

## Bekanntmachungen

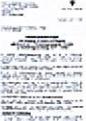
**Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde 1. Änderung (15.03.2025)**

**Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde (06.07.2021)**

Suchbegriffe

Suchbegriffe eintragen ...

Suche

| Datei-<br>Vorschau   | Name   | Größe   | Erscheinungsdatum |
|--|--|---------|-------------------|
|  | Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben  | 4.05 MB | 18.12.2025        |
|  | Öffentliche Bekanntmachung - Ausführungsanordnung vom 01.12.2025 Flurbereinigungsverfahren: Schwaneberg – Feldlage, Landkreise: Salzlandkreis und Börde, Verfahrens-Nr.: 24 BK 0020  | 0.26 MB | 10.12.2025        |
|  | 10. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde zur Umlage der Verbandsbeiträge der Unterhaltungsverbände Großer Graben, Untere Bode, Aller, Untere Ohre und Elbaue   | 0.15 MB | 10.12.2025        |
|  | Flurbereinigungsverfahren Schwaneberg - Feldlage 611 B10.01-24BK0020 Überleitungsbestimmungen zum Übergang von Besitz und Eigentum gemäß § 62 Abs. 2 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) zur Ausführungsanordnung vom 01.12.2025 | 0.29 MB | 10.12.2025        |

Stadt Wanzleben-Börde  
Markt 1 - 2  
39164 Stadt Wanzleben-Börde

Es wird bestätigt, dass die Bekanntmachung mit Begründung, Planfile + text. Festsetzungen auf der Internetseite der Stadt Wanzleben-Börde (Bekanntmachungen) einsehbar sind. Sachl. Hilft auch bezüglich der Anlagen

Dies 18.12.2025

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes **“Erweiterung Gewerbegebiet I”** OT Hohendodeleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 15.05.2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **“Erweiterung Gewerbegebiet I”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom März 2025.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Westen: Gewerbegebiete
- im Norden: Brachlandflächen in fortschreitender Ruderalisierung, im Abstand von ca. 55 Meter nördlich von einem Wohngebäude im Außenbereich
- im Osten: Ackerflächen
- im Südosten: eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Süden: die Kreisstraße K1223 und südlich Ackerflächen

**Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).**

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr  
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr  
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde ([www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de)) Punkt Stadt & Bürger  Bürgerservice  Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 18.12.2025

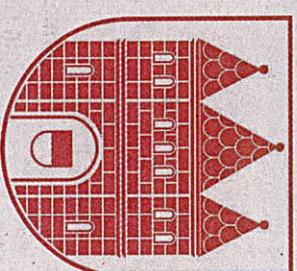
  
Grit Matz

Bürgermeisterin



Die Bekanntmachung zur In-Kraft-Setzung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde besteht aus einer Seite.

# UNSERE STADT WANZLEBEN-BÖRDE



Informationsblatt der Stadt Wanzleben-Börde

Nr. 1 | 17. Januar 2026

Bergen | Blumenberg | Bottmersdorf | Klein Gernerleben | Buch | Domersleben | Dreileben | Eggenstedt | Groß Rodensleben | Hemsdorf | Hohendodeleben  
Klein Rodensleben | Meyendorf | Remkersleben | Schleibnitz | Stadt Frankfurt | Stadt Seehausen | Stadt Wanzleben | Zuckerdorf Klein Wanzleben



## Jecken starten in die Session

Kartenverkauf für die Sitzungen des Karneval-Clubs läuft auf Hochtouren

## Ämliche Bekanntmachungen



Stadt Wanzleben-Börde  
– Der Bürgermeister –

Pressemittteilung

### Anmeldetermine für die Einschüler der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben – Börde

Die Stadt Wanzleben - Börde teilt mit, dass die Einschüler für das Schuljahr 2027 / 2028 bereits bis Februar 2026 persönlich angemeldet und vorstellig werden müssen. Dies betrifft Kinder, die bis zum 30. Juni 2027 das sechste Lebensjahr vollenden.

Zur Anmeldung ist das Kind, sowie der Personalausweis des / der Sorgeberechtigten und die Geburtsurkunde des Kindes mitzubringen. Bei alleinerziehenden oder nichtverheirateten Eltern ist eine Bescheinigung über das Sorgerecht vorzulegen.

Folgende Termine wurden anberaumt:

- **Grundschule „Ernst Sonntag“ in Seehausen, Friedrich-Engels-Straße 10**  
Bezirk: Ortsteile Stadt Seehausen, Egegenstedt und Dreileben

Montag, den 19.01.2026 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag, den 20.01.2026 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

- **Grundschule „Martin Selber“ in Dornesleben, Martin-Selber-Straße 1**  
Bezirk: Ortsteile Dornesleben, Groß Rodensleben, Bergen und Hensdorf

Dienstag, den 17.02.2026 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Donnerstag, den 19.02.2026 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

- **Grundschule Zuckerdorf Klein Wanzleben, Mühlenplan 19**  
Bezirk: Ortsteile Zuckerdorf Klein Wanzleben, Remkersleben und Meyendorf

Online Anmeldung im Serviceportal Schule möglich

- **Grundschule „Friedrich von Matthiesson“ in Hohendodeleben, Matthiessonstraße 17 a**  
Bezirk: Ortsteile Hohendodeleben, Schleinitz und Klein Rodensleben

Montag, den 23.02.2026 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr  
Mittwoch, den 25.02.2026 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr

Termine nur nach telefonischer Vereinbarung oder per E-Mail

- **Grundschule „An der Burg“ in Wanzleben, Lindenpromenade 28**  
Bezirk: Ortsteile Stadt Wanzleben, Blumenberg, Buch, Stadt Frankfurt, Bottmersdorf und Klein Gemmersleben

Dienstag, den 17.02.2026  
Mittwoch, den 18.02.2025

Terminvergabe über die ausgehängten Listen in den Kindertagesstätten

### Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes “Erweiterung Gewerbegebiet I” OT Hohendodeleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 15.05.2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan “Erweiterung Gewerbegebiet I” nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom März 2025.

UNWZL\_05

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Westen: Gewerbegebiete
- im Norden: Brachlandflächen in fortschreitender Ruderalisierung, im Abstand von ca. 55 Meter nördlich von einem Wohngebäude im Außenbereich
- im Osten: Ackerflächen
- im Südosten: eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Süden: die Kreisstraße KI223 und südlich Ackerflächen

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Robtstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.-Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr  
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr  
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde ([www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de)) Punkt Stadt & Bürger  Bürgerservice  Bekanntmachungen einsehbar.  
Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründend soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 18.12.2025



Grit Matz  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Bekanntmachung

Gemäß § 19 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Wanzleben - Börde in der zurzeit gültigen Fassung werden, soweit Rechtsvorschriften nicht besondere Regelungen treffen, die gesetzlich erforderlichen Bekanntmachungen im Internet unter der Internetadresse <https://www.wanzleben-boerde.de/de/bekanntmachungen.html> und der Angabe des Bearbeitungsstages bekanntgemacht. Ferner wird der Bekanntmachungstext im Informationsblatt der Stadt Wanzleben - Börde „Unsere Stadt Wanzleben - Börde“ veröffentlicht.

Die Bekanntmachung ist mit ihrer Bereitstellung im Internet bewirkt.

Für den Termin der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes “Erweiterung Gewerbegebiet I” OT Hohendodeleben erfolgte die Bekanntmachung am 18.12.2025.

Ferner wird der Bekanntmachungstext im Informationsblatt der Stadt Wanzleben - Börde „Unsere Stadt Wanzleben - Börde“ im Januar veröffentlicht.



Grit Matz  
Bürgermeisterin

### Stadt Wanzleben-Börde

– Der Bürgermeister –

Information über die Fortschreibung der Eigentumsverhältnisse im Bereich der Grundsteuer



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

aus gegebenem Anlass möchten wir Sie über die aktuelle Verfahrensweise bei stattgefunden Grundstücksveränderungen und den damit verbundenen Änderungen der Eigentumsverhältnisse bei der Erhebung der Grundsteuer informieren.

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks ändern, wird die Grundsteuer grundsätzlich erst zum 01.01. des Folgejahres auf den neuen Eigentümer festgesetzt. Der vorherige Eigentümer (*Verkäufer*) bleibt im Jahr des Verkaufs weiterhin steuerpflichtig und muss für die Grundsteuer des gesamten Kalenderjahres aufkommen.

Das Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt hat darüber informiert, dass die Finanzämter derzeit aus technischen Aspekten bei der Erhebung der Grundsteuer noch keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse zum Stichtag **01.01.2026** berücksichtigen können.

Der Erlass der Grundlagenbescheide durch die Finanzämter ist jedoch bei der Veranlagung der Grundsteuer essenziell. Die Stadt Wanzleben - Börde ist an die Grundlagenbescheide rechtlich gebunden und darf die Grundsteuer auch nur aufgrund dieser festsetzen.

### Was bedeutet das für Sie?

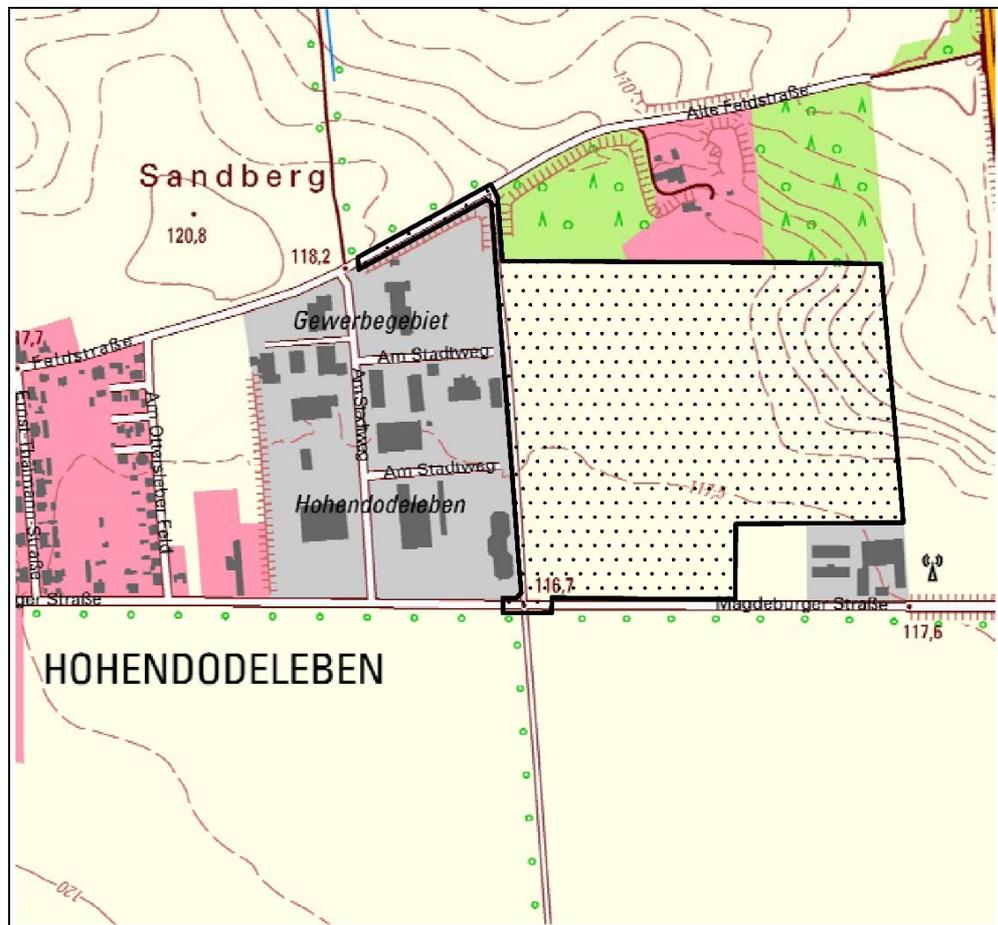
→ Solange der Stadt Wanzleben - Börde noch kein neuer Grundlagenbescheid zum 01.01.2026 vom Finanzamt vorliegt, wird die Grundsteuer weiterhin auf Grundlage des zuletzt erlassenen Bescheids erhoben.

Sollten Sie demnach im Kalenderjahr 2025 Ihren Grundbesitz veräußert haben, so besteht die verbundene Steuer- und Abgabepflicht bis auf Weiteres. Sie erhalten zudem keinen neuen Grundsteuerbescheid, da der im Vorjahr erlassene Bescheid seine Gültigkeit weiterhin behält.



