

# Bekanntmachung

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs des  
Bebauungsplans Nr. 10 „Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen“  
in der Gemeinde Sülzetal gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat am 13.09.2018 den Aufstellungsbeschluss (069/2018) des Bebauungsplans Nr. 10 „Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen“ in der Gemeinde Sülzetal im zweistufigen Regelverfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2018 im Amtsblatt Nr. 7 der Gemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,1 ha und umfasst die Flurstücke 264, 895/12, 25/12, 25/13 sowie einen Teil des Flurstückes 17 der Flur 4 auf der Gemarkung Osterweddingen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **im Norden** durch die Bahngleise der überregionalen Verbindung Magdeburg – Halberstadt mit anschließendem Gewerbegebiet (Gewerbepark Sülzetal),
- **im (Nord-) Osten** durch einen Sportplatz auf dem Flurstück 25/1 (Pappelstadion)
- **im (Süd-) Osten** durch Gehölzbewuchs,
- **im Süden** durch die Dodendorfer Straße und angrenzender Einfamilienhausbebauung
- **im Westen** durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (



Geltungsbereich

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Sülzetal strebt die Errichtung einer neuen, gemeinsam geplanten Anlage für eine Grundschule mit Kindertageseinrichtung, Sporthalle und Sportplatz an.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die Planung auf der betreffenden Fläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Mit der Aufstellung wird sichergestellt, dass sich im Zusammenhang mit entsprechenden Vorhaben stellende städtebauliche Erfordernisse und Belange – wie beispielsweise naturschutzfachliche Belange – ausführlich und hinreichend berücksichtigt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) findet in der Zeit

**vom 20.10.2025 bis einschließlich 20.11.2025 statt.**

Die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – Vorentwurf Planzeichnung und Begründung (Stand September 2025) liegen während folgender Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Sülzetal (Container-Hofseite) Büro Bauverwaltung/Bauleitplanung, Alte Dorfstraße 26 in 39171 Sülzetal OT Osterweddingen zu jedermanns Einsicht

Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.30 Uhr

und nach telefonischer Terminvereinbarung unter 039205-64642 oder 039205-64641 sowie im Internet unter <https://www.gemeinde-sulzetal.de> (Bekanntmachungen) öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Planvorentwurf schriftlich oder während der allgemeinen Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Anregungen und Stellungnahmen können auch per E-Mail abgegeben werden, an:

E-Mail Adresse: [bauamt@gemeinde-suelzetal.de](mailto:bauamt@gemeinde-suelzetal.de) unter Benennung des Betreffs: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen in der Gemeinde Sülzetal.

Anhand der Unterlagen werden Sie frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert.

### Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art.6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art.6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Sülzetal, 25.09.2025

Jörg Methner  
Bürgermeister





# Gemeinde Sülzetal



## Bebauungsplan Nr. 10 „Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen“

### VORENTWURF

# Begründung

Fassung vom 09.09.2025

**Planungshoheit:** Gemeinde Sülzetal  
Alte Dorfstraße 26  
OT Osterweddingen  
39171 Sülzetal

**Planverfasser:** BPM Ingenieurgesellschaft mbH  
Büro Dresden  
Ostra-Allee 20  
01067 Dresden

**Projekt-Nr.:** 10-25-115





## Prüf- und Freigabevermerke

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	lke	lke, lpl, sfl	dge	09.09.2025	Prüffassung Vorentwurf
0.1	lke	lke	dge	02.10.2025	1. überarbeitete Fassung Vorentwurf
0.2	lke	lke		09.10.2025	2. überarbeitete Fassung Vorentwurf



## Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Anlass und Planungsziele.....	8
1.2 Verfahren .....	8
<b>2 Überblick über das Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Landesentwicklungsplan.....	12
3.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt .....	12
3.1.2 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2023, 1. Entwurf) .....	14
3.2 Regionalplanung.....	15
3.2.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (2025) .....	15
3.2.2 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2024).....	17
3.3 Flächennutzungsplan .....	17
3.4 Bebauungspläne und Satzungen.....	18
3.4.1 Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Ackerstraße“.....	18
3.4.2 Bebauungspläne „Gewerbepark Sülzetal“ .....	18
3.4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wende“ .....	19
3.4.4 Satzung über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen.....	19
3.5 Informelle Planungen.....	19
3.5.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Sülzetal..	19
3.6 Sonstige Bindungen und Planungen.....	20
3.6.1 Schutzgebiete .....	20
3.6.2 Leitungsbestand.....	20
<b>4 Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>22</b>
<b>5 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>23</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
5.3.1 Bauweise .....	24
5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.4 Erschließung .....	26



5.4.1	Verkehrerschließung .....	26
5.4.2	Brandschutz und Löschwasserversorgung .....	26
5.4.3	Trink- und Schmutzwasser .....	27
5.4.4	Abfallbeseitigung .....	27
5.4.5	Ableitung Niederschlagswasser .....	27
5.4.6	Stromversorgung .....	28
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	29
5.6	Einfriedungen .....	29
5.7	Sportplatzbeleuchtung .....	30
<b>6</b>	<b>Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>31</b>
6.1	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	31
6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	32
6.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	32
<b>7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
7.1.1	Belange von Natur und Landschaft .....	33
7.1.2	Belange des Artenschutzes .....	33
7.1.3	Belange der Abfallbeseitigung .....	33
7.1.4	Belange des Gewässerschutzes .....	33
7.1.5	Belange der Luftreinhaltung .....	33
7.1.6	Belange der Lärmbekämpfung .....	34
7.1.7	Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie .....	34
7.1.8	Belange des Bodenschutzes .....	34
7.1.9	Fazit .....	34
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Verweise .....</b>	<b>36</b>



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bestandsflächen.....	35
Tabelle 2:	Planungsflächen.....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (17).....	10
Abbildung 2:	Geltungsbereich (schwarz) mit Luftbild und Flurstücksgrenzen (1).....	11
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (hellgelb: VB Landwirtschaft, rot: Geltungsbereich) (3).....	13
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2023; gelb: VB Landwirtschaft, roter Punkt: Bereich des Bebauungsplanes (5).....	15
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (7) . .....	16
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal mit Geltungsbereich (rot) (9).....	17



## Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)** vom 16. März 2011, das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374) geändert worden ist



- **Kommunalverfassungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), das zuletzt durch das Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist
- **Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG LSA)** in der Fassung vom 13. November 1997, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. LSA S. 340, 341) geändert worden ist
- **Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (Kinderförderungsgesetz - KiFöG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2003 (GVBl. S. 48), das zuletzt durch § 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2025 (GVBl. LSA S. 446) geändert worden ist



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Planungsziele

Anlass für die Planung ist der bauliche Zustand der Grundschule des Ortsteils Osterweddingen in der Gemeinde Sülzetal. Die Einrichtung entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen und technischen Anforderungen und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Um dieser Herausforderung zu begegnen, strebt die Gemeinde Sülzetal die Errichtung einer neuen, gemeinsam geplanten Anlage für eine Grundschule mit Kindertageseinrichtung, Sporthalle und Sportplatz an. Dies würde nicht nur den baulichen Zustand verbessern, sondern auch Effizienzgewinne durch gemeinsame Nutzungen des Geländes und optimierte Betriebskosten ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne durch die Städte und Gemeinden aufzustellen, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche vor.

Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan hat dementsprechend zum Ziel, die Planung auf der betreffenden Fläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Mit der Aufstellung wird sichergestellt, dass sich im Zusammenhang mit entsprechenden Vorhaben stehende städtebauliche Erfordernisse und Belange – wie beispielsweise naturschutzfachliche Belange – ausführlich und hinreichend berücksichtigt werden.

## 1.2 Verfahren

Die Gemeinde Sülzetal hat am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen“ beschlossen (Beschluss Nr. 069/2018). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2018 im Amtsblatt Nr. 7 der Gemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan mit Begründung und Umweltprüfung, welche in Form eines Umweltberichtes der Begründung als gesonderter Teil beigelegt wird.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal ist die für die Planung vorgesehene Fläche



---

als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Somit ist keine parallele FNP-Änderung erforderlich.



## 2 Überblick über das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum Sachsen-Anhalts und gehört zum Ortsteil Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal im Landkreis Börde. Die Gemarkungsgrenze zur Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich etwa 2,3 km nördlich des Plangebietes.

Einen Überblick über die Lage des Plangebietes gibt die nachfolgende Abbildung 1.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (17)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,1 ha und umfasst die Flurstücke 264, 895/12, 25/12, 25/13 sowie einen Teil des Flurstückes 17 der Flur 4 auf der Gemarkung Osterweddingen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **im Norden** durch die Bahngleise der überregionalen Verbindung Magdeburg – Halberstadt mit anschließendem Gewerbegebiet (Gewerbepark Sülzetal),
- **im (Nord-) Osten** durch einen Sportplatz auf dem Flurstück 25/1 (Pappestadion Osterweddingener SV),





## 3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern, ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen zu unterstützen, Entwicklungspotenziale zu sichern und die Ressourcen nachhaltig zu schützen sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt, sind jedoch gleichwohl formell zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung mit einzubeziehen, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung sicherzustellen.

### 3.1 Landesentwicklungsplan

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) wird der Gemeinde Sülzetal keine zentralörtliche Funktion im Sinne der Raumordnung zugewiesen.

Der Norden der Gemarkung Osterweddingen ist gemäß LEP LSA 2010 als (Vorrang-) Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorgesehen (s. blau-weißes Symbol nordöstlich des Geltungsbereiches auf Abbildung 3) (2). Gemäß Ziel 56 des LEP LSA 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Er gehört gemäß Z 57 des LPA SA 2010 zu dem Standortverbund „Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/Wanzleben)“, der gezielt für wirtschaftliche Entwicklungszwecke priorisiert wird. Unter Ziel 57 wird in diesem Zusammenhang festgelegt, dass diese Standorte so entwickelt werden sollen, dass wettbewerbsfähige und große Industrieflächen bereitgestellt werden können. Die vorliegende Planung trägt somit zur funktionalen Stärkung des Vorrangstandorts Osterweddingen bei, indem sie infrastrukturelle Voraussetzungen für die soziale Daseinsvorsorge schafft. Durch die geplante Bereitstellung von Unterbringungs-, Betreuungs- und Lernmöglichkeiten für Kinder wird ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivität des Standortes für Arbeitskräfte geleistet. Insbesondere im Kontext der angestrebten Industrie- und Gewerbeansiedlungen unterstützt die Maßnahme die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Planung ergänzt somit die wirtschaftsorientierten Zielsetzungen des LEP LSA



2010 um sozialräumliche Aspekte und trägt zur langfristigen Sicherung der Standortqualität bei.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (hellgelb: VB Land-wirtschaft, rot: Geltungsbereich) (3)

Im Norden grenzt eine überregionale Schienenverbindung an den Geltungsbereich.

Gemäß den Darstellungen des LEP LSA 2010 befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (VB) für Landwirtschaft (s. gelbe Schraffur in Abbildung 3). Der Vorbehaltscharakter bedeutet, dass Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen sind, jedoch nicht absolut vorrangig sind. Die vorliegende Planung dient der Sicherung der Daseinsvorsorge sowie der Bildungsinfrastruktur. Nach Z 42 LEP LSA 2010 ist in allen Landesteilen ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot vorzuhalten. Um diesem Ziel gerecht zu werden, ist die Entwicklung des vorgesehenen Standortes erforderlich. Da es sich nicht um ein Vorranggebiet Landwirtschaft handelt, ist die Inanspruchnahme der betroffenen Fläche auch innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft gerechtfertigt.

Für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende landesplanerische Ziele und Grundsätze relevant:



*G 19: Die Anpassung der Schulstandorte an eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung soll so erfolgen, dass diese in den Zentralen Orten erhalten und entwickelt werden.*

*G 20: In ländlichen Regionen mit geringer Einwohnerdichte sollen Grund- und Sekundarschulen auch bei geringer Auslastung in den Grundzentren bestehen bleiben. Wenn möglich, sollen darüber hinaus bestehende Grundschulen auch in anderen Gemeinden oder Ortsteilen von Gemeinden erhalten bleiben.*

*G 26: Öffentliche Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen auch bei geringer Auslastung in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

*Z 42: In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird.*

*Z 45: Sportstätten sind in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten.*

→ Der vorliegenden Planung liegt der konkrete Bedarf an Schulplätzen in der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Osterweddingen zu Grunde. Die Planung ist insofern mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2023, 1. Entwurf)**

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen-Anhalt beschlossen (4). Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des LEP Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz freigegeben.

Gemäß 1. Entwurf des LEP 2023 (5) wird das Gewerbe- und Industriegebiet im Ortsteil Osterweddingen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt (s. schwarzes-weißes Symbol in Abbildung 4).

Im 1. Entwurf des LEP 2023 grenzt der überregionale Schienenweg weiterhin im Norden an den Geltungsbereich. Zudem befindet sich der Geltungsbereich unverändert in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (s. Abbildung 4).



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2023; gelb: VB Landwirtschaft, roter Punkt: Bereich des Bebauungsplanes (5)

## 3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung hat die Programme und Pläne der Landesplanung zu konkretisieren und die regionalen Grundsätze und Ziele der Raumordnung festzulegen. Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (2025).

