Ausgleichsbebauungsplan zu den B- Plänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde

SATZUNG

der Wanzleben–Börde über den Ausgleichsbebauungsplan zu den B– Plänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" auf Flächen der Satdt Wanzleben–Börde

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben–Börde vom ..... entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung der Stadt Wanzleben–Börde über den Ausgleichsbebauungsplan zu den B–Plänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" auf Flächen der Stadt Wanzleben–Börde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:2000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV
Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Der Stadtrat der Wanzleben–Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **09.07.2020** den Beschluss zur Aufstellung des Ausgleichsbebauungsplans gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **29.07.2020** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Ausgleichsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, in der Zeit vom **04.11.2021** bis einschließlich **06.12.2021** öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **27.10.2021** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins Internet–Portal eingestellt werden.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom **12.10.2021** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur ÄuBerung (auch im Hinblick auf den erforderl. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB) gem. §4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

4. Der Entwurf des Ausgleichsbebauungsplans, einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben–Börde in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Der Entwurf des Ausgleichsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), hat gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Ausgleichsbebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins Internet–Portal eingestellt werden und Anregungen von jedermann zum Ausgleichsbebauungsplan vorgebracht werden können.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Ausgleichsbebauungsplans aufgefordert worden. Sie worden gleichzeitig über die Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB informiert.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss Entwurf

7. Der Stadtrat der Stadt Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

8. Der Stadtrat der Stadt Wanzleben–Börde hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Ausgleichsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

9. Die Satzung des Ausgleichsbebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Stand ..... wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

10. Der Satzungsbeschluss des Ausgleichsbebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich am ..... bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Ausgleichsbebauungsplan ins Internet–Portal eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß §215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

11. Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

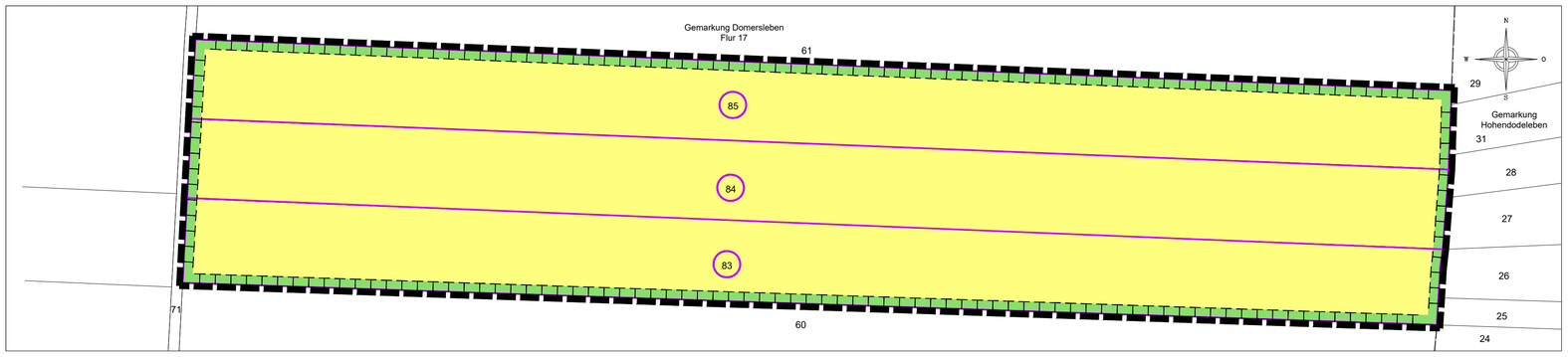
Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

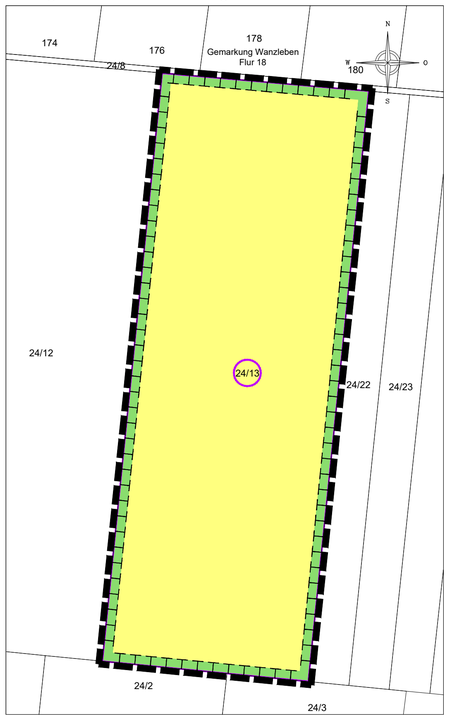
PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:2000