**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I "**  
**in der Ortschaft Hohendodeleben**

**Abschrift der Urschrift**



Lage in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde  
[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| 1. Rechtsgrundlagen   | 3            |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes  | 3            |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes  | 3            |
| 2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes  | 4            |
| 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne                          | 5            |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 6            |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 7            |
| 3. Bestandsaufnahme   | 8            |
| 3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur  | 8            |
| 3.2. Bodenverhältnisse, archäologische Belange, Kampfmittel   | 9            |
| 3.3. Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar  | 10           |
| 3.4. Leitungen und Anlagen im Plangebiet  | 12           |
| 4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes   | 12           |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung  | 12           |
| 4.1.1. eingeschränkte Industriegebiete  | 12           |
| 4.1.2. eingeschränkte Gewerbegebiete  | 13           |
| 4.1.3. Einschränkungen des Emissionsniveaus   | 14           |
| 4.1.4. Einschränkung von Betriebswohnungen  | 15           |
| 4.1.5. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben   | 15           |
| 4.1.6. Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen   | 16           |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung  | 16           |
| 4.2.1. Grundflächenzahl   | 17           |
| 4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl  | 17           |
| 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen   | 17           |
| 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise  | 17           |
| 4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung   | 18           |
| 4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind  | 18           |
| 4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich | 18           |
| 4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | 19           |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten   | 19           |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange   | 19           |
| 6.1. Erschließung   | 19           |
| 6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs   | 20           |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung  | 20           |
| 6.2. Wirtschaftliche Belange  | 21           |
| 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege  | 22           |
| 6.4. Belange der Landwirtschaft   | 26           |
| 7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange   | 26           |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange   | 26           |
| 9. Flächenbilanz  | 27           |
| <b>Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>  | <b>28</b>    |

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben Stadt Wanzleben-Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet I in Hohendodeleben wurde am 15.10.2004 rechtsverbindlich. Er umfasst das Gewerbegebiet Am Stadtweg auf einer Gesamtfläche von ca. 10,59 Hektar. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und wird vollständig betrieblich genutzt. Eine noch vorhandene Freifläche auf dem Flurstück 278 ist für die Entwicklung des angrenzenden Betriebes vorgesehen und steht für den allgemeinen Bedarf nicht zur Verfügung. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde der Bedarf an weiteren Bauflächen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe behandelt. Hierfür sieht die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt drei Flächen in Wanzleben und Hohendodeleben vor, von denen nur die Fläche in Hohendodeleben für den kurzfristigen Bedarf in Frage kommt, da die Anbindung der anderen beiden Flächen aus Richtung der Bundesautobahn A14 noch die Ortslage der Stadt Wanzleben quert. Die Eignung dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung setzt die Herstellung der Ortsumgehung Wanzleben voraus, die voraussichtlich erst nach 2030 umgesetzt wird. Auf die Darstellung dieser Flächen in der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher zu Gunsten der Fläche in Hohendodeleben verzichtet. Die Fläche in Hohendodeleben kann über die Straßenverbindung Thauberg – Hohendodeleber Chaussee von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne Querung von Ortschaften erreicht werden. Sie eignet sich daher besonders für eine kurzfristige Umsetzung. Die Fläche dient der Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe und der Deckung des allgemeinen Bedarfs für die Stadt Wanzleben-Börde. Bisher haben mehrere ortsansässige Betriebe einen zusätzlichen Flächenbedarf bei dem Erschließungsträger angefragt. Die Belange der lokalen Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB werden gefördert. Örtliche Betriebe können sich erweitern, um nicht an andere Standorte verdrängt zu werden. Die Wettbewerbsfähigkeit wird somit gestärkt.

Die Projekt Magdeburg GmbH mit Sitz in der Matthissonstraße 34, 39164 Wanzleben-Börde OT Hohendodeleben beabsichtigt die Entwicklung des Gebietes und hat die Flächen hierfür bereits angekauft. Die Projekt Magdeburg GmbH konzentriert sich auf die Entwicklung von Gewerbeimmobilien zur Unterstützung ansässiger Unternehmen. Im Gebiet sollen überwiegend Hallen errichtet und an Betriebe vermietet werden. Dieses Konzept wurde bereits erfolgreich in der Gemeinde Hohe Börde umgesetzt, das eine bedarfsgerechte Entwicklung von ortsansässigen Firmen ermöglicht. Die Projekt Magdeburg GmbH beabsichtigt ein ähnliches Konzept der Eigennutzung und Vermietung.

Die Stadt Wanzleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt.

Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde macht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben hiervon Gebrauch, da der Standort der einzige vorhandene Gewerbestandort in der Stadt Wanzleben-Börde ist, der von der Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften erreichbar ist. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Hohendodeleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 150 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
- Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen im Handwerk und für kaufmännische Berufe durch die Unternehmen, die im Gebiet zu expandieren beabsichtigen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend im Besitz des Projektentwicklers. Die verbleibenden Flächen werden bis auf die festgesetzte Straßenverkehrsflächen durch den Projektentwickler erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat der Projektentwickler mit der Stadt Wanzleben-Börde eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, die die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Wanzleben-Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

## **2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne das konkrete Vorhaben verbindlich festzusetzen.

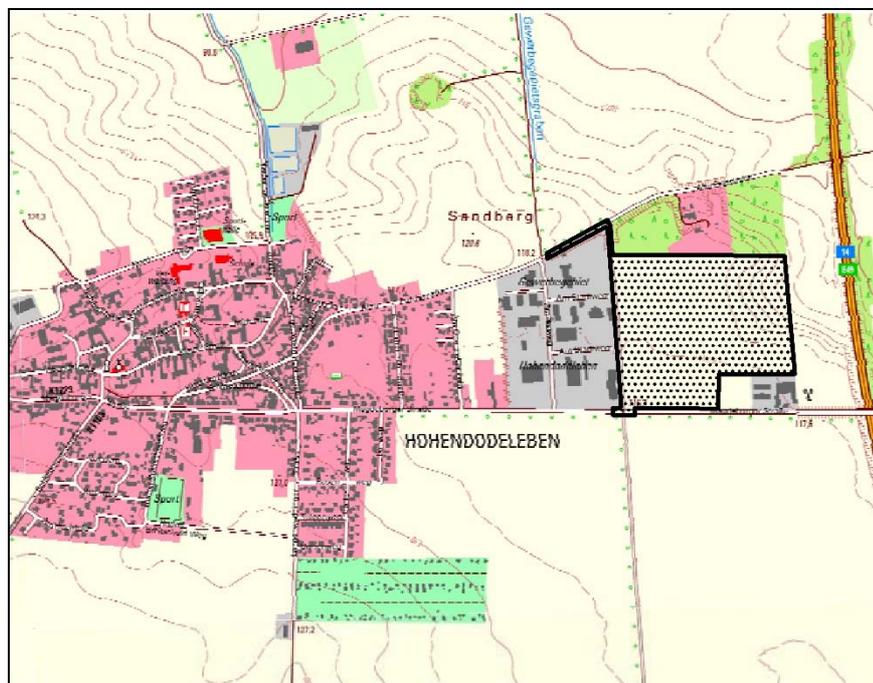
Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und

Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Emissionskontingente möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Hohendodeleben nördlich der Magdeburger Straße (Kreisstraße K1223).

#### Lage des Plangebietes



[TK10 10/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 20 bis zur Einmündung des Weges auf dem Flurstück 104/34, entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks 172 und der Südgrenze der Flurstücke 173, 171, 138/29 und 139/29,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 26,
- im Süden durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 123/27 und die Nordgrenze des Flurstücks 181 (Kreisstraße K1223), die Flurstücke 181 und 116/36, den Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße einschließlich der Spuraufweitung einschließend,
- im Westen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße unter Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 153/35 und 161/35 für die Straßenaufweitung weiter durch die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 153/35, die Ostgrenze des Flurstücks 158/35, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 151/35, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 150/35, die Ostgrenze des Flurstücks 155/35, die Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 278, die Nordgrenze des Flurstücks 163/35 und die Ostgrenze des Flurstücks 1486 der Flur 2 (Alte Feldstraße),

(alle Flurstücksangaben Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben – mit Ausnahme des Flurstücks 1486 der Flur 2).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet I" der ehemals selbständigen Gemeinde Hohendodeleben an. Der Bebauungsplan wird auf den Flurstücken 149/35 und 152/35 durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Er setzt auf diesen Flächen Gewerbegebiet fest. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" tritt der Bebauungsplan auf den überplanten Flurstücken außer Kraft.

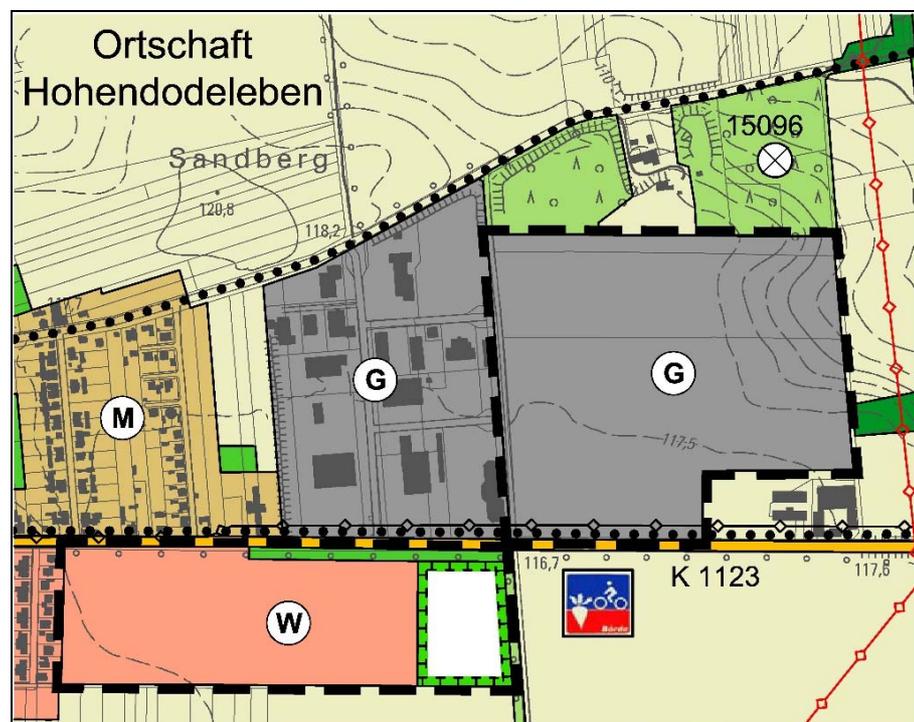
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Gewerbegebiete
- im Norden Brachlandflächen in fortschreitender Ruderalisierung, im Abstand von ca. 55 Meter nördlich ein Wohngebäude im Außenbereich
- im Osten Ackerflächen
- im Südosten eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Süden die Kreisstraße K1223 und südlich Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 55 Meter im Norden das Wohngebäude Alte Feldstraße 14 im Außenbereich und im Westen im Abstand von ca. 290 Meter ein Wohngebäude in Gemengelage auf dem Flurstück 1482 (Magdeburger Straße 1c). Die nächste, gemäß der örtlichen Prägung als allgemeines Wohngebiet einzustufende Fläche befindet sich am Lilienweg in einer Entfernung von ca. 400 Meter vom Plangebiet.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde



[TK10 10/2018] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 1.Änderung geändert. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächen-

nutzungsplan in der Fassung der 1.Änderung entwickelt. Der Bebauungsplan soll nach der Genehmigung der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde in Kraft treten.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen. Der Plan wurde zur Genehmigung eingereicht, er ist noch nicht in Kraft getreten. Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein erster Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen. Der Planentwurf liegt bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- a) Wanzleben ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Die Abgrenzung des grundzentralen Bereiches umfasst nicht das Plangebiet. Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wird nachfolgend nachgewiesen.
- b) Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010.
- c) Das Plangebiet ist Bestandteil einer Fläche, die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als ortsnahe bzw. durch die Bundesautobahn A14 geprägte Fläche von den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ausgenommen ist.
- d) Das Plangebiet ist im beschlossenen neuen Regionalen Entwicklungsplan vom Vorranggebiet für die Landwirtschaft um Hohendodeleben ausgenommen worden. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung stehen damit der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist somit kein Bestandteil wirksamer Vorranggebiete.

Gemäß Ziel 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbebestände sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Gemäß den Zielen 59 und 60 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes dem zentralen Ort Wanzleben zu zuordnen ist. Die Erweiterung dieses Gebietes hat somit gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes 2010 Vorrang vor anderen Nutzungen.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 umfasst großflächig die Flächen des gesamten Stadtgebietes der Stadt Wanzleben-Börde mit Ausnahme von Eggenstedt. Eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebestandes greift unabhängig von der Entwicklungsrichtung der Erweiterung in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde ist durch hochwertige landwirtschaftliche Böden gekennzeichnet. Dies wird mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Vorliegend ist der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbebestandes gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft einzuräumen, da sie der Erweiterung eines bestehenden Gebietes dient.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 17.09.2024 fachlich eingeschätzt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und die Grundsätze der Raumordnung in ausreichenden Maße in die Abwägung eingestellt wurden.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 15,18 Hektar. Davon entfallen 14,23 Hektar auf das eingeschränkte Industriegebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die im Bestand vorhandene Kreisstraße K1223 auf den Flurstücken 116/36 und 181 der Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben vorhanden. Im Westen wurde das Flurstück 104/34 einbezogen. Es umfasst einen geschotterten Feldweg und an der Westgrenze eine lückige Baumreihe, die teilweise unmittelbar auf der Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet steht. Die Flurstücke 149/35 und 152/35 an der Westgrenze des Plangebietes sind bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I, sie sind dort teilweise als Verkehrsfläche und teilweise als Gewerbefläche festgesetzt. Örtlich umfassen Sie einen Teil der Wendehammer und eine Grünfläche sowie Teile der lückigen Baumreihe. Im Nordwesten wurde die Alte Feldstraße auf dem Flurstück 214 einbezogen. Die Flurstücke 104/34, 149/35, 152/35 und 214 befinden sich in städtischem Besitz. Die Alte Feldstraße im Nordwesten ist wie die K1223 eine öffentliche Straße. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche des Ackerfeldblocks DESTLI 0507070037 genutzt.

### 3.2. Bodenverhältnisse, archäologische Belange, Kampfmittel

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche, die im Nordwesten eine Senke aufweist, auf der voraussichtlich Bodenauffüllungen erforderlich sind. Die Geländehöhe beträgt ca. 117,5 m ü. NHN im Durchschnitt.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind am geplanten Standort nicht bekannt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Geschiebemergel und Sande vor, welche von einer bis zu 2 Meter mächtigen Lössschicht überlagert werden. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet günstig. Für Lössböden gibt das Landesamt für Geologie und Bergwesen den allgemeinen Hinweis, dass Löss im trockenen Zustand relativ standfest ist. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

#### Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

#### Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Grabhügel undatiert, Gräberfeld Mittelalter; Siedlungen Bronzezeit undatiert, Altwege undatiert). Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebietes liegen Grabhügel. Als künstlich von Menschenhand angelegte Erhebungen stehen Grabhügel oft mit jungsteinzeitlichen, bronzezeitlichen und jüngeren Gräberbezirken im Zusammenhang. Erfahrungsgemäß befinden sich in der weiteren Umgebung dieser ehemals weithin sichtbaren Landmarken weitere, sogenannte Flachgräber. Sie gehen auf bewusste Nachbestattungen oder auf rituelle Weiternutzungen der alten "heiligen" Plätze zurück. Es handelt sich, entsprechend den Zeiten, in denen die Gräber angelegt wurden, um Körper- bzw. Brandgräber (Urnen).

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungs- und Bestattungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung.

