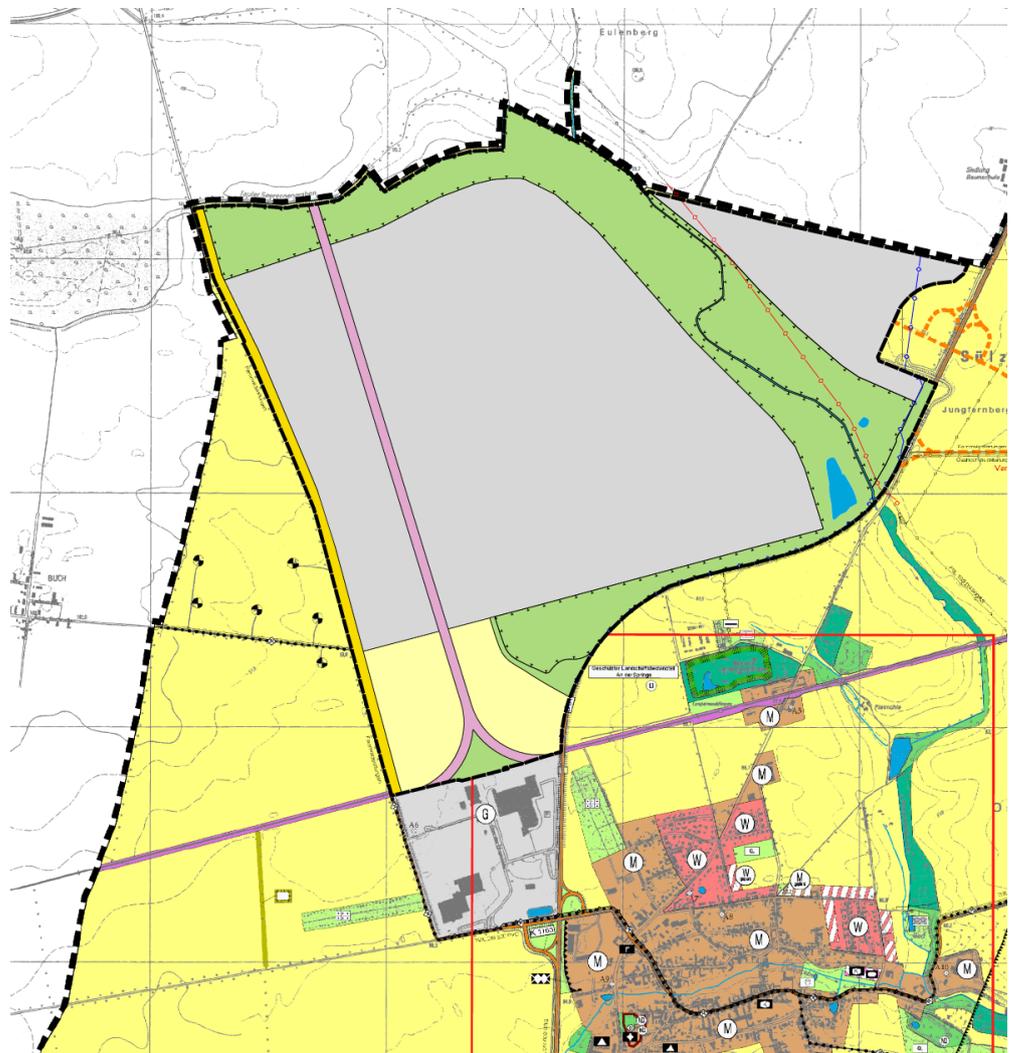




DS083/2024 Feststellungsbeschluss
1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

ÜBER DEN SPRINGEN
August 2024



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal
Massstab: kein Massstab

Planverfasserin:
Landeshauptstadt Magdeburg
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS FÜR DAS ÄNDERUNGSVERFAHREN	2
2	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
	2.1 Rechtliche Grundlagen	3
	2.2 Aufstellungsverfahren	4
3	STANDORTALTERNATIVEN.....	5
4	LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES.....	5
5	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	6
6	PLANERISCHE RAHMENKONZEPTE.....	9
	6.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 2025	9
	6.2 Klimaschutz/Wasserwirtschaft	9
	6.3 Denkmalschutz.....	10
	6.4 Altlasten	10
	6.5 Naturschutzrecht.....	10
	6.6 Städtebauliches Konzept	16
7	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
	7.1 Darstellung des Plangebietes im wirksamen F-Plan	17
	7.2 Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung	17
8	DIE ÄNDERUNGEN.....	18
	8.1 Gewerbliche Baufläche	18
	8.2 Grünflächen, Ausgleichsflächen	18
	8.3 Bahnanlagen	19
	8.4 Verkehrsfläche	20
	8.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	20
9	FLÄCHENBILANZ	21
10	UMWELTBERICHT	21
11	GUTACHTEN	21
12	BETEILIGUNGEN.....	22
	12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange	22

Anlage: Umweltbericht

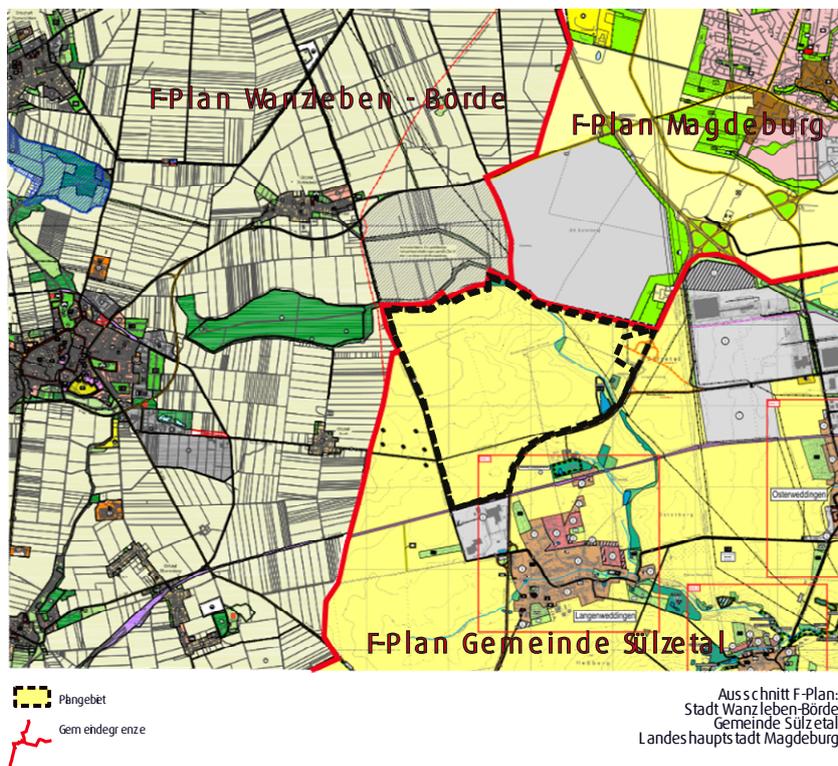
1 ANLASS FÜR DAS ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Sülzetal in seiner Fassung vom August 2018 wurde gemäß § 6 (1) BauGB am 16.01.2019 bekannt gemacht.

