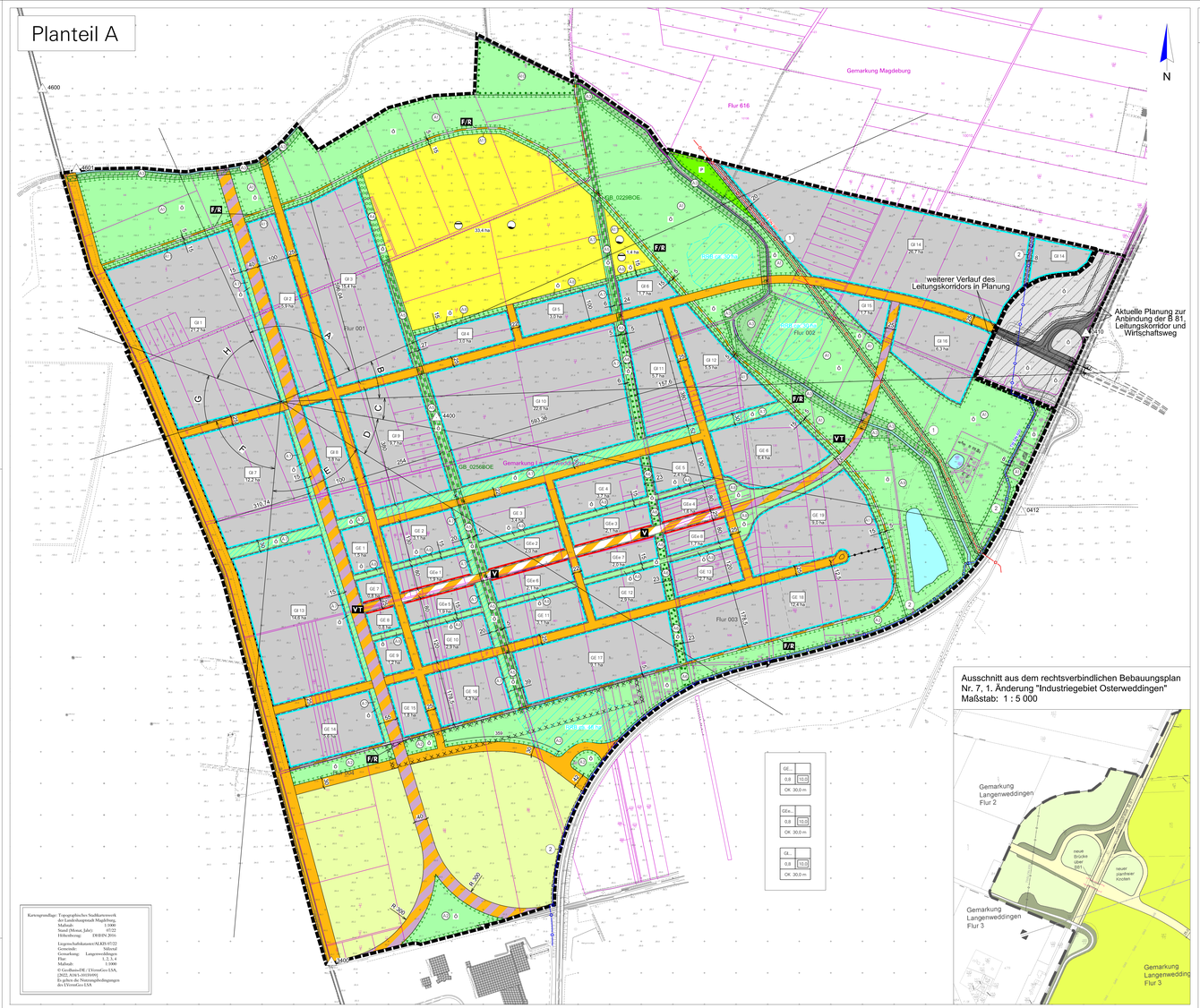
Planteil A



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:5000
Stand (Monat, Jahr): 07/22
Höhenbezug: DHHN 2016
Lagebezugssystem:GK4,DS-67/22
Gemeinde: Sülzetal
Gemarkung: Langenweddingen
Flur: 1,2, 3, 4
Maßstab: 1:5000
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA;
[2022, A161-1031909]
Es gelten die Nutzungsbedingungen
des LVermGeo LSA