Aus facharchäologischer Sicht kann zukünftigen Bauungen, Bodeneingriffen, etc. im Vorhabengebiet zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen.

archäologisch relevante  
Bereiche – hellblau schraffiert  
archäologische Fundstätten -  
dunkelblau schraffiert



[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6022672/2011

### Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Einzel- oder Zufallsfunde können nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### **3.3. Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar**

(BBPIG-Vorhaben Nr.5 und 5a) "SuedOstLink" und "SuedOstLink+"

Nach dem am 31.12.2015 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nr.5 und 5a, aus Gründen der Akzeptanz künftig vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelvorrang für die im BBPIG mit "E" gekennzeichneten Gleichstromvorhaben). Die Bundesnetzagentur traf für den das Plangebiet teilweise betreffenden Abschnitt A Wolmirstedt – Raum Naumburg/Eisenberg des Vorhabens Nr.5 am 02.04.2020 die Entscheidung über die Bundesfachplanung und legte damit den Verlauf eines raumverträglichen Trassenkorridors fest. Diese Entscheidung stellt eine verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung dar. Der festgelegte Trassenkorridor verläuft östlich des Plangebietes, knickt dann in Richtung Südwesten ab und verläuft weiter in Richtung Schleibnitz.

Die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 15.05.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die auch als Sachsen-Anhalt Nord bezeichnete Teilstrecke zwischen dem Umspannwerk Wolmirstedt und der Stadt Könnern (Abschnitt A1) bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors enthält. Die Bundesnetzagentur stellte am 29.05.2020 die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen fest. Die 50Hertz Transmission GmbH hat im weiteren Planungsprozess die geplante Trasse verfeinert. Am 30.11.2023 hat 50Hertz den vollständigen Antrag auf Planfeststellung gemäß § 21 NABEG für Abschnitt A1 des SuedOstLinks eingereicht. Dieser umfasst die Vorhaben 5 und 5a und zeigt den Trassenverlauf, den 50Hertz nach Abwägung aller Faktoren als bestgeeignet realisieren will. Der Planfeststellungsbeschluss wird am Ende des ersten Quartals im Jahr 2025 erwartet. Die Antragsunterlagen zum Abschnitt A1 sind auf der Internetseite der Bundesnetzagentur verfügbar. Auch die 50Hertz Transmission GmbH informiert auf ihrer Webseite über das Vorhaben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Arbeitsstreifen einschließlich des Wegekonzeptes des geplanten SuedOstLinks (Wolmirstedt - Isar; DC) von Mast-Nr.A1/22 km - A1/24 km. Er umfasst die in den Geltungsbereich einbezogene Alte Feldstraße. Der Trassenverlauf des SuedOstLinks wird von der Maßnahme nicht unmittelbar berührt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die im Bebauungsplan an die Flächen "GE(E)" und "GI(E)" angrenzen und als Verkehrsflächen markiert sind, müssen für den Zeitraum der Bauausführungen des Vorhabenträgers zugänglich und uneingeschränkt befahrbar bleiben. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die angrenzenden Arbeitsbereiche des SuedOstLinks nicht beeinflussen.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Bereich der Kabelanlage einschließlich Arbeits- und Wegeflächen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, zum Beispiel über Standorte und Tiefe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Arbeitsstreifen einschließlich Wegekonzept (blau umgrenzt) der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar



### 3.4. Leitungen und Anlagen im Plangebiet

Im Plangebiet verläuft parallel entlang der Kreisstraße K1223 nördlich eine DN 300 Trinkwasserhauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die Leitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungssachse.

Im bisherigen Feldweg am Westrand des Gebietes befinden sich Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH. Am Rand des Feldweges zum festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet verläuft ein Telekommunikationskabel der DNS:NET Internet Service GmbH. Dieses berührt möglicherweise Randflächen der Gewerbe- und Industriegebiete.

Am Nordrand des Gebietes befindet sich die Trinkwasser-Hausanschlussleitung DN 40 des Wohngebäudes Alte Feldstraße 14 des Trink- und Abwasserverbandes Börde. Soweit die Leitung nicht in der bestehenden Führung erhalten werden kann, ist sie über eine Vereinbarung mit dem Trink- und Abwasserverband Börde umzulegen.

Im Osten des Plangebietes in den vorhandenen Senke befindet sich ein Einlaufbauwerk am Beginn eines verrohrten Grabens, der in Richtung Osten zur Bundesautobahn führt. Bis auf einen zweiten Schacht im Abstand von ca. 20 Meter östlich ist ein weiterer Verlauf der Verrohrung nicht erkennbar. Der Zustand des Einlaufbauwerkes und des Schachtes deuten darauf hin, dass die Anlage außer Funktion genommen wurde.

## 4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1. eingeschränkte Industriegebiete

Für das Plangebiet wurde überwiegend als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit auch als Standort für erheblich belästigende Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Dies ist erforderlich, da das Plangebiet vor allem für Betriebe vorgehalten werden soll, die auch in der Nachtzeit durch Lkw beliefert werden und gegebenenfalls im drei-Schicht-Betrieb produzieren. Die Standorteignung des Gebietes basiert auf der Anbindung an die Bundesautobahn A14, von der aus das Plangebiet erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet

auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der in Gewerbegebieten aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Die Abstände zwischen dem Plangebiet und den Wohngebäuden im Außenbereich nördlich angrenzend betragen ca. 55 Meter. Es sind Abstufungen der Zulässigkeit erforderlich. Daher wird der Nordteil des Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft Hohendodeleben durch Geruchs- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Industriegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass hieraus weitere Einschränkungen der industriellen Nutzbarkeit der Flächen insbesondere für nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und Anlagen die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen resultieren können.

#### 4.1.2. eingeschränkte Gewerbegebiete

Für die nördlichen Randgebiete in einem Abstand von bis zu 100 Meter von der Nordgrenze des Bebauungsplanes wurden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Erfordernis des Immissionsschutzes gegenüber den nördlich angrenzenden Wohngebäuden im Außenbereich.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

Bei uneingeschränkten Gewerbegebieten geht der Schallgutachter von Lärmemissionen von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aus. Diese würden zusammen mit dem Industriegebiet zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Wohnen an den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen führen. Es ist daher eine Einschränkung des Emissionsniveaus für das Gewerbegebiet erforderlich.

#### 4.1.3. Einschränkungen des Emissionsniveaus

Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus der Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich. Bezüglich der Lärmemissionen für uneingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete werden flächenbezogene Schalleistungen von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in den Industriegebieten und von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in den Gewerbegebieten angenommen. Die Stadt Wanzleben-Börde geht nach örtlicher Prüfung davon aus, dass diese Pegel zur Beurteilung der Frage geeignet sind, ob der Immissionskonflikt zwischen der neu zugelassenen industriellen und gewerblichen Nutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen des abstrakten Planfalles auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente grundsätzlich gelöst werden kann. Die konkrete Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist für nicht kontingentierte Flächen im Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben ohnehin nachzuweisen.

Bei flächendeckender Ausschöpfung der vorgenannten für uneingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete anzunehmenden flächenbezogenen Schalleistungen wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen insbesondere an den Gebäuden Alte Feldstraße 14, 14a und 14b und an weiteren Immissionsorten zu erwarten. Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich.

Diese erfolgt über die Gliederung des Gebietes nach Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 für die Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den zulässigen Lärm im Plangebiet soweit, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 und die Richtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht überschritten werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbegebiete ist es erforderlich, dass das Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten keinen wesentlichen Immissionsbeitrag leistet. Durch den Schallgutachter werden daher die an den maßgeblichen Immissionsorten anzunehmenden Immissionsbeiträge mit 6 dB(A) unter dem jeweiligen Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN18005 angenommen.

Die Gliederung des Gebietes nach den betrieblichen Eigenschaften der Lärmemissionen auf Grundlage des § 1 Abs.4 BauNVO erfolgt im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Wanzleben-Börde untereinander. Keine Einschränkungen durch festgesetzte Emissionskontingente bestehen im Ostteil des Bebauungsplanes des Industriegebietes der Nordzucker AG zwischen Klein Wanzleben und Wanzleben. Die Emissionskontingente liegen dort mit 70 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts oberhalb der Werte, die für uneingeschränkte Industriegebiete anzunehmen sind. Sie sind daher nicht als Einschränkung zu betrachten. Uneingeschränkte Gewerbegebiete sind unmittelbar angrenzend mit dem Gewerbegebiet Hohendodeleben vorhanden. Diese vorgenannten Gebiete sind ausdrücklich Bestandteil der Gliederung nach § 1 Abs.4 BauNVO.

Die festgesetzten Emissionskontingente schränken insbesondere das Industriegebiet erheblich ein. Dies ist aufgrund der Immissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten erforderlich. Ziel ist die Zulassung von Gewerbebetrieben, die zwar nach dem Grundsatz der typisierenden Betrachtungsweise nur in einem Industriegebiet zulässig sind, aufgrund der konkreten Betriebsweise jedoch die festgesetzten Lärmkontingente einhalten. Die Einschränkung betrifft nur das Merkmal der Schallemissionen und nicht den generellen Typus des jeweiligen Betriebes.

Die festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten noch keine hinreichende Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 für den Bereich der Gebäude Alte Feldstraße 14, 14a und 14b. Für die in diese Richtung abstrahlenden Schallemissionen sind zusätzliche richtungsbezogene Emissionsminderungen erforderlich. Diese können zum Beispiel durch Abschirmungen oder die Ausrichtung von Öffnungen von Gebäuden zur von der Richtung abgewandten Seite erfolgen. Die erforderliche Minderung im Sektor A (Richtung Nord) gemäß der Planzeichnung beträgt 6 dB(A).

Entsprechend der DIN 45691 wurde weiterhin eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelastigungen gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) erfolgt in Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erforderlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 4.1.4. Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbe- und Industriegebieten sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 8, Rd. 4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht vollständig vermeiden. Betriebswohnungen können im Industriegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbe- und Industriebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt Wanzleben-Börde teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt.

Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.

#### 4.1.5. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in den §§ 8 und 9 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Wanzleben-Börde soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen.

Für Einzelhandelsbetriebe eignet sich der Standort nicht, da diese möglichst an verbraucher-nahen Standorten angesiedelt werden sollen, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar sind. Das Plangebiet liegt abseits der Wohnbereiche. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche und in der Fläche untergeordnete Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden. Diese Direktverkaufsmöglichkeiten sind bei Handwerks- und Gewerbebetrieben üblich. Um einen Missbrauch dieser Ausnahme zu verhindern, wurden die Grenzen für eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit anteilig mit 15% der Geschossfläche eines gesamten Betriebes bzw. höchstens jedoch mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Weiterhin sollen Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen werden. Da sich das Plangebiet abseits der Ortschaften befindet, sind bei einer entsprechenden Anzahl von Beschäftigten gegebenenfalls Kioske zur Pausenversorgung erforderlich. Imbisse sind als Gastronomiebetriebe nicht vom Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe betroffen.

#### 4.1.6. Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A14 gelegenen Industrieflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt und einer bestehenden Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen.

Die vorstehende Einschränkung erfolgt durch eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Wanzleben-Börde untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen südlich von Wanzleben auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Es wird ausdrücklich empfohlen größere Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen, um flächensparend Energie erzeugen zu können. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

## 4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Bau-massenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Baugebiete, die aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden erforderlich ist.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Industriegebieten begrenzt.

#### 4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt allgemein auf zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage, die eingeschossige Hallen und zweigeschossige Produktionsbetriebe, Büro- und Sozialgebäude umfasst.

Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Baumassenzahl orientiert sich mit 10,0 an den Regelungen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Industriegebiet erforderlich, da über Geschossigkeiten in Industriegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Siloanlagen mit einer Höhe von über 50 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Diese wurde mit 20 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den Einbau von Kranbahnen in Hallen. Als Bezugshöhe wurde eine Höhe von 117,5 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht der mittleren Geländehöhe.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Industriegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können für Anlagen zugelassen werden, die entweder nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche der baulichen Anlage einnehmen oder die festgesetzte Höhe nur in einem geringen Umfang überschreiten.

### 4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außenbegrenzen, die die Baugebiete begrenzen und zu den Straßen und Grünflächen wurde in der Regel mit 8 Metern festgesetzt. Er umfasst in der Regel einen 5 Meter breiten Streifen, der mit einer Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen ist und einen Abstand von 3 Meter von den Pflanzungen. In diesem können teilweise die erforderlichen Feuerwehruzufahrten vorgesehen werden.

Der Abstand zur Kreisstraße K1223 wurde mit 20 Meter von der Begrenzung der äußeren Fahrbahn festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt für die Bauverbotszone.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht

festzusetzen. Die Festsetzung einer Bauweise ist für Gewerbegebiete und Industriegebiete nicht erforderlich. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

#### **4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über insgesamt vier Anbindungen. Der Lkw-Verkehr soll über eine neue Anbindung an die Kreisstraße K1223 im Westen des Plangebietes erfolgen. Hierfür soll der vorhandene Feldweg im südlichen Bereich zu einer Straßenanbindung für alle nach STVZO zugelassenen Kraftfahrzeuge ausgebaut werden. Hierfür ist eine Straßenraumbreite von 13,5 Meter erforderlich, die neben der Fahrbahn von 7 Meter Breite im Westen den vorhandenen Grünstreifen mit Baumpflanzungen umfasst und östlich einen Straßenseitengraben zur Versickerung des Niederschlagswassers vorsieht.

Die Anbindung befindet sich außerhalb der derzeit festgesetzten Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1223, die erst vor der Einmündung der Straße Am Stadtweg beginnt. Durch den Straßenbaulastträger der Kreisstraße ist zu prüfen, ob die Ortsdurchfahrt verlegt wird oder die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt über eine Kreuzungsvereinbarung mit der Stadt Wanzleben-Börde zugelassen wird. Da nahezu der gesamte Lkw-Verkehr aus Richtung Osten erwartet wird und dieser nur als Rechtsabbieger einbiegt, ist vorerst eine Linksabbiegespur nicht vorgesehen. Der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche liegt eine Vorplanung des Knotenpunktausbaus durch das Ingenieurbüro IKM Ingenieurkontor Magdeburg zugrunde.

