

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal „ÜBER DEN SPRINGEN“
Der Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26, 39171 Sülzetal

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Baugesetzbuch (BauGB)

zusammenfassende Erklärung für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal „ÜBER DEN SPRINGEN“

Ziel der Planung

Im Zusammenhang mit der in der Landeshauptstadt Magdeburg am Eulenberg geplanten Großsiedlung des Chipherstellers INTEL soll in der Gemeinde Sülzetal ein HighTechPark entwickelt werden. Dieser HighTechPark ist ein wesentlicher Bestandteil der Ansiedlung des Chipherstellers INTEL, da dieser einen hohen Bedarf an zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld hat. Grund dafür ist, dass INTEL viele Unternehmen in unmittelbarer Nähe benötigt, die mit dem Produktionsprozess eng verknüpft sind (sogenannte Supplier).

Im Nordwesten der Gemarkung Langenweddingen befindet sich ein rund 520 ha großes Areal, das für die geplante Gewerbenutzung als Plangebiet in Frage kommt, da es unmittelbar an die für das Unternehmen INTEL vorgesehene Fläche angrenzt.

Um das Vorhaben zu realisieren, muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln. Dieser stellt jedoch im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünfläche dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens zu schaffen, soll der F-Plan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB hinsichtlich der Darstellung überwiegend in gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche geändert werden.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- Beschlüsse des Gemeinderates über die Aufstellung der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ sowie für den parallel anhängenden B-Plan am 08.06.2022, bekanntgemacht am 15.06.2022 im Amtsblatt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit: Die öffentliche Bekanntmachung über die Bürgerversammlung für den 18.10.2022 war vom 21.09 – 18.10.2022 im Internetportal der Gemeinde Sülzetal einsehbar und im Amtsblatt, Ausgabe Nr. 9, veröffentlicht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung am 18.10.2022 durchgeführt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB vom 26.04.2023 bis 31.05.2023 zum Vorentwurf der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“.
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (Behandlung der Stellungnahmen), Erarbeitung des Entwurfes.
- Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Über den Springen“ erfolgt, wird die im Rahmen der 1. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt.
- Beschluss des Gemeinderates über die Aufhebung der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ am 05.07.2023, bekanntgemacht am 19.07.2023 im Amtsblatt.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal „ÜBER DEN SPRINGEN“ Der Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26, 39171 Sülzetal

- Beschluss des Gemeinderates über die erneute Aufstellung der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ am 05.07.2023 aufgrund der Geltungsbereichsänderung, bekanntgemacht am 19.07.2023 im Amtsblatt.
- Beschluss über den Entwurf und über die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (2) BauGB am 05.07.2023, bekanntgemacht am 19.07.2023 im Amtsblatt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 27.07.2023 bis 31.08.2023 zum Entwurf der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“.
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB (Behandlung der Stellungnahmen).
- Beschluss über die Abwägung mit anschließendem Feststellungsbeschluss am 19.09.2024

Weitere Verfahrensschritte:

- Genehmigung der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ durch den Landkreis Börde gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“. Der F-Plan in seiner 1. Änderung wird damit wirksam.

Umweltbelange

Der Umweltbericht zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verweist auf die Ergebnisse der begleitenden Untersuchungen für die Ausweisung des angrenzenden Bebauungsplanes „Eulenberg“ der Landeshauptstadt Magdeburg. Bezogen auf den Artenschutz können die Ergebnisse weitgehend auf den Untersuchungsraum des Geltungsbereichs zur 1. Änderung Flächennutzungsplan übertragen werden. Die Flächen sind von der Ausstattung und den Voraussetzungen vergleichbar und grenzen aneinander. Es ist davon auszugehen, dass der Feldhamster (*Crisetus crisetus*) und die Feldlerche (*Alauda arvensis*), Fledermäuse (Feldhecken und Pappelreihen), weitere 14 Vogelarten der Agrarlandschaft; brütende Vogelarten der halboffenen Landschaften und Gebüsche sowie Greifvögeln z.B. Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzmilan (*Milvus migrans*), als auch Zauneidechse und weitere Amphibien im Bereich der Fließ- und Stillgewässer zu erwarten sind. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sind detaillierte Erfassungen der Arten erfolgt. Darauf aufbauend werden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) und entsprechende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen konkret erarbeitet.

Mit dem Vorhaben entstehen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Dabei entstehen diese vor allem durch die Flächengröße (520 ha). Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen bei fast allen Schutzgütern. Nur die Beeinträchtigungen beim Schutzgut Mensch sind nicht erheblich. Zur weiteren Entwicklung des Standortes werden bei der konkreten Bauleitplanung detaillierte Fachgutachten zu erarbeiten, um die umfangreiche und teilweise über das Plangebiet hinausreichenden Auswirkungen zu erfassen und zu beurteilen. Diese sind soweit schon vorhanden, den Anlagen zum Entwurf der 1. Änderung zu entnehmen.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächenwidmung im Flächennutzungsplan verändert wird. Das hat keine konkreten Auswirkungen auf Baumaßnahmen und verursacht keine direkten Eingriffe. Die Änderung der Flächenwidmung in der Bauleitplanung dient der Steuerung der baulichen Entwicklung und der frühzeitigen Abwägung von Nutzungsinteressen. Es wird eine großflächige Bebauung vorbereitet, die durch weitere Planungen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal „ÜBER DEN SPRINGEN“
Der Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26, 39171 Sülzetal

(konkrete Bauleitplanung - Bebauungsplan und später die Baugenehmigungsverfahren) vorzubereiten ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB erfolgten Stellungnahmen zur Planung. Diese sind im Abwägungskatalog „Behandlung der Stellungnahmen“ enthalten und wurden in der Sitzung am 19.09.2024 mit der Beschlussvorlage 082/2024 durch den Gemeinderat beschlossen.