

Bekanntmachung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung des über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 06.11.2025 die Aufstellung (Beschluss Nr. 069/2025) der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet Nord“ umfasst die Flurstücke 496 und 497 der Flur 1 in der Gemarkung Dodendorf.

Der vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 19.02.2026 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf, nebst dazugehörige Begründung liegen in der Zeit vom

vom 16.03.2026 bis einschließlich 21.04.2026

im Fachbereich 3 der Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26 in 39171 Sülzetal OT Osterweddingen (Bürocontainer-Hofseite) 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 039205-646-41 sowie im Internet unter <https://www.gemeinde-sulzetal.de> (Bekanntmachungen) und im Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt, öffentlich aus.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 06.11.2025 die Aufstellung (Beschluss Nr. 069/2025) der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet Nord“ umfasst die Flurstücke 496 und 497 der Flur 1 in der Gemarkung Dodendorf.

Ziel und Zweck der Planung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einer Wasch- und Leichtbauhalle geschaffen werden.

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“- Dodendorf ermittelt und die Ergebnisse sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/ Landschaftserleben, Mensch, Kultur- und Sachgüter und die potentiellen Eingriffsfolgen gem. § 2a Abs. 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB dargelegt und zusammengefasst. Die darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen und – flächen sind in der Satzung zur 4. Änderung vom 19.05.2021 im Planteil B unter Pkt. 4 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Grünflächen wurden im Zuge der Herstellung der Stellplatzanlage nach den Vorgaben im Planenteil B, Pkt. 4.3; 2. bis 4. Anstrich der Satzung zur 4. Änderung vom 19.05.2021 vollständig angelegt und bepflanzt. Die hierin festgelegte externe Ausgleichsmaßnahme ist realisiert. Die 5. Planänderung des Bebauungsplans, die ausschließlich eine Verschiebung des Baufeldes nach Süden beinhaltet, führt zu keinen weiteren Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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, unter Benennung des Betreffs: 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf

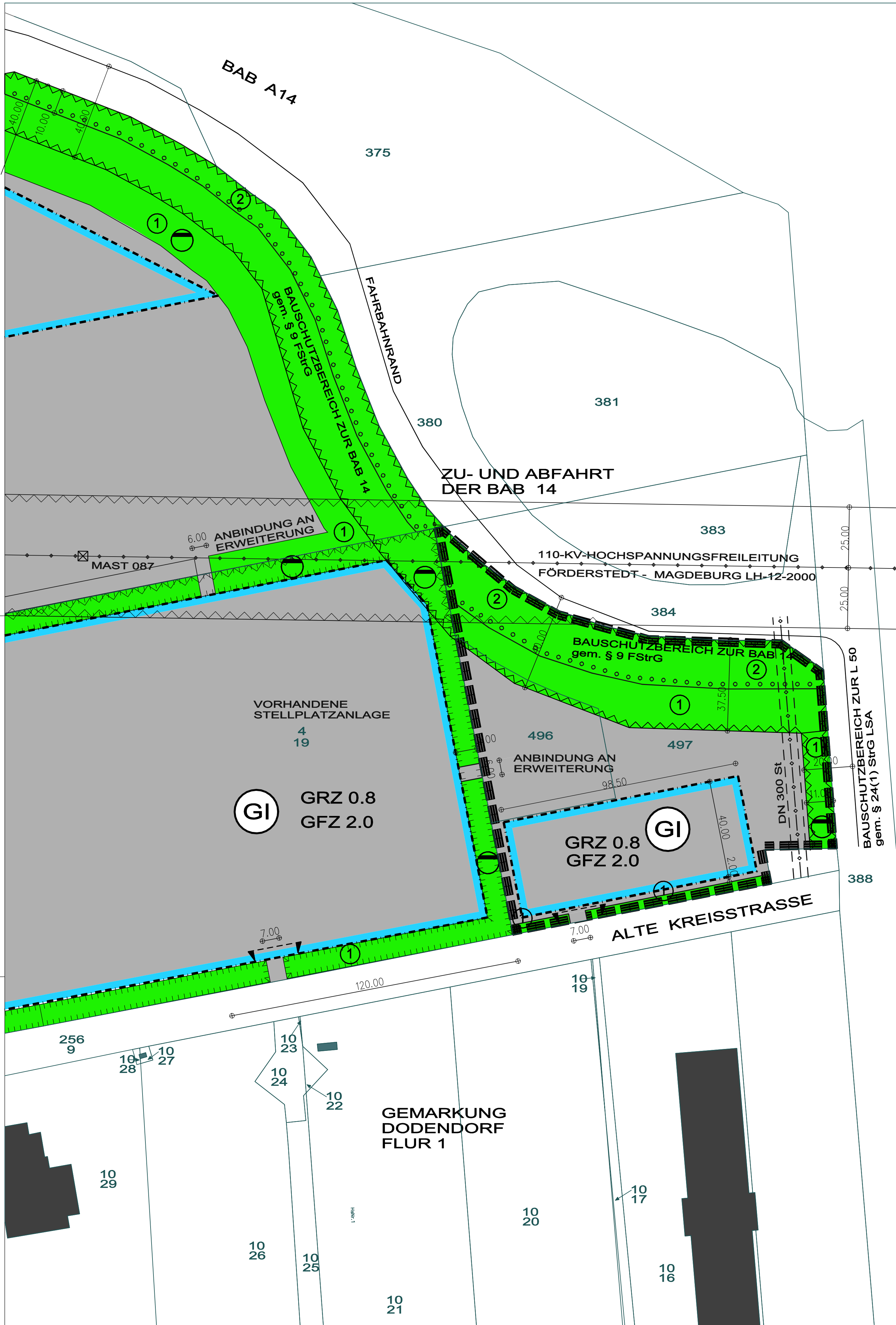
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Sülzetal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Sülzetal OT Dodendorf nicht von Bedeutung ist.