Zur Gewährleistung der Havarie-sicherheit sind weitere Ausfahrten im Havariefall erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Wanzleben-Börde hierfür eine Anbindung an die Alte Feldstraße über den vorhandenen Feldweg vorgesehen. Diese soll im Wesentlichen nur für den Havariefall zur Verfügung stehen. Ein Ausbau für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw erfordert eine Ausbaubreite von ca. 4,5 Meter. Diese kann im vorhandenen Straßenraum, der eine Mindestbreite von 7 Meter aufweist, umgesetzt werden.

Weiterhin sind Anbindungen an die beiden Wendehämmer der Straße Am Stadtfeld vorgesehen. Diese dienen ausschließlich der innergebietlichen Verkehrsverbindung zwischen den vorhandenen Betrieben und möglichen Erweiterungsflächen im Plangebiet.

#### **4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Im Süden des Plangebietes verläuft eine DN 300 Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse. Die Leitungsführung wurde im Bebauungsplan verzeichnet und der Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

#### **4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich**

Gemäß § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) besteht eine Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K1223 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 24 StrG LSA werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Gemäß § 24 StrG LSA besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 40 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn.

#### **4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An den Außengrenzen des Bebauungsplanes wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 Meter festgesetzt. Auf diesen Flächen soll das Plangebiet gegenüber dem Außenbereich eingegrünt werden. Die Eingrünung dient der Kompensation und dem Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, kann der Pflanzstreifen zur Gewährleistung von Feuerwehraufstellflächen und Verbreiterungen der Fahrbahn für Umfahrten um Gebäudeecken in seiner Breite verringert werden. Die Verringerung ist flächengleich zu ersetzen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Aufweitung des Knotenpunktes mit der Kreisstraße K1223 und der öffentlichen Straßenfläche im Bereich der Straßenanbindung an die Kreisstraße K1223 auf Grundlage der hierfür erforderlichen Knotenpunktvereinbarungen mit dem Landkreis Börde
- die Herstellung des Ausbaus des Weges an der Westgrenze des Plangebietes und der Anbindung an den bereits ausgebauten Abschnitt der Alten Feldstraße
- den Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationslinien, gegebenenfalls Gasleitungen)
- die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit die Finanzierung nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung erfolgt, wird ihre Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, in dem die Kostenträgerschaft geregelt wird.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die Kreisstraße K1223, zwei Anbindungen an das bestehende Gewerbegebiet und als Havariezufahrt über die Alte Feldstraße. Die Zufahrt zur Kreisstraße K1223 ist dringend erforderlich. Der erwartete Umfang des Zufahrtsverkehrs kann nicht über das bestehende Gewerbegebiet abgewickelt werden. Eine Zufahrt zur Nachtzeit ist über das bestehende Gewerbegebiet ebenfalls nicht möglich, da sich dort Betriebswohnungen befinden, die einem Schutzanspruch unterliegen. Die Kreisstraße K1223 bindet über die Straße Thauberg an die Landesstraße L50 an, von der unmittelbar eine Auffahrt zur Bundesautobahn A14 besteht. Die Zufahrt von der Bundesautobahn A14 berührt somit keine schützenswerten Nutzungen.

Mit den Anbindungen verfügt das Industriegrundstück über eine sehr gute Verkehrerschließung. Die Flächen sollen als ein Baugrundstück genutzt werden, so dass eine weitere öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K1223. Entlang der Kreisstraße K1223 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 24 StrG LSA bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Kreisstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Der Landkreis Börde als Straßenbaulastträger der Kreisstraße K1223 weist darauf hin, dass für den Bau der neuen Kreuzung (Einmündung) die §§ 28 ff. StrG LSA gelten. Die Bau- und Unterhaltungslast der neuen Einmündung (hinter dem durchgehenden Fahrbahnrand) obliegt zukünftig dem Wegebaulastträger der Erschließungsstraße. Zum Bau des neuen Straßenanschlusses ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Börde und der Stadt Wanzleben-Börde abzuschließen. Die Planung der neuen Einmündung ist vom Landkreis vor Baubeginn zur Ausführung freizugeben. Die geplante Anbindung an die Kreisstraße K1223 wurde im Vorfeld mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abgestimmt. Die getroffenen Regelungen sind hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zwingend einzuhalten. Etwaige Änderungen und sonstige Belange die Kreisstraße betreffend sind im Vorfeld rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Hohendodeleben ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde). In dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Feldweg, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, verläuft eine DN 100 PVC Trinkwasserleitung des TAV Börde. Von dieser Leitung aus kann das Plangebiet an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist beim TAV Börde auf Grundlage der gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten des Anschlusses trägt der Antragsteller. An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft eine DN 40 Hausanschlussleitung für das Grundstück Alte Feldstraße 14. Die Leitung ist nach Aussage des TAV Börde gesichert. Es ist ein Schutzstreifen von 2 Meter jeweils beiderseits der Leitung zu beachten. Soweit dies zutreffend ist, bedarf die Umverlegung des Einvernehmens des TAV. Die Leitung befindet sich innerhalb einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bei Erfordernis muss die Leitung umverlegt werden oder der Pflanzstreifen wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 4 der textlichen Festsetzungen verlagert.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Für das Plangebiet ist ein neuer Anschluss an das Mittel- oder Niederspannungsnetz erforderlich.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Ortsnetzstationen am nördlichen Wendehammer der Straße Am Stadtweg. Ob eine Versorgung über die Stationen möglich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Hohendodeleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen. Das benachbarte Gewerbegebiet ist mit dem Glasfasernetz der DNS:NET versorgt. An dieses kann auch das neue Baugebiet angeschlossen werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind über eine betriebliche Vereinbarung mit der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu sichern.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Hohendodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zur Beseitigung des Schmutzwassers der geplanten Gewerbeflächen sind Maßnahmen erforderlich, die der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem WWAZ und dem Erschließungsträger bedürfen. Im Vorfeld der Erschließung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes I ist eine planerische Untersuchung zu den bestehenden technischen Voraussetzungen und der vorhandenen Vorflutverhältnisse, zum Beispiel Auslegung des Pumpwerks und der Abwasserdruckleitung in der Magdeburger Straße erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Planung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Die Planunterlagen sind dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen.

#### Grundschatz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschatz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Jeweils an den Wendehämmern der Straße Am Stadtfeld befinden sich Hydranten an einer DN 100 Trinkwasserleitung. Aufgrund der Entfernung von über 300 Meter zu den Hydranten ist gegebenenfalls eine Einordnung von Löschwasserzisternen auf dem Betriebsgrundstück erforderlich.

## **6.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Wanzleben-Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

### **6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der hochwertigen Böden.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

In die Beurteilung wurden nur die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I einbezogen, da dieser die einbezogene Fläche bereits wirksam als Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet festsetzt. Die Flurstücke 149/35 und 152/35 im Umfang von 471 m<sup>2</sup> wurden daher aus der Bewertung ausgegrenzt.

Die Gesamtfläche von 149.869 m<sup>2</sup> reduziert sich auf eine eingriffsrelevante Fläche von 149.398 m<sup>2</sup>.

Folgende Biotoptypen werden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



- AI - Acker intensiv genutzt
- VWB - Weg befestigt mit wassergebundener Decke
- VSB - Straße versiegelt

Auf der Ackerfläche im Plangebiet werden derzeit Leguminosen als Zwischenfrucht angebaut. Sie ist Bestandteil des Feldblocks DESTLI 0507070037.

|     | Bestand im Plangebiet                    | Flächengröße                 | Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell | Flächenwert    |
|-----|--|------------------------------|---|----------------|
| AI  | Acker intensiv genutzt                   | 142.548 m <sup>2</sup>       | 5   | 712.740        |
| VWB | Weg befestigt mit wassergebundener Decke | 5.924 m <sup>2</sup>         | 3   | 17.772         |
| VSB | Straße befestigt                         | 2.703 m <sup>2</sup>         | 0   | 0              |
|     | <b>Σ</b>                                 | <b>151.805 m<sup>2</sup></b> |   | <b>730.512</b> |

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

|     | Planzustand   | Flächengröße                 | Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell | Flächenwert    |
|-----|---|------------------------------|---|----------------|
| BI  | Gewerbe- und Industriegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (142.300 m <sup>2</sup> x 0,8) | 113.840 m <sup>2</sup>       | 0   | 0              |
| GSA | Industriegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen)  | 22.848 m <sup>2</sup>        | 7   | 159.936        |
| HHB | festgesetzte Anpflanzflächen Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzen                                   | 5.612 m <sup>2</sup>         | 16  | 89.792         |
| VSB | Straßenverkehrsflächen  | 9.505 m <sup>2</sup>         | 0   | 0              |
|     | <b>Σ</b>  | <b>151.805 m<sup>2</sup></b> |   | <b>249.728</b> |

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 730.512 Wertpunkten vor der Planung stehen 249.728 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 480.784 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Stadt Wanzleben-Börde) keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### planexterne Kompensationsmaßnahmen

In der Stadt Wanzleben-Börde sind bis auf den Bereich um Eggenstedt sehr hohe Bodenwertigkeiten für die Landwirtschaft vorhanden. Ein Entzug dieser Flächen erfordert gewichtige Gründe, die vorliegend durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung gegeben sind. Für Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft sollen keine weiteren Flächen zusätzlich entzogen werden. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden daher durch einen Ankauf von Wertpunkten von der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt kompensiert. Diese realisiert derzeit eine großflächige Maßnahme zur Schaffung von Extensivacker im Bereich der Harslebener Berge. Aus dieser Maßnahme, die mit der Aufwertung um 634.500 Wertpunkte verbunden ist, werden 480.784 Wertpunkte dem vorliegenden Eingriff zugeordnet. Hierfür wurden entsprechende Vorvereinbarungen getroffen. Die endgültige Sicherung erfolgt vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Sie wird der unteren Naturschutzbehörde entsprechend angezeigt.

### Belange des Artenschutzes

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Büro ÖKOTOP GbR in Halle erarbeitet. Der Gutachter hat für die Fläche eine Eignung für folgende nach § 44 Abs.5 BNatSchG zu betrachtende Arten festgestellt:

- Feldhamster  
Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.
- Feldlerche  
Der Gutachter hat ein Potenzial der Fläche für ca. 5 Feldlerchenreviere festgestellt. Grundsätzlich ist ein Vorkommen der Grauammer, der Wachtel, des Rebhuhns oder des Braunkehlchens nicht auszuschließen.
- Zauneidechse  
Es wurde eine Eignung der nördlich angrenzenden Fläche festgestellt, wodurch ein Einwandern von Norden nicht ausgeschlossen werden kann.

In Bezug auf den Feldhamster wird derzeit eine örtliche Prüfung der Betroffenheit durch eine Kartierung durchgeführt. Bei Bestätigung des Vorkommens sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachters unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes angeführt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen erfordern eine ökologische Baubegleitung und gegebenenfalls Umsetzung von Feldhamstern, die zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung zum Schutz von Brutvögeln. Für die Zauneidechse weist das Plangebiet selbst keine Eignung auf, hier ist durch einen Reptilienschutzzaun ein Einwandern der Zauneidechse von Norden zu verhindern. Dies wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt.

### Belange des Immissionsschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten (Eco Akustik, 08.10.2024) erarbeitet, dass eine Kontingentierung des erzeugten Anlagenlärms für das Baugebiet vorsieht. Der Gutachter führt zusammenfassend aus:

*"Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" soll Planungssicherheit geschaffen werden. Im schalltechnischen Gutachten erfolgte eine Emissionskontingentierung für den Bebauungsplan. Die Emissionskontingentierung wurde nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Berechnungsgrundlage bildete ein digitales akustisches Modell des Untersuchungsgebietes. Hierbei wurde die für die Untersuchung relevante Schallimmissionsvorbelastung durch die im benachbarten Gewerbegebiet bereits bestehenden Firmenansiedlungen bzw. Bauleitplanung berücksichtigt.*

*Im Ergebnis der Emissionskontingentierung wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, welche der vorgesehenen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI(E)) und eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) entsprechen. Weiterhin wurde ein Richtungssektor mit Zusatzkontingenten zur Verringerung der Emissionskontingente festgelegt."*

Diese Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan einschließlich des richtungsbezogenen Zusatzkontingentes festgesetzt. Im Ergebnis ist eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten durch den Anlagenlärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festzustellen. Für den Verkehrslärm sind auf der Ebene der Bebauungsplanung gesonderte Untersuchungen nicht erforderlich, da der wesentliche Zufahrtsverkehr von der Kreisstraße K1223 aus Richtung Magdeburg erfolgt und der Verkehrslärm keine Flächen berührt, auf denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind.

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den eingeschränkten Industriegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei den Auswirkungen durch Staub und Schadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen handelt es sich um Emissionen, die betriebsspezifisch zu unterschiedlich sind, um sie im Bauleitplanverfahren allgemein behandeln zu können, soweit dies nicht

durch konkrete Ansiedlungsabsichten untersetzt ist. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

#### **6.4. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 142.548 m<sup>2</sup> Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten handelt es sich um hochwertige Schwarzerdeböden, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zukommt.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, Gewerbebrachen sind in der Stadt Wanzleben nicht mehr vorhanden, sie wurden inzwischen nachgenutzt. Weiterhin soll ein bestehender Gewerbebestandort erweitert werden. Dieser ist ausschließlich von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist, wenn die gewerbliche Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll. Die Flächeninanspruchnahme wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt. Eine Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Flächenentzug ist auszuschließen.