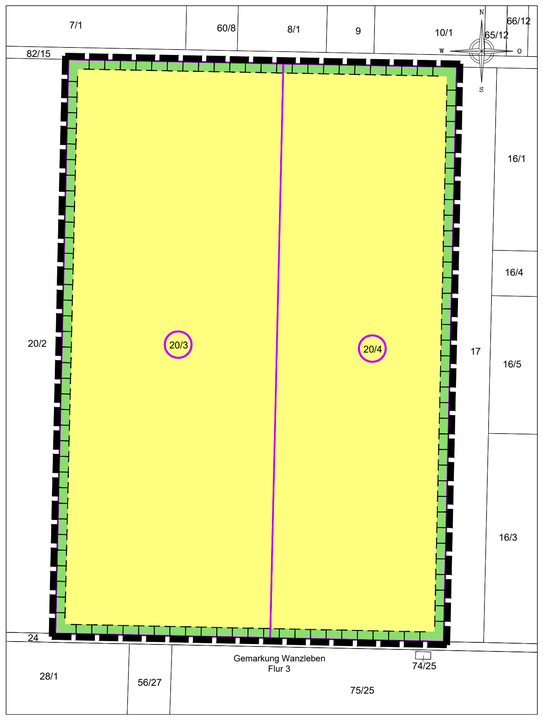
Teilgebiet 1, Gemarkung Domersleben, Flur 17



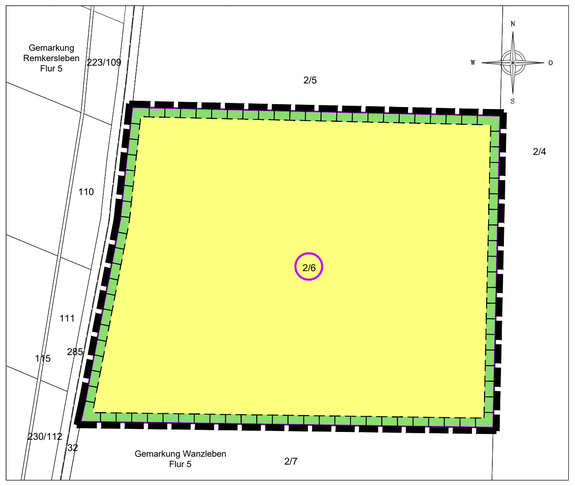
Teilgebiet 2, Gemarkung Wanzleben, Flur 18



Teilgebiet 3, Gemarkung Wanzleben, Flur 3



Teilgebiet 4, Gemarkung Wanzleben, Flur 5



Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt
[ALKIS/08/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de) und
[ALKIS/10/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de)

Stand der Unterlagen: 08/2021
Gemeinde: Stadt Wanzleben–Börde Maßstab: 1:2000
Gemarkung: Wanzleben Flur: 18 Flurstück: 24/13
Flur: 3 Flurstücke: 20/3 und 20/4
Flur: 5 Flurstücke: 2/6

Stand der Unterlagen:
entsprechend Bodenordnungsplan 2021 (Bodenordnungverfahren Domersleben rechtskräftig seit 01.08.2021)
Gemeinde: Stadt Wanzleben–Börde Maßstab: 1:2000
Gemarkung: Domersleben Flur: 17 Flurstücke: 83; 84 und 85

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1–6022672/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

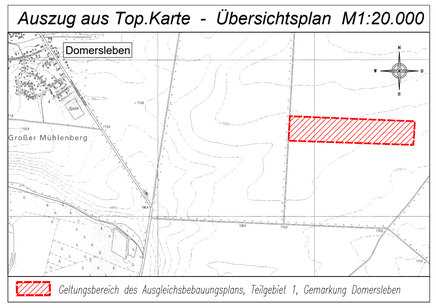
1. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 u. Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) entsprechend Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen

3. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des B–Plans (§9 Abs.7 BauGB)

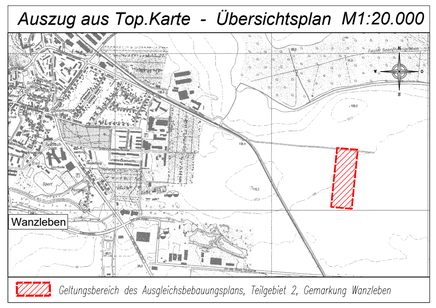
4. Informeller Charakter
Flurstücksgrenzen
Gemarkungsgrenze
83 von der Planung betroffene Flurstücke