Sülzetal, 20.02.2026


Jörg Methner
Bürgermeister



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD" - DODENDORF



Verfahrensnachweis

Der Gemeindevater der Einheitsgemeinde Sülzetal fasste mit Datum vom _____ den Aufstellungsbeschluss zur 5.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord".
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

Der Gemeinderat der Einheitsgemeinde Sülzetal hat mit Datum _____ den Entwurf zur 5.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" gebilligt und die Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauBz beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 (2) BauBz fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

Die 5.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" wurde am _____ vom Gemeinderat der Einheitsgemeinde Sülzetal auf der Grundlage des § 10 (1) BauBz als Satzung beschlossen.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

Die 5.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Planenteil A) und den textlichen Festsetzungen (Planenteil B) als Satzung ist hiermit ausgefertigt.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

Die Satzung der 5.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" trat mit ihrer Bekanntmachung am _____ in Kraft.

Sülzetal, den _____ Siegel / Unterschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBz) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal die 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord - Dodendorf" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- * Baugesetzbuch (BauBz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- * Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.108.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- * Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Seite 323)
- * Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA, 23)
- * Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (BauOLSA) (GVBl. LSA 2013 Seite 440,441) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.20244 (BVB. LSA Seite 150)
- * Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (NatSchGLSA), (GVBl. LSA S. 569) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 01.10.2025 (GVBl. LSA Seite 748, 762)
- * Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3788) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- * Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauBz, § 16 BauNVO)

GRZ 0.8 Grundflächenzahl
GFZ 2.0 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauBz, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauBz)

Einfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauBz, § 16 BauNVO)

110 KV Hochspannungsfreileitung einschl. Schutzstreifen und Maststandort

Trinkwasserhauptleitung DN 300 St

Grünflächen

Private Grünflächen "Ruderalfläche" (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauBz)

Private Grünflächen mit Pflanzgebot "Baum- / Strauchpflanzung" (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauBz)

Private Grünflächen mit Pflanzgebot "Strauchpflanzung" (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauBz)

Sonstige Planzeichnungen

Geltungsbereich der 5.Änderung

Gebäude im Bestand

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauBz)