### 3.2.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (2025)

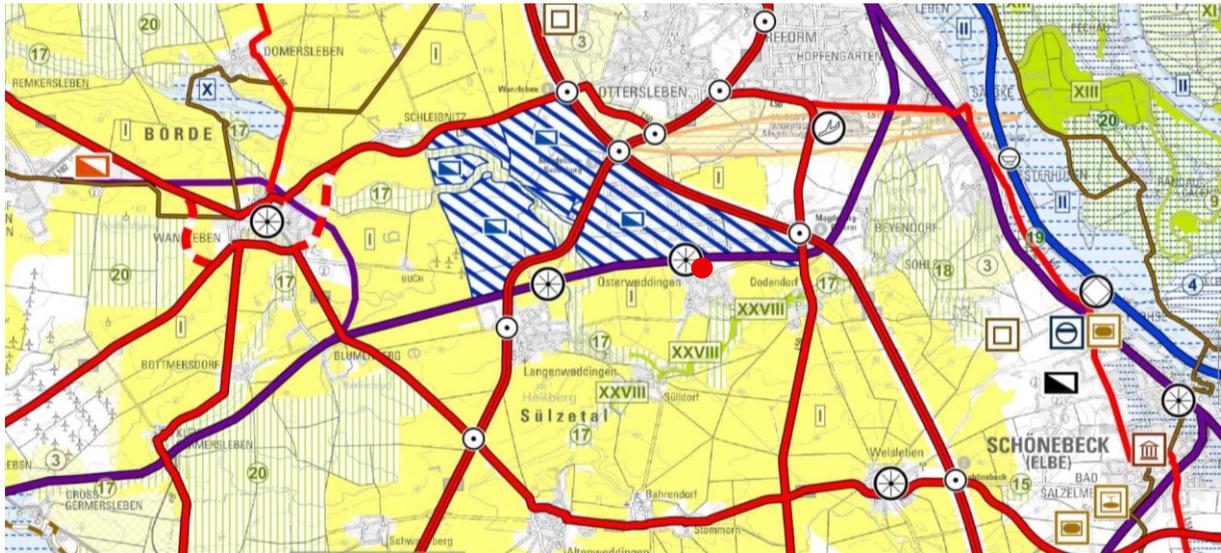
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des regionalen Entwicklungsplanes (REP) Magdeburg, welcher seit dem 15.07.2025 wirksam ist.

Gemäß Karte 1 des REP befindet sich das Plangebiet außerhalb besonderer Gebietsausweisungen (6) (s. Abbildung 5).

Nördlich vom Geltungsbereich befindet sich ein Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (s. blaue Schraffur in Abbildung 5). Es handelt sich hierbei gemäß Z 5.1-2 des REP um die räumliche Präzisierung des Z 57 des LEP LSA 2010 (s. Abschnitt 3.1.1).

Im Norden grenzt eine überregionale Schienenverbindung mit Schnittstelle des ÖPNV.

Östlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Vorranggebiete für die Landwirtschaft.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (7)**

Erläuterungskarte 2 ordnet Osterweddingen dem ländlichen Raum im Einzugsgebiet von Verdichtungsräumen zu. Gemäß Erläuterungskarte 3 durchzieht eine überregionale Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung das Plangebiet.

Weiterhin ist folgende Zielsetzung des Regionalen Entwicklungsplanes von Bedeutung:

*G 3.4-1: „Zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Gemeinden sollen auch Maßnahmen der integrierten ländlichen Entwicklung eingesetzt werden. Auf Grundlage von integrierten ländlichen bzw. gemeindlichen Entwicklungskonzepten soll insbesondere angestrebt werden: [...] 4. Sicherung des Infrastrukturangebotes [...]“*

→ Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Sülzetal.

*Z 5.3.6-1: „Der ÖPNV ist als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern, schrittweise barrierefrei zu gestalten und zu einer leistungsfähigen Alternative zur Nutzung individueller Kraftfahrzeuge auszubauen.“*

→ Durch die vorliegende Planung wird der regionalplanerischen Zielsetzung entsprochen, indem eine Bushaltestelle zur Anbindung an die Gemeinbedarfsflächen vorgesehen wird.

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu landes- oder regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.



### 3.2.2 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ (2024)

Im sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ der regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde die Gemeinde Sülzetal nicht als zentraler Ort festgelegt (8).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

Die Einheitsgemeinde Sülzetal verfügt über einen rechtskräftigen FNP in der Fassung vom August 2018, welcher seit dem 16.01.2019 in Kraft ist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes enthält der FNP die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen für Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sportanlagen. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (s. Abbildung 6). Demnach kann der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden.

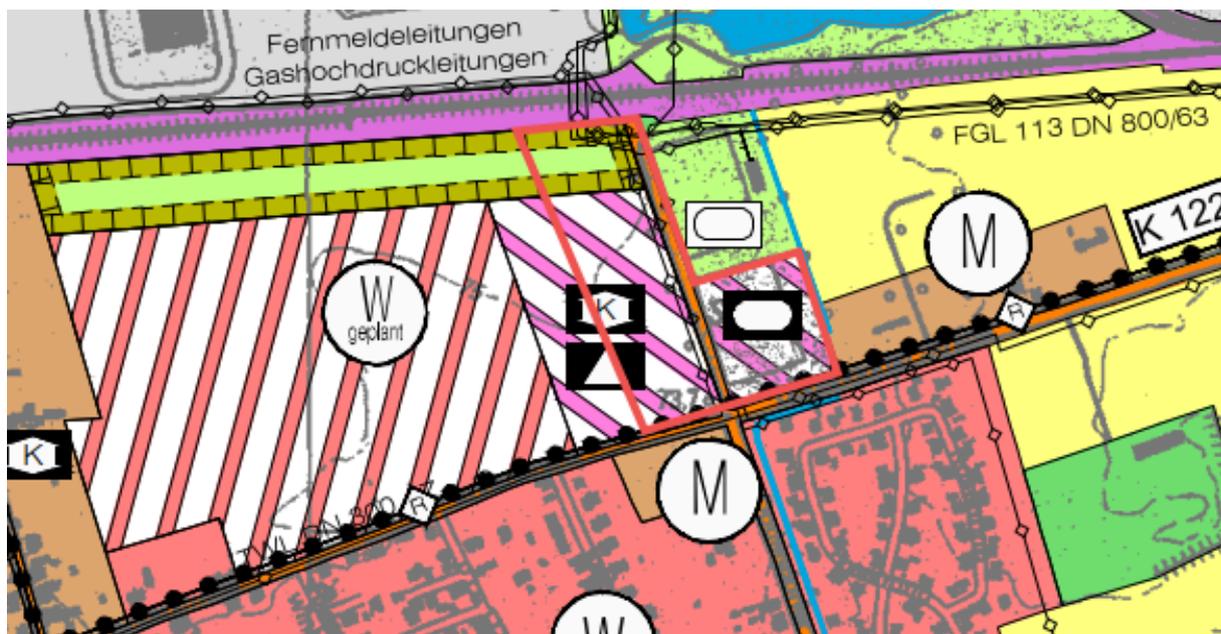


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal mit Geltungsbereich (rot) (9)



## **3.4 Bebauungspläne und Satzungen**

### **3.4.1 Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Ackerstraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet an der Ackerstraße“, Osterweddingen, erstreckt sich über rund 7 ha im Nordosten des Ortskerns von Osterweddingen und östlich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 10 „Gemeinbedarfsfläche Osterweddingen“ (10).

