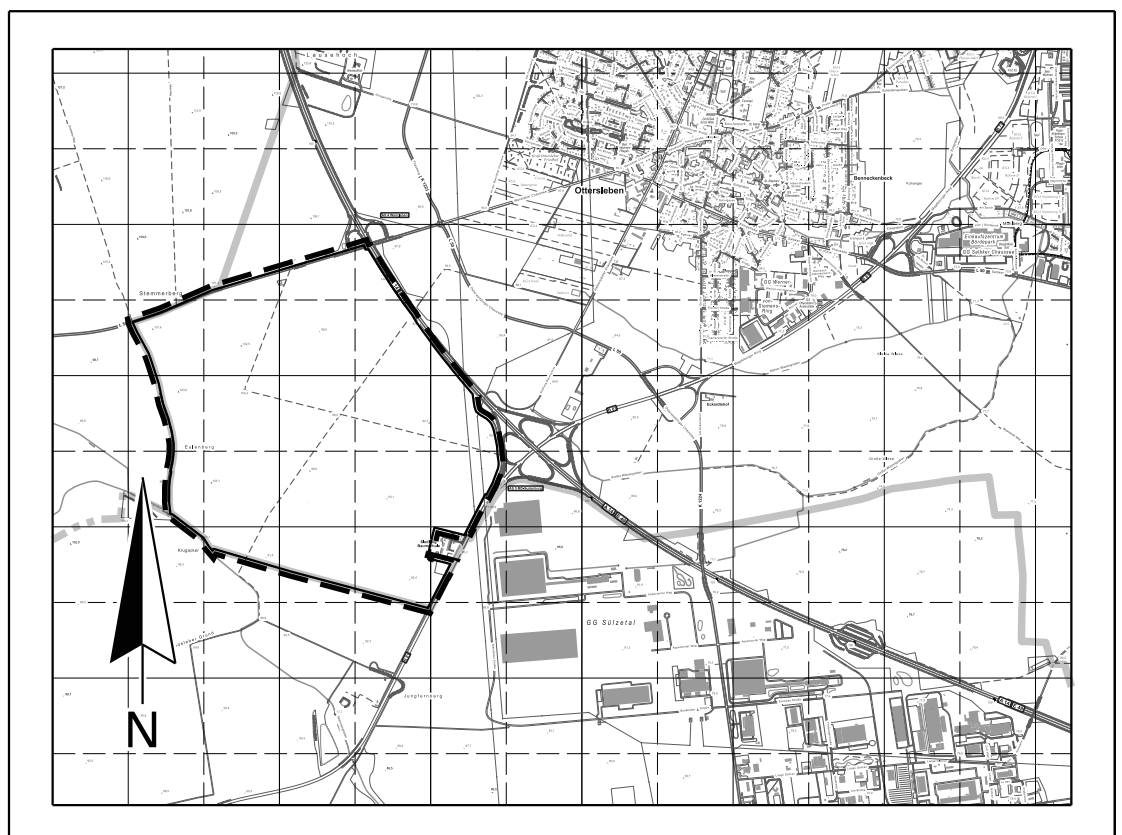


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 353-2

EULENBERG

Stand: März 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

250 0 500 1000 1500 2000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2022

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB**DS0129/22 Anlage 4****Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“****Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 380 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Randlage des Stadtteils Ottersleben, im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, Industrie- und Gewerbeflächen für eine Ansiedlung mit großem Flächenbedarf auszuweisen.

Es soll ein überregionaler Industrie- und Gewerbestandort in verkehrsgünstiger Lage entwickelt werden, der den Ansprüchen an einen modernen, zukunftsorientierten Industriestandort für ein Oberzentrum gerecht wird. Die geplante Entwicklung einer großen, zusammenhängenden Ansiedlungsfläche entspricht der aktuellen Nachfrage nach Flächen für großflächige Industrieansiedlungen (sogenannte Mega- oder Giga-Factories). Seit März 2022 hat der Chiphersteller Intel offiziell Interesse für das Plangebiet Eulenberg zur Erbauung eines neuen Werkes bekundet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch große Ackerschläge geprägt, die bisweilen von wenigen Gehölzreihen getrennt werden. Hervorzuheben ist, dass im Geltungsbereich zwei registrierte „geschützte Biotope“ (GB 0074 und GB 0075) und ein weiteres Feldgehölz als „geschütztes Biotop“ vorhanden sind. Diese müssen zur Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden. Dafür wurde 2021 ein Antrag gestellt, der genehmigt wurde. Die Ersatzpflanzung für die beiden Biotope erfolgt im Frühjahr 2022. Die Kompensation der dritten geschützten Flächen erfolgt im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung durch die geplanten Pflanzungen am Rand des Industriegebietes.

In den Jahren 2019 und 2020 wurden im Geltungsbereich vorkommende Tiere erfasst. Die artenschutzrechtlichen Gutachten sind der Drucksache beigelegt. Besonders relevant für den Bebauungsplan ist das Vorkommen des Feldhamsters und der Feldlerche. Für beide Arten wurden besondere Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Umweltbericht erarbeitet und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Negative Umweltauswirkungen können durch modifizierende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Planung in gewissem Maße verringert und vermieden werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, entstehen dennoch erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen durch Bebauung/Versiegelung, welche jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Mit der Baumaßnahme werden ca. 340 ha Flächen überbaut und versiegelt.

Eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die besonders geschützte Feldlerche und den streng geschützten Feldhamster sind externe Maßnahmen im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten. Zur

Umsetzung dieser Maßnahmen, ist Vertrag mit einer in Sachsen-Anhalt anerkannten Einrichtung für die Übernahme von Kompensationspflichten zu schließen.

Feldhamster: Es erfolgt eine Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Hamster vor Baubeginn auf geeignete Ausgleichsflächen (14,5 ha) mit anschließender hamsterfreundlicher Bewirtschaftung.

Feldlerche:

Für die festgestellten Feldlerchen sind auf einer Gesamtflächen von ca. 194 ha Feldvogelstreifen mit einer Gesamtlänge von 54 km und 36 m Breite (8 Brutpaare / 10 ha) in der Umgebung des Vorhabens, im Naturraum der Magdeburger Börde, anzulegen. Die Standorte der Feldvogelstreifen wechseln jährlich entsprechend der Bewirtschaftung (Fruchtfolge). Auch Feldhasen bieten diese Flächen eine Rückzugsmöglichkeit.

Für die Anlage der Streifen wird es drei mögliche Varianten (selbstbegrünte Brache, extensiver Getreideanbau oder normales Sommergetreide) geben.

Biotopschutz:

Für den Verlust der beiden Biotope (GB 0074 und GB 0075) im Geltungsbereich werden auf dem Flurstück 5005 (Flur 486) Feldgehölze gestuft und strukturiert entwickelt, damit sich eine große Lebensraumvielfalt und damit später eine hohe Artenvielfalt entwickeln kann.

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzt, innerhalb derer standortgerechte Bäume und Sträucher als Feldgehölzhecken angepflanzt bzw. extensive Wiesenflächen unterhalten werden. Auf den extensiven Wiesenflächen können auch naturnahe Flächen zur Wasserbewirtschaftung angelegt werden.

Darüber hinaus sind externe Maßnahmen für ein Defizit von 5.058.819 Wertpunkten nach dem Modell des Landes Sachsen-Anhalt auszugleichen. Dabei sollen in die landwirtschaftliche Produktion integrierte Ausgleichsmaßnahmen dominieren.

Der Bebauungsplan sieht aus Gründen des Kleinklimas folgende grünordnerische Maßnahmen vor:

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Gebiet (Rahmenpflanzung)
- Stellplatzbegrünung
- Niederschlagsversickerung- und Verdunstung

Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Grundlage bilden die vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefassten Beschlüsse:

- Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 353-2 „Eulenberg“ auf seiner Sitzung am 30. November 2000 mit Beschluss-Nr. 970-23(III)00,
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs zum B-Plan auf seiner Sitzung am 15.03.2001 mit der Beschluss-Nr. 1103-28(III)01,
- Beschluss zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 "Eulenberg" und Änderung des Geltungsbereichs mit Beschluss-Nr. 607-018(VII)20.

Das damalige Planungsziel: „Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg“ bleibt bestehen.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.06.2021 bis 12.07.2021.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06. Juli 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurden mit Schreiben vom 10.06.2021 beteiligt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der Anregungen aus der Bürgerversammlung wurde ein Entwurf erstellt. Der Stadtrat hat diesen zusammen mit der Zwischenabwägung in seiner Sitzung am 14.12.2021 bestätigt und zur Öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 10.01.2022 bis zum 14.02.2022. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan geändert, wobei die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt waren. Daher wurde die erneute Beteiligung zum 2. Entwurf auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die Betroffenenbeteiligung erfolgte vom 07.03.2022 bis zum 25.03.2022.

In diesem 2. Entwurf waren folgende Anpassungen vorgenommen worden:

- Die Baugrenze zur Siedlung Baumschule wurde um 40 m zurückgenommen, so dass die Baugrenze jetzt insgesamt 50 m von der Baugebietsgrenze entfernt liegt.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe, für den an die Siedlung Baumschule angrenzenden Grundstücksteil, wurde angepasst. In einem 100 m breiten Grundstückstreifen (gemessen ab der Baugrenze) wird die Bezugshöhe mit 90 m NHN festgesetzt (vorher geplante Bezugshöhe 95 m NHN).
- Die gegebenen Hinweise zu Immissionen wurden geprüft und soweit erforderlich ebenfalls im 2. Entwurf angepasst (Festsetzung einer Wallanlage von min. 8 m bis max. 15 m Höhe).
- Darüber hinaus wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nummeriert, um sie im Planteil B genauer zu bestimmen.

Ergebnis der Abwägung

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens (Auslegung und Betroffenenbeteiligung) sind noch Punkte in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden (Mittelspannungsleitung, weitere Ausgleichsfläche BAB 14). Da es sich hierbei um nachrichtliche Übernahmen und nicht um Festsetzungen handelt, war keine weitere Beteiligung erforderlich, sodass das Aufstellungsverfahren mit der vorliegenden Drucksache/Beschluss zur Satzung (DS0129/22) abgeschlossen werden kann.