruchtart oder Einsaat hier jährlich oder nach zwei Jahren wechselt. Mindestens zwei bis drei unterschiedliche Fruchtarten sollten in einem Jahr auf den Bearbeitungsfeldern vorliegen. Ein Bearbeitungsfeld für Getreide oder Ackerbohne beträgt zwei bis maximal fünf Bearbeitungsbreiten. Mindestens ein Drittel aller Felder der Maßnahmenfläche ist grundsätzlich mit Winterweizen zu bestellen.

- Getreidedominierte Fruchtfolge.
Verwendbare Kulturen: Wintergetreide (Weizen, Gerste, Roggen, Triticale), Sommergetreide (Hafer, Weizen, Gerste)
- maximal um 30 % verringerte Aussaatstärke
- Anbau von Ackerbohne in geringerem Anteil (ein Bearbeitungsfeld) möglich.
- Anbauverbot für Mais, Raps, Zuckerrüben, Kartoffeln, Sonnenblumen und Kräutermonokulturen
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und entsprechend den Anforderungen des integrierten Anbaus gem. guter fachlicher Praxis vorzunehmen.
- kein Einsatz von Rodentiziden
- Eine standortgerechte Düngung ist zulässig, aber ohne Flüssigdünger. Kein Ausbringen von Gülle, Jauche oder Klärschlamm.
- Eine Bewässerung ist unzulässig.
- Ca. 10-15 % des angebauten Getreides sollen über die Fläche verteilt bei der Ernte ungenutzt stehen bleiben.
- Die Getreidestoppeln sind mindestens 20 cm hoch zu belassen. Alternativ kann das Stroh im Schwad belassen werden.
- Eine streifenweise (ca. 3 m breite) Direkteinsaat einer Zwischenfrucht mit Leguminosenanteil in die Stoppel ist möglich.
- Bis zum 15.10. ist das Feld weder zu grubbern noch zu pflügen.
- Die max. Bodenbearbeitungstiefe beträgt 30 cm. Die Bodenbearbeitung ist nur zwischen dem 15. Oktober und dem 15. April durchzuführen. Eine frühere Bearbeitung ab 15.9. ist möglich, wenn als Folgefrucht Wintergerste geplant ist.
- Feldrandhygiene: Im Bedarfsfall ist, um das Einwandern von Ungräsern zu verhindern, ein Mulchen mit anschließender Pflugfurche im Randbereich an Straßen, Wegen und Gräben bis 1,5 m Breite möglich.

2.3.2 Schmale (mind. 6-12 m) Streifen (20-25 % der Fläche)

- Es sind Streifen mit Luzerne anzulegen, die für die Dauer von zwei bis drei Jahren bestehen bleiben. Die Luzerne kann im Sommer (z. B. nach der Blüte) und sollte mindestens ab 15. Oktober (hier Mahdhöhe 10 cm) gemäht oder gemulcht werden. Bei starker Verunkrautung ist ein Mulchen im Mai möglich. Die/das Mahd/Mulchen erfolgt nicht, bevor das Getreide nicht mindestens eine Höhe von 30 cm erreicht hat. Vor Ernte des Getreides sollte die Luzerne wieder aufgewachsen sein (witterungsabhängig). Alternativ kann auch eine Klee- (Gras-) Mischung gewählt werden. Die Luzerne-/Kleestreifen sollten nach drei Jahren um eine Bearbeitungsbreite verschoben werden.
- Auf einem Anteil von 20 % der Luzerne-/Kleeflächen (d. h. 4-5 % der Gesamtfläche) kann wahlweise stattdessen auch Erbse jährlich wechselnd mit einem Wildkräuterstreifen (u. a. Klee, Wicken, Buchweizen, Phacelia, Senf, Ölrettich, Futtermalve) ausgebracht werden und ebenfalls nach drei Jahren um eine Bearbeitungsbreite verschoben werden.

2.3.3 Blühstreifen (Mindestbreite 5 m, ca. 5 % der Fläche)

Der Blühstreifen darf nicht unmittelbar an intensiv genutzte Ackerbereiche angrenzen, (mindestens eine Bearbeitungsbreite Abstand). Er kann in der Längsrichtung innerhalb der feldhamstergerechten Bewirtschaftung oder am Südrand entlang von Strukturen wie Hecken oder Gehölzreihen liegen. Beschattete und dauerhaft nasse Standorte sind ungeeignet. Der Streifen muss mindestens fünf Jahre auf einem Standort belassen werden und wird dann verschoben. Für die Anlage und Pflege der Blühstreifen sind die folgenden Bedingungen einzuhalten:

