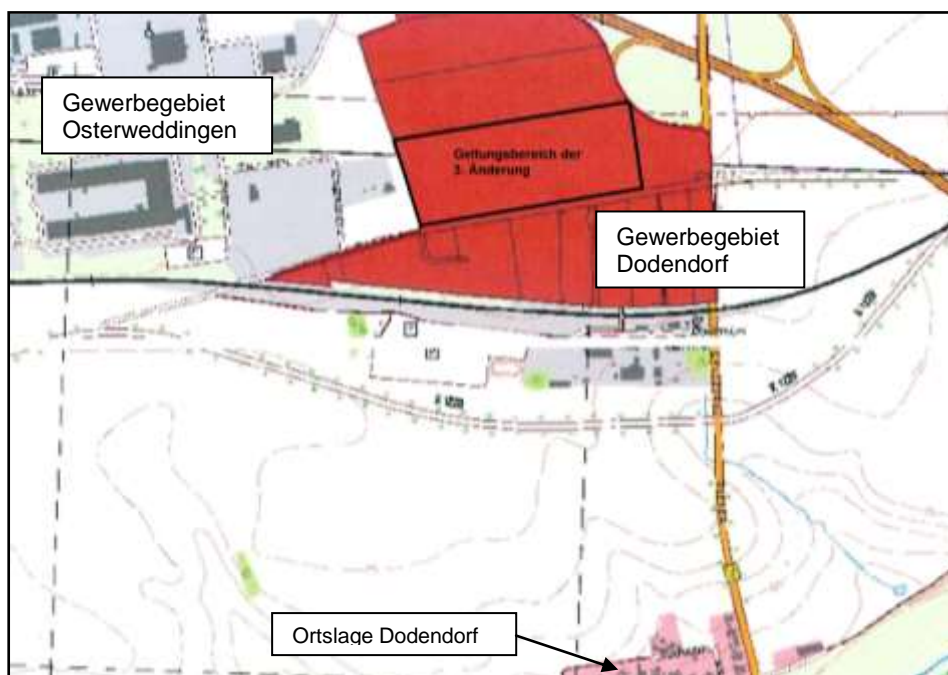




## 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“- Dodendorf

- frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB



Karte 1: Übersicht der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebietes Dodendorf;  
Quelle: [www.gemeinde-suelzetal.de](http://www.gemeinde-suelzetal.de)

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung**
- 2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs**
- 3. planungsrechtliche Ausgangssituation**
  - 3.1 Landes- und Regionalplanung**
  - 3.2 Der Flächennutzungsplan (FNP)**
  - 3.3 Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“**
- 4. Inhalt der Planung**
- 5. Erschließung**
  - 5.1 verkehrstechnische Erschließung**
  - 5.2 Ver- und Entsorgung**
- 6. Brandschutz**
- 7. voraussichtliche Auswirkungen**
  - 7.1 Schallimmissionen**
  - 7.2 Luftverkehr**
  - 7.3 Natur und Umwelt**

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung**

Die verkehrstechnisch günstige Lage an der B71 (jetzt L50) und die direkte Anbindung an eine Bahnstrecke sowie die bereits in Rede stehende Planung einer Autobahn (BAB 14) mit einem geplanten Trassenverlauf im nördlichen Bereich der Gemarkung Dodendorf veranlasste die Gemeinde Dodendorf 1992 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“. Die Satzung wurde am 29.09.1992 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt.

Während im Bereich südlich der Alten Kreisstraße bereits Gewerbeansiedlungen erfolgten, blieben bisher die Bemühungen der Gemeinde Sülzetal für weitere Gewerbeansiedlungen nördlich der Alten Kreisstraße ohne Erfolg.

Das südlich der „Alten Kreisstraße“ ansässige Unternehmen BLG Auto Transport GmbH plant nun eine Erweiterung des Standortes Dodendorf auf dem unmittelbar nördlich der Alten Kreisstraße.

Dem Antrag des Unternehmens folgend sowie aus dem gegebenen Erfordernis einer Anpassung der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich, fasste der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal am 15.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ – Dodendorf.