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:20.000



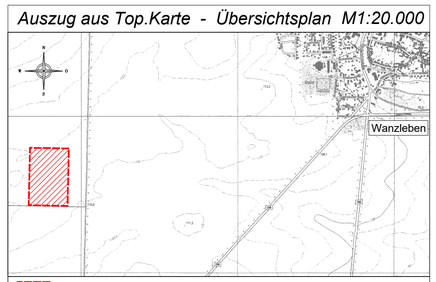
Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans, Teilgebiet 1, Gemarkung Domersleben

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:20.000



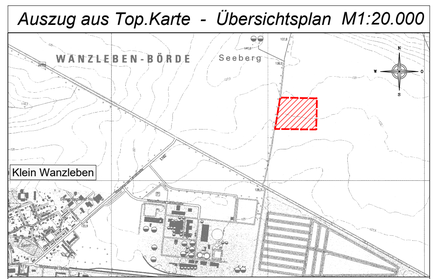
Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans, Teilgebiet 2, Gemarkung Wanzleben

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:20.000



Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans, Teilgebiet 3, Gemarkung Wanzleben

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:20.000



Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans, Teilgebiet 4, Gemarkung Wanzleben

Kartengrundlage:	Auszug aus Topographischen Karten Maßstab 1:10.000 verkleinert auf M1:20.000
Herausgeber:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch:	siehe Herausgeber
Genehmigungsnummer:	[TK 10/ 2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de) A18/1–6022672/2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Zuordnung gemäß §9 Abs.1a BauGB

1.1. Der Ausgleichsbebauungsplan mit den Teilgebieten 1 und 4 sowie von Teilgebiet 3 eine Teilfläche des Flurstücks 20/3 (1.945m²) wird dem B–Plan Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" zugeordnet.

1.2. Der Ausgleichsbebauungsplan mit den Teilgebiete 2 und 3 ausgenommen die unter Pkt.1.1. festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 20/3 wird dem B–Plan Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" zugeordnet.

2. Artschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.20 und Abs.1a BauGB

2.1. Die Flächen im Plangebiet dienen als Ausgleichsflächen der Förderung des Feldhamsters entsprechend der Zuordnungen im B–Plan Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und der Zuordnung im B–Plan Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen".

2.2. Es wird die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung nach dem Modell "feldhamsterfreundlicher Ackerbau", wie im Folgenden, festgesetzt.

2.2.1. Fruchtartenwahl
- nicht ausschließlich Sommerkulturen
- Winter–/Sommerweizen, Hafer
- Winter–/Sommergerste
- Erbsen u. a. Körnerleguminosen
- Streifen der mehrjährigen Futterpflanze
- Luzerne
- Streifen Futterrüben
- Flächen dürfen nicht brach fallen und nicht in Grünland umgewandelt werden

2.2.2. Bodenbearbeitung
- alle Bodenbearbeitung nicht vor 05.10.
- Einsaat möglichst zeitig im Frühjahr bei Sommerkulturen
- keine Bodenbearbeitung tiefer als 25cm
- pfluglose Bearbeitung als auch Pflügen

2.2.3. Stoppelbearbeitung
- die Strohstoppel sollen lange stehenbleiben
- Kämmen mit Striegel oder Eggen ist möglich

2.2.4. Ernte
- Stehenlassen schmaler Erntestreifen
- Luzerne wird hoch gemäht oder gemulcht (mind. 10cm)
- partiell lange Stoppel bei Getreide (ca. 25cm)
- partiell Strohschwade

2.2.5. Unkrautbekämpfung
- maßvoller Herbizideinsatz in der Kultur (Ausgleichsflächen zum Hamsterschutz sollten nicht wildkräuterfrei sein)
- bei Unkrautwuchs im Herbst (z.B. Distel, Gräser) auch mulchen möglich
- Ränder zu Straßen, Wegen und Feldnachbarn können, ausgenommen vom Punkt Bodenbearbeitung, mit einem 3m breiten Streifen bearbeitet werden

2.2.6. Düngung
- keine flüssige organische Düngung, lediglich konventionelle Düngung ohne Einschränkungen

2.2.7. Zusatz: Blühstreifen/Einsaatmischung
In begründbaren Fällen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Blühstreifen unter Verwendung eines zertifizierten und gebietsspezifisches Regiosaatgutes oder einer aderen Mischung (z.B. Einsaatmischung des Landesjagdverbandes Sachsen–Anhalt) anzulegen.