Bisher erfolgten keine Änderungen.

Im Zusammenhang mit der in der Landeshauptstadt Magdeburg am Eulenberg geplanten Großansiedlung 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.



Damit verfügt die Gemeinde Sülzetal über einen Standort, der wegen seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Industrie- und Gewerbebestandort mit überregionaler strategischer Bedeutung für neue Industrieanlagen geeignet ist.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (Bundesstraße 81 / Bundesautobahnanschluss BAB 14) wird der Standort den Ansprüchen an einen modernen, zukunftsorientierten Industriestandort gerecht.

Hier können sich Unternehmen ansiedeln, u. a. auch Supplier für das Unternehmen Intel.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde, die bereits in ihrem F-Plan den Bereich zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal als Vorhaltefläche darstellt, und zwar gemäß Landesentwicklungsplan für großflächige Industrieansiedlungen.

Auch hier soll im Zusammenhang mit dem Unternehmen Intel weiteres Gewerbe entwickelt werden. Damit erstreckt sich der geplante HighTechPark über drei Gemeinden.

Das Plangebiet wird bislang zu einem überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Sülzetal hat am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Über den Springen“ gefasst, mit dem Planungsziel, einen HighTechPark für die Ansiedlung von Liefer- bzw. Zulieferindustrie zu entwickeln, ausgerichtet auf das zukünftige Großunternehmen INTEL.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 19.07.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Wasserfläche dar.

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung „ÜBER DEN SPRINGEN“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Über den Springen“ gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Sülzetal ebenfalls am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „ÜBER DEN SPRINGEN“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ebenfalls am 19.07.2023 öffentlich bekannt gemacht werden. Ziel ist die Ausweisung einer bislang im F-Plan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche als gewerbliche Baufläche im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Unternehmens INTEL.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Sülzetal wird aufgestellt nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

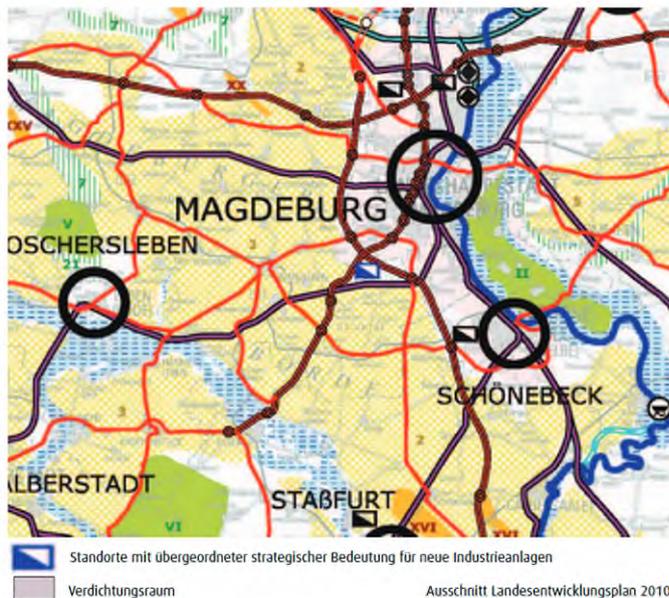
2.2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Gemeinderates über die **Aufstellung** der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ 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.
- 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.

3 STANDORTALTERNATIVEN



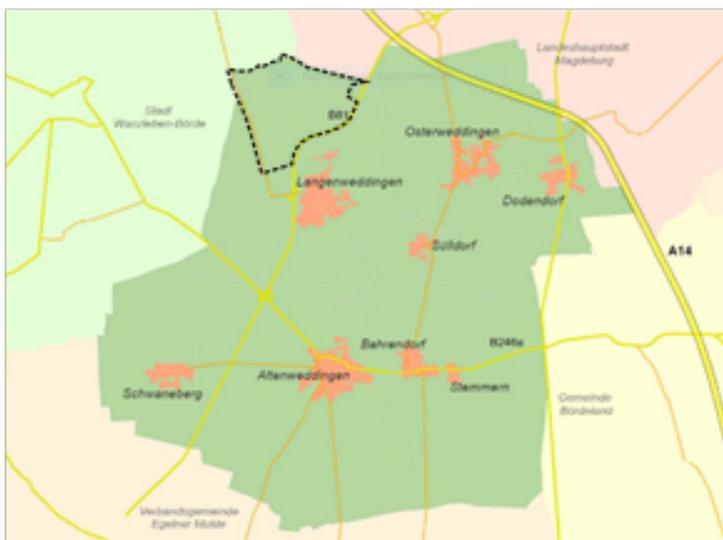
Aufgrund der Festlegung im Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen - Anhalt, wonach das Plangebiet als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieanlagen vorgesehen ist, scheidet alternative Flächenstandorte aus. Bei der zu entwickelnden gewerblichen Baufläche handelt es sich um eine Erweiterung des o.g. Vorrangstandortes.

Dies ist der Tatsache geschuldet, dass sich im Plangebiet, welches sich neben dem zukünftigen Intel-Standort befindet, Industrie- und Gewerbeunternehmen ansiedeln sollen, die mit der Wertschöpfungskette der Chipherstellung im Zusammenhang stehen.

Die geplante Erweiterung soll an den bestehenden Standort Eulenberg über eine interne Erschließung angebunden werden. Hierbei wird der Fokus auf die Zulieferung sensibler Chemikalien über kurze Wege im 24 Stunden-Takt gerichtet.

Der vorliegende Standort verfügt zudem über eine direkte Verkehrsanbindung an die BAB 14 und damit an das überregionale Verkehrssystem.

4 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEIT DES PLANGEBIETES



Das rd. 520 ha große Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemarkung Langenweddingen. Es erstreckt sich zwischen der B 81 und K 1163 bis zur Gemarkungsgrenze Magdeburg und Wanzleben.