Ziel der 3. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Betriebserweiterung des Lager- und Logistikbetriebes unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und des benötigten Flächenbedarfs.

## **2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs**

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

Das gesamte Satzungsgebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ Dodendorf umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 35,88 ha und befindet sich im Norden der Gemarkung Dodendorf, ca. 840 m nördlich der Ortslage Dodendorf.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das gesamte Flurstück 4/19 der Flur 1 der Gemarkung Drohndorf mit einer Fläche von ca. 7,5 ha.

Das Flurstück befindet sich unmittelbar nördlich der „Alten Kreisstraße“.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden- vom Flurstück 382 der Flur 1 der Gemarkung Dodendorf
- im Osten- von den 496 und 497 der Flur 1 der Gemarkung Dodendorf
- im Süden- vom Flurstück 256/9 der Flur 1 der Gemarkung Dodendorf (Alte Kreisstraße)
- im Westen- von den Flurstücken 4/16; 4/20 und tw. vom Flurstück 4/21 der Flur 1 der Gemarkung Dodendorf

- 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ - Dodendorf  
Begründung zur Vorplanung- frühzeitige Beteiligung gem §§ 3(1) und 4(1) BauGB

---



Territorial begrenzt wird der Geltungsbereich...

- im Norden von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Nord“ Dodendorf, die jedoch noch unbebaut sind und landwirtschaftlich genutzt werden
- im Westen durch Gewerbebetriebe östlich der Straße „In den Ungleichen“- Gewerbegebiet Osterweddingen
- im Osten durch gewerbliche Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Nord“, die jedoch noch unbebaut sind und landwirtschaftlich genutzt werden
- im Süden durch die „Alte Kreisstraße“

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation -

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Für den Bereich der Gemeinde Sülzetal sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen- Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 zu berücksichtigen.

Die Aufgabe der Regionalplanung nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Bördekreis, und damit auch für das Gebiet der Gemeinde Sülzetal, die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wahr.

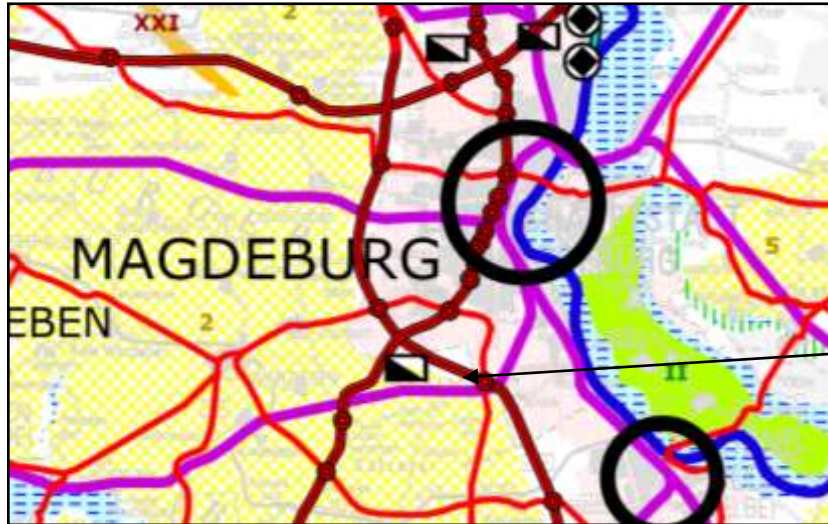
Am 03.03.2010 fasste die Regionalversammlung den Beschluss zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (REP MD).

Mit Datum vom 02.06.2016 wurde von der Regionalversammlung der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Mit der öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung, die in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 stattfand, sind gem. § 4 Abs.1, 2 Raumordnungsgesetz (ROG) hiermit veröffentlichten in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung des LEP 2010 LSA sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung zum Stand 1, Entwurf des REP MD ist der Geltungsbereich der Änderung in dem als

- 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ - Dodendorf  
Begründung zur Vorplanung- frühzeitige Beteiligung gem §§ 3(1) und 4(1) BauGB

\*Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Magdeburg/ Sülzetal (Pkt. 3.1, Z 57 des LEP 2010 LSA sowie Pkt. 5.1, Z 38 des REP MD- 1. Entwurf; Textteil Seite 30) einzuordnen. (siehe nachfolgende Karte)



Karte 2:  
Auszug aus dem LEP LSA 2010

Lage des Geltungsbereichs

Karte 3:  
Auszug aus dem REP  
MD- 1. Entwurf vom  
02.06.2016  
(unmaßstäblich)



Auf Grund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt die 3. Änderung nach Auffassung der Gemeinde Sülzetal die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung des LEP LSA 2010 sowie des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (REP MD) - 1. Entwurf.

Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des hier gegenständlichen Aufstellungsverfahrens.



### 3.2 Der Flächennutzungsplan (FNP)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal fasste am 25.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Sülzetal. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.09.2018 wurde die Feststellung des neuen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Sülzetal vom Gemeinderat beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sülzetal liegt zwischenzeitlich der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor und wird in Kürze erwartet.

In der zur Genehmigung vorgelegten Fassung ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans als allgemeine Art der baulichen Nutzung gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs.1 der BauNVO dargestellt (siehe Karte 3).

Vorbehaltlich der erwarteten Genehmigung des FNP wird somit die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ Dodendorf aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal entwickelt und damit der gesetzlichen Vorgabe des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Karte 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Sülzetal – Genehmigungsfassung vom August 2018; [TK10/2015]©LvermGeoLSA([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A18-25680/2010

### 3.3 Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

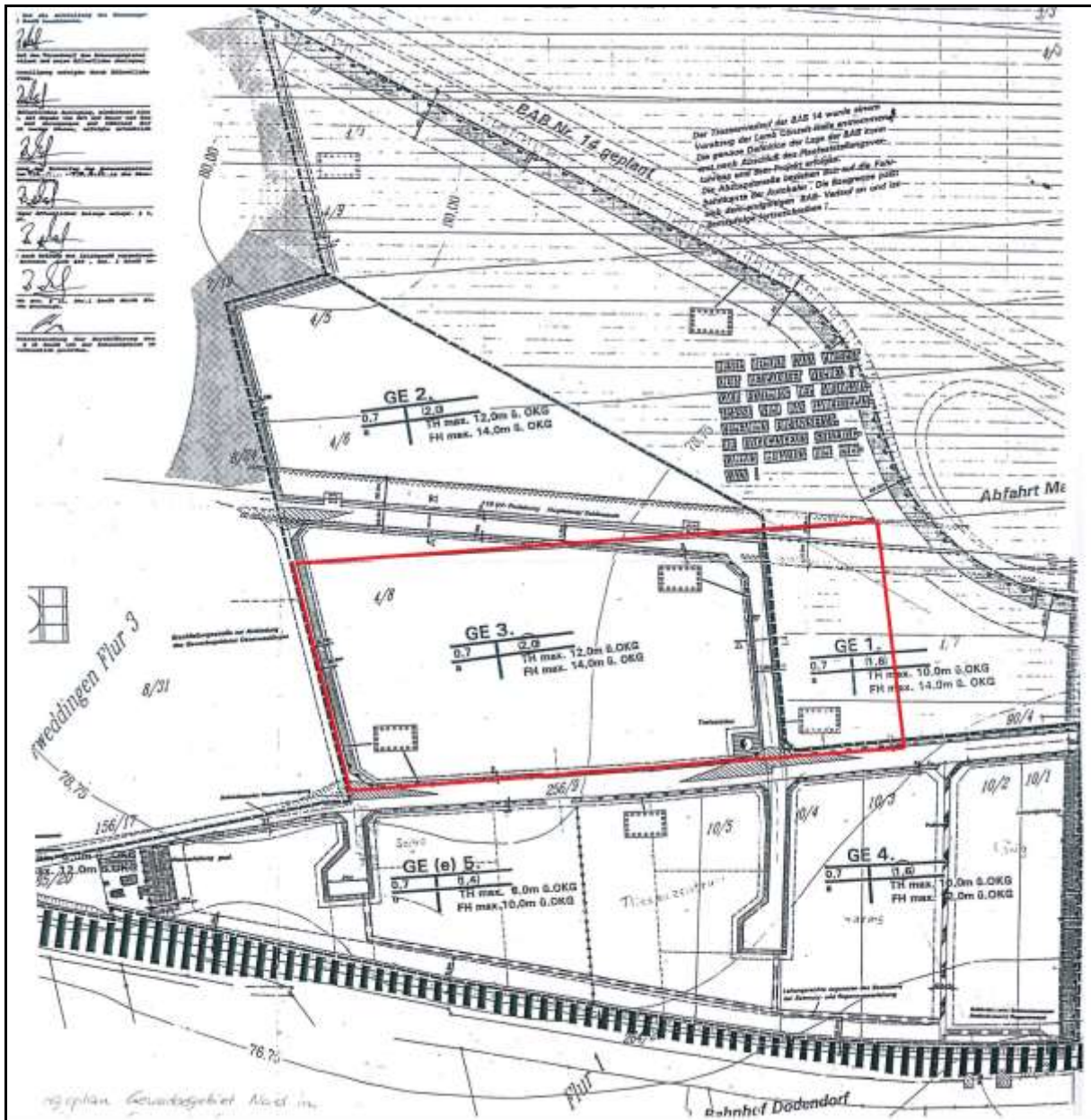
Wie bereits unter Punkt 1 der Begründung erwähnt, wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit Datum am 29.09.1993 vom Regierungspräsidium Magdeburg unter dem Aktenzeichen 25.4-21100 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 02.01.1996 in Kraft gesetzt.