Die Planung basiert auf einer Wohnraumbedarfsprognose bis zum Jahr 2030, die einen verfügbaren Bedarf von ca. 121 Einfamilienhäusern in Osterweddingen ausweist. Es sind 63 Parzellengrundstücke mit jeweils ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen. Ziel ist die schnelle Schaffung von Wohnbauland für eigene Bauvorhaben und ortsansässige Familien im Sülzetal. Der Bebauungsplan ist am 19.12.2018 in Kraft getreten.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die beiden Planungen miteinander vereinbar sind. Mit der parallelen Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für Schule, Kindertageseinrichtung und Sport wird die notwendige soziale Infrastruktur bereitgestellt, die zur Versorgung des neu entstehenden Wohngebietes erforderlich ist.

### **3.4.2 Bebauungspläne „Gewerbepark Sülzetal“**

Der Bebauungsplan Nr. 1 bildet zusammen mit den B-Plänen Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7 der Gemeinde Sülzetal einen räumlich zusammenhängenden Industrie- und Gewerbekomplex – den „Gewerbepark Sülzetal“ (11). Dieser wurde für großflächige Logistik- und Produktionsansiedlungen konzipiert. Der Gewerbepark Sülzetal liegt südlich der Bundesautobahn A14 entlang der Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt. Südlich zu dem Gewerbepark befindet sich die Fläche des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 10. Im April 2025 wurde durch den Gemeinderat der Bebauungsplan „Über den Springen“ im Ortsteil Langenweddingen als Satzung beschlossen. Auch im Rahmen dieses B-Planes ist die Ausweisung von Gewerbeflächen geplant.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die o. g. B-Pläne mit dem vorliegenden B-Plan vereinbar sind. Mit der Zunahme von Beschäftigten und der Attraktivität des Standortes für Familien wächst der Bedarf an wohnortnahen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.



### **3.4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wende“**

An der östlichen Grenze zum Geltungsbereich befindet sich der 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan „Wende“. Es handelt sich um die Festsetzung eines Mischgebietes (12).

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die beiden Planungen miteinander vereinbar sind.

### **3.4.4 Satzung über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen**

Die Satzung der Gemeinde Sülzetal über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen trat zum 01.08.2025 in Kraft (13). Mithilfe dieser kommunalen Satzung wird die Grundschule Langenweddingen zum Schuljahr 2025/26 geschlossen. Zugleich werden zwei neue Schulbezirke für die verbleibenden Standorte Osterweddingen und Altenweddingen eingerichtet. Die künftige Schuleinschreibung erfolgt verbindlich nach dem Wohnort der Kinder. Damit wird ein klarer Zuweisungskorridor geschaffen, der eine systematische Kapazitätssteuerung ermöglicht. Diese Neuregelung ist Grundlage für die Schulentwicklungsplanung und definiert verbindlich Wege-, Kapazitäts- und Verwaltungsstrukturen.

## **3.5 Informelle Planungen**

### **3.5.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Sülzetal**

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) 2025 der Gemeinde Sülzetal verfolgt das Ziel, die acht Ortsteile stärker miteinander zu vernetzen und die seit der Fusion im Jahr 2001 bestehende Einheitsgemeinde als funktionale Einheit zu stärken. Im Fokus stehen die bedarfsgerechte bauliche Weiterentwicklung von Kindertagesstätten und Grundschulen, die Zusammenarbeit von Kommune und Vereinen zur Erhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen sowie die qualitative Aufwertung von Sport- und Freizeitanlagen. Das IG EK gliedert sich in sechs Handlungsfelder und umfasst insgesamt 89 Maßnahmen, von denen 15 als strategisch bedeutsame Leitprojekte bis 2030 umgesetzt werden sollen. Einige Kernprojekte, insbesondere Neubauten und Umbauten von Kindertagesstätten, Schulen und Sportstätten, wie beispielsweise des Kindergartens und der Grundschule in Osterweddingen, sollen in erster Priorität bis 2025 vorbereitet werden (14).

Der Bebauungsplan setzt ein im IG EK benanntes Kernprojekt um. Damit wird eine zentrale Maßnahme der gemeindlichen Entwicklungsstrategie konkretisiert. Die Planung berücksichtigt damit die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB relevanten sonstigen städtebaulichen Planungen und Konzepte und trägt zur Stärkung der örtlichen Bildungs- und Sportinfrastruktur bei.



## 3.6 Sonstige Bindungen und Planungen

### 3.6.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht gemäß §§ 22-29 BNatSchG sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet „Sülzetal bei Sülldorf“ (FFH0051LSA), welches sich in ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebietes befindet. Ca. 500 m südwestlich befindet sich zudem der geschützte Park „Osterweddingen – Schulpark“ (GP\_0024BOE). Aufgrund der Entfernung besteht keine direkte Betroffenheit (15).

Denkmalbestände sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen (16).

Sonstige Schutzgebiete werden nach bisherigem Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht berührt. Zusätzlich zum Umweltrecht sind Bindungen aufgrund sonstiger Rechtsbereiche gegenwärtig nicht bekannt.

### 3.6.2 Leitungsbestand

#### Rohstoffpipelines PST und RRB

Gemäß Auskunft vom 02.07.2025 verlaufen durch das Plangebiet die Rohstoffpipeline Rostock – Böhlen (RRB) sowie die Pipeline Stade – Teutschenthal (PST), jeweils einschließlich Steuerkabel. Über den Leitungen ist ein Schutzstreifen von bis zu 10 m Breite definiert. Der Leitungsverlauf wird gemäß der übergebenen digitalen Daten in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Grundsätzlich ist ein Mindestabstand von > 150 m zur Bebauung einzuhalten. Gemäß Einzelfallprüfung der Dow Olefineverbund GmbH vom 10.11.2017 (Vorgang Nr. 119/2009) im Zusammenhang mit dem ca. 200 m westlich gelegenen B-Plan Nr. 8 „Am Weinberg“<sup>1</sup> der Gemeinde Sülzetal wurde das Einverständnis zum geplanten Abstand auf ca. 100 m zwischen Leitungsachse der Pipeline RRB und der geplanten Wohnbebauung gegeben.