Textliche Festsetzungen

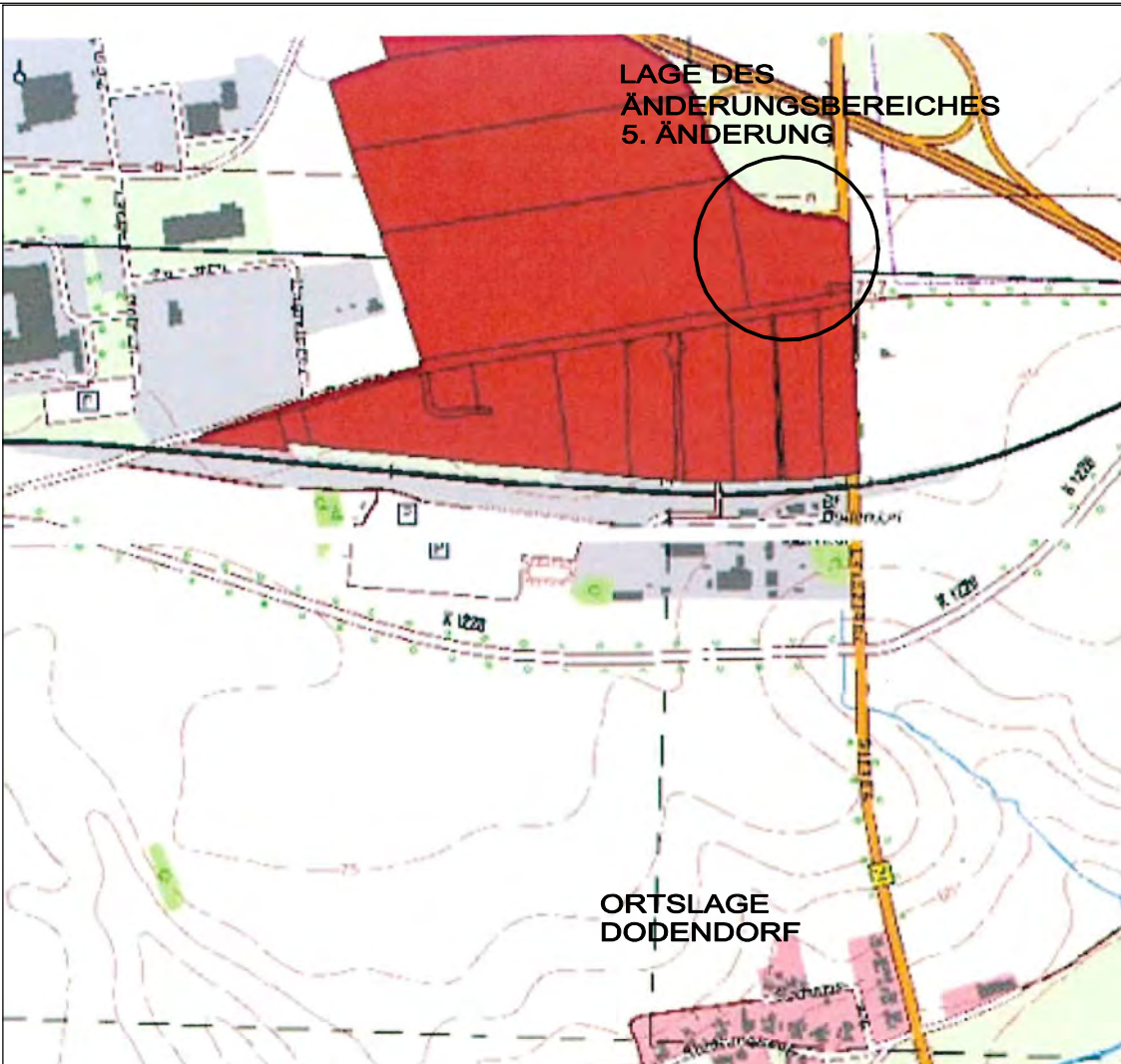
Die Festsetzungen der Satzung der 4.Änderung des B-Plans "Gerbegebiet Nord" - Dodendorf vom 19.05.2021 beizien weiterhin Rechtskraft.