### **7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Für die nördlich im Außenbereich befindlichen Wohngrundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Süden wird durch die neue großvolumige Gewerbebebauung verstellt. Aufgrund des Abstandes der Gebäude vom mindestens 55 Meter sind erhebliche Verschattungen der Gebäude nicht zu erwarten. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Die Gebäude werden als Immissionsorte berücksichtigt.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und privater Belange im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft, der privaten Belange und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

## 9. Flächenbilanz

|   |                      |                        |
|---|----------------------|------------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes                                     |                      | 151.805 m <sup>2</sup> |
| • Baugebiete  |                      | 142.300 m <sup>2</sup> |
| – eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete<br>darin enthalten |                      | 142.300 m <sup>2</sup> |
| Flächen für Anpflanzungen   | 5.612 m <sup>2</sup> |                        |
| • öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)                    |                      | 9.258 m <sup>2</sup>   |
| • öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)                    |                      | 247 m <sup>2</sup>     |

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I " in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes  | 29           |
| 1.1. Ziele des Bebauungsplanes   | 29           |
| 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes  | 29           |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben   | 29           |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes                   | 30           |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden   | 34           |
| 2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie  | 34           |
| 2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 34           |
| 2.2.1. Schutzgut Mensch  | 34           |
| 2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope  | 34           |
| 2.2.3. Schutzgut Tiere   | 36           |
| 2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche  | 36           |
| 2.2.5. Schutzgut Wasser  | 37           |
| 2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild   | 37           |
| 2.2.7. Schutzgut Klima, Luft   | 38           |
| 2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter  | 38           |
| 2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen   | 39           |
| 2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt  | 39           |
| 2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung  | 39           |
| 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen  | 42           |
| 2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 45           |
| 3. Ergänzende Angaben  | 45           |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren   | 45           |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt   | 46           |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung   | 46           |

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Hohendodeleben für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Hohendodeleben mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0, einem Vollgeschoss und einer Bauhöhe bis 20 Meter auf einer Fläche von insgesamt 142.300 m<sup>2</sup>, die im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird
2. Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen der Baugebiete durch Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an den maßgeblichen Immissionsorten
3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen
4. Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für den Anschluss an die Kreisstraße K1223, Ergänzung der Verkehrsfläche für einen zweiten Anschluss des Gebietes an die Alte Feldstraße als Havarieausfahrt
5. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, für eine DN 300 Trinkwasser-Hauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
6. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Außengrenzen des Plangebietes
7. Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche in der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K1223

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

|   |                        |
|---|------------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes                                     | 151.805 m <sup>2</sup> |
| • Baugebiete  | 142.300 m <sup>2</sup> |
| – eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete<br>darin enthalten | 142.300 m <sup>2</sup> |
| Flächen für Anpflanzungen   | 5.612 m <sup>2</sup>   |
| • öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)                    | 9.258 m <sup>2</sup>   |
| • öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)                    | 247 m <sup>2</sup>     |

Die Kreisstraße K1223 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist im Bestand vorhanden.

#### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft) einschließlich der als Anhang 7 in die TA Luft integrierten Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der Schallemissionen des Plangebietes auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens, verbal- argumentative Beurteilung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe
- Schutzgut Arten und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006), ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Bördekreis (November 2003)  
Ziel des Umweltschutzes:  
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 so zu schützen, dass
  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - 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).  
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
    - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
    - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt für das Plangebiet keine Zielsetzung fest. Es gehört dem ortsnahen Bereich von Hohendodeleben an, das von der Vorrangnutzung für die Landwirtschaft ausgenommen ist. Das Plangebiet ist kein Bestandteil ökologisch wichtiger Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben sieht in der Entwicklungskarte vor, das bestehende Gewerbegebiet I nach Osten einzugrünen. Diese Eingrünung wird am neuen Ostrand festgesetzt.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Prüfung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser  
gesetzliche Grundlagen:  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
  - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
  - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.  
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
  - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
  - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
  - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.Art der Berücksichtigung:  
Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.
- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.  
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete. Bei den nördlich angrenzenden Flächen zwischen dem Plangebiet und der Alten Feldstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teilbereiche als nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG LSA geschützte Biotope (Feldgehölz) einzustufen sind.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Magdeburger Börde". Der geologische Untergrund gehört zur Formation der Trias. Da die Triasfolge von tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wurde, treten die Gesteine nicht landschaftsprägend hervor. Oberflächlich steht Löß als äolische Bildungen der Weichselkaltzeit an. Bedingt durch die Lößsedimente weisen die Böden der Landschaftseinheit eine hohe Fruchtbarkeit auf.

Gemäß der geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (1920) wirkten im Plangebiet die geologischen Formationen der Weichselkaltzeit landschaftsprägend. Als Sedimente stehen schwach toniger Feinsand mit tonig-kalkigem Feinsand oder Sand oberflächennah an. Unterlagert werden diese Schichten von Löß(-lehm) Sedimenten. Der Löß(-lehm) wird von Sand, Geschiebemergel, unteroligozänem Sand oder Ton unterlagert. Darunter liegen die Gesteinsformationen der Trias (Keuper, Muschelkalk, Buntsandstein). Das Plangebiet befindet sich außerhalb potenziell subsionsgefährdeter Bereiche in der Stadt Wanzleben-Börde.

### **2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### **2.2.1. Schutzgut Mensch**

Lärm: Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 55 Meter im Norden das Wohngebäude Alte Feldstraße 14 im Außenbereich und im Westen im Abstand von ca. 290 Meter ein Wohngebäude in Gemengelage auf dem Flurstück 1482 (Magdeburger Straße 1c). Die nächste, gemäß der örtlichen Prägung als allgemeines Wohngebiet einzustufende Fläche befindet sich am Lilienweg in einer Entfernung von ca. 400 Meter vom Plangebiet. Die am Ostrand der Ortslage befindlichen Immissionsorte sind durch das vorhandene Gewerbegebiete in Hohendodeleben vorbelastet. Es wurde als maßgebliche Beurteilungsgrundlage angenommen, dass durch das Plangebiet an den Immissionsorten im Westen des Plangebietes keine wesentlichen Immissionsbeiträge geleistet werden dürfen. Im Bestand gehen vom Gebiet keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A14 ausgesetzt.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung. Eine überörtliche Radverkehrsverbindung verläuft über die Alte Feldstraße.

#### **2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung am 07.07.2024. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird fast vollständig als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0507070037 genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren auf der Ackerfläche Leguminosen als Zwischenfrucht angebaut. Die in den Geltungsbereich im Bereich der Einmündung einbezogene Kreisstraße K1223 (Magdeburger Straße) ist als zweispurige Straße mit nördlich angrenzendem Fuß- und Radweg ausgebaut. Der auf dem Flurstück 104/34 vorhandene Feldweg schließt an die Straße an. Der Weg wird in der Bestands-



Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nicht ausgebildet.

#### Bewertung

Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen überwiegend von geringer Bedeutung für das Schutzgut sind.

### 2.2.3. Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Büro ÖKOTOP GbR in Halle erarbeitet. Der Gutachter hat für die Fläche eine Eignung für folgende nach § 44 Abs.5 BNatSchG zu betrachtende Arten festgestellt:

- Feldhamster  
Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.
- Feldlerche  
Der Gutachter hat ein Potenzial der Fläche für ca. 5 Feldlerchenreviere festgestellt. Grundsätzlich ist ein Vorkommen der Grauhammer, der Wachtel, des Rebhuhns oder des Braunkehlchens nicht auszuschließen.
- Zauneidechse  
Es wurde eine Eignung der nördlich angrenzenden Fläche festgestellt, wodurch ein Einwandern von Norden nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Lebensgemeinschaft des Plangebietes als artenarm zu charakterisieren.

### 2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

#### Bestand

Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt ordnet das von Natur aus anstehende Bodensubstrat dem Bodentyp Tschernosem (Schwarzerde) zu. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist periglazialer Schluff (Löß).

#### Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

#### Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als
- a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Bodenbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist durch den regelmäßigen Bodenbruch gering beeinträchtigt. Hochwertig sind die Nutzungsfunktionen des Bodens aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führt dazu, dass die Böden insgesamt als hochwertig für das Schutzgut einzustufen sind.

#### 2.2.5. Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

##### Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist bei ca. 5 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist hoch. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

##### Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

##### Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei Berücksichtigung des hohen Puffervermögens der Bodenoberschichten eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur gering beeinträchtigt.

#### 2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Bundesautobahn A14 und das Gewerbegebiet Hohendodeleben. Das Landschaftsbild um Hohendodeleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch die Bundesautobahn A14, einen Funkmast und landwirtschaftliche Betriebsgebäude südöstlich angrenzend und das vorhandene Gewerbegebiet im Westen ist das Landschaftsbild technisch stark überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A14 nicht vor.

##### Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen sehr geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung und die technische Überprägung durch die Bundesautobahn A14. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen

auf die angrenzenden Landschaftsräume im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Osten durch die Bundesautobahn A14 im Bestand vorhanden sind.

#### 2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist bisher dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Der Landschaftsraum um Hohendodeleben weist eine mittlere Siedlungsdichte auf. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus mit Einzelhäusern bebauten Einfamilienhausgebieten geringerer Siedlungsdichte. Großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

##### Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher lufthygienisch durch Gewerbe und die Bundesautobahn belastet.

#### 2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Grabhügel undatiert, Gräberfeld Mittelalter, Siedlungen Bronzezeit undatiert, Altwege undatiert). Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebietes liegen Grabhügel. Als künstlich von Menschenhand angelegte Erhebungen stehen Grabhügel oft mit jungsteinzeitlichen, bronzezeitlichen und jüngeren Gräberbezirken im Zusammenhang. Erfahrungsgemäß befinden sich in der weiteren Umgebung dieser ehemals weithin sichtbaren Landmarken weitere, sogenannte Flachgräber. Sie gehen auf bewusste Nachbestattungen oder auf rituelle Weiternutzungen der alten "heiligen" Plätze zurück. Es handelt sich, entsprechend den Zeiten, in denen die Gräber angelegt wurden, um Körper- bzw. Brandgräber (Urnen).

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungs- und Bestattungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung.

## 2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihrer Intensität beschrieben werden. Vor allem die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als irreversibel und dauerhaft prognostiziert. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich befristet und zumeist reversibel.

Die Planung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Vernichtung der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher intakter Böden (Baukörper, Verkehrsflächen)
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich Versiegelungsflächen
- Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Wegfall von Kaltluftproduktionsflächen und durch Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper
- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen
- Überformung des Landschaftsbildes

Baubedingte Auswirkungen der Planung sind:

- Inanspruchnahme von Böden für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung von Böden
- Luftverunreinigung (Emissionen von Baumaschinen und Transportfahrzeugen)
- Emission von Erschütterungen und Lärm
- Zerstörung von Lebensräumen durch bauzeitliche Inanspruchnahme
- negative visuelle Wirkungen des Baustellenbetriebs

Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkdauer durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Minimalmaß reduziert werden.

Folgende betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind als irreversibel und dauerhaft zu bewerten:

- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Lieferverkehr
- Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern
- Anfall von entsorgungspflichtigem Müll

### 2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

#### Lärm

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbe- und Industriegebiete angenommen werden können. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen innerhalb des Plangebietes erarbeitet. Der Gutachter hat hierzu auf Grundlage der DIN 45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt. Es handelt sich hierbei um Emissionskontingente  $L_{EK}$  (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), das heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro  $m^2$  in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder

Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Dabei ist die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete zu beachten. Die Emissionskontingente bewirken, dass Überschreitungen der durch den Gutachter angesetzten Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eintreten. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der immissionschutzrechtlichen Genehmigung der Einzelanlagen zu beauftragen.

Aufgrund der Anbindung über die Kreisstraße K1223 und die Straße Thauberg an die Bundesautobahn A14 berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Der Verkehrslärm ist daher nicht zu untersuchen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermieden werden können.

- Schutzgut Pflanzen und Biotop

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden. Dies betrifft für die vorliegende Planung die vorhandene Kreisstraße K1223. Diese ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Erweiterung sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen überwiegend in den Biotoptyp Acker (intensiv genutzt). Durch die zusätzliche Straßenanbindung sind weiterhin die geschotterten Wege betroffen, die versiegelt werden. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke am Außenrand des Gebietes vorgesehen. Hierdurch wird nur ein Teilausgleich gewährleistet. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Tiere

Soweit Feldhamster und die Feldlerche durch die bereits beauftragte Kartierung nachgewiesen werden, geht für sie ein geeigneter Lebensraum verloren. Dies erfordert Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachters unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes angeführt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen erfordern eine ökologische Baubegleitung und gegebenenfalls Umsetzung von Feldhamstern, die zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung zum Schutz von Brutvögeln. Für die Zauneidechse weist das Plangebiet selbst keine Eignung auf, hier ist durch einen Reptilienschutzzaun ein Einwandern der Zauneidechse von Norden zu verhindern.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet nach Umsetzung der Planung seine artenschutzrechtliche Bedeutung für die potenziell vorhandenen Arten verlieren wird. Die am Gebietsrand herzustellenden Hecken werden die Bedeutung für gebüschbrütende europäische Vogelarten erhöhen. Insgesamt ist von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut auszugehen, der der externen Kompensation bedarf.

- Schutzgut Boden

Die neu geplante Gewerbe- und Industriegebietsfläche beträgt 14,23 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 11,38 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der industriellen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes bezeichneten Maßnahmen zu mindern. Zur Minimierung des Eingriffs und zur sachgerechten Wiederverwendung der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden sollte insbesondere ein Bodenwertungskonzept erarbeitet werden. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 5 Meter an. Die Geschüttheit ist mäßig bis hoch. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserversickerung. Durch die Planung bleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück.

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Industriebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaubarer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn A14 und dem vorhandenen Gewerbegebiet geprägt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen als mäßig eingeschätzt. Insbesondere ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen aufgrund der Vorprägung durch technische Anlagen nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut wird als nachrangig gegenüber dem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden erkannt.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass aus facharchäologischer Sicht zukünftigen Bebauungen, Bodeneingriffen, etc. im Vorhabengebiet zugestimmt werden kann, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung

zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die anlagenbezogenen Lärmemissionen und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche

##### im städtebaulichen Vertrag zu regelnde planexterne Kompensationsmaßnahmen:

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde sind hochwertige landwirtschaftliche Böden vorhanden, die nicht der Landwirtschaft für Kompensationsmaßnahmen entzogen werden sollen. Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden daher durch einen Ankauf von Wertpunkten von der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt kompensiert. Hierfür wurden entsprechende Vorvereinbarungen getroffen. Die endgültige Sicherung erfolgt vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Sie wird der unteren Naturschutzbehörde entsprechend angezeigt.

##### Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Erarbeitung eines Bodenverwertungskonzeptes
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

##### empfohlene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Die nachfolgend aufgeführten artgruppen- bzw. artspezifischen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind Vorschläge, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs II/IV der

FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 in Verbindung mit Abs.5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**Maßnahme V1: ökologische Baubegleitung (Artenschutz)**

Als übergeordnete Maßnahme ist in der Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ökoBÜ – Artenschutz) einzurichten. Diese berät bei der zeitlichen Planung und Koordination der art-spezifischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V2 bis V4). Sofern weitere artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben betroffen sind, die zu Konflikten führen können, sind durch die ökologische Baubegleitung in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

**Maßnahme V2: Kartierung und gegebenenfalls Umsiedlung von Feldhamstern**

Im Vorfeld der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches werden die jeweiligen Eingriffsbereiche durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Feldhamsterbauten oder sonstigen Zeichen einer Besiedlung durch die Art (Auswurfhügel, Schräg- und Fallröhren, Fraßspuren, Sichtungen von Tieren, Totfunde etc.) untersucht. Die Kartierung findet idealerweise unmittelbar nach dem Abernten und vor dem Umbruch der betroffenen Ackerschläge statt. Diese Kartierung erfolgt derzeit.

Finden sich keine Hinweise auf eine Besiedlung, kann das Baufeld zeitlich beschränkt freigegeben werden. Sollten Baue vorgefunden werden, ist ein fachgerechter Fang und eine fachgerechte Umsiedlung durchzuführen. Zwei Zeitfenster stehen dafür im Jahresverlauf zur Verfügung: Eine Umsiedlung kann im Frühjahr nur nach Beendigung des Winterschlafs und vor Beginn der Reproduktion sowie im Spätsommer nach Abschluss der Reproduktion und vor Beginn des Winterschlafes erfolgen.

**Maßnahme V3: zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln**

Die Baufeldfreimachungen innerhalb des Geltungsbereiches (Entfernung der krautigen Vegetation, Abschieben des Oberbodens, Erdarbeiten etc.) sind zum Schutz von Bodenbrütern auf einen Zeitraum außerhalb der jährlichen Hauptbrutsaison von Anfang März bis Ende Juli zu konzentrieren. Somit darf das Entfernen der Krautschicht und / oder das Abschieben des Oberbodens nur in den Zeitraum zwischen 01.08. und 28.02. fallen. Wird diese Maßnahme umgesetzt, können Schädigungen der betroffenen bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich vermieden werden.

Muss die Baufeldfreimachung zwingend innerhalb der Hauptbrutzeit realisiert werden, ist vor Baubeginn die Kontrolle des Eingriffsbereichs auf besetzte Nester von Bodenbrütern notwendig. Eine regelmäßige Kontrolle des Brutgeschehens sowie eine anschließende Freigabe zur Baufeldfreimachung erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Wird diese Maßnahme umgesetzt, können Schädigungen der betroffenen Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vermieden werden.

**Maßnahme V4: Errichtung und Betreuung des Reptilienschutzzauns**

Für die Verhinderung der Einwanderung von Zauneidechsen von Norden und Westen auf die Vorhabensfläche ist die Errichtung eines Reptilienschutzzauns notwendig. Die Koordination der Maßnahme erfolgt durch fachlich geeignete Personen mit entsprechenden Referenzen. Die Maßnahme sollte in der Regel im Frühjahr (etwa ab Ende März / Anfang April) und somit vor der Aktivitätsphase der Zauneidechsen beginnen. Der Folienzaun sollte bis zum Abschluss der Baumaßnahme in einem funktionstüchtigen Zustand verbleiben und ist dabei regelmäßig durch die ökoBÜ (V1) auf Schäden zu kontrollieren und bei Bedarf durch den Aauftraggeber bzw. dessen Auftragnehmer wieder in Stand zu setzen.

Folgende Details sind bei der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen:

- Folienzaun mit einer Gesamthöhe von 60 cm, wobei 20 cm im Boden eingegraben und abgedeckt werden müssen (Höhe über Bodenniveau = 40 cm)
- der Zaun ist ca. 60° schräg nach außen und straff zu errichten, so dass er nicht von Reptilien überklettert werden kann

- die Zufahrten zur Baustelle müssen technisch so gelöst werden, dass Reptilien nicht auf die Baustelle gelangen, aber der Baustellenverkehr ungehindert passieren kann (zum Beispiel Stopprinnen, Öffnen bei Arbeitsbeginn und Schließen am Ende des Tages)
- der aufgebaute Folienzaun ist durch die ökoBÜ (V1) abzunehmen und zu dokumentieren

#### ACEF1: Einrichtung einer Ausgleichsfläche für den Feldhamster

Soweit Feldhamsterbaue im Plangebiet nachgewiesen werden, muss der Eingriff in die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden. Die genaue Wahl der Flächen bedarf einer Feinabstimmung vor Ort. Entscheidend ist, dass die Flächen bereits vor Beginn der Umsetzung des Vorhabens langfristig, idealerweise grundbuchdinglich bzw. durch Flächenverträge gesichert sind, feldhamsterfreundlich bewirtschaftet werden und Wirksamkeit zeigen. Das Grundprinzip der Maßnahmenflächen für den Feldhamster besteht darin, vorhandene Ackerflächen so aufzuwerten, dass die Tiere dort, in größerer Populationsstärke als vor der Aufwertung, geeignete Aussetzungs- und Lebensbedingungen finden (MAMMEN et al. 2014). Auf der Ausgleichsfläche hat eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung stattzufinden.

Auf der CEF-Fläche muss in den ersten 5 Jahren jährlich und danach mindestens alle 3 Jahre eine Erfolgskontrolle (vollständige Feinkartierung) erfolgen (vgl. INTERNATIONALER ARBEITSKREIS FELDHAMSTER 2001, MAMMEN et al. 2014).

#### ACEF2: Errichtung eines Ersatzhabitates für die Feldlerche

Sollten Brutstätten der Feldlerche im Gebiet vorhanden sein, geht Brutlebensraum für die Feldlerche verloren. Es muss nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich nach Umsetzung zukünftiger Baumaßnahmen keinen Brutlebensraum für die Offenlandart darstellt. Für die Feldlerche ruft jegliche vertikale Struktur (Gebäude, Zäune, etc.) ein Meideverhalten auf, was die Auswahl des Brutstandorts beeinflusst. Als Singwarten können gewisse Strukturen jedoch durchaus genutzt werden.

Als Ausgleich für den Verlust des Brutlebensraumes der Feldlerche ist die Anlage von Blühstreifen erforderlich. Für ein Brutpaar wird von einem Flächenbedarf von mindestens 0,5 Hektar auf Blühstreifen ausgegangen (vgl. StMUV 2023).

Die Ausgleichsmaßnahme muss vor Baubeginn auf den umliegenden Offenlandflächen umgesetzt werden. Die CEF-Maßnahme beinhaltet dabei einen mehrjährigen Blühstreifen (LANUV 2019). Eine Kombination mit angrenzendem extensivem Sommergetreideanbau sowie selbstbegrüntem Ackerbrachen ist ebenfalls möglich (LANUV 2023).

Eine detaillierte Beschreibung zur Anlage eines Blühstreifens ist dem Maßnahmenblatt des FRANZ-Projektes der Umweltstiftung Michael Otto und des Deutschen Bauernverband e.V. zu entnehmen. Zum Schutz der Bodenbrüter vor Prädation darf der Blühstreifen eine Breite von 20 Meter nicht unterschreiten (LANUV 2023). Um Kulissenwirkung zu vermeiden, muss der Streifen in einem Abstand von 150 Meter zu Straßen der Kategorie Autobahn bis Kreisstraße, Windkraftanlagen, Siedlungen und Wäldern angelegt werden. Zudem muss ein Abstand von 50 Meter zu Einzelbäumen und -gebäuden, Wirtschaftswegen, Bahntrassen und Freileitungen eingehalten werden. Der gleiche Abstand sollte zu vertikalen kleinflächigen Biotopstrukturen wie Feldgehölzen, Hecken und auch Baumreihen eingehalten werden. Idealerweise werden die Streifen sonnenexponiert (d.h. in süd- und westexponierter Lage) angelegt. Da bei Umsetzung der Maßnahme generell ein hinreichender Abstand zu Störquellen und Vertikalstrukturen eingehalten werden muss, ist eine Integration des Blühstreifens im Zentrum einer Ackerfläche sinnvoll. Sollten mehrere Streifen auf einem Acker angelegt werden, ist diese einen Abstand von 45 Meter zueinander nicht unterschreiten.

Grundsätzlich dient diese Maßnahme auch weiteren Offenlandarten wie Rebhuhn, Wachtel, Braunkehlchen und Grauammer, die durch das Vorhaben ebenfalls potenziell betroffen sein können.

## **2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planverfahren dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde untersucht. Im Ergebnis der in diesem Verfahren betroffenen Abwägung wurde das Plangebiet als geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewählt.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Das schalltechnische Gutachten wird in folgenden Schritten bearbeitet:

- Erstellung eines digitalen akustischen Grundmodells des Untersuchungsgebietes
- Feststellung der maßgeblichen Immissionsorte und deren Schutzanspruch unter Heranziehung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bebauungspläne
- Einschätzung/Bewertung der bestehenden Schallimmissionsvorbelastung zur Bestimmung

- der maximal zulässigen Planwerte für die Bebauungsplan-Kontingentierung
- Digitalisierung der für den Bebauungsplan geplanten bebaubaren Flächen
- Berechnung und Optimierung der Emissions- und Immissionskontingente entsprechend DIN 45691 mit der Maßgabe die maximal zulässigen Planwerte einzuhalten
- gegebenenfalls Erhöhung oder Verminderung der Kontingente für bestimmte Richtungssektoren

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung und der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die anlagenbezogenen Lärmemissionen und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Stadt Wanzleben-Börde, Mai 2025

gez. Matz

Grit Matz  
Bürgermeisterin

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde**

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Inhalt**

|   | Seite |
|---|-------|
| 1. Ziel der Planaufstellung                                   | 2     |
| 2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes         | 3     |
| 3. Beteiligung der Behörden                                   | 3     |
| 4. Belange von Natur und Umwelt                               | 14    |
| 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten    | 15    |
| 6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 15    |
| 7. Satzungsbeschluss  | 16    |

## 1. Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet I in Hohendodeleben wurde am 15.10.2004 rechtsverbindlich. Er umfasst das Gewerbegebiet Am Stadtweg auf einer Gesamtfläche von ca. 10,59 Hektar. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und wird vollständig betrieblich genutzt. Eine noch vorhandene Freifläche auf dem Flurstück 278 ist für die Entwicklung des angrenzenden Betriebes vorgesehen und steht für den allgemeinen Bedarf nicht zur Verfügung. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde der Bedarf an weiteren Bauflächen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe behandelt. Hierfür sieht die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt drei Flächen in Wanzleben und Hohendodeleben vor, von denen nur die Fläche in Hohendodeleben für den kurzfristigen Bedarf in Frage kommt, da die Anbindung der anderen beiden Flächen aus Richtung der Bundesautobahn A14 noch die Ortslage der Stadt Wanzleben quert. Die Eignung dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung setzt die Herstellung der Ortsumgehung Wanzleben voraus, die voraussichtlich erst nach 2030 umgesetzt wird. Auf die Darstellung dieser Flächen in der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher zu Gunsten der Fläche in Hohendodeleben verzichtet. Die Fläche in Hohendodeleben kann über die Straßenverbindung Thauberg – Hohendodeleber Chaussee von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne Querung von Ortschaften erreicht werden. Sie eignet sich daher besonders für eine kurzfristige Umsetzung. Die Fläche dient der Erweiterung der bereits ansässigen Betriebe und der Deckung des allgemeinen Bedarfs für die Stadt Wanzleben-Börde. Bisher haben mehrere ortsansässige Betriebe einen zusätzlichen Flächenbedarf bei dem Erschließungsträger angefragt. Die Belange der lokalen Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB werden gefördert. Örtliche Betriebe können sich erweitern, um nicht an andere Standorte verdrängt zu werden. Die Wettbewerbsfähigkeit wird somit gestärkt.

Die Projekt Magdeburg GmbH mit Sitz in der Matthissonstraße 34, 39164 Wanzleben-Börde OT Hohendodeleben beabsichtigt die Entwicklung des Gebietes und hat die Flächen hierfür bereits angekauft. Die Projekt Magdeburg GmbH konzentriert sich auf die Entwicklung von Gewerbeimmobilien zur Unterstützung ansässiger Unternehmen. Im Gebiet sollen überwiegend Hallen errichtet und an Betriebe vermietet werden. Dieses Konzept wurde bereits erfolgreich in der Gemeinde Hohe Börde umgesetzt, das eine bedarfsgerechte Entwicklung von ortsansässigen Firmen ermöglicht. Die Projekt Magdeburg GmbH beabsichtigt ein ähnliches Konzept der Eigennutzung und Vermietung.

Die Stadt Wanzleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt.

Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde macht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben hiervon Gebrauch, da der Standort der einzige vorhandene Gewerbestandort in der Stadt Wanzleben-Börde ist, der von der Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften erreichbar ist. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Hohendodeleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 150 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
- Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen im Handwerk und für kaufmännische Berufe durch die Unternehmen, die im Gebiet zu expandieren beabsichtigen

## 2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.07.2024 durch eine Veröffentlichung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 22.07.2024 bis zum 23.08.2024 auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde unter [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen und im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben-Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben (Haus II), Zimmer 202. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – Veröffentlichung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21.12.2024 durch eine Veröffentlichung des Entwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht, dem Zwischenbericht Kartierungen Flora und Fauna und den umweltbezogenen Informationen vom 23.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde unter [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen und im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben-Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben (Haus II), Zimmer 202. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

## 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht von der Landeshauptstadt Magdeburg, der 50Hertz Transmission GmbH, dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten, dem Landkreis Börde und dem Trink- und Abwasserverband Börde.