Mit Schreiben vom 29.05.2018 wurde durch den Dow Olefineverbund GmbH mitgeteilt, dass keine Einwände für die vorliegende Planung im „Bereich Kita/Grundschule/Sporthalle und -platz“ bestehen. Aus diesem Grund wird der Mindestabstand auch im B-Plan Nr. 10 auf 100 m

---

<sup>1</sup> Der B-Plan Nr. 8 wurde zu einem späteren Zeitpunkt in den B-Plan Nr. 9 Wohngebiet „An der Ackerstraße“ überführt. In Abschnitt 3.4.1 finden sich nähere Ausführungen zum B-Plan Nr. 9.



reduziert. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Innerhalb des 100 m-Abstandes ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. Dies wird textlich festgesetzt.

### Wasserleitungen

Im Zentrum und Osten des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Wasserleitungen des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) Börde. Diese werden gemäß der durch den TAV übergebenen digitalen Daten in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



## 4 Vorhabenbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gemeinbedarfsflächen Osterweddingen“ ist die Errichtung einer neuen Grundschule, einer Kindertageseinrichtung, eines Sportplatzes sowie einer Sporthalle geplant. Die Realisierung der Planung erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,10 ha. Mit dem Vorhaben soll der Bedarf an benötigten Kapazitäten in den Bereichen der Bildungsinfrastruktur sowie des Angebots für Kindertagesbetreuung und Sport abgedeckt werden.

Der Vorhabenbereich gliedert sich dabei, ausgehend von der vorhandenen Baumallee im Zentrum, in die zwei Teilbereiche Gemeinbedarfsfläche A und B. Die jeweils zulässigen Nutzungen sind in beiden Bereichen gleich, um die Planung möglichst flexibel zu halten.

Im Norden der Gemeinbedarfsfläche A ist die Errichtung eines Kunstrasenplatzes geplant. Dieser soll neben den Grundschul- und Kindergartenkindern auch den lokalen Vereinen zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Sportplatz („Pappelstadion“) bleibt in seiner Nutzung unverändert.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine gemäß FNP ausgewiesene „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Diese wird in ihrer Abgrenzung in den B-Plan übernommen und festgesetzt.

Die Kindertageseinrichtung wird unmittelbar an den Neubau der Grundschule angebunden. Damit wird das in den anderen Ortsteilen der Gemeinde bewährte Konzept fortgeführt. Durch die gemeinsame Nutzung der Einrichtungen können Synergien geschaffen und die Betriebskosten effizient gestaltet werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Dodendorfer Straße im Süden. Dabei ist vorgesehen, die vorhandene Baumallee entlang der Zuwegung weitestgehend zu erhalten. Die bereits vorhandene Verkehrsfläche entlang der Baumallee soll der inneren Erschließung dienen. Angrenzend an die Dodendorfer Straße ist zeichnerisch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Bushaltestelle festgesetzt. Dadurch wird die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sichergestellt.



## 5 Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

- TF 01 Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.
- TF 02 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Schule
  - Sporthalle und Sportplatz
  - Kindertageseinrichtung
  - sonstige bauliche Anlagen und Nutzungen, die in einem unmittelbaren funktionalen und organisatorischen Zusammenhang mit der Betreuung, Bildung und Unterrichtung von Kindern oder mit der Nutzung der sportlichen Einrichtungen stehen.

#### Begründung

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit den o. g. Zweckbestimmungen dient der Umsetzung der städtebaulichen Ziele. Hintergrund ist der bauliche Zustand und die unzureichende Kapazität der bestehenden Einrichtungen im Ortsteil, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Durch die ergänzende Zulässigkeit funktional erforderlicher Nebenanlagen wird die Nutzbarkeit der vorgesehenen Einrichtungen dauerhaft gewährleistet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen entsprechen § 16 BauNVO und sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

- TF 03 Die Grundflächenzahl ist in den Gemeinbedarfsflächen A und B mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
- TF 04 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit 3 Vollgeschossen (III) festgesetzt.
- TF 05 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante (GOK).



## Begründung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird bewusst ausschließlich das Instrument ausgewählter Höchstmaße eingesetzt, um die Regelungstiefe auf das nötige Minimum zu reduzieren. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder eine Geschossflächenzahl wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 trägt den besonderen Anforderungen von Bildungs-, Betreuungs- und Sporteinrichtungen Rechnung. Im Gegensatz zur Wohnnutzung wird die Flächeninanspruchnahme hier wesentlich durch funktionale Zusammenhänge geprägt, etwa durch den Bedarf an großzügigen Raumstrukturen, Nebenanlagen und technischen Einrichtungen. Die vergleichsweise hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes ermöglicht eine kompakte Anordnung der erforderlichen Baukörper und Funktionsflächen, wodurch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen erzielt und kurze Wege geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung sichergestellt, die die Umsetzung moderner pädagogischer Konzepte und eine flexible Anpassung an künftige Bedarfe erlaubt.

Die Höhenentwicklung sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergeben sich aus den funktionalen Anforderungen an die Gebäude. Bei einer vollen Ausnutzung der maximalen Firsthöhe von 15 m ü. GOK überragen die geplanten Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen zwar die umliegende Bebauung, was aufgrund der besonderen Bedeutung und Funktion einer Schule bzw. Sporthalle jedoch als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird. Die Höhenentwicklung ist so gewählt, dass sie einerseits eine effiziente Nutzung der Fläche erlaubt und andererseits keine unzumutbaren städtebaulichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Die natürliche Geländeoberkante (GOK) beträgt in Richtung Norden ansteigend zwischen etwa 73 m und 76 m HNH (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer).

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

TF 06 In den Gemeinbedarfsflächen A und B ist eine offene Bauweise festgesetzt.

## Begründung

Um die Gebietscharakteristik zu wahren, sind bauliche Anlagen und Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zu diesem Zweck wird eine offene Bauweise festgesetzt.



Dies ermöglicht eine flexible und nutzerfreundliche Baugestaltung, die den funktionalen Anforderungen von Schulen, Sporthallen und Kindertageseinrichtungen optimal entspricht.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- TF 07 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Lage durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- TF 08 Innerhalb des 100 m-Abstandes zu den Rohstoffpipelines PST und RRB ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Außerhalb der nördlichen Baugrenze ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche A nur die Anlage eines Sportplatzes zulässig. Hierzu gehören auch notwendige Nebenanlagen wie Flutlichtmasten, Ballfangzäune, Zuschaueranlagen sowie untergeordnete technische Einrichtungen.
- TF 09 In der westlich an die Gemeinbedarfsfläche A angrenzenden Grünfläche sind bauliche und sonstige Anlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb, der Nutzung oder der Sicherheit der Sportanlage dienen. Hierzu gehören insbesondere Einfriedungen, Flutlichtmasten sowie befestigte Plattenstreifen zur Abgrenzung des Kunstrasenplatzes. Die Grünfläche ist landschaftsverträglich zu gestalten und weitgehend als begrünte Freifläche zu erhalten.

#### Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen mit einem seitlichen Grenzabstand von jeweils 3 m zur angrenzenden Grünfläche bzw. zum Rand des Geltungsbereiches. Im Bereich zwischen den Baufeldern werden die Baugrenzen unter Beachtung des unterirdischen Leitungsbestandes entlang der vorhandenen Baumallee bestimmt.

Die Festsetzung TF 08 dient der Betriebssicherheit der parallel verlaufenden Rohstoffpipelines PST und RRB. Innerhalb des 100 m-Abstandes sind daher Hochbauten ausgeschlossen. Zugleich bleibt die Fläche für den Gemeinbedarf nutzbar: Zulässig ist die Anlage eines Sportplatzes mit funktional notwendigen Nebenanlagen wie Flutlichtmasten oder Ballfangzäunen, die keine Aufenthaltsräume darstellen und keine erheblichen Gefährdungen verursachen. Die Baugrenzen nach TF 08 betreffen ausschließlich Hochbauten; Flächenanlagen wie Spielfelder oder Laufbahnen können daher auch innerhalb der südlichen Baugrenze angeordnet werden. Somit ist die Errichtung des Sportplatzes sowohl innerhalb der südlichen Baugrenze als auch nördlich außerhalb planungsrechtlich gesichert.



Der angrenzende Grünstreifen wird gemäß TF 09 stellenweise zur Aufnahme technisch notwendiger Einrichtungen für den Betrieb des Kunstrasenplatzes benötigt. Durch die Festsetzung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser funktionalen Anlagen sichergestellt, ohne den Freiraumcharakter der Grünfläche wesentlich zu beeinträchtigen.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die südlich an den Geltungsbereich anliegende öffentliche „Dodendorfer Straße“ möglich. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zuwegung auf dem Flurstück 17.

Angrenzend an die „Dodendorfer Straße“ ist im Süden des Flurstückes 25/13 gemäß Planzeichnung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle) ausgewiesen. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer geordneten Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

#### Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ergibt sich insbesondere aus dem An- und Abfahrtsverkehr von Eltern, Mitarbeitenden sowie Liefer- und Servicefahrzeugen. Um den Verkehr im unmittelbaren Bereich des Schul- und Kindergartenstandortes zu entlasten und eine sichere Erreichbarkeit für Kinder zu gewährleisten, werden die notwendigen öffentlichen Stellflächen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen.

Die Anordnung der Stellplätze an dieser Stelle gewährleistet eine direkte Anbindung an die angrenzende öffentliche Straße. Gleichzeitig wird dadurch eine klare räumliche Trennung zwischen Aufenthalts- und Spielflächen der Kinder sowie dem ruhenden Verkehr geschaffen.

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen und deren konkrete Anordnung wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft. Damit bleibt die planerische Flexibilität erhalten, ohne die sichere Erschließung des Grundstücks zu gefährden.

### **5.4.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Löschwasserversorgung medienseitig zu gewährleisten und die erforderliche Löschwassermenge zu sichern. Erforderliche Aufstell- und Umfahrf Flächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzuhalten.



Ein Löschwasserhydrant (H 34) befindet sich südlich angrenzend an das im Geltungsbereich gelegene Flurstück 895/12 an der Ackerstraße (ca. 10 m entfernt). Weitere Hydranten befinden sich im näheren Umkreis (< 100 m entfernt).

#### **5.4.3 Trink- und Schmutzwasser**

Die äußere Erschließung zur Ver- und Entsorgung mit und von Trink- und Schmutzwasser ist ausgehend vom Bestand entlang der Dodendorfer Straße möglich. Dieser verfügt bereits über eine Abzweigung in den Geltungsbereich hinein. In der Planzeichnung wird der Verlauf übernommen. Die Planung ist mit dem Erhalt der Leitungen und Wahrung der bestehenden Rechte vereinbar. Für die Erschließung des Plangebietes werden die bestehenden Anlagen und Leitungen entsprechend dem zukünftigen Bedarf weiter in das Gebiet verlegt.

Träger der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde). Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem TAV abzustimmen.

#### **5.4.4 Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden über die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Börde beseitigt. Dafür ist die Errichtung eines Müllplatzes an der Ackerstraße geplant (s. Abschnitt 5.5).

#### **5.4.5 Ableitung Niederschlagswasser**

TF 10 Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Soweit dies im Einzelfall nicht möglich ist, ist ein Anschluss an den im Geltungsbereich vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen.

TF 11 Interne Wege und Zufahrten sowie oberirdische Stellplätze sind mit infiltrationsfähigem Belag herzustellen.

#### **Begründung**

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Sülzetal.

Zur Niederschlagsentwässerung wird eine Versickerungspflicht festgesetzt. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i. V. m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), wonach in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden soll. Flächenbefestigungen sind grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten,



Nebenanlagen, Stellplätze und Gehwege, sofern diese in wasserdurchlässigem Aufbau, z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster, ausgeführt werden.

Das Niederschlagswasser, welches auf Verkehrsflächen des Gebietes entsteht, wird über Straßenabläufe in die bestehende Regenwasserkanalisation geleitet und anschließend über den Regenwasserkanal in der Dodendorfer Straße abgeleitet. Die Kapazität des vorhandenen DN-300-Kanals ist zu prüfen. Der vorhandene Kanal wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Planung ist mit dem Erhalt der Leitungen und Wahrung der bestehenden Rechte vereinbar.

#### **5.4.6 Stromversorgung**

Die äußere Erschließung zur Versorgung mit Strom und Breitband ist ausgehend vom Bestand entlang der Dodendorfer Straße möglich. Die Erschließung ist beim jeweils zuständigen Versorgungsbetrieb zu beantragen.

#### Energieversorgung

Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon AG. Im Süden des Plangebietes ist zu Gunsten der Avacon AG eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

In der Dodendorfer Straße befinden sich Energieversorgungsleitungen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.

#### Telekommunikation

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Dodendorfer Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen und vorhandene Netze der Betreiber in das Plangebiet zu erweitern.

#### Breitband

In der Dodendorfer Straße befindet sich ein Breitbandnetz.



