

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1
„Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße,
Bereich Gewerbepark“**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg

in Zusammenarbeit mit: Landschaftsarchitekt
W. Westhus
Alexander-Puschkin-Str. 16
39108 Magdeburg

und: LaReG
Planungsgemeinschaft GbR
Husarenstraße 25
38102 Braunschweig

Zusammenfassung des Verfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“ in der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Biere wurde am 14.04.2011 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Änderungen des Bebauungsplanes ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB).

Am 29.04.2011 wurde der Satzungsbeschluss ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Mit diesem Tage erlangte die Planung Rechtskraft.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Planteilen A und B, der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Gutachten zur Erfassung der Feldhamster und des Gutachtens zur Eignung potentieller Umsiedlungsflächen.

Um sich mit möglichen Konflikten schon auf dieser Planungsebene auseinander zu setzen, wurde, da auf den überplanten Flächen lt. Stellungnahmen der Naturschutzverbände mit dem Vorhandensein von Feldhamstern zu rechnen ist, von der Planungsgemeinschaft LaReG ein „Gutachten zur Erfassung des Feldhamsters“ erarbeitet.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass auf den überplanten Flächen Hamsterbaue vorhanden sind. Der Feldhamster ist heute eine landes- und europaweit gefährdete Art. 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.

Eine Alternative zu den überplanten Flächen konnte in der Gemeinde nicht gefunden werden, da im gesamten Gemeindegebiet mit dem Vorhandensein von Hamstern zu rechnen ist und das Gewerbegebiet von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde ist.

Die Möglichkeit einer Umsiedlung der Hamster galt es zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang wurde von der Planungsgemeinschaft LaReG ein „Gutachten zur Erfassung des Feldhamsters im Bereich vorgesehener Umsiedlungsflächen und Prüfung auf ihre Eignung als Feldhamsterlebensraum“ erarbeitet.

In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass sich die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten und erforderlichen 5 ha für eine Umsiedlung der Hamster eignen.

Als Voraussetzung für den Erfolg einer Umsiedlung wurde eine hamsterg geeignete Bewirtschaftung aufgezeigt. Hierzu sind Verträge zwischen den bewirtschaftenden Landwirten und der Gemeinde zu schließen. Der Erfolg der Umsiedlung ist in Form eines Monitorings zu dokumentieren.

Festsetzungen zu der Hamsterumsiedlung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 14.04.2011 eine sorgfältige und vorurteilsfreie Abwägung.

Die in den Stellungnahmen des BUND und NABU gemachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden insofern berücksichtigt, dass Festsetzungen getroffen wurden die Hamster umzusiedeln um so den Bestand zu erhalten und zu sichern.

Das Ergebnis ist in der Abwägungstabelle ausführlich dargestellt. Anzahl, Adressat und Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen gehen daraus hervor.

Die 2. Änderung soll investive Planungssicherheit in dem bereits erschlossenen Gebiet für die nächsten Jahre bringen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht hat die vorhandene Situation bewertet und nachgewiesen, dass der bereits erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt durch die Maßnahmen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan der Ursprungsplanung bzw. 1. Änderung kompensiert wird.

Die dort festgelegten Ersatzmaßnahmen wurden teilweise, dem Baufortschritt entsprechend bereits durchgeführt.

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes zeigt den zu erwartenden Eingriff der 2. Änderung in die Natur auf und setzt Maßnahmen fest, die es ermöglicht diesen Eingriff zu kompensieren.

Ergebnis der Abwägung

Durch die sach- und fachgerechte Abwägung ändert sich weder die öffentlich ausgelegte Planzeichnung noch die Begründung. Eine erneute Auslegung der Planunterlagen war daher nicht erforderlich.

Planungsalternativen

In Bezug auf die Standortentscheidung erfolgten Variantenprüfungen bereits auf der überörtlichen Planungsebene im Zusammenhang mit der Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg

Durch die Variantenprüfung auf der Ebene der Regionalplanung bzw. der Flächennutzungsplanung wurde ein unter Umweltgesichtspunkten konfliktarmer Standort ermittelt.

Schlussbetrachtung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“ hat die Gemeinde Bördeland die Möglichkeit ihre im Flächennutzungsplan des Ortsteiles Biere dargestellten planerischen Ziele umzusetzen. Die 2. Änderung entspricht der geänderten wirtschaftlichen Entwicklung und schafft die baurechtlichen Voraussetzungen das Gebiet 100-prozentig auszulasten.