Inhalt der Stellungnahmen:

| Inhalt der Stellungnahme Landeshauptstadt Magdeburg  | Abwägung der Stadt Wanzleben-Börde  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Wanzleben-Börde das bestehende "Gewerbegebiet I" in Hohendodeleben, welches sich auf Flächen im Umfang von ca. 10,6 Hektar Größe "Am Stadtweg" erstreckt, in östlicher Richtung zu erweitern. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für gewerbliche Nutzungen im Umfang von ca. 15 Hektar. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes verbundene Planungsziele sind die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.</li><li>- Der Entwicklung der beabsichtigten gewerblichen Baufläche im Bereich Gewerbegebiet I wird seitens der Landeshauptstadt Magdeburg nicht zugestimmt.</li><li>- Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde (in Kraft getreten am 30.06.2021) als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt, daher kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Entwicklungsziele für die nächsten 10-15 Jahre dar. Deswegen ist davon auszugehen, dass ausreichend gewerbliche Bauflächen für die Eigenentwicklung für diesen Zeitraum, also bis wenigstens zum Jahr 2031 enthalten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li><br/><li>- Eine Zustimmung der Landeshauptstadt Magdeburg ist nicht erforderlich.</li><br/><li>- Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde wurde parallel im Rahmen der 1.Änderung für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben geändert. Aus der Fassung der 1.Änderung wird der Bebauungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen in Kraft getreten.</li></ul> |

---

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

---

|  |  |
|--|--|
| <p>sind.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemäß Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 2.1, wird das bestehende Gewerbegebiet vollständig betrieblich genutzt. Der Bedarf an weiteren Bauflächen für gewerbliche Entwicklung wird laut Begründung bereits im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan) der Stadt Wanzleben-Börde dargelegt. Das Verfahren für die 1.Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Neben dem Verweis auf den Flächennutzungsplan wird zum Bebauungsplan kein weiterer Bedarfsnachweis erbracht.</li><li>- Die 1.Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde umfasst insgesamt 17 Teilbereiche. Ziel ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen und auch von neuen gewerblichen Bauflächen. Hauptsächlich sollte der Bereich "Stemmerberg" mit einer Größe von 215 Hektar mit der Änderung als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, drei weitere Gewerbeflächen in den Ortschaften Wanzleben und Hohendodeleben zu entwickeln. Während für den Bereich "Stemmerberg", als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen "Magdeburg/ Sülzetal (Osterwedding, Langenweddingen, Wanzleben)", eine Ausrichtung als Standort für Unternehmen aus der Informationstechnologiebranche angestrebt wird, sollen die drei weiteren geplanten Gewerbeflächen der Deckung des Eigenbedarfs dienen. Diese drei Gewerbeflächen umfassen noch einmal Flächen im Umfang von insgesamt ca. 31,5 Hektar Größe. Wie Magdeburg bereits in der Stellungnahme vom 05.07.2024 zur 1.Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde mitgeteilt haben, ist aus Sicht der Stadt Magdeburg der Bedarf von gewerblichen Bauflächen in diesem Umfang nicht erkennbar und in der Begründung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde auch nicht sachgerecht nachgewiesen. Einerseits ist die beabsichtigte Ausrichtung des Standorts "Stemmerberg", welcher gemäß Begründung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes (S.30) der Stadt Wanzleben-Börde "der Ansiedlung von Unternehmen der Hochtechnologie" vorbehalten werden soll und der damit verbundene Ausschluss für die Ansiedlung ortsansässiger Unternehmen weiterhin unklar und zu begründen. Andererseits wird in der Begründung zum Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplan, Kapitel 2.3, S.31, beschrieben, dass für eine bedarfsgerechte, dem Eigenbedarf der Gemeinden entsprechende Entwicklung von gewerblichen Bauflächen neben den Flächen des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für eine neue Industrieansiedlung in der Stadt Wanzleben-Börde ein zusätzlicher Flächenbedarf von brutto 24 Hektar benötigt wird. Demnach sind die angestrebten drei Gewerbeflächen im Umfang über 31,5 Hektar Größe keinesfalls bedarfsgerecht, diese Entwicklung ist über Bedarf. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Wanzleben-Börde in diesem Umfang ist nachzuweisen, da gemäß Ziel Z 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln sind. Auch sollen gemäß Landesentwicklungsplan bei der Entwicklung von Gewerbestandorten zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden (G 13,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Verfahren der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der Genehmigung mit öffentlicher Bekanntmachung der Änderung vom 15.03.2025 abgeschlossen. Der Bedarfsnachweis wurde im Flächennutzungsplanverfahren erbracht. Grundsätzlich ist hierbei auf die Abschtung im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu verweisen, nach dem Sachverhalte die im Flächennutzungsplanverfahren behandelt wurden, keiner erneuten Behandlung im Bebauungsplanverfahren bedürfen.</li><li>- Der Sachverhalt betrifft die Flächennutzungsplanung. Die Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die weiteren gewerblichen Bauflächen nördlich der Straße An der Tonkuhle im Gewerbegebiet Südost und westlich der Bundesstraße B246a östlich der Kläranlagen im Süden der Stadt Wanzleben wurden aus der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen und waren nicht mehr Gegenstand des Feststellungsbeschlusses zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt. Sie ist nach Einschätzung der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und weist einen bedarfsgerechten Umfang gewerblicher Bauflächen aus.</li></ul> |
|--|--|

---

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

---

|  |   |
|--|---|
| <p>G 49 LEP 2010).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aus Sicht der Stadt Magdeburg ist im Sinne einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung mit der Entwicklung dieser Fläche in Hohendodeleben zeitgleich eine andere Fläche in der Ortschaft Stadt Wanzleben zurück zu nehmen oder auf eine in der 1.Änderung geplante gewerbliche Baufläche zu verzichten. Gemäß Kapitel 2.1 der Begründung wird auf die Darstellung dieser Flächen in der 1.Änderung des Flächennutzungsplan zu Gunsten der Fläche in Hohendodeleben aufgrund der Notwendigkeit der Errichtung einer Ortsumgehung verzichtet. Leider lässt sich dies nicht überprüfen, da der vorliegende Bebauungsplan im Vorgriff auf den entsprechend zu ändernden Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplan erarbeitet wurde. Bisher sind alle drei gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung enthalten, ein Verzicht auf zusätzliche gewerbliche Bauflächen ist nicht erkennbar.</li><li>- Das Plangebiet wird im wirksamen Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde festgesetzt. Im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006) werden keine Festlegungen für diese ortsnahe Fläche im Bereich Hohendodeleben getroffen. Der REP MD befindet sich derzeit in Neuaufstellung, im aktuell vorliegenden 5.Entwurf des REP MD werden für das Plangebiet ebenfalls keine Festlegungen getroffen.</li><li>- Die Stadt Wanzleben-Börde begründet ihre Standortentscheidung mit den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans 2010 für das Land Sachsen-Anhalt wie folgt (Begründung, Kapitel 2.1, S.4): "Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1 des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist." Die Vereinbarkeit des Standorts mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist jedoch aufgrund der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im LEP 2010 LSA aus Sicht der Stadt Magdeburg nicht eindeutig gegeben.</li><li>- Zudem wird im 1.Entwurf des LEP LSA in der Begründung zum Ziel Z.3.1-4 beschrieben, dass "[d]ie Ausweisung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen [...] in den nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung zu beschränken [ist]." Es wird klargestellt, dass die Eigenentwicklung den Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in der Gemeinde meint. Dieser ist jedoch nicht erkennbar, da in der vorliegenden Begründung in Kapitel 2.2 erläutert wird, dass es sich um einen Angebotsplan eines Projektentwicklers ohne konkreten Vorhabenbezug handelt. Gemäß G 5.1.1-4 (1.Entwurf LEP LSA) soll die Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, in räumlicher Nähe zu den Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbeflächen konzentriert werden. Die Notwendigkeit der Entwicklung dieses Standorts wird in der Begründung zudem mit der besonderen Lagegunst begründet, da der Standort von der BAB 14 ohne Querung von Ortschaften möglich ist. Dasselbe Kriterium trifft jedoch auch für den geplanten Standort "Stemmerberg" zu, welcher jedoch aufgrund des Ausschlusses der Flächen für allgemeine gewerbliche</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Bedarf für die gewerbliche Entwicklungsfläche wurde nachgewiesen. Es ist zutreffend, dass aufgrund der fehlenden Ortsumgehung Wanzleben zunächst auf die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im Süden der Stadt verzichtet wird.</li><br/><li>- Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde mit Ausnahme von Eggenstedt weist hochwertige landwirtschaftliche Böden auf. Die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen befinden sich alle innerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft.</li><br/><li>- Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, deren Gewichtung in die kommunale Planungshoheit fällt. Da an allen direkt an den zentralen Ort Wanzleben angrenzenden Gebieten ebenfalls Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Landesentwicklungsplan festgelegt sind, wird diesem Grundsatz kein entscheidendes Gewicht im Hinblick auf die Wahl eines nicht an den zentralen Ort angebondenen Standortes beigemessen. Diese Auffassung wird auch durch die oberste Landesentwicklungsbehörde geteilt.</li><br/><li>- Der Sachverhalt betrifft im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmte Standortentscheidungen. Es handelt sich bei dem Standort um einen Gewerbestandort der Stadt Wanzleben-Börde, der aufgrund der konfliktfreieren Anbindung an die Bundesautobahn A14 gegenüber den Standorten unmittelbar am zentralen Ort gewählt wurde. Alternativen wurden im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Sie bedürfen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner erneuten Überprüfung.</li></ul> |
|--|---|

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

|   |  |
|---|--|
| <p>Nutzungen nicht mit betrachtet wurde. Dies ist u.E. nicht sachgerecht. Insbesondere die in der Begründung zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde genannte Dynamisierung der Firmenentwicklungen (Baumaschinen und Kranservice) bereits in der Bauphase stellt in Bezug auf die in diesem Zusammenhang als Ursache genannte Intelansiedlung lediglich eine vorübergehende Entwicklung dar. Daher wäre eine temporäre Nutzung des Bereiches "Stemmerberg" vor der Ansiedlung weiterer Hochtechnologieunternehmen nach Auffassung der Stadt Magdeburg zu untersuchen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Entwicklung am Standort in Hohendodeleben im Vorgriff auf die Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der Stadt Magdeburg nicht notwendig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht im Vorgriff, sondern im Parallelverfahren zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen in Kraft getreten.</li> </ul> |
|---|--|

| Inhalt der Stellungnahme 50Hertz Transmission GmbH  | Abwägung der Stadt Wanzleben-Börde   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planungsbereich des Bauvorhabens plant die 50Hertz das HGÜProjekt SuedOstLink (Vorhaben 5 und Vorhaben 5a im Bundesbedarfsplangesetz). Als länderübergreifendes Vorhaben ist eine Bundesfachplanung mit anschließendem Planfeststellungsverfahren bei der Bundesnetzagentur (BNetzA) als zuständiger Genehmigungsbehörde durchzuführen. Das Vorhaben wird von 50Hertz in mehreren Abschnitten geplant. Im maßgeblichen Abschnitt A1 wurde das Bundesfachplanungsverfahren gemäß § 12 NABEG im April 2020 abgeschlossen und im Mai 2020 von 50Hertz der Antrag auf Planfeststellung gemäß § 19 NABEG bei der BNetzA eingereicht. Darin wurde innerhalb des 1.000 m breiten Bundesfachplanungskorridors eine Vorschlagstrasse ermittelt. Diese wurde im weiteren Planungsprozess verfeinert. Am 30.11.2023 hat 50Hertz den vollständigen Antrag auf Planfeststellung gemäß § 21 NABEG für Abschnitt A1 des SuedOstLinks eingereicht. Dieser umfasst die Vorhaben 5 und 5a und zeigt den Trassenverlauf, den 50Hertz nach Abwägung aller Faktoren als bestgeeignet realisieren will. Der Planfeststellungsbeschluss wird am Ende des ersten Quartals im Jahr 2025 erwartet. Die Antragsunterlagen zum Abschnitt A1 sind auf der Internetseite der Bundesnetzagentur verfügbar. Auch die 50Hertz Transmission GmbH informiert auf ihrer Webseite über das Vorhaben. Aufgrund der detaillierteren Planungen bei 50Hertz wird die Stellungnahme vom 29.05.2024 wie folgt aktualisieren:</li> <li>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Arbeitsstreifen inkl. des Wegekzeptes des geplanten SuedOstLinks (Wolmirstedt - Isar; DC) von Mast-Nr.A1/22 km - A1/24 km. Zum Trassenverlauf / Arbeitsflächen SuedOstLink: Der Trassenverlauf des SuedOstLinks wird von der Maßnahme nicht unmittelbar berührt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen die im Bebauungsplan an die Flächen "GE(E)" und "GI(E)" angrenzen und als Verkehrsflächen markiert sind, müssen hingegen für den Zeitraum der Bauausführungen des Vorhabenträgers zugänglich und uneingeschränkt befahrbar bleiben. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die angrenzenden Arbeitsbereiche des SuedOstLinks nicht beeinflussen.</li> <li>- Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Bereich der Kabelanlage inkl. Arbeits- und Wegeflächen ist die Zustimmung des Leitungs-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung wurden aktualisiert.</li> <li>-</li> <li>- Das Wegekzept des SuedOstLinks umfasst die Alte Feldstraße auf dem Flurstück 214 der Flur 3. Ein Hinweis auf das Erfordernis der Befahrbarkeit zur Errichtung des Vorhabens SuedOstLink wird in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Die Alte Feldstraße ist eine Straße im Bestand. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche sichert auch die Zuwegung zum Bauvorhaben der 50Hertz Transmission GmbH, da die Straße als benötigte Zuwegung im planfestzustellenden Entwurf festgelegt ist.</li> <li>- Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</li> </ul> |