Im Vorentwurf der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ und des B-Planes „Über den Springen“ ist der westliche Teil des Verkehrsknotens an der B 81 mit dem B-Plan Nr. 7, 1. Änderung „Industriegebiet Osterweddingen“ überlagert. Da es sich bei diesem B-Plan um einen rechtsverbindlichen B-

Plan handelt, besteht keine Notwendigkeit einer Übernahme von Flächen aus diesem B-Plan in die aktuelle Bauleitplanung. Der Geltungsbereich der aktuellen Bauleitplanung wird daher in beiden Bauleitplänen entsprechend reduziert.

Unweit des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 14. Diese bindet im Weiteren an die BAB 2 als zentrale europäische Ost-West-Verbindungsachse an. Anschluss an den überregionalen Verkehr bieten die Bundesstraßen B 81 und B 246a. Südlich besteht ein Anschluss an die Bahnstrecke Magdeburg-Halberstadt über Haltepunkte in den Ortsteilen Dodendorf, Osterweddingen und Langenweddingen.

Über das Bundesfernstraßennetz ist die Gemeinde Sülzetal im Durchschnitt erreichbar:

- von Berlin in 120 min
- von Leipzig in 75 min
- von Hannover in 90 min



Der Landschaftsraum „Magdeburger Börde“ ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der hier vorherrschenden fruchtbaren Schwarzerdeböden. So auch das Plangebiet, welches zu einem überwiegenden Teil ackerbaulich genutzt wird. Die Hauptfrüchte sind Weizen und Zuckerrüben, erst in den letzten Jahren ist der Raps und vor allem die Kartoffel hinzugekommen.

Quelle: Google maps

Durch das Plangebiet verläuft der Seerennengraben, im südöstlichen Geltungsbereich in der Nähe der B 81 existieren zwei Gewässer, eine ehemalige Kiesgrube sowie ein kleiner See, in dessen Umfeld sich Kleingärten befinden. Nördlich des Seerennengrabens, unmittelbar an der B 81, befindet sich ein Einzelgehöft.

Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet eine Ferngasleitung sowie eine Trinkwasserleitung. Die Verortung ist in der Plangrundlage enthalten sowie im parallel geführten B-Planverfahren nachrichtliche übernommen.

5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Die landesweit festgesetzten Grundsätze und Ziele werden für Magdeburg und die angrenzenden Landkreise in den Regionalen Entwicklungsplan für die

Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg trat am 05.07.2006 in Kraft. Er gilt fort, soweit er den in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widerspricht (§ 2 LEP ST 2010). Weitere Ziele und Grundsätze für die Planungsregion Magdeburg sind im Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion (STP – ZO)“ enthalten, welcher am 16.04.2024 in Kraft getreten ist.

Sowohl der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als auch der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befinden sich derzeit in Neuaufstellung. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP ST) beschlossen, die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 29.01. bis zum 12.04.2024 statt. Der 4. Entwurf des REP MD wurde in der Regionalversammlung vom 13.03.2024 zur öffentlichen Auslegung beschlossen, welche im Zeitraum vom 29.04.2024 – 31.05.2024 stattfand. Ferner wurde durch die Regionalversammlung am 12.10.2022 die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ beschlossen, ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, welche im 1. Entwurf zur Neuaufstellung des LEP ST und im 4. Entwurf des REP MD enthalten sind, sind als sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen gemäß § 4 Abs. 1 ROG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Laut Beikarte 1 bzw. Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ des Landesentwicklungsplanes bzw. des 1. Entwurfs zur Neuaufstellung des LEP ST liegt die Region Magdeburg im Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung sowie von Bundes- und Landesbedeutung. Dies erfordert die Positionierung der Metropolregion Mitteldeutschlands, zu welcher Magdeburg gehört, als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (vgl. LEP 2010, Z 20) sowie die Weiterentwicklung der Metropolregion (1. Entwurf LEP ST, G 1.2-2). Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes im engeren Stadt-Umland-Bereich der Stadt Magdeburg (LEP 2010, Z 9; LEP 2010, Beikarte; Festlegungskarte 1, 1. Entwurf LEP ST). Verdichtungsräume sind u.a. als herausragende Wirtschaftsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 10; 1. Entwurf LEP ST, Z 2.3.1-2).

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist als Oberzentrum festgesetzt (1. Entwurf LEP ST, Z 2.5.1-2). Die Zentralen Orte bilden dabei die Knoten- und Konzentrationspunkte zur Versorgung im Raum und stellen insbesondere Arbeitsplatzzentren dar. Die Sicherung und die Vorhaltung von Arbeitsplätzen an zentralen Orten zählt zu den Aufgaben innerhalb des konzeptionellen Rahmens des Landesentwicklungsplans und ist als Ziel Z 5.1.1-1 im 1. Entwurf LEP ST verankert.

Der Standort Magdeburg / Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen) / Wanzleben, in dem das Plangebiet liegt, ist als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen bzw. als Vorrangstandort mit herausgehobener Bedeutung festgelegt (LEP 2010, Z 57; 1. Entwurf LEP ST, Z 5.1.1-4). Im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan (REP MD 2006) wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ festgelegt (Ziel 5.7.1.2. Z Nr. 2). Diese Festsetzung war bereits mit dem Inkrafttreten des Landesentwick-

lungsplans 2010 überholt. Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg wird das Plangebiet als Wirtschaftsstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt. Eine räumliche Präzisierung des Vorrangstandortes erfolgt durch die Regionalplanung (4. Entwurf REP MD, Z.5.1-2, Karte 1).

Der Standort wird entsprechend des Zieles Z 57 (LEP 2010) durch interkommunale Kooperation entwickelt. Dies trägt zur Entstehung und Intel von Kooperationsnetzwerken bei (1. Entwurf LEP ST, G 5.11-2). Für die Ansiedlung von Intel und dessen Zulieferern wurde im Rahmen eines einheitlichen, zusammenhängenden und Kommunen übergreifenden Industrie- und Gewerbeparks (HighTechPark) ein Gebiet ausgewählt, welches Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg, der Gemeinde Sülzetal und der Stadt Wanzleben-Börde umfasst. Die Kommunen haben zur Entwicklung des HighTechParkes eine „Zweckvereinbarung zu interkommunaler Zusammenarbeit“ i.S.v. § 2 Abs. 1, § 3 GKG LSA geschlossen.