KARTENGRUNDLAGE: AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE 1:1000 DES LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT
GEMARKUNG: DODENDORF FLUR: 1
STAND DER PLANUNTERLAGE: 12/2025
ERLAUBNIS ZUR VERVIELFÄLTIGUNG UND VERBREITUNG
GEOBASISDATEN/STAND COPYRIGHT GEOBASIS-DE/ LVERMGEO-LSA/ A 18/1-25680/2010

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET NORD" DODENDORF



GEMEINDE SÜLZETAL



ÜBERSICHTSPLAN B-PAN GEWERDEGEBIET NORD - DODENDORF

ENTWURF

Planstand - Entwurf

Unseburg 15.01.2026



Maßstab 1:1000
0 5 10 15

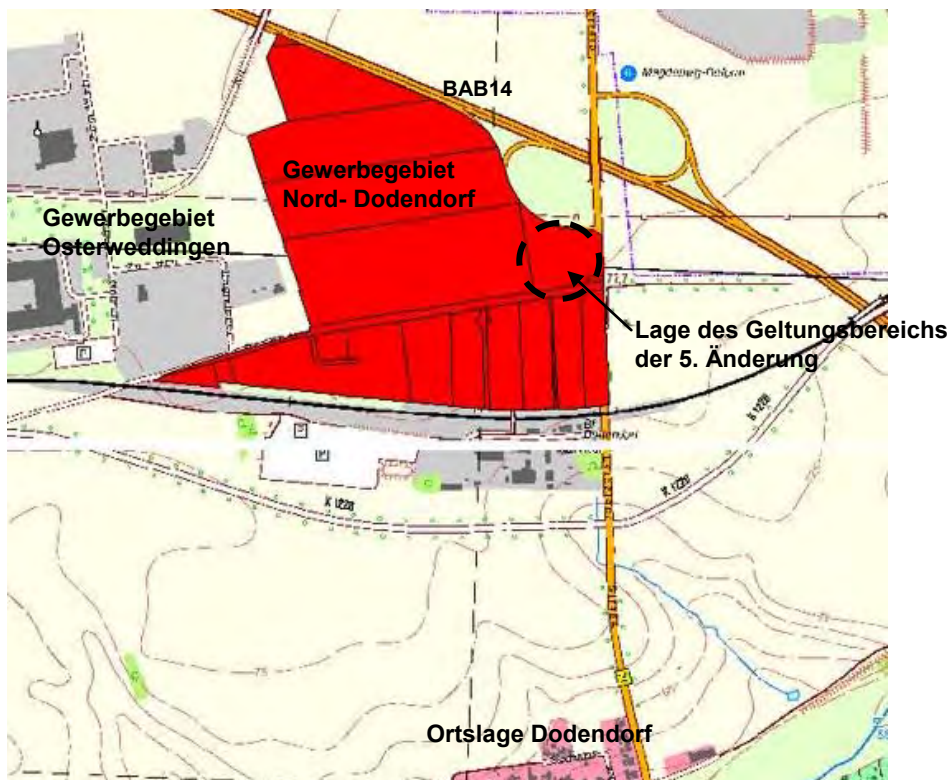
Der Planverfasser
Dipl.-Ing. Architekt Christian Boos
August-Bebel-Strasse 43
39435 Bördeau-OT Unseburg



5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“- Dodendorf

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

- Begründung zum Entwurf vom 15.01.2026



Karte 1: Auszug TK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs der 5. Änderung
(Quelle: www.gemeinde-suelzetal.de)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung
2. Begründung der Verfahrensführung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht
3. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs
 - 3.1 Territoriale Lage und Topographie
 - 3.2 vorhandene Nutzungen/ Eigentumsverhältnisse
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
5. Inhalt der Planung
6. zu beachtende Restriktionen
 - 6.1 Denkmalpflege und Archäologie
 - 6.2 Trinkwasserhauptleitung DN 300
 - 6.3 Bauschutzbereich BAB14 und L50
7. Erschließung
 - 7.1 verkehrstechnische Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
8. Brandschutz/ Löschwasserbereitstellung
9. Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Umwelt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Das ortsansässige Logistik-Unternehmen plant die Errichtung einer Leichtbauhalle zur TÜV-Bewertung von Gebrauchtwagen. Dem vorgelagert soll eine Waschhalle errichtet werden.