SATZUNG

der Gemeinde Sülzetal
des Bebauungsplans „Über den Springen"
Im OT Langenweddingen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB folgende Satzung des Bebauungsplanes „Über den Springen" in der Gemeinde Sülzetal, OT Langenweddingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab: 1:5000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Sülzetal hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **05.07.2023** den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Über den Springen" in der Gemeinde Sülzetal, OT Langenweddingen gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal „Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. ..... bekannt gemacht.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung in der Festhalle Altenweddingen am **18.10.2022** stattgefunden.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich am **21.09.2022** im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. 09 und in den örtlichen Aushangkästen.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom **05.10.2022** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

4. Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal in seiner öffentlichen Sitzung am **05.07.2023** gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal „Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. ..., bekannt gemacht.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

5. Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich in der Sachsen-Anhalt Landeszeitung, Jubelberg 1, 39171 Sülzetal ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. ..... sowie in den örtlichen Aushangkästen bekannt gemacht worden.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

6. Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

7. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gemäß
§ 2 Abs. 3 BauGB die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht geprüft und bewertet.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am ....
den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

9. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

10. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. ... am ..... bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

11. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 Abs. 2 BauGB
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Sülzetal, ...

.....
Bürgermeister

Planteil B
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

1.1. Alle gewerblichen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet (GE-Gebiet und GI-Gebiet) sind nur unter Beachtung der Anlage 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalts (v. 25.8.2015 MBl. LSA S. 758) zulässig. Ausnahmsweise/Weiterhin für Anlagenarten des nächst größeren Abstandes gemäß der Abstandsliste nach § 31 Abs. 1 BauGB sind möglich. Bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten können die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Maßgeblich ist die Begrenzungslinie der Grundstücke Wohnbauflächen Stand 2020 A (in Langeweddingen, An der Alten Gärtnerei 16 in Schkeuditz und An der Dorfstraße 8 in Buch.

1.2. Im GE-Gebiet sind die BauNVO abweichend folgende Nutzung in den Industriegebieten (GI) wird wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen an Betriebssonntagen/ Warenumschlag ohne weitere Produktionsschritte oder Montagearbeiten stattfinden, sind auf maximal 20% der festgesetzten GI-Fläche zulässig,
- ebenerdige Photovoltaikanlagen sind unzulässig,
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.3. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in den Industriegebieten (GI) werden ausgeschlossen.

1.4. Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung in den Gewerbegebieten (GE) wird wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen an Betriebssonntagen/ Warenumschlag ohne weitere Produktionsschritte oder Montagearbeiten stattfinden, sind unzulässig,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig,
- Tankstellen sind unzulässig,
- ebenerdige Photovoltaikanlagen sind unzulässig,
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig,
- Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren dürfen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsfläche muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der zugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein (nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche, maximal jedoch 500 m²).

1.5. Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe (bis zur Großflächigkeit),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.7. Ebenerdige Photovoltaikanlagen sind als Nebenanlagen in allen Baugebieten unzulässig (§ 12Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).

2. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solaranlagen/kollektoren installiert, so kann die hierzu beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 und 9 BauNVO)

3.1. Baureniche Stellplätze und Garagenflächen
3.1.1. Carports, Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Pflanzwiesen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
3.1.2. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien haben einen Abstand von 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinien.
3.2. Gebäudehöhen
3.2.1. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Fahrbahn der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße.
3.3. Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 30 m ist ausnahmsweise zulässig für notwendige technische Anlagen und Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Entlang der öffentlichen Straßen sind beidseitig mittel- bis großkronige standort- und klimagerechte Bäume in maximal 15 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in mindestens 10 m² große unversiegelte Baumscheiben zu pflanzen mit einem durchwurzelbaren Wurzelraum von mindestens 20 m². Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
4.2. Bei allen Grundstücken ist ein Grundstückszugang so anzuordnen, dass ein möglichst kurzer Weg zum ÖPNV gewährleistet ist.
4.3. Die Brücken, die die festgesetzte Grünfläche entlang des Seerennengraben queren, sind so zu dimensionieren, dass beidseitig des Gewässers verrohrte Durchlässe (mit zweiter Gelände/Bermen oberhalb der Böschungsoberkante bis zum Brückenwiderlager) als Durchgang für Kleintiere vorhanden sind. Die lichte Höhe dieses Durchgangs beträgt mindestens 3,0 m über der Oberkante der Überbauung des Seerennengrabens. Der vorhandene Durchlass des Seerennengrabens unter der K1163 ist beim geplanten Ausbau der Straße durch eine entsprechende Brücke zu ersetzen.
Bei der Planung der Brücken ist das „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln (FGSV, Ausgabe 2022) zu beachten.
4.4. An den Kreuzungen der Straßen mit den bestehenden und geplanten Grünzügen sind Kleinkerdurchlässe mit seitlichen Leiteinrichtungen vorzusehen. Die Leiteinrichtungen sind innerhalb der Grünzüge entlang der Straßen zu errichten. Bei der Planung der Kleinkerdurchlässe und Leiteinrichtungen ist das „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln (FGSV, Ausgabe 2022) zu beachten.

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Feldhamster / Feldlerche / weitere Arten der Agrarlandschaft
5.1.1. Für die besonders geschützten Arten Feldhamster und Feldlerche sind folgende Maßnahmen im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten:
Hiervon ist ein Vertrag mit einer in Sachsen-Anhalt anerkannten Einrichtung zur Ersatzhaltung und Kompensationspflichten zu schließen.
5.1.1.2. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Feldhamster sind vor Baubeginn umzusiedeln.
Die Hamsterumsiedlung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang April bis 31. Mai und ab 25. August bis 30. September unter fachlicher Anleitung in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu erfolgen.
5.1.3. Nach Abschluss der Umsiedlung ist die Fläche, sofern Baumaßnahmen nicht unmittelbar bevorstehen, vom Mutterboden zu berauben, tiefgründig zu mähen oder zu grubbern.
5.1.4. Es sind 20 ha Feldhamsterkernflächen mit bis zu zehn gezäunten Feldhamster-Mutterzellen im Vorkommensgebiet des Feldhamsters (Naturraum der Magdeburger Börde) entsprechend den Leitlinien Feldhamsterschutz der Deutschen Wildtierstiftung herzustellen und zu bewirtschaften.
5.1.5. Es sind 225 ha feldhamster- und feldvogelfreundlich bewirtschaftete Flächen im Naturraum der Magdeburger Börde als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme anzulegen. Auf mindestens 60 % dieser Fläche muss extensiver Getreidebau mit spätem Stoppelsturz in einer Streifenreihe von mindestens einer Maschinenbreite erfolgen. Neben dem extensiven Getreidebau sind Feldvogelstreifen, mehrjährige Blühstreifen und Erbsenfenster innerhalb anderer Feldfruchtkulturen anzulegen.

5.2. Biber / Fischotter
5.2.1. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die Flächen im Bereich der Querungen des Seerennengrabens auf vorhandene Baue, Sassen und Verstecksstrukturen des Bibers und des Fischotters geprüft werden. Sofern besetzte Baue vorhanden sind, sind die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung festzusetzen.
5.2.2. Beiseitig sind an den Straßen innerhalb des Grünzuges des Seerennengrabens Leitplanken vorzusehen, die verkehrsbedingte Verluste des Bibers verhindern.
5.2.3. Die Arbeiten im Bereich der Querungen des Seerennengrabens