Mit der Entwicklung des Standortes „ÜBER DEN SPRINGEN“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Arbeitsplätzen sowie Aus- und Weiterbildungsplätzen geschaffen (LEP 2010, G 47; 4. REP MD, G 5.1-1). Die Wirtschaftsvorrangstandorte sollen für arbeitsplatzintensive Unternehmen mit hoher Wertschöpfung vorgehalten werden (1. Entwurf LEP ST, Begründung zu Z 5.1.1-3). Dies entspricht auch dem Grundsatz G 5.2.11 Nr. 1 (REP MD 2006), wonach öffentliche Mittel in den zentralen Orten schwerpunktmäßig für die Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen eingesetzt werden sollen.

Gemäß den Zielen der Raumordnungspläne (LEP 2010, Z 56 LEP; 1. Entwurf LEP ST, G 5.1.1-4; 4. Entwurf REP MD, Z 5.1-1) ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen (...) insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten (...) sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten können. Dabei hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang vor Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen (1. Entwurf LEP ST, Z 5.1.1-5). Durch geeignete Flächenausweisungen an wichtigen Entwicklungsstandorten soll die Verfügbarkeit attraktiver, d.h. wettbewerbsfähiger und großflächiger Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden, welche sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten können. Der Standort des HighTechParks erfüllt dabei alle Kriterien, wie sie von großen Investoren bei der Standortwahl verlangt werden: Der Standort verfügt über eine besondere Lagegunst, d.h. zwei Anschlüsse ohne Ortsdurchfahrten an die BAB 14 über die L 50 und über die B 81. Zusammenhängende Flächengrößen über 20 ha können an diesem Standort sichergestellt werden, die räumliche Nähe zum Oberzentrum Magdeburg ist gewährleistet, die Entfernung des Standortes bis zum Stadtzentrum Magdeburgs beträgt ca. 12 km. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes bzw. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal werden die Voraussetzungen für eine schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit geschaffen. Aufgrund der Ansiedlung des Unternehmens Intel ist die Auslastung des Areals am Eulenberg gegeben und die vorliegende Erweiterung zur Entwicklung des Vorrangstandortes notwendig.

Die beabsichtigte Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „ÜBER DEN SPRINGEN“ als Teil des geplanten interkommunalen HighTechParks entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Das Industrie- und Gewerbegebiet „ÜBER DEN SPRINGEN“ soll von der Gemarkung Wanzleben und der Gemarkung Magdeburg durch einen breiten Grünstreifen getrennt werden, in dem der

Seerennengraben verläuft. Mit dieser Grünverbindung werden die naturschutzfachlichen Vorgaben aus dem Regionalplan umgesetzt. In Verlängerung des Faulen Sees soll ein Biotopverbund entlang des Seerennengrabens in Richtung Südosten entstehen. Damit wird das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 „Fließgewässer in der Magdeburger Börde“ (4. Entwurf REP MD, G 6.1.1-3) auf der Ebene des F-Plans gesichert. Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Seerennengrabens ist Bestandteil eines Fließgewässersystems aus Sülze, Seerennengraben, Geesgraben und Sarre, welches zusammen mit dem Faulen See und Remkersleber und Domersleber Seewiesen einen Verbund von der Elbe zur Bode bildet.

6 PLANERISCHE RAHMENKONZEPTE

6.1 INTEGRIERTES GEMEINDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2025

Die Gemeinde Sülzetal verfügt über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 2025 (I-GEK), welches von November 2016 – März 2018 erarbeitet wurde.

Für die Zusammenarbeit in der Region wurden verschiedene Leitprojekte definiert, die sich auf folgende Handlungsfelder verteilen:

- Wirtschaftsentwicklung
- Wohnen und Lebensqualität
- Kulturlandschaft und Naturraum
- Naherholung und Tourismus

Die 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ entspricht den Aussagen des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes, bezogen auf das darin formulierte Entwicklungsziel für das Handlungsfeld Wirtschaft:

Nachhaltige Stärkung und Qualifizierung des Wirtschaftsstandortes

- Das Industrie- und Gewerbegebiet Sülzetal wird zu einem „Spielraum“ der Landesentwicklung und als Reservestandort für potenzielle Großansiedlungen profiliert. Vermarktung, strategische Einordnung auf Landesebene und vor allem eine entsprechende robuste Infrastrukturausstattung werden dieser Zielstellung gerecht.
- Die Optimierung des Standortes in Bezug auf eine verbesserte Flächenausnutzung sowie einem ausgewogenen Branchenmix ist Gegenstand des gemeinsamen Handelns der Kommune sowie der beteiligten Partner.

6.2 KLIMASCHUTZ/WASSERWIRTSCHAFT

Der Landkreis Börde erarbeitet derzeit ein Klimaschutzkonzept, das bis 2024 beschlossen werden soll. In Hinblick auf die Zuständigkeiten des Landkreises soll das Klimaschutzkonzept Maßnahmen zur Klimaanpassung in den Bereichen Energie, Gewerbe, Wasser und Flächen beinhalten. Es wurde der Zwischenbericht zum Projekt ausgewertet. Das Klimaschutzprojekt bezieht sich auf die

Aufgaben des Landkreises und konzentriert sich auf die Treibhausgasemissionen. Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung von Flächennutzungsplänen waren nicht Bestandteil des Konzeptes.

Für die Belange der Wasserwirtschaft liegt ein Forschungsbericht vor („Einfluss des Klimawandels auf das Handlungsfeld der Wasserwirtschaft am Beispiel des Landkreises Börde“), der die Klimawandelauswirkungen und mögliche Anpassungsstrategien darstellt. Den Auswirkungen des Klimawandels (Erwärmung, Umverteilung der Niederschläge mit sommerlichen Trockenperioden und Starkniederschlagsereignissen, Niedrigwasserphasen, Verschlechterung der Wasserqualität) werden die Maßnahmen der Klimawandelanpassungsstrategie des Landes-Sachsen-Anhalt zugeordnet, die teilweise auf Landesebene, teilweise auf Ebene des Landkreises umzusetzen sind. Das Gutachten behandelt die Aspekte des Klimawandels allgemein und leitet aus empirischen Daten allgemeine Maßnahmen ab. Es geht hauptsächlich um die Umsetzung der Landesvorgaben. Diese werden durch die Beachtung der Ziele des WHG und der WRRL in der Planung umgesetzt.

Konkrete Maßnahmen werden im Klimaschutzkonzept für den parallel Bebauungsplan herausgearbeitet.