## 5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- TF 12 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen ist im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach BauO LSA und NbG LSA zulässig.
- TF 13 Innerhalb der zeichnerisch als öffentliche Parkfläche festgesetzten Fläche ist im westlichen Abschnitt (a) ausnahmsweise die Anlage eines Müllplatzes als notwendige Nebenanlage der Gemeinbedarfsnutzung zulässig.

### Begründung

Um eine funktionale Anordnung und wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen, wird die Errichtung notwendiger Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zugelassen. Dabei sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sowie die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Sachsen-Anhalt (NbG LSA) einzuhalten.

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dienen grundsätzlich der Erholung, Freizeit und Gestaltung des Ortsbildes. Ein Müllplatz zählt nicht zu den typischen Grünflächennutzungen. Da er jedoch als funktional notwendige Nebenanlage für die Gemeinbedarfsnutzung erforderlich ist, wird in der zeichnerisch als Grünfläche a festgesetzten Fläche ausnahmsweise die Errichtung eines Müllplatzes zugelassen. Damit bleibt die Funktion der Grünfläche überwiegend erhalten, während zugleich die geordnete Abfallentsorgung planungsrechtlich abgesichert wird.

## 5.6 Einfriedungen

- TF 14 Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2 m über Geländeoberkante zulässig.
- TF 15 Ballfangzäune sind mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante zulässig.

### Begründung

Die Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass die baulichen Anlagen den Funktionsanforderungen der Gemeinbedarfsflächen genügen, zugleich aber in ihrer Dimensionierung maßvoll und städtebaulich verträglich bleiben. Die Ballfangzäune sind insbesondere für die Sportplatznutzung erforderlich, um einen sicheren Spielbetrieb zu gewährleisten und Beeinträchtigungen



angrenzender Flächen zu vermeiden. Aktuell ist vorgesehen, an den Querseiten des Sportplatzes Ballfangzäune mit einer Höhe von 6 m zu errichten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m vorgesehen, während an der östlichen Grundstücksgrenze auf eine Einfriedung verzichtet wird.

## 5.7 Sportplatzbeleuchtung

- TF 16 Zur Ausleuchtung des Sportplatzes ist das Aufstellen von Lichtmasten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 16 m über Geländeoberkante innerhalb des Plangebietes zulässig.

### Begründung

Für den ordnungsgemäßen Betrieb des Sportplatzes ist eine Nutzung auch in den Abendstunden erforderlich. Hierfür sind Beleuchtungsanlagen notwendig. Mit der Festsetzung wird daher klargestellt, dass das Aufstellen von Lichtmasten innerhalb des Plangebietes zulässig ist. Die geplanten Flutlichtmasten mit einer Höhe von 16 m stellen eine übliche und funktionale Nebenanlage dar, die der Sportnutzung dient und diese nicht überlagert.

Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der Sportfläche müssen die in der DIN EN 12193 „Sportstättenbeleuchtung“ vorgegebenen Grenz- und Richtwerte einhalten.



## 6 Festsetzungen zur Grünordnung

### 6.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- TF 17 Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumallee ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

#### Begründung

Die Festsetzung dient dem Erhalt der Baumallee aus Eschen- und Spitzahorn, die von der Dodendorfer Straße aus in nordwest-südöstlicher Richtung verläuft und die Gemeinbedarfsfläche A und B optisch einfasst.

Die dauerhafte Erhaltung dient dem Schutz und der Pflege eines ortsbildprägenden Elementes, welches wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet und zur Förderung der Artenvielfalt beiträgt. Ein Ersatz abgehender Bäume gewährleistet den langfristigen Erhalt der grünordnerischen Struktur.

- TF 18 Die zeichnerisch für den Erhalt von Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Sträucher sind zu ersetzen.

#### Begründung

Durch die textliche Festsetzung wird der Erhalt der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen im Norden und Osten des Geltungsbereiches erreicht. Diese stellen wichtige Strukturelemente im Plangebiet dar. Sträucher übernehmen wichtige ökologische Funktionen: Sie fördern die Biodiversität, bieten Lebensräume für zahlreiche Tierarten und unterstützen die Stabilisierung des Mikroklimas. Zudem tragen Strauchflächen zur ästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei und dienen insbesondere als Pufferzonen und Sichtschutz. Das Ersetzen abgehender Sträucher gewährleistet den langfristigen Erhalt dieser ökologisch und gestalterisch wertvollen Flächen.



## **6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- TF 19 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im folgenden Herbst nach Abschluss der Hochbauarbeiten zu realisieren.
- TF 20 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

### Begründung

Die Maßnahme setzt die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan um.

## **6.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

*Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.*



## **7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu prüfen.

### **7.1.1 Belange von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 7b BauGB. Auch sonstige naturschutzrechtlich geschützte Flächen liegen nicht im näheren Umfeld.

### **7.1.2 Belange des Artenschutzes**

Die Belange des Artenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB werden beachtet. Eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Entwurf. Hierzu wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem das Schutzgut gesondert betrachtet und bewertet wird. Auf Grundlage dieser Ergebnisse können gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz oder zur Vermeidung von Beeinträchtigungen festgelegt werden.

### **7.1.3 Belange der Abfallbeseitigung**

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Interesse des Umweltschutzes geordnet über die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Börde beseitigt.

### **7.1.4 Belange des Gewässerschutzes**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für die Wasserversorgung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Gewässerreinigung über die zentrale Schmutzwasserkanalisation entsorgt.

### **7.1.5 Belange der Luftreinhaltung**

Schädliche Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) sind zu vermeiden. Der Bebauungsplan hat nach bisherigem Kenntnisstand keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität.



### **7.1.6 Belange der Lärmbekämpfung**

Schädliche Lärmeinwirkungen (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) sind zu vermeiden. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Schule, Kindertageseinrichtung, Sportanlagen) sind typischerweise mit Geräuscentwicklungen verbunden. Über das vorhandene Umfeld hinaus sind keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten. Abgesehen von den nahegelegenen Bahngleisen ist das Gebiet keinen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

### **7.1.7 Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **7.1.8 Belange des Bodenschutzes**

Die geplante Bebauung und Verkehrsanlagen beanspruchen den Boden dauerhaft, wodurch dessen Funktionen anlagenbedingt vollständig verloren gehen. Erhebliche Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Im weiteren Planverfahren wird eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt. Dabei wird geprüft, in welchem Umfang die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen sind. Die eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Entwurf dargestellt.

### **7.1.9 Fazit**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung (einschließlich Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung und Wärmeversorgung) sowie ein ausreichender Feuerschutz sicherzustellen. Diese Anforderungen können im Plangebiet erfüllt werden.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung in angemessener Weise.

Ohne Durchführung der Planung bliebe die derzeitige Bestandssituation kurz- bis mittelfristig unverändert. Eine Teilfläche würde weiterhin landwirtschaftlich als intensiv genutzter Acker bewirtschaftet, während die andere Teilfläche weiterhin als Sportplatz genutzt würde.

Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße und -verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar.



## 8 Flächenbilanz

**Tabelle 1: Bestandsflächen**

Flurstück	Fläche [m²]	bepflanzte Fläche [m²]	Bestehende Nutzung
895/12	4.460,02		Acker
264/12	12.713,55		Acker
17	2.967,32		Straße
25/12	1.408,35		Sportplatz (Rasen)
25/13	8.893,67		Sportplatz (Rasen)

**Tabelle 2: Planungsflächen**

Flächennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>21.785</b>	<b>71,6</b>
Gemeinbedarfsfläche A	13.692	45,0
Gemeinbedarfsfläche B	8.093	26,6
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>619</b>	<b>2,0</b>
Verkehrsfläche (Zufahrt)	234	0,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltstelle“	385	1,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“	664	2,2
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>97</b>	<b>0,3</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>7.277</b>	<b>23,9</b>
Öffentliche Grünfläche	7.277	23,9
<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	4.044	13,3
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>30.443</b>	<b>100,0</b>



## 9 Verweise

1. **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).** Kostenfreie Digitale Orthophotos mit einer Bodenauflösung von 100 cm (DOP100). *lvermgeo.sachsen-anhalt.de*. [Online] <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-dop-100-auswahl.html>.
2. **Ministerium für Infrastruktur und Digitales.** Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010. *sachsen-anhalt.de*. [Online] 2010. [Zitat vom: 20. August 2025.] <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010>.
3. **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.** Sachsen-Anhalt-Viewer - LEP 2010. *sachsen-anhalt.de*. [Online] 2010. [Zitat vom: 28. August 2025.] [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de).
4. **Ministerium für Infrastruktur und Digitales.** Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt. *mid.sachsen-anhalt.de*. [Online] 09. März 2022. [Zitat vom: 07. Juli 2025.] [https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Bekanntmachung-Planungsabsicht-Neuaufstellung-LEP.pdf](https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Bekanntmachung-Planungsabsicht-Neuaufstellung-LEP.pdf).
5. **Landesportal Sachsen-Anhalt.** 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt. [Online] 2023. [Zitat vom: 30. Juli 2025.] [https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Planunterlagen/LEP-1.-Entwurf-Textteil-und-Begruendung.pdf](https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Planunterlagen/LEP-1.-Entwurf-Textteil-und-Begruendung.pdf).
6. **Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg. *regionmagdeburg.de*. [Online] 2025. [Zitat vom: 20. August 2025.] [https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493\\_1929\\_1.PDF?1752483913](https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1929_1.PDF?1752483913).
7. **Regionale Planungsgemeinschaft Magedeburg.** Karte 1 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg. *regionmagdeburg.de*. [Online] 2025. [Zitat vom: 20. August 2025.] [https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493\\_1935\\_1.PDF?1752485798](https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1935_1.PDF?1752485798).
8. **Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg.** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg - Sachlicher Teilplan. *regionmagdeburg.de*. [Online] 2024. [Zitat vom: 20. August 2025.] [https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493\\_1765\\_1.PDF?1713525215](https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1765_1.PDF?1713525215).
9. **Einheitsgemeinde Sülzetal.** Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sülzetal. [Online] 2019. [Zitat vom: 19. August 2025.] <https://www.gemeinde-sulzetal.de/Wirtschaft-Bau/Bauleitplanung/FI%C3%A4chennutzungsplan/>.
10. **IKM Ingenieurkontor Magdeburg.** B-Plan Nr. 9 - Wohngebiet "An der Ackerstraße". *gemeinde-sulzetal.de*. [Online] 2018. [Zitat vom: 5. August 2025.] [https://www.gemeinde-sulzetal.de/PDF/Bebauungsplan\\_Nummer\\_9\\_Ackerstra%C3%9Fe\\_Osterweddingen\\_Planzeichnung.PDF?ObjSvrID=2588&ObjID=1580&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&\\_ts=1622556504](https://www.gemeinde-sulzetal.de/PDF/Bebauungsplan_Nummer_9_Ackerstra%C3%9Fe_Osterweddingen_Planzeichnung.PDF?ObjSvrID=2588&ObjID=1580&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1622556504).



11. **Gemeinde Sülzetal.** Bebauungspläne. *gemeinde-sulzetal.de*. [Online] [Zitat vom: 5. August 2025.] <https://www.gemeinde-sulzetal.de/Wirtschaft-Bau/Bauleitplanung/Bebauungsplan/>.
12. **IKM Ingenieurkontor Magdeburg.** Gemeinde Sülzetal. [Online] 2016. [Zitat vom: 28. August 2025.] [https://www.gemeinde-sulzetal.de/PDF/Vorhabenbezogener\\_Bebauungsplan\\_Wende\\_Osterweddingen\\_1\\_%C3%84nderung\\_Planzeichnung.PDF?ObjSvrID=2588&ObjID=1590&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&\\_ts=1622556427](https://www.gemeinde-sulzetal.de/PDF/Vorhabenbezogener_Bebauungsplan_Wende_Osterweddingen_1_%C3%84nderung_Planzeichnung.PDF?ObjSvrID=2588&ObjID=1590&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1622556427).
13. **Gemeinde Sülzetal.** Satzung der Gemeinde Sülzetal über die Bildung von Schulbezirken für die Grundschulen in der Trägerschaft der Gemeinde Sülzetal. *gemeinde-sulzetal.de*. [Online] 2025. [Zitat vom: 04. September 2025.] [https://www.gemeinde-sulzetal.de/B%C3%BCrgerservice/Satzungen/index.php?ofs\\_1=40&La=1&NavID%E2%80%A6](https://www.gemeinde-sulzetal.de/B%C3%BCrgerservice/Satzungen/index.php?ofs_1=40&La=1&NavID%E2%80%A6).
14. **Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA).** Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept. *gemeinde-sulzetal.de*. [Online] 2018. [Zitat vom: 20. August 2025.] <https://www.gemeinde-sulzetal.de/Wirtschaft-Bau/Gemeindeentwicklungskonzept-2025/>.
15. **Landesamt für Umwelt.** Sachsen-Anhalt-Viewer. *geodatenportal.sachsen-anhalt.de*. [Online] 2025. [Zitat vom: 25. August 2025.] [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer\\_v40/index.html?lang=de](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de).
16. **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.** Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt. *sachsen-anhalt.de*. [Online] [Zitat vom: 01. Juli 2025.] <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>.
17. **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).** Kostenfreie Digitale Topographische Karte 1 : 100 000 (DTK100) Graustufen. *lvergeo.sachsen-anhalt.de*. [Online] <https://www.lvergeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-dtk100-grau.html>.