2.3. Alternativ wird die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung nach dem Modell "feldhamstergerechte Mischkultur", wie im Folgenden, festgesetzt.

2.3.1. Ackerbaulich genutzte Felder (70–75% der Felder)
Der Anbau auf den Teilflächen erfolgt so, dass die Fruchtart oder Einsaat hier jährlich oder nach zwei Jahren wechselt. Mindestens zwei bis drei unterschiedliche Fruchtarten sollten in einem Jahr auf den Bearbeitungsfeldern vorliegen. Ein Bearbeitungsfeld für Getreide oder Ackerbohne beträgt zwei bis max. fünf Bearbeitungsbreiten. Mindestens ein Drittel aller Felder der Maßnahmenfläche ist grundsätzlich mit Winterweizen zu bestellen.
- Getreidedominierte Fruchtfolge.
  Verwendbare Kulturen:
  Wintergetreide (Weizen, Gerste, Roggen, Triticale)
  Sommergetreide (Hafer, Weizen, Gerste)
- maximal um 30% verringerte Aussaatstärke
- Anbau von Ackerbohne in geringerem Anteil (ein Bearbeitungsfeld) möglich
- Anbauverbot für Mais, Raps, Zuckerrüben, Kartoffeln, Sonnenblumen und Kräutermonokulturen
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren und entsprechend den Anforderungen des integrierten Anbaus gem. guter fachlicher Praxis vorzunehmen.
- kein Einsatz von Rodentiziden
- Eine standortgerechte Düngung ist zulässig, aber ohne Flüssigdünger. Kein Ausbringen von Gülle, Jauche oder Klärschlamm.
- Eine Bewässerung ist unzulässig.
- Ca. 10–15% des angebauten Getreides sollen über die Fläche verteilt bei der Ernte ungenutzt stehen bleiben.
- Die Getreidestoppeln sind mindestens 20cm hoch zu belassen. Alternativ kann das Stroh im Schwad belassen werden.
- Eine streifenweise (ca. 3m breite) Direkteinsaat einer Zwischenfrucht mit Leguminosenanteil in die Stoppel ist möglich.
- Bis zum 15.10. ist das Feld weder zu grubbern noch zu pflügen.
- Die max. Bodenbearbeitungstiefe beträgt 30cm. Die Bodenbearbeitung ist nur zwischen dem 15. Oktober und dem 15. April durchzuführen. Eine frühere Bearbeitung ab 15.9. ist möglich, wenn als Folgefrucht Wintergerste geplant ist.
- Feldrandhygiene: Im Bedartsfall ist, um das Einwandern von Ungräsern zu verhindern, ein Mulchen mit anschließender Pflugfurche im Randbereich an Straßen, Wegen und Gräben bis 1,5m Breite möglich.

2.3.2. Schmale (mind. 6–12m) Streifen (20–25% der Fläche)
- Es sind Streifen mit Luzerne anzulegen, die für die Dauer von zwei bis drei Jahren bestehen bleiben. Die Luzerne kann im Sommer (z. B. nach der Blüte) und sollte mindestens ab 15. Oktober (hier Mahdhöhe 10cm) gemäht oder gemulcht werden. Bei starker Verunkrautung ist ein Mulchen im Mai möglich. Die/das Mahd/Mulchen erfolgt nicht, bevor das Getreide nicht mindestens eine Höhe von 30 cm erreicht hat. Vor Ernte des Getreides sollte die Luzerne wieder aufgewachsen sein (witterungsabhängig). Alternativ kann auch eine Klee– (Gras–) Mischung gewählt werden. Die Luzerne–/Kleestreifen sollten nach drei Jahren um eine Bearbeitungsbreite verschoben werden.
- Auf einem Anteil von 20% der Luzerne–/Kleeflächen (d. h. 4–5% der Gesamtfläche) kann wahlweise stattdessen auch Erbse jährlich wechselnd mit einem Wildkräuterstreifen (u.a. Klee, Wicken, Buchweizen, Phacelia, Senf, Ölrettich, Futtermalve) ausgebracht werden und ebenfalls nach drei Jahren um eine Bearbeitungsbreite verschoben werden.