6.3 DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich innerhalb des sogenannten Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7.500 Jahren prädestiniert. Die für den prähistorischen Menschen wesentliche Wasserversorgung wurde weitläufig z.B. durch den Lauf des Seerennengrabens gewährleistet. Die angrenzenden Areale waren für den Menschen zu allen Zeiten von größter Bedeutung, sie stellten Bereiche überragender Siedlungsgunst dar. Insofern ist mit archäologischen Bodendenkmalen zu rechnen. Verbindliche Regelungen hierzu erfolgen im parallel anhängenden B-Plan – Verfahren.

6.4 ALTLASTEN

Im südlichen Plangebiet befindet sich der ehemalige „Agrarflugplatz LPG Langenweddingen“

Diese Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst. Verbindliche Regelungen hierzu erfolgen im parallel anhängenden B-Plan – Verfahren.

6.5 NATURSCHUTZRECHT

Mit der 1. Änderung des F-Planes werden Veränderungen von Nutzung und Gestalt der Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Grundlage ist das Naturschutzgesetz des Bundes (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Die Ziele des Naturschutzes sind im § 1 des BNatSchG verankert. Diese wurden bei der Planung beachtet und umgesetzt. Genauere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts sind die im § 1 Abs. 6 des Baugesetzes (BauGB) festgelegten Belange der Umweltprüfung. Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) ist ebenfalls zu beachten.

Eine weitere Grundlage sind das Naturschutzgesetz des Bundes (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Die Ziele des Naturschutzes sind im § 1 des BNatSchG verankert. Im Absatz 1 werden die folgenden allgemeinen Grundsätze benannt:

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Die folgenden Gesetze sind im Rahmen der Umweltprüfung zu beachten und anzuwenden:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA), darin besonders des §27 mit den Bewirtschaftungszielen der Oberflächengewässer und § 47 für das Grundwasser. Insbesondere sind die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu beachten und umzusetzen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV),

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Fachplanungen:

Grundlage für die Entwicklung bildet das Leitbild aus dem Landschaftsprogramm als Übergeordnete Planung für den Raum: (Landschaftsprogramm Sachsen – Anhalt 1995).

Leitbild für die Börde aus dem Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt:

"Die Magdeburger Börde behält ihren Charakter als Ackerlandschaft mit großen, überschaubaren, offenen Flächen. Begrünte Siedlungen, Bauerngärten und ländliche Parks sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden und bieten ein ansprechendes Bild der Produktivlandschaft.

Die Ackerschläge sollen von mehrreihigen Windschutzgehölzen umgeben sein, die aus einheimischen Baumarten bestehen.

Langfristiges Ziel sind 5 ha Windschutzgehölze oder Waldinseln auf 100 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Bei den vorhandenen Flurgehölzen ist die vielfach dominierende Pappel durch entsprechende Pflege- und Nachpflanzungsmaßnahmen durch Traubeneiche, Linde, Hainbuche und andere heimische Baumarten zu ersetzen.

Die Siedlungen sind zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandeingrünung in die Landschaft einzubinden.

Der Ackerbau soll in der Magdeburger Börde die dominierende Nutzungsform bleiben. Die Viehwirtschaft soll auf die ökologischen Möglichkeiten der Landschaft eingestellt werden.

Die Erweiterungsmöglichkeiten für den Arten- und Biotopschutz in den Ackerebenen sind beschränkt.

Daher sind alle in Frage kommenden Biotope und Renaturierungsmöglichkeiten sorgfältig auf ihren potentiellen Schutzstatus zu prüfen und bei auch nur annähernder Erfüllung der Unterschutzstellungskriterien zu schützen.“

Den **Landschaftsrahmenplan** erarbeitete in den Jahren 1993 – 1996 das Büro SCHUBE + WESTHUS aus Magdeburg. Im Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis wird die Fläche des Industriegebietes zur Magdeburger Börde gezählt und als Ackerfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes für den Bördekreis war die dynamische Entwicklung der Gemeinde Sülzetal noch nicht absehbar. Aus diesem Grund wurden im Landschaftsrahmenplan keine Festlegungen bzw. Hinweise zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen nördlich von Langenweddingen getroffen.

Den **Landschaftsplan** für die Gemeinde erstellte 1998 das Büro PLASA - Ingenieurgesellschaft aus Magdeburg. Darin wird die Fläche des geplanten Gewerbe- und Industrieparks ebenfalls als Ackerfläche dargestellt.

Im Umweltbericht wurden auch die Ziele der Landschaftsplanung (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan) zusammengestellt. Diese weichen im Änderungsbereich von den Zielen des Flächennutzungsplanes deutlich ab. Die Abweichungen von den Zielen der Landschaftsplanung ergeben sich aus dem stark gestiegenen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in der Region durch die Genehmigung des benachbarten Bebauungsplanes „Eulenberg“ in der Landeshauptstadt Magdeburg. Hier soll sich das Unternehmen „Intel“ mit einem großen Industriestandort ansiedeln.

Der Standort für das neue Gewerbe- und Industriegebiet ist wegen der Anbindung an die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete und die verkehrliche Erschließung sehr günstig. Es wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes die Bedeutung des Raumes für den Naturhaushalt und die wirtschaftlichen Vorteile des Standortes (vorhandene Industrieflächen, Erschließung, Verkehrsanbindung und Vorbelastung) gegeneinander abgewogen.

Im Ergebnis dieser Abwägung hat die Gemeinde Sülzetal entschieden, den Flächennutzungsplan „Über den Springen“ entsprechend des Bedarfs zu ändern. Damit wird eine Ansiedlung eines großflächigen HighTechParks ermöglicht.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 15 BNatSchG berücksichtigt. Dies erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

durch die Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen entlang des Seerennengrabens und die damit deutliche Aufwertung dieses Grünzuges für den Biotopverbund.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen vermieden werden, die Umweltprüfung soll sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung ist deckungsgleich mit dem des B-Planes „Über den Springen“. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan wird bereits ein Umweltbericht erarbeitet. Die Umweltprüfung zur gleichzeitig durchgeführten 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) beschränkt sich daher auf zusätzliche oder andere erhebliche Umwelteinwirkungen über das Plangebiet hinaus. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im gesonderten Teil „Umweltbericht“ enthalten.