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

|   |  |
|---|--|
| <p>betreibers beim Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Tiefe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. Es wird um Aufnahme der vorgenannten Ausführungen in die Planunterlagen gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informationshalber wird mitgeteilt, dass sich das Vorhaben im Bereich des geplanten Vorhabens M641a gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weiterführende Informationen können dem Internet entnommen werden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul> |
|---|--|

| Inhalt der Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten   | Abwägung der Stadt Wanzleben-Börde  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat am 04.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde beschlossen. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 14,99 Hektar. Da das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche des Ackerfeldblocks DESTLI 0507070037 genutzt wird, wird wie folgt Stellung bezogen:</li> <li>- Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit ihm zwingend notwendig. Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten "Flächenfraß" zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden. Nach Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30 ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar "Netto-Null" betragen (Bundesumweltamt, 2021). Das Gebot des Flächenparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S.6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: "In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden" (LEP LSA, S.11).</li> <li>- Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10. 1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Vorentwurfes abgegeben. Sie wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes bereits bewertet.</li> <li>- Die nebenstehenden Sachverhalte wurden in die Abwägung eingestellt. Es wurde seitens der Stadt Wanzleben-Börde erkannt, dass es sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt. An allen für eine gewerbliche Entwicklung der Stadt Wanzleben-Börde geeigneten Standorten sind hochwertige landwirtschaftliche Böden vorhanden, so dass die Stadt auf die Inanspruchnahme hochwertiger Böden für die gewerbliche Entwicklung angewiesen ist. Die Stadt Wanzleben-Börde hat einen erheblichen Nachholbedarf der Schaffung sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitsplätze. Während in der Stadt 6.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen, verfügt die Stadt nur über 3.282 Arbeitsplätze, 4.781 Beschäftigte pendeln aus der Stadt aus gegenüber 1.940 Einpendlern. (Stand Dezember 2023) Die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen haben daher für die Stadt ein besonderes Gewicht. Weiterhin bildet die gewerbliche Wirtschaft die wesentliche Finanzbasis für den kommunalen Haushalt. Im Jahr 2022 betragen die Einnahmen der Stadt Wanzleben-Börde aus der Gewerbesteuer ca. 3,7 Mio.EUR, die Landwirtschaft leistete durch die Grundsteuer A einen Finanzierungsbeitrag von ca. 0,63 Mio.EUR. Zur Finanzierung der gemeindlichen Aufgaben ist die Stadt auf eine angemessene gewerbliche Entwicklung angewiesen. Solange der Bundesgesetzgeber diese Finanzierungsgrundlage nicht ändert, bleiben dessen Zielformulierungen nur leere Worte.</li> <li>- Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, das in § 1a Abs.2 Satz 2 BauGB festlegt, dass landwirtschaftlich genutzter Boden nur im notwendigen Umfang</li> </ul> |

---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

---

|  |  |
|--|--|
| <p>Nutzung beschränkt werden. Durch das geplante Vorhaben werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Die betroffenen Flächen sind wertvolle, fruchtbare Ackerböden mit hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, sowie einer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität. Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommt solchen Ackerbaustandorten eine besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte müssen vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 werden die ackerbaulich genutzten Flächen der Gemarkung Hohendodeleben als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Laut Landesentwicklungsplan sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft die Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf.</li><li>- Zu dem 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes hat das ALFF Mitte am 29.05.2024 Stellung bezogen und klargestellt, dass die bereits bestehenden Vorranggebiete für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft zu erhalten und zu erweitern sind. Es wurde empfohlen, dass Flächen mit einem überdurchschnittlichen Ertragspotential als Vorranggebiet im REP ausgewiesen werden, damit diese wertvollen Böden nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können. Aufgrund von hohen natürlichen Ertragspotentialen des Bodens wird von einer langfristig ökonomischen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen, weshalb diese Gebiete der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln zwingend vorzubehalten sind.</li><li>- Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht damit in erheblichem Konflikt mit der überregionalen Planung. Die hier betroffenen Landwirtschaftsflächen sind zum einen für die regionale landwirtschaftliche Produktion und der damit verbundenen Ernährungssicherung und zum anderen für die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auf dem europäischen Markt notwendig. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden 14 ha Ackerfläche ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entzogen und anderen Nutzungen zugeführt werden. Die betroffenen Flächen stehen dann nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.</li><li>- Der Verlust jeglicher landwirtschaftlichen Betriebsfläche mindert die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaftlichen Unternehmen und kann existenzgefährdend sein.</li><li>- Im Bebauungsplan wird unter Punkt 6.2. Wirtschaftliche Belange ausgeführt: "Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. .... Seitens der Stadt Wanzleben-Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen." Zu den wirtschaftlichen Belangen gehören auch die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe, diese bleiben im Plan vollkommen unberücksichtigt. Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind</li></ul> | <p>umgenutzt werden soll. Als Bundesgesetz steht dieses über den Landesgesetzen. Die Notwendigkeit hierzu wurde umfassend begründet.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die betreffende Fläche wurde als ortsnahe Fläche von der Vorrangnutzung ausgenommen, um den Orten Möglichkeiten zur Eigenentwicklung zu geben.</li><li>- Dieser Anregung ist die Regionale Planungsgemeinschaft in Bezug auf das plangegegenständliche Gebiet nicht gefolgt. Die Fläche des Plangebietes wurde von der Vorrangfestlegung im neuen Regionalen Entwicklungsplanes ausgenommen.</li><li>- Dies ist nicht gegeben, vielmehr berücksichtigt die regionale Planung und die Landesentwicklungsplanung die vorliegende Planungsabsicht der Stadt Wanzleben-Börde. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung festgestellt.</li><li>- Der Flächenentzug wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.</li><li>- Die Interessen der Landwirtschaft fallen nicht unter die gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB angegebenen wirtschaftlichen Belange, die sich auf die gewerbliche Wirtschaft beziehen. Die Belange der Landwirtschaft werden in § 1 Abs.6 Nr.8b BauGB behandelt. Sie werden vorliegend beeinträchtigt und treten hinter den Belangen der gewerblichen Wirtschaft zurück.</li></ul> |
|--|--|

---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

---

|  |  |
|--|--|
| <p>die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch "Pflugtausch" von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen. Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafteter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust &gt;5% ist eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen.</li><li>- Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken. Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (z.B. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (z.B. Rückzahlung von Fördermitteln). Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens wären auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafteter zu berücksichtigen, z.B. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden wären zu beseitigen bzw. zu ersetzen.</li><li>- Zusammenfassend ist festzustellen, dass ertragreicher und derzeit bewirtschafteter Ackerboden irreversibel als Produktionsgrundlage verloren geht.</li><li>- Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, dass den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten Ackerböden kompensieren können. Sowohl eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug, wie auch weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen.</li><li>- Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten bittet Akteure und Entscheidungsträger darum, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene darauf hinzuwirken, dass die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche reduziert werden und weitestgehend vermieden wird, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Dies ist nicht gegeben. Aufgrund der Betriebsgröße des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes ist eine Existenzgefährdung auszuschließen. Eine Untersuchung ist diesbezüglich nicht erforderlich.</li><br/><li>- Solche Auswirkungen treten bei der vorliegenden Planung nicht ein. Der verbleibende Teil des Feldblocks DESTLI 0507070037 ist an Wege und Straßen angebunden und kann separat bewirtschaftet werden. Auf diesem Teil ist beabsichtigt, den SuedOstLink als Kabeltrasse zu errichten. Vorfluter und Drainagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li><br/><li>- Dies ist zutreffend, jedoch grundsätzlich erforderlich.</li><br/><li>- Die Unterlagen über Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse liegen dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vor. es hätte sich auf zumutbare Weise davon Kenntnis verschaffen können, dass Existenzbedrohungen nicht anzunehmen sind.</li><br/><li>- Die vom Vorhaben betroffenen Landwirte wurden bereits vor Beginn der Planung in den Planungsprozess einbezogen. Die Stadt Wanzleben-Börde teilt grundsätzlich die Auffassung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten den Verlust landwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden. Solange der Gesetzgeber Gemeinden, die</li></ul> |
|--|--|

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

|  |  |
|--|--|
| <p>Die vom Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden.</p> <p>– Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist.</p> | <p>gewerbliche Betriebe fördern, finanziell deutlich besser stellt als Gemeinden mit landwirtschaftlichen Betrieben, wird ein Entzug landwirtschaftlicher Flächen weiterhin für gewerbliche Bauvorhaben eintreten. Hierbei ist insbesondere auf den erheblichen zusätzlichen Flächenbedarf gewerblicher Betriebe für ihre notwendige Lagerhaltung zu verweisen, da die Lieferketten weltweit nicht mehr reibungslos funktionieren.</p> <p>– Die Empfehlung hierzu wird in die Begründung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in anderen Bundesländern dies bereits gesetzlich verpflichtend für größere Dachflächen geregelt wurde. Im Land Sachsen-Anhalt gibt es eine solche verpflichtende Regelung noch nicht.</p> |
|--|--|

| Inhalt der Stellungnahme Landkreis Börde   | Abwägung der Stadt Wanzleben-Börde  |
|--|---|
| <p>– Amt für Planung und Umwelt / SG Kreisplanung / Regionalplanung / Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung / Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</p> <p>– Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. Begründung: Beim Vorhaben handelt es sich um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,94 ha, wovon der Großteil als Ackerfläche genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung des Gewerbebestands für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen verfolgt. Das Vorhaben fällt demnach unter keinem der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 01.11. 2018 -24-20002-01.</p> <p>– Hinweis: Die Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Börde vom 16.09.2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>– Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde</p> | <p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</p> <p>– Die Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</p> <p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Diese Stellungnahme enthält keine weiteren abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p> <p>– Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</p> |

---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

---

|   |   |
|---|---|
| <p>einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei haben sich die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (Abs.4). In Anlehnung an § 1a BauGB sind innerhalb der Bauleitplanung sowohl die Wiedernutzbarmachung von Flächen, als auch die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig abzuwägen.</li><li>- Im Sinne des § 8 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde der Bedarf an weiteren Bauflächen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe ausgearbeitet. Der Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben (Stand Mai 2024) sieht mit dem Änderungsbereich 4 die Festsetzung einer ca. 14,9 ha großen gewerblichen Baufläche auf der landwirtschaftlichen Bestandfläche vor. Die überbaubaren Flächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, die Art der Bauweise wird im Bebauungsplan jedoch nicht ausgewiesen. Aus der Begründung geht hervor, dass die Gebäude sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise oder davon abweichend errichtet werden können. Im Rahmen der Begründung ist darzulegen, wieso keine der vorab genannten Bauweisen festgesetzt werden sollte.</li><li>- SG Bauordnungsamt / Bauaufsicht: Nach Durchsicht und Prüfung der Antragsunterlagen bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</li><li>- Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände.</li><li>- SG Sicherheit und Ordnung: Für die Flurstücke 102/27, 103/27, 104/34, 116/36, 149/35, 152/35, Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen.</li><li>- Amt für Straßenbau und -unterhaltung: Das Bebauungsplangebiet berührt die Kreisstraße K1223. Der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 Straßengesetz Land SachsenAnhalt (StrG LSA) zustimmungspflichtig. Für den gesamten Bereich parallel zur K1223 gilt eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand gemäß § 24 StrG LSA. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 3 StrG LSA zu widmen. Für den Bau der neuen Kreuzung (Einmündung) gelten §§ 28 ff. StrG LSA. Die Bau- und</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li><br/><li>- Die Bauweise gehört gemäß § 30 Abs.1 BauGB nicht zu den Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Ob eine Bauweise festzusetzen ist, richtet sich nach dem städtebaulichen Erfordernis. Ein solches städtebauliches Erfordernis zur Festlegung einer Bauweise ist für Gewerbegebiete nicht gegeben, da eine offene Bauweise eine für Gewerbegebiete unzumutbare Einschränkung der Gebäudelänge auf 50 Meter beinhaltet und den Erfordernissen gewerblichen Bauens nicht Rechnung trägt. Eine geschlossene Bauweise beinhaltet zwingend das Aneinanderbauen aller Gebäude, was ebenfalls für Gewerbegebiete nicht geeignet ist. Zu begründen sind im Bebauungsplan die getroffenen Festsetzungen, nicht der Verzicht auf Festsetzungen.</li><br/><li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li><br/><li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li><br/><li>- Die Hinweise waren in der Begründung zum Entwurf bereits enthalten.</li><br/><br/><li>- Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</li></ul> |
|---|---|





Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der  
Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

|   |  |
|---|--|
| Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. |  |
|---|--|

| Inhalt der Stellungnahme Trink- und Abwasserverband Börde   | Abwägung der Stadt Wanzleben-Börde  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Vorhaben hat der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde) keine Einwände.</li> <li>- Eine trinkwasserseitige Erschließung im geplanten Bebauungsbereich ist möglich. Für die geplante Fläche wäre eine Erschließung von der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Straße "Am Stadtweg" möglich. Für eine Erschließung ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem TAV Börde und dem Erschließungsträger oder den Eigentümern notwendig.</li> <li>- Am Nordrand des Planungsgebietes befindet sich eine gesicherte Trinkwasserleitung des TAV Börde. Die Schutzstreifenbreite beträgt je 2,0 m rechts und links der Leitung. Eine Überbauung ist nicht gestattet. Der Zugang zu unserer Anlage muss jederzeit gewährleistet sein (Fahrzeuge mit einem technischen Gesamtgewicht von bis zu 30 t sind hierbei maßgebend). Bei geplanten Leitungsverlegungen ist ein Mindestabstand parallel von 0,4 m zur Leitung einzuhalten.</li> <li>- Unter Punkt 6.1.2. "Ver- und Entsorgung" der Begründung für den Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die Absicht des TAV Börde zur Verlegung einer Trinkwasserleitung für den High-Tech-Park in den im Westen begrenzenden Feldweg hingewiesen. Dies ist nicht der Fall, der Absatz kann aus der Begründung entfernt werden.</li> <li>- Die Stadt Wanzleben-Börde ist für die Löschwasserbereitstellung zuständig. Eine Löschwasserbereitstellung durch den TAV Börde kann nur im Rahmen der rohrleitungstechnischen Gegebenheiten aus dem Leitungsnetz erfolgen.</li> <li>- Für die Schmutzwasser- und die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) zuständig.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise sind in der Begründung enthalten.</li> <li>- Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Leitung ist derzeit in einer Ackerfläche verlegt. Oberflächenbefestigungen sind nicht vorhanden. Seitens des TAV kann ausschließlich die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes verlangt werden. Es wird bezweifelt, dass im Bestand eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 30 t besteht.</li> <li>- Der Hinweis findet Berücksichtigung.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul> |

#### 4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher un bebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich.

Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die anlagenbezogenen Lärmemissionen und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planverfahren dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde untersucht. Im Ergebnis der in diesem Verfahren betroffenen Abwägung wurde das Plangebiet als geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewählt.

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und privater Belange im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft, der privaten Belange und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

## **7. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.05.2025 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Stadt Wanzleben-Börde, Mai 2025

gez. Matz

Grit Matz  
Bürgermeisterin