Entsprechend der Festlegungen der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord- Dodendorf vom 19.05.2021 und dem Bauungskonzeptes des Unternehmens liegt die vorgesehene Bebauung teilweise außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Auf Grund der erheblichen Überschreitung bedarf es zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben einer Änderung des B-Planes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat daher in seiner Sitzung am 06.11.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Begründung der Verfahrensführung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Im Ergebnis der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde die GI- Fläche versiegelt und ebenerdig befestigte Stellplätze zur Zwischenlagerung von PKW angelegt. Alle festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) wurden in diesem Zusammenhang auf den hierfür festgesetzten Flächen vollständig umgesetzt. Es erfolgen keine neuen Festlegungen zur Bebauung, die eine umweltrechtliche Prüfung und Betrachtung erfordern – siehe auch Pkt. 9 der Begründung.

3. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

3.1 Territoriale Lage und Topographie

Die Ortschaft Dodendorf bildet zusammen mit den Ortschaften Altenweddingen, Bahrendorf, Langenweddingen, Osterweddingen, Schwaneberg, Stemmer und Sülldorf die Einheitsgemeinde Sülzetal. Verwaltungsrechtlich ist die Gemeinde Sülzetal dem Landkreis Börde zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Dodendorf und umfasst die Flurstücke 496 mit 2.914 m² und 497 mit 16.951 m². Die Gesamtfläche beträgt 1,99 ha.

Territorial befindet sich der Geltungsbereich im Gewerbegebiet Dodendorf Nord und wird hier durch folgende Flurstücke umgrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 384 (Autobahn A14 mit Autobahnabfahrt „Reform“)
- im Westen durch das Flurstück 4/19 – westlicher Stellplatzbereich des Autoterminals Dodendorf
- im Osten durch eine Teilfläche des Flurstück 388 (Landstraße L 50)
- im Süden durch das Flurstück 256/9 („Alte Kreisstraße“) sowie das Flurstück 90/4

3.2 vorhandene Nutzungen/ Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum eines Logistikunternehmens. Sie werden entsprechend den Festsetzungen des B-Plans gewerblich als Stellplatzanlage für PKW genutzt. Teilflächen im Norden und Osten sind bepflanzt.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtliche Ausgangssituation für die hier gegenständliche 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ – Dodendorf bildet die Satzung zur 4. Änderung vom 19.05.2021.



Bild: Auszug aus der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“- Dodendorf vom 19.05.2021

Die vollständige Planzeichnung ist im Internet auf der Webseite der Gemeinde Sülzetal unter:

<https://www.gemeinde-sulzetal.de/WirtschaftBau/Bauleitplanung/Bebauungsplan> veröffentlicht.

In der Satzung festgelegt ist als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet (GI).

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschosflächenzahl (GFZ) von 2,0 bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in Form eines Baufeldes festgelegt.

Der Abstand des Baufeldes zur Grünfläche im Süden ist mit 10,00 m bemaßt.

5. Inhalt der Planänderung

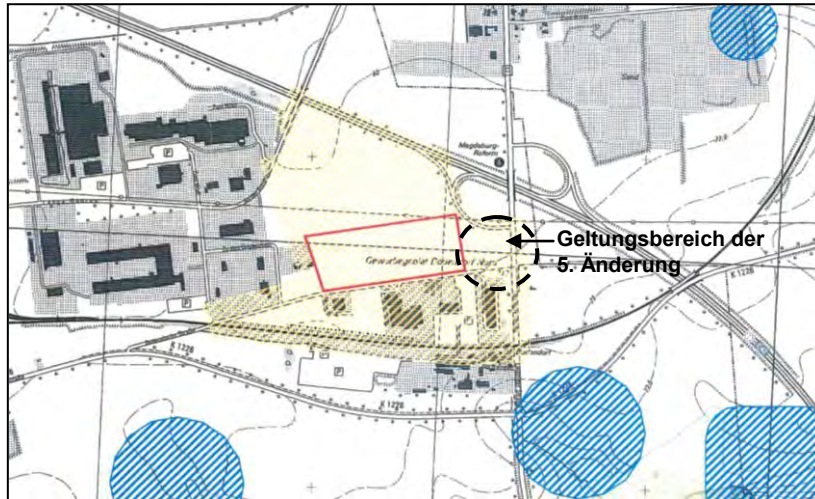
Auf Grund der Lage der Anschlusspunkte für die erforderliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der auf dem Betriebsgelände vorhandenen Kanäle zur Regenentwässerung soll das Bauvorhaben vordringlich auf dem südlichen Teil der Stellplatzfläche, unmittelbar nördlich der Grünfläche platziert werden.