2.3.3. Blühstreifen (Mindestbreite 5m, ca. 5% der Fläche)
Der Blühstreifen darf nicht unmittelbar an intensiv genutzte Ackerbereiche angrenzen, (mindestens eine Bearbeitungsbreite Abstand). Er kann in der Längsrichtung innerhalb der feldhamstergerechten Bewirtschaftung oder am Südrand entlang von Strukturen wie Hecken oder Gehölzreihen liegen. Beschattete und dauerhaft nasse Standorte sind ungeeignet. Der Streifen muss mindestens fünf Jahre auf einem Standort belassen werden und wird dann verschoben. Für die Anlage und Pflege der Blühstreifen sind die folgenden Bedingungen einzuhalten:
- Für die Blühmischung ist zertifiziertes und gebietsspezifisches Regiosaatgut zu wählen.
- Die Aussaat erfolgt auf einem gut vorbereiteten Saatbett durch flaches Ausbringen des Saatgutes und anschließendes Anwalzen, bevorzugt im Herbst (August bis spätestens Ende September) oder alternativ im Frühjahr (bis Mitte April).
- Saatgutmenge 0,4 bis 0,5g/m² je nach Saatgutmischung, , inkl. Füllstoff (Sojaschrot oder gequetschter Mais) 10g/m². Flaches Ausbringen des Saatgutes und Anwalzen
- Zur Entwicklungspflege im ersten Jahr erfolgt bei starkem Unkrautdruck ein Pflegeschnitt im Maj/Juni und bei Bedarf nochmals im Juli/August durch Mähen oder Mulchen (Höhe 20cm).
- Pflegeschnitt ab dem zweiten Jahr: abschnittsweises Mähen oder Mulchen in 15 – 20cm Höhe – erste Hälfte Ende Juni, zweite Hälfte Ende Juli und ggf. bei stark wüchsigen Beständen im Februar bis spätestens März – möglich auf bis zu 70% des Streifens. Ist eine Nutzung der Biomasse nicht möglich, kann diese auf den Flächen verbleiben.
- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und stickstoffhaltigen Düngemitteln.
- Alternativ kann nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auch eine andere Mischung (z.B. Einsaatmischung des Landesjagdverbandes Sachsen–Anhalt) verwendet werden. Die Mischung muss jährlich neu eingesät werden.

2.3.4. Vorgewende
Die Vorgewende können entweder mit Winterweizen oder Luzerne bestellt werden sowie als Dauerbrache oder Blühstreifen/Einsaatmischung vorliegen.
Die Gras– und Staudenflur der Dauerbrache ist im Herbst ab dem 15. Oktober zu mähen.

3. Ausnahmen gemäß §31 BauGB
Abweichungen von der Bewirtschaftung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4. Monitoringmaßnahmen gemäß §4c BauGB
Im Auftrag der Gemeinde Sülzetal ist im ersten, dritten und fünften Jahr nach Beginn der feldhamstergerechten Bewirtschaftung und nachfolgend alle fünf Jahre der Bestand des Feldhamsters auf allen Flächen zu überprüfen und der Einfluss der Bewirtschaftungsweise zu dokumentieren, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Förderung und Stabilisierung der Population ergreifen zu können bzw. die Bewirtschaftung entsprechend anzupassen. In begründbaren Fällen kann von diesen Zeiträumen abgewichen werden.

Hinweis für Teilgebiet 3
(Flurbereinigungsverfahren BK 0022)
Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gilt im Teilgebiet 3 gemäß §34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) eine Veränderungssperre.
Veränderungen während dieser Zeit sind der Flurbereinigungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen, die erforderliche Zustimmung ist gemäß §34 FlurbG vor Beginn der Veränderung einzuholen.

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

IVW INGENIEURBÜRO

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–ingenieure.de

Vorhaben: Ausgleichsbebauungsplan zu den B- Plänen Nr. 4, 7. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" und Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen" auf Flächen in der Stadt Wanzleben-Börde		gemessen	
Reg.Nr.: 120–20–068		kartiert	
		gezeichnet	
		geprueft	
Darstellung: Entwurf	bearbeitet	Februar 2022	Fr. Müller
	gezeichnet	Februar 2022	Fr. Re.Müller
	geprueft	Februar 2022	Fr. R.Müller
Lagestatus: LS150	Maßstab	1:2000	Blatt Nr.

W:\120–20–068\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12020068Wanzleben_Ausgl_Hamster_Entwurf.dwg
W:\120–20–068\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12020068Wanzleben_Ausgl_Hamster_Entwurf.pdf