- Für die Blütmischung ist zertifiziertes und gebietsspezifisches Regiosaatgut zu wählen.
- Die Aussaat erfolgt auf einem gut vorbereiteten Saatbett durch flaches Ausbringen des Saatgutes und anschließendes Anwalzen, bevorzugt im Herbst (August bis spätestens Ende September) oder alternativ im Frühjahr (bis Mitte April).
- Saatgutmenge 0,4 bis 0,5 g/ m² je nach Saatgutmischung, inkl. Füllstoff (Sojaschrot oder gequetschter Mais) 10 g/ m². Flaches Ausbringen des Saatgutes und Anwalzen.
- Zur Entwicklungspflege im ersten Jahr erfolgt bei starkem Unkrautdruck ein Pflegeschnitt im Mai/Juni und bei Bedarf nochmals im Juli/August durch Mähen oder Mulchen (Höhe 20 cm).
- Pflegeschnitt ab dem zweiten Jahr: abschnittsweises Mähen oder Mulchen in 15 - 20 cm Höhe — erste Hälfte Ende Juni, zweite Hälfte Ende Juli und ggf. bei stark wüchsigen Beständen im Februar bis spätestens März — möglich auf bis zu 70 % des Streifens. Ist eine Nutzung der Biomasse nicht möglich, kann diese auf den Flächen verbleiben.
- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und stickstoffhaltigen Düngemitteln.
- Alternativ kann nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auch eine andere Mischung (z. B. Einsaatmischung des Landesjagdverbandes Sachsen-Anhalt) verwendet werden. Die Mischung muss jährlich neu eingesät werden.

2.3.4 Vorgewende.

Die Vorgewende können entweder mit Winterweizen oder Luzerne bestellt werden sowie als Dauerbrache oder Blühstreifen/ Einsaatmischung vorliegen. Die Gras- und Staudenflur der Dauerbrache ist im Herbst ab dem 15. Oktober zu mähen.

Die Ausgleichflächen für den Artenschutz wurden als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB als überlagernde Festsetzung getroffen.

4.1.4 Monitoringmaßnahmen

Monitoringmaßnahmen gemäß § 4c BauGB

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Seit der Novelle des BauGB 2017 umfasst dies auch die Möglichkeit, die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Aus o.g. Gründen wurden bereits im Eingriffsbebauungsplan Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen zur dauerhaften positiven Populationsentwicklung der Feldhamster auf den Ausgleichsflächen festgesetzt.

Diese Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen wurden übernommen und im Ausgleichsbebauungsplan **gemäß § 4c BauGB** als Monitoringmaßnahmen festgesetzt.

Des Weiteren wurde im vorliegenden Ausgleichsbebauungsplan die Gemeinde Sülzetal (als Veranlasser der Planung) als zuständige Gemeinde für die Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen festgesetzt.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
--

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die vorliegende B-Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die Umweltauswirkungen des B-Planes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde zum Verfahrensteil Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erstellt.

Der Umweltbericht ist als **Anlage 1** Bestandteil der Begründung.

Die Behandlung der Belange der Umweltverträglichkeit und die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Weitere aus der B-Planung resultierende Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Der Ausgleichsbebauungsplan weist keine Bebauungsmöglichkeiten aus. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert somit keine Erschließungsmaßnahmen, dementsprechend sind keine Auswirkungen auf die Erschließung zu erwarten.

4.4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen auf freiwilliger Basis der im Ausgleichsbebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Im Vorfeld sind hierzu bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger der Gemeinde Sülzetal und dem Grundstückseigentümer der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH erfolgt. Es ist weder ein Umlegungsverfahren noch eine Enteignung nach Baugesetz erforderlich.

4.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Der Stadt Wanzleben-Börde entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Die Gemeinde Sülzetal trägt die Kosten für die Aufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes.

5. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes:	ca. 30,2 ha
➤ davon als Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	ca. 30,2 ha
➤ davon als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)	ca. 30,2 ha

6. Hinweise aus der Behördenbeteiligung

Die nachstehenden Hinweise aus der Behördenbeteiligung sind vor Beginn der Realisierungsphase des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 10.11.2021

Das Vorhaben betrifft teilweise das Gebiet des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens „Klein Wanzleben Zuckerdorf“, Verf-Kennung: BK 0022.

Die Anordnung des Verfahrens nach § 86 FlurbG erfolgte mit Beschluss vom 11.09.2019 und ist seit dem 19.11.2019 bestandskräftig.

Die **Planungen zum Teilgebiet 3** (Gemarkung Wanzleben, Flur 3, Flurstücke 20/3 und 20/4) könnten mit den Maßnahmen W 12 und L10 aus dem Wegeund Gewässerplanes (Plan nach § 41 FlurbG) kollidieren.

Die Maßnahme W 12 sieht den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges (Schotterweg) in Betonspurbahn in alter Lage auf vorhandenem Unterbau vor. Da es keine Wegeseitenbepflanzung gibt, soll mit der Maßnahme L10 auf der südlichen Seite des Weges eine Bepflanzung mit alten Obstbaumsorten erfolgen.

Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG wurde im Benehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft aufgestellt. Der vorliegende Plan wurde aus den allgemeinen Grundsätzen für die zweckmäßige Neugestaltung nach § 38 FlurbG (Neugestaltungsgrundsätze) entwickelt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, so auch der Stadt Wanzleben-Börde, erfolgten mit Schreiben vom Oktober 2018 zu den Neugestaltungsgrundsätzen und mit Schreiben vom Juni 2021 zum Plan nach § 41 FlurbG. In ihren Stellungnahmen erklärte die Stadt Wanzleben-Börde, dass sie keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken habe und die Unterlagen dem bereits vorabgestimmten Sachstand entspreche bzw. keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen bestehen.

Der genehmigte Wege- und Gewässerplanes gibt der Teilnehmergeinschaft das Baurecht. Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gilt gemäß § 34 FlurbG eine Veränderungssperre für die im Verfahrensgebiet liegenden Flurstücke. Geplante Veränderungen sind daher der Flurbereinigungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen und die nach § 34 FlurbG erforderliche Zustimmung ist vor Beginn der Veränderung einzuholen. Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Entsprechend der o.g. Stellungnahme nimmt die Stadt Wanzleben-Börde den folgenden Hinweis in die Planzeichnung auf:

Hinweis für Teilgebiet 3

(Flurbereinigungsverfahren BK 0022)

Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gilt im Teilgebiet 3 gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eine Veränderungssperre.

Veränderungen während dieser Zeit sind der Flurbereinigungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen, die erforderliche Zustimmung ist gemäß § 34 FlurbG vor Beginn der Veränderung einzuholen.

7. Stellungnahme der Gemeinde Sülzetal als Vorhabenträger

Gemeinde Sülzetal

- Sitz Osterweddingen -

Altenweddingen – Bahrendorf – Dodendorf – Langenweddingen
Osterweddingen – Schwaneberg – Stemmern – Sülldorf

- Der Bürgermeister -



Gemeinde Sülzetal – Alte Dorfstraße 26 – 39171 Sülzetal

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Frau Dipl. Ing. Ramona Müller
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Fachbereich 3 - Bauverwaltung

☎ 03 92 05 / 646 - 0
Fax 03 92 05 / 646 - 11
E-Mail: bauamt@gemeinde-suelzetal.de
www.gemeinde-suelzetal.de

Sprechzeiten:

Dienstag 09.00 bis 12.00 / 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 09.00 bis 12.00 / 13.00 bis 16.30 Uhr
Montag/Mittwoch/Freitag geschlossen
Terminvereinbarung außerhalb der Sprechzeiten möglich

Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen: St

Telefon: 039205/64642

Datum: 27.10.2021

Stellungnahme der Gemeinde Sülzetal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Baugesetzbuch zum 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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planungsunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Baugesetzbuch zum 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 sind zur Stellungnahme in der Gemeinde Sülzetal eingegangen.

Als Nachbargemeinde und gleichzeitig Auftraggeber des oben genannten Ausgleichsbebauungsplanes ist die Gemeinde von der geplanten Maßnahme betroffen.

Die Planungsunterlagen wurden inhaltlich geprüft.

In den Eingriffsbebauungsplänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" wurden Maßnahmen zur Kompensation für den Lebensraumverlust des Feldhamsters flurstücksgenau festgesetzt. Die Aufstellung dieses Ausgleichsbebauungsplanes soll die dauerhafte Sicherung von Ausgleichsflächen für den Lebensraum des Feldhamsters auf den festgesetzten Flurstücken erreichen. Die Flurstücke im Ausgleichsbebauungsplan stimmen mit den festgesetzten Flurstücken der Eingriffsbebauungspläne überein. Als Bewirtschaftungsform wird das Modell "feldhamstergerechter Ackerbau" ("feldhamstergerechte Mischkultur") festgesetzt, was den Forderungen der Eingriffsbebauungspläne entspricht.

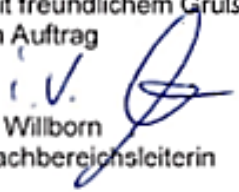
Der Vorentwurf zum Ausgleichsbebauungsplan zu den B-Plänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde entspricht vollumfänglich den Forderungen der Gemeinde Sülzetal.

Speziell zum Schutz des Feldhamsters, der auf der Internationalen Roten Liste, der Roten Liste Deutschlands und der Roten Liste Sachsen-Anhalts als "vom Aussterben bedroht" eingestuft wird, sind die im Vorentwurf genannten Schutzmaßnahmen unumgänglich.

Da die Gemeinde Sülzetal selbst nicht über genügend Flächen zur Realisierung des Kompensationsbedarfs des Lebensraumverlustes des Feldhamsters im Gewerbepark Sülzetal verfügt, befinden sich die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Stadt Wanzleben-Börde. Daher erfolgt der Ausgleich des Lebensraumverlustes des Feldhamsters in einer Nachbargemeinde und somit auch in einem Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Sachsen-Anhalt der Region Börde.

Aus Sicht der Gemeinde Sülzetal steht dem vorliegenden Vorentwurf (Oktober 2021) zum 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 nichts entgegen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Willborn
Fachbereichsleiterin