Der dem 1. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan „Über den Springen“ befindet sich im Entwurfsverfahren (Vorbereitung). Diese Planung wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargelegt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen verschiedene Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht vor. Geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG sind die Westliche Feldhecke GB-0256BOE, Östliche Feldhecke GB_0229BOE sowie das Pappelwäldchen am Seerennengraben. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 35 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG. Hierbei handelt es sich um das Feuchtgebiet „Springe“ (GLB0002BOE) mit einer Fläche von 4,4 ha. Dieser ist direkt vom Vorhaben betroffen, da das Grundwasser, das existenziell für den GLB ist, auf den Flächen des geplanten Bebauungsplanes gespeist wird. Daher werden die Wechselwirkungen zwischen dem Bearbeitungsgebiet und dem GLB im Weiteren untersucht. Westlich des Vorhabens, in der angrenzenden Gemarkung der Stadt Wanzleben, befindet sich Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG „Fauler See“ (LSG0021BOE). Das LSG „Fauler See“ liegt oberhalb des Vorhabens. Dadurch sind höchstwahrscheinlich keine Auswirkungen auf seinen Wasserhaushalt zu erwarten.

Besonders geschützte Arten / Streng geschützte Arten:

Der Umweltbericht zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verweist auf die Ergebnisse der begleitenden Untersuchungen für die Ausweisung des angrenzenden Bebauungsplanes „Eulenbergr“ 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

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

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Boden	Durch die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden und die Fläche (ca. 530 ha), die für die Ausweisung der Gewerbe- und Industriepark benötigt wird, sind bei einer späteren Bebauung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen beim Schutzgut Boden zu erwarten.
Fläche	Mit der Änderung wird der Verlust von ca. 530 ha unbeplanten Flächen im Außenbereich vorbereitet. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Klima / Luft	Durch die Flächengröße im Verbund mit den benachbarten Planungen sind durch die spätere Bebauung spürbare Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund ist im weiteren Verfahren ein Gutachten zu erarbeiten und die Ergebnisse sind in die Abwägung und Festsetzungen einzustellen.
Wasser	<p>Der Seerennengraben mit seinen begleitenden Strukturen bildet die Grundlage für den Biotopverbund in der Region und verbindet die wertvollen Lebensräume am „Faulen See“ mit dem Sülzetal. Auch kommt dem Gewässer als Vorflut für die Entwässerung der Flächen eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Insgesamt ist das Gebiet relativ trocken und durch die aus der geplanten Änderung resultierende Bebauung könnte die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Vegetation im Änderungsbereich aber auch in der Umgebung.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Eine spätere großflächige Bebauung und Erschließung der Flächen würde zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensräumen führen. Großflächig ist die Überbauung von Ackerflächen geplant. Diese Beeinträchtigt vor allem die Tiere der Agrarlandschaft. Auch werden die Lebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen durch die Veränderung der Umgebung stark abgewertet.</p> <p>Mit der Ausweisung der großzügigen Grünflächen entlang des Seerennengrabens werden in diesem Bereich wertvolle Lebensräume geschaffen und der Biotopverbund zum „Faulen See“ verbessert.</p>
Mensch	Bedingt durch die hohe Vorbelastung der Wohnnutzung und der relativ geringen Erholungseignung der ausgeräumten Agrarlandschaft hat dieses Schutzgut nur eine relativ geringe Bedeutung für die Flächen im Untersuchungsraum. Wertvoll als Erholungsfläche ist das kleinflächige Wochenendgebiet am östlichen Rand des Vorhabens.
Landschaft	Mit der Umsetzung der Planung (spätere Bebauung) wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern. Aus einer großräumigen Ackerlandschaft mit Heckenstrukturen wird ein begrüntes Gewerbe- und Industriegebiet entstehen mit städtischen Strukturen.
Kultur und Sachgüter	Im Änderungsbereich sind großflächige archäologische Denkmale bekannt. Diese gilt es im weiteren Verfahren zu beachten. Da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes keine konkreten Baumaßnahmen ergeben, sind die konkreten Maßnahmen zur Sicherung oder Bergung im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu veranlassen.

6.6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Plangebietes soll eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von rd. 337 ha entwickelt werden.

Die in der 1. Änderung des F-Planes dargestellte gewerbliche Baufläche wird im B-Plan durch ein orthogonales Erschließungsraster gegliedert, das sowohl große Grundstücke (12-30 ha) als auch kleinere Gewerbegrundstücke ermöglicht.

Die Konzeption für die Erschließung sieht eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung vor, sowie im B-Plan zwei Haupteerschließungsstraßen in Ost-West-Richtung, die die K 1163 mit dem geplanten Knoten der B 81 verbinden.

Hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung wird eine mögliche Anbindung an die Bahntrasse berücksichtigt wie auch eine Trasse für einen Bus-Shuttle-Verkehr.

Die gebietsinternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen in dem Biotop-Verbundstreifen entlang des Seerennengrabens sowie im Süden des Plangebietes entlang der B 81.

Weiterer Ausgleich und Ersatz erfolgt in Verbindung mit den Artenschutzmaßnahmen sowie ggf. extern über den Ökopool Sachsen-Anhalt. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht bilanziert.

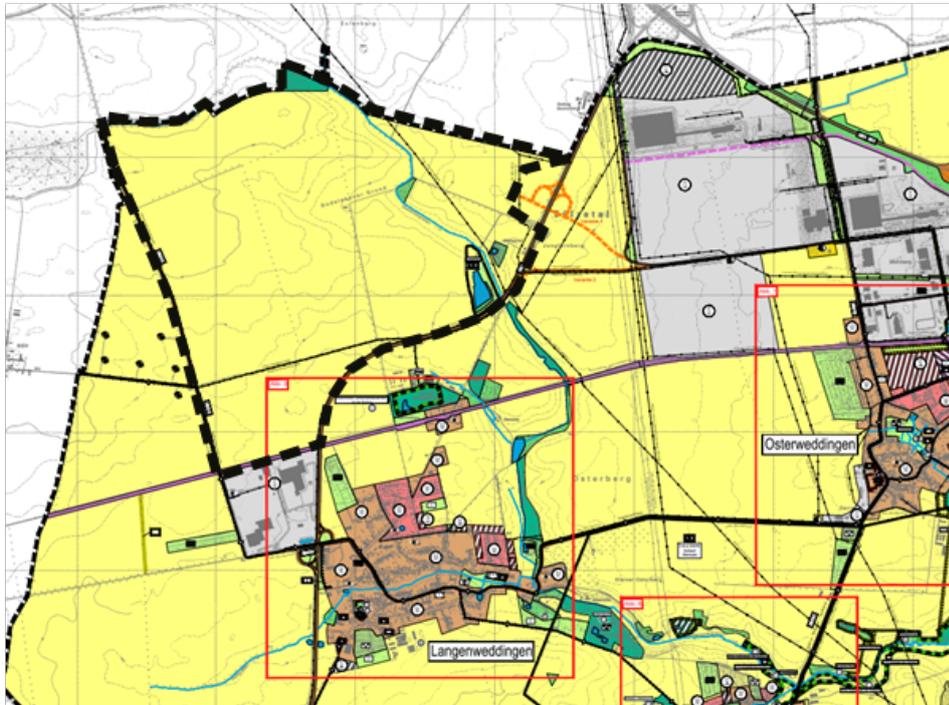
Der Bebauungsplan „Über den Springen“, welcher der F-Plan-Änderung parallel anhängt, trifft sowohl Festsetzungen zum Klimaschutz als auch zur Klimawandelanpassung.