Für den hier beschriebenen Geltungsbereich der 3. Änderung sind in der Satzung von 1996 folgende Vorgaben zur Bebaubarkeit enthalten:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als Art der baulichen Nutzung und einer Festsetzung der Zulässigkeit nach § 8 Abs.2, Pkt.1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) sowie der Ausnahmen gem. § 8 Abs.3 BauNVO

- 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ - Dodendorf  
Begründung zur Vorplanung- frühzeitige Beteiligung gem §§ 3(1) und 4(1) BauGB

- eine Grundflächenzahl (GRZ) vom maximal 0,7 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,0 bzw. 1,6 als Maß der baulichen Nutzung
- eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von 50 m
- Festsetzungen zur Höhe des Fussbodens (FH) und zur max. Traufhöhe (TH) über der Geländeoberkante (GOK)
- Festsetzungen zur Grünordnung- Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Einfahrtsbereich
- Vorgabe einer Fläche für eine Trafostation



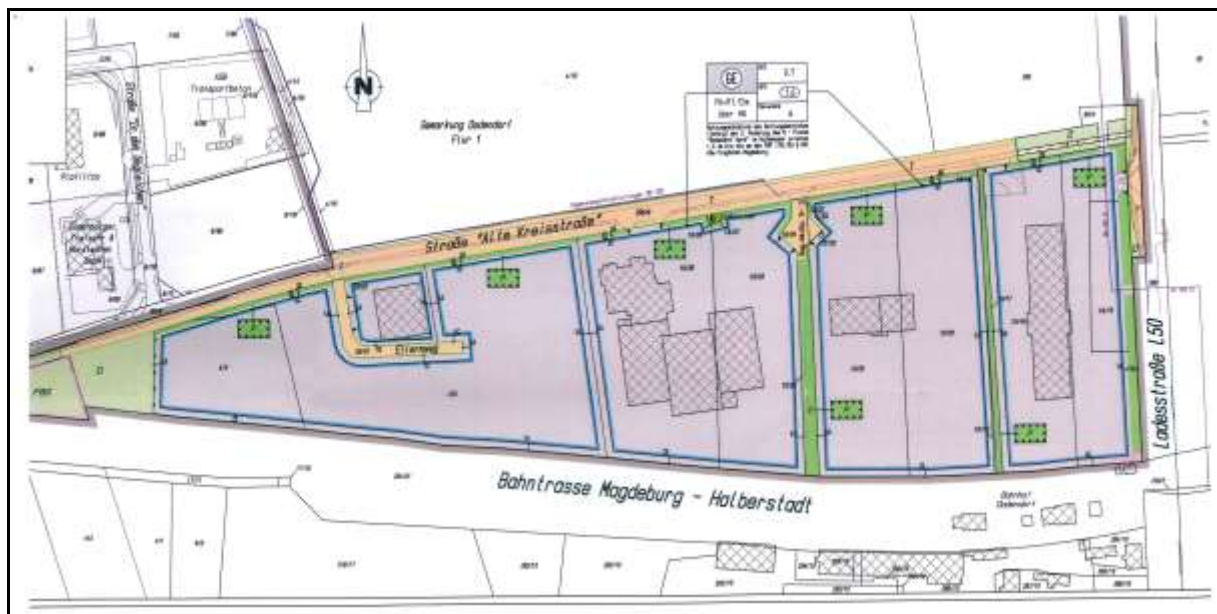
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“, Satzung vom 29.10.1992 gem. Bekanntmachung vom 02.12.1996 – Planzeichnung (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung – Rot umrandeter Bereich