Das derzeit festgesetzte Baufeld wird daher um 8 m nach Süden versetzt und hält nun einen Abstand zur Grünfläche von 2,00 m.

6. zu beachtende Restriktionen

6.1 Denkmalpflege und Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) Sachsen-Anhalt wies bereits in der Stellungnahme zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans auf berechnete Anhaltspunkte zum Vorkommen von archäologischen Bodenfunden in diesem Bereich hin. Entsprechend der mitgeteilten Karte (siehe Karte 9) sind diese Hinweise auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung zutreffend.



Karte 9:
Ausschnitt aus der mitgeteilten Karte
des Landesamtes für Denkmalpflege
und Archäologie zur 3. Änderung
des B-Plans vom 22.01.2019;

Legende:

gelb schraffiert - Bereich mit
berechtigten Anhaltspunkten;

blau schraffiert - Fundstellen

rot umrandet - der Geltungsbereich
der 3. Änderung des B-Plans

Auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 9 (3) und 14 (9) DenkmSchG LSA wird daher wiederholt ausdrücklich verwiesen.

Die textliche Festsetzung zur Archäologie, Pkt. 2 im Planteil B der 4. Änderung der Satzung vom , hat weiterhin Bestand.

6.2 Trinkwasserhauptleitung DN 300 St

Im Bereich des Flurstücks 497 quert eine Trinkwasserhauptleitung mit DN 300 aus Stahl der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM) GmbH den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung.

Der Leitungsverlauf wurde nach Vorgaben des Leitungsbetreibers bereits in der Satzung zur 4. Änderung nachrichtlich übernommen und wird daher auch in der 5. Änderung weiter dargestellt.

6.3 Bauschutzbereiche der BAB 14 und L 50

BAB 14

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bemessen wird diese Entfernung vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Unter Berücksichtigung dessen ist der 40 m breite Baubeschränkungsbereich ausgehend von der Fahrbahnkante der BAB 14 bereits abgetragen.

Die Verschiebung des Baufeldes nach Süden hat keine Auswirkungen auf den Bauschutzbereich der BAB 14.

L 50

Gemäß § 24 StrG LSA¹ dürfen Hochbauten jeglicher Art längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet und über Zufahrten und Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden. Bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Das Baufeld hält einen Abstand > 40 m zur L50 und liegt damit außerhalb der Anbauverbotszone sowie auch des Baubeschränkungsbereichs.

7. Erschließung

7.1 verkehrstechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die direkte Lage an der „Alten Kreisstraße“ verkehrstechnisch erschlossen. Hier weiterführend ist das Plangebiet sowohl regional und überregional eingebunden:

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Dodendorf ist ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung und Schutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz. Zuständig für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserzweckverband (TAV) Börde.

Der Anschluss an das Trink- und Abwassernetz im nördlichen Bereich des E.-H. Harms Weges möglich.

§ 58 Abs.1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten. Hiernach bedarf es einer Genehmigung unteren Wasserbehörde, wenn ...“das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach §7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden (z.B. Anhang 49 AbwV - Mineralöhlhaltiges Abwasser - Waschplatz).

Die Ableitung der Niederschlagswasser aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet Osterweddingen/ Dodendorf sowie auch einiger Anlieger erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Regenwassersystem in das Regenwasserrückhaltebecken Dodendorf. Die Regenwasserdruckleitung DN 400 verläuft südlich und westlich außerhalb des Geltungsbereichs. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und einer bereits hohen Belastung des Regenrückhaltebeckens Dodendorf wurden bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans

Flächen zur Niederschlagsentwässerung mittels Sickeranlage innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung festgelegt. Mit dem Bau der Stellplatzanlage wurden die Sickeranlagen gebaut.

¹ Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 06.Juli 1993 (GVBl. LSA S. 178), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

Zuständiger Versorgungsträger für Strom (vorhandenes Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz) sowie auch für die Erdgasversorgung im Gewerbegebiet ist die Avacon Netz GmbH.

Entsprechend den mitgeteilten Leitungsplänen befinden sich die bereits vorhandenen Niederspannungs- und Mittelspannungskabel sowie Gasanlagen außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der öffentlichen Straßen.

Der Geltungsbereich ist bereits an das Stromnetz angeschlossen.

In Bezug auf geplante Bohrungen oder Erdaufschlüsse zur Gewinnung von Erdwärme als alternative Energie und der Errichtung von Brunnen zur Grünflächenbewässerung oder Löschwasserbereitstellung wird auf die Einhaltung der Vorschriften nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Die Telekom Deutschland GmbH ist Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte der vorhandenen Telekommunikationslinien im Gewerbe – und Industriegebiet Osterweddingen/ Dodendorf.

Die Telekommunikationslinien verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung.

Die Abfallentsorgung liegt in Zuständigkeit des Landkreises Börde. Auf Grund der Lage und mit direkter Anbindung an der ausgebauten „Alten Kreisstraße“ ist die Abfallbeseitigung im Änderungsbereich gewährleistet.

8. Brandschutz/ Löschwasserbereitstellung

Gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt ist es u.a. Aufgabe der Gemeinde für ausreichend Löschwasser zu sorgen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der technischen Regel des DVGW – Arbeitsblattes W 405 zu gewährleisten. Die bereitzustellende Löschwassermenge richtet sich zum Einen nach der Gefahr der Brandausbreitung, zum anderen nach der Art der baulichen Nutzung.

In der Tabelle 1 des DVGW Arbeitsblattes sind für Industriegebiete (GI) folgende Richtwerte unter Berücksichtigung und Charakterisierung der überwiegenden Bauart und der sich daraus ergebenden Gefahr der Brandausbreitung genannt:

Klein	96 m³/h
Mittel	192 m³/h
Groß	192 m³/h

Der Nachweis der Löschwassermenge ist über eine Löschezit von 2 Stunden zu führen.

Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m (Luftlinie) zu den Objekten zur Verfügung stehen. Hierbei erfasst werden sämtliche Entnahmemöglichkeiten im Umkreis des Brandobjektes.

Sind die für den Grundsatz vorgeschriebenen Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereit zu stellen, können die Gemeinden gem. DVGW 405 das Wasserversorgungsunternehmen in die Pflicht nehmen.

Zur Löschwasserversorgung stehen die vorhandenen Unterflurhydranten am E.-H. Harms Weg und in der Straße „In den Ungleichen“ mit einer Leistungsfähigkeit von ca. 50- 57 cbm/h (Maximalleistung) sowie von Hydranten aus der Straße „An der Autobahn“ mit einer Leistungsfähigkeit von 80 m³/h für die Löschwasserversorgung im Grundsatz zur Verfügung.

Im Weiteren zur Verfügung stehen vorhandene Löschwassertanks im E.-H. Harms Weg sowie in der Straße „In den Ungleichen“ mit einem Nutzvolumen von je 96 m³/h.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zum Plangebiet ist über die Straßen „Alte Kreisstraße“ sowie die hier festgesetzten Ein-/Ausfahrtsbereiche gewährleistet.

9. Auswirkungen der Planänderung auf Natur und Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“- Dodendorf ermittelt und die Ergebnisse sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/ Landschaftserleben, Mensch, Kultur- und Sachgüter und die potentiellen Eingriffsfolgen gem. § 2a Abs. 2a BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB dargelegt und zusammengefasst. Die darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen und –flächen sind in der Satzung zur 4. Änderung vom 19.05.2021 im Planteil B unter Pkt. 4 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Grünflächen wurden im Zuge der Herstellung der Stellplatzanlage nach den Vorgaben im Planteil B, Pkt. 4.3; 2. bis 4. Anstrich der Satzung zur 4. Änderung vom 19.05.2021 vollständig angelegt und bepflanzt. Die hierin festgelegte externe Ausgleichsmaßnahme ist realisiert.

Die 5. Planänderung des Bebauungsplans, die ausschließlich eine Verschiebung des Baufeldes nach Süden beinhaltet, führt zu keinen weiteren Auswirkungen auf Natur und Umwelt.