Das Industrie- und Gewerbegebiet „ÜBER DEN SPRINGEN“ soll von der Gemarkung Wanzleben und Magdeburg durch einen breiten Grünstreifen getrennt werden, in dem der Seerennengraben verläuft. Diese Grünverbindung setzt die Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen (REP, F-Plan) um, wonach in Verlängerung des Faulen Sees ein Biotopverbund entlang des Seerennengrabens in Richtung Südosten entstehen soll.

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

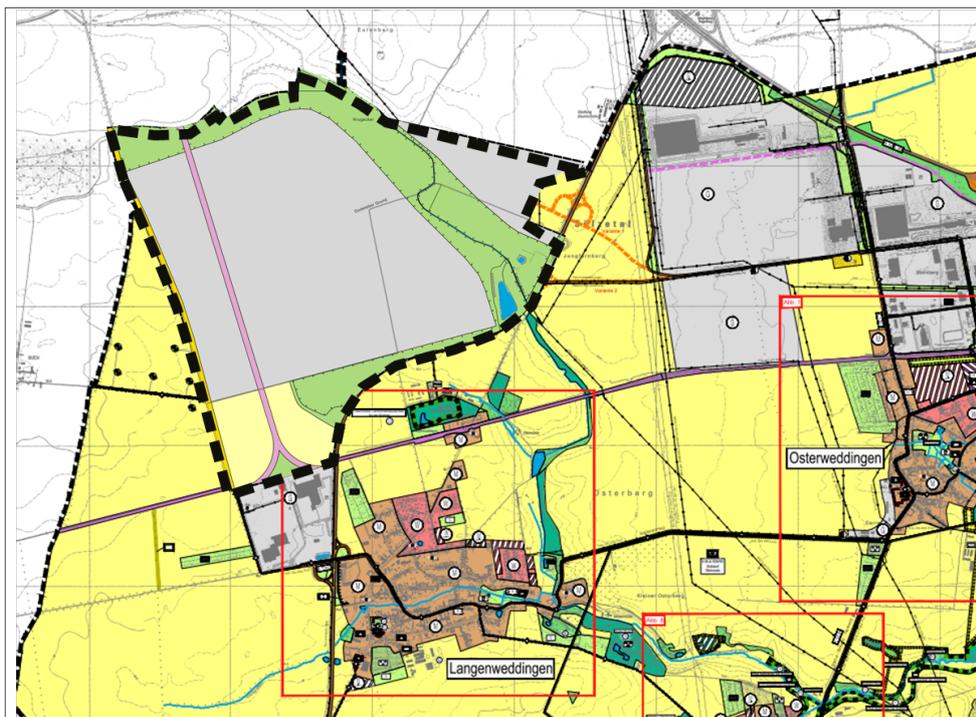
7.1 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM WIRKSAMEN F-PLAN

Auszug aus dem wirksamen F-Plan mit dem Plangebiet der 1. Änderung



7.2 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES DER 1. ÄNDERUNG

Auszug aus dem wirksamen F-Plan mit dem Plangebiet und der 1. Änderung



8 DIE ÄNDERUNGEN

8.1 GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

Das aus dem Jahr 2019 im derzeit wirksamen F-Plan formulierte Entwicklungsziel, im Plangebiet der 1. Änderung Landwirtschaft zu betreiben, wird geändert.

Nach Beschlusslage des Gemeinderates soll mit der 1. Änderung ein überwiegender Teil der im derzeit aktuellen F-Plan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche in gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche umgewandelt werden (*Pkt. 1 Anlass für das Änderungsverfahren*).

Zukünftig ist die Errichtung eines HighTechParks geplant. Näheres hierzu wird im parallel anhängenden Bebauungsplanverfahren „Über den Springen“ rechtsverbindlich geregelt.

8.2 GRÜNFLÄCHEN, AUSGLEICHSFLÄCHEN

Das Plangebiet soll von der Gemarkung Wanzleben und Magdeburg durch einen breiten Grünstreifen getrennt werden, in dem der Seerennengraben verläuft. Diese Grünverbindung setzt die Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen (REP, FNP) um, wonach in Verlängerung des Faulen Sees ein Biotopverbund entlang des Seerennengrabens in Richtung Südosten entstehen soll. Diese Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB) dargestellt. Diese Fläche (Grünzug) dient dem Biotopverbund, der Erhaltung der Biodiversität, der Wasserrückhaltung, dem Klimaschutz und auch der Erholung.

Das Plangebiet ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Gebiet unterteilende Hecken geprägt. Die Hecken sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Dennoch ist zu erwähnen, dass zwei der drei Hecken als besonders geschütztes Biotop „Feldgehölzhecke“ im Sinne des § 30 NatSchG LSA eingestuft sind (GB_0229BOE, GB_0256BOE). Auch wenn der naturschutzfachliche Wert dieser Gehölzstruktur innerhalb eines Industriegebietes deutlich geringer ist, sollen diese zwei Hecken als strukturgebende Elemente in die Planung integriert werden. Diese bilden die Grundstruktur für die zukünftige Gebietsentwicklung.

Für die im parallel anhängigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen wurde daher die Lage so gewählt, dass diese Gehölze sich künftig an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen befinden und damit grundsätzlich erhalten werden können. Die dritte Hecke (Verlauf in West-Ost-Richtung) wurde als weniger erhaltenswert eingestuft und daher überplant. Näheres wird im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ausgeführt.

Entlang der B 81 wird eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB) dargestellt, die dazu dient, das zukünftige Gewerbe- und Industriegebiet zur Straße hin einzugrünen. Diese Fläche schließt das Gebiet in Richtung Süden ab und es dient auch der Wasserrückhaltung und Entwässerung sowie als wirksame Maßnahme zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden breiten Hecken- und Grünstreifen, die in Ost-West Richtung geplanten breiten Grünstreifen sowie der geplante Grünzug am Seerennengraben sowie die Grünflächen im Süden bilden in der Summe ein vernetztes, multifunktionales Grünflächensystem.

Dieses ermöglicht die Besiedlung und Vernetzung der Grünflächen im Gebiet. Weiterhin dienen diese Flächen der Versickerung und Wasserrückhaltung und als Achsen für die Naturnahe Erholung.

Biotopverbund, Erhaltung der Biodiversität: Der geplante Grünzug (Biotopsverbund-Fläche) wird entsprechend den naturschutzfachlichen Anforderungen als naturnahe Grünfläche entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation entwickelt, jeweils zu einem Drittel mit Gehölzflächen, halboffenen Flächen und Wiesen und Weiden. Damit der geplante Biotopverbund wirksam werden kann, müssen die Brücken über die Bachaue ausreichend dimensioniert werden, entsprechende Festsetzungen werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Erholungsfunktion: Die Bachaue und die festgesetzte Grünfläche als Grünzug können neben den Naturschutzfunktionen auch Erholungsfunktionen für die Mitarbeiter und Besucher des Hightech-Parks übernehmen. Damit der Grünzug auch eine Erholungsfunktion bietet, soll die Grünfläche einseitig durch einen Fuß-/ Radweg erschlossen werden.

Wasserrückhaltung: Das Grünflächensystem, bestehend aus Grünzug mit Bachaue sowie in den Richtung Nord-Süd und West-Ost verlaufenden Heckenstrukturen und Grünflächen, wird als naturnahe Regenwasserversickerungs- oder Verdunstungsflächen im B-Plan Verfahren weiter ausgearbeitet. Aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung der Gewerbe- und Industrieflächen ist davon auszugehen, dass die Regenwasserbewirtschaftung nicht allein auf den Baugrundstücken stattfinden kann. Durch diese Festsetzung wird eine Möglichkeit eröffnet, eine gebietsübergreifende Lösung für den Umgang mit dem Niederschlagswasser zu finden.

Klimaschutz: Bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft ist die Klimaschutzklausel, §1a Abs. 5 BauGB zu beachten, d. h. den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen (Stellplatzbegrünung, Rahmenpflanzung und Niederschlagswasserversickerung). Das Anlegen von Sicker- und Verdunstungsbecken im Plangebiet wird sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Näheres ergibt sich aus dem Umweltbericht.

8.3 BAHNANLAGEN

Bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde eine Vorhaltetrasse für den schienengebundenen SPNV in die 1. Änderung übernommen. Diese verläuft parallel zur K 1163. Näheres hierzu wird im parallelanhängenden B-Plan-Verfahren verbindlich geregelt.

8.4 VERKEHRSFLÄCHE

Durch die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Im Plangebiet der 1. Änderung verläuft am westlichen Plangebietsrand die Kreisstraße K 1163. Sie wurde als eine Fläche für den Verkehr ausgewiesen. In den F-Plan wird aufgrund der Maßstabsebene nur das sogenannte Hauptnetzstraßensystem aufgenommen, innere Erschließungssysteme werden auf der nachfolgenden Planungsebene ausgeführt (vgl. Bebauungsplan „Über den Springen“).

8.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Die im wirksamen F-Plan dargestellte Fläche für den Kiesabbau im Bereich Langenweddingen-Seerennengraben wurde vom ehemaligen Bördekreis mit Planfeststellungsbeschluss vom 12.04.1999 plangenehmigt (Stellungnahme zum aktuellen Genehmigungsstand vom 07.07.2017: Die Auskiesung erfolgte soweit wirtschaftlich durchführbar und ist bereits beendet. Wegen zu geringer Abbaumächtigkeiten im Norden des Abbaufeldes erhielt der See in nördlicher Richtung nicht die ursprünglich geplante Ausdehnung. Hier soll in Abweichung vom ursprünglichen Plan wieder landwirtschaftliche Nutzfläche entstehen. Die Änderung der wasserrechtlichen Plangenehmigung für den Kiesabbau befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.)

Der Kiessandabbau Langenweddingen-Seerennengraben wurde am 13.05.2020 durch Aufhebung des Plangenehmigungsbescheides aus der behördlichen Aufsicht entlassen, soweit diese durch den Plangenehmigungsbescheid begründet war.

Innerhalb der 1. Änderung wird die Fläche für den Kiesabbau herausgenommen und entsprechend der neuen Planungsziele als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2a BauGB) dargestellt.

9 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Wirksamer Flächen-nutzungsplan		1. Änderung des Flächennutzungsplanes		Differenz (rd. ha)
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	
Verkehrsfläche	4	0,77	11	2,12	7
Landwirtschaftliche Nutzfläche	507	97,5	35	6,73	-472
Grünfläche	0	0	122	23,46	122
Gehölze/Wald	6	1,15	0	0	-6
Wasserfläche	3	0,58	3	0,58	0
Bahnanlage	0	0	12	2,31	12
Gewerbliche Baufläche	0	0	337	64,80	337
gesamt	520	100	520	100	0

10 UMWELTBERICHT

Da die Umweltprüfung für das Plangebiet im parallel geführten B-Planverfahren „Über den Springen“ durchgeführt wird, beschränkt sich die Umweltprüfung in der 1. Änderung des F-Planes „ÜBER DEN SPRINGEN“ auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Der Umweltbericht zur 1. Änderung ist in der Begründung als Anlage beigefügt.

11 GUTACHTEN

Im Rahmen des parallel anhängenden B-Planes „Über den Springen“ erfolgten verschiedene gutachterliche Untersuchungen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallimmissionsprognose
- Expertise Klimaökologie für den Planungsprozess
- Geotechnischer Bericht
- Faunistische Untersuchung
- Rechtsgutachten zur Dauer von Artenschutzmaßnahmen und deren Umsetzung

- Hydrologisches Gutachten
- Umweltbericht zum parallel anhängenden B-Plan „Über den Springen“
- Fachbeitrag nach Wasserrahmenrichtlinie

Diese Gutachten sind in der Anlage beigefügt.

12 BETEILIGUNGEN

12.1 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 DS082/2024 durch den Gemeinderat beschlossen.