- 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ - Dodendorf  
Begründung zur Vorplanung- frühzeitige Beteiligung gem §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung, die am 28.02.2008 beschlossen wurde, beabsichtigte der Gemeinderat für den gesamten Bereich nördlich der Alten Kreisstraße die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Industriegebiet zu ändern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich nördlich der alten Kreisstraße bis zur Trasse der BAB14 mit einer Flächengröße von ca. 22,28 ha.

Das Verfahren wurde im Verfahrensstand der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf abgebrochen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Bereich südlich der „Alten Kreisstraße“. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ Dodendorf wurde am 07.04.2017 unter dem Az. 2017-00007-SA durch die höhere Verwaltungsbehörde durch Feststellung der Fiktion genehmigt und trat mit der Bekanntmachung am 17.05.2017 in Kraft.



Ausschnitt aus der Satzung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“- 2. Änderung vom 17.05.2017 – Planzeichnung (unmaßstäblich)

Für den Bereich nördlich der „Alten Kreisstraße“ haben die Festsetzungen der Satzung vom 29.10.1993, Bekanntmachung vom 02.12.1996 somit derzeit weiterhin Rechtskraft.

### 3.3 vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die 110-kV- Freileitung Förderstedt –Magdeburg quert den Geltungsbereich der 3. Änderung geringfügig im Nordosten.

## 4. Inhalt der Planung

- Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
- Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen



- Änderung der bisher auf dem Flurstück festgesetzten Verkehrsfläche zur baulichen Nutzung
- Änderung/ Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen auf der Grundlage der Eingriffsabarbeitung im Umweltbericht
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Abarbeitung der Eingriffsregelung

## 5. Erschließung

### 5.1 verkehrstechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrstechnisch über die vorhandene Straßenführung im Gewerbegebiet Osterweddingen/ Dodendorf erschlossen.

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung) ist über die folgende Straßen im Gewerbegebiet und weiterführende überörtliche Straßen regional und überregional verkehrstechnisch eingebunden.

- „Alte Kreisstraße“- Straße „In den Ungleichen“ - Straße „An der Autobahn“ - L50 -  
- BAB 14
- „Alte Kreisstraße“- Straße „In den Ungleichen“ - Straße „Lange Göhren“- K1224 -  
- B 81 - BAB 14

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet ist ver- und entsorgungstechnisch bereits erschlossen.

Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Straßen verlegt und damit von der 3. Änderung nicht betroffen.

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

Anfallende Niederschlagswasser sind vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, anfallende Niederschlagswasser in das bereits vorhandene Regenwasserkanalsystem einzuleiten.

Eine Regenwasserdruckleitung DN 400 tangiert den Geltungsbereich im Süden.

Die AVACON AG ist zuständiger Versorgungsträger für das vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz sowie auch für die Erdgasversorgung im Gewerbegebiet.

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

## 6. Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Grundschutz über vorhandenen Hydranten im Bereich der „Alten Kreisstraße“ sowie der Straße „In den Ungleichen“, Höhe Sudenburger Fleischerei.

## 7. voraussichtliche Auswirkungen der Planänderung

### 7.1 Schallimmissionen

Gemäß §§ 1 und 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Die zulässige Lärmeinwirkung an empfindlichen Nutzungen, z.B. dem Wohnen, ist in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) geregelt.

Gem. Pkt. 6.1 der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

- in Industriegebieten	70 dB(A).	
- in Gewerbegebieten	tags 65 dB(A)	nachts 50 dB(A)
- in urbanen Gebieten	tags 63 dB(A)	nachts 45 dB(A)
- in Kern, Dorf- und Mischgebieten	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
- in reinen Wohngebieten	tags 50 dB(A)	nachts 35 dB(A)
- in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tags 45 dB(A)	nachts 35 dB(A)

Einen Einfluss auf die Schallimmissionsbelastung haben die geographische Lage, die Lage und Einstufung der Immissionsorte in den Bebauungsplänen, die Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und anderer Anlagen und sowie die Parameter der vorhanden und zur Errichtung geplanten Anlagentypen.

Die Entfernungen zwischen der beabsichtigten Planung und zu den nächstliegenden schützenswerten Bebauungen (Immissionsorte) betragen:

- Wohngebäude im Bereich Bahnhof Dodendorf (G)	ca. 300 m
- Ortsrandlage Dodendorf, Wohngebäude Leipziger Straße/L50 (W)	ca. 820 m
- Ortslage Osterweddingen, Wohngebäude im Rosenring (WA)	ca. 1217 m
- Ortslage Osterweddingen, Wohngebäude Dodendorfer Straße/ K1226 (M)	ca. 1060 m
- Splittersiedlung „Am Anker“ Magdeburg, OT Beyendorf (MI)	ca. 600 m
- Bürogebäude GOLDBECK-Bau GmbH, Straße „An der Autobahn“ (G)	ca. 300 m

Auf Grund des Abstands des künftigen GI – Gebietes zur nächst schützenswerten Bebauung und der Lage des Änderungsbereichs und dem gegebenen Schutzbedarf sind keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Lärmschutz in der Planung vorgesehen.

Die Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen und Grenzwerte gemäß TA Lärm sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die umliegenden Bebauungen und Nutzungen im Rahmen der jeweiligen konkreten Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, zu prüfen.

## 7.2 Luftverkehr

Der Änderungsbereich liegt mit einem Abstand zum Flugplatz Magdeburg von ca. 2,60 km in dem gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vorgegebenen Bauschutzbereich des Flugplatzes.

Resultierend aus den Ergebnissen der Behördenbeteiligung zur 1. und 2. Änderung ist zu schließen, dass sich der Änderungsbereich außerhalb der Anflugsektoren befindet.

Gem. § 12 Abs. 3 LuftVG ist die Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde in der weiteren Umgebung und außerhalb von Anflugsektoren erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m überschreiten. Bezugspunkt der Höhe bildet der Flughafenbezugspunkt.

Wird diese Höhe überschritten, ist die Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde, basierend auf eine gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung im jeweiligen konkreten Genehmigungsverfahren einzuholen.

## 7.3 Natur und Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Ergebnis der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB wird der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung endgültig festgelegt und der Umweltbericht hiernach im Rahmen der Entwurfsauslegung als Anlage zur Begründung gem. § 2a BauGB vorgelegt.

### Artenschutz

Aufgrund der Ausprägung des Planbereiches und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind im Rahmen der Umweltprüfung auch die Verbotstatbestände nach §§ 44 ff BNatSchG, insbesondere für den Feldhamster *Cricetus cricetus* zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des norddeutschen Feldhamstervorkommens. Der Europäische Feldhamster *Cricetus cricetus* ist im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgeführt und somit nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 b des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine streng geschützte Art.

Es besteht daher Untersuchungsbedarf zur Präsenz des Feldhamsters innerhalb des Geltungsbereichs (Untersuchungsraum). Nach einer einmaligen Begehung der Fläche, die frühestens im Mai stattfinden kann, kann eingeschätzt werden, ob artenschutzrechtliche Konflikte auftreten und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

Die Potenzialanalyse ist Teil der Umweltprüfung und wird im Umweltbericht berücksichtigt.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2) für den Geltungsbereich der Änderung und wird mit dem Umweltbericht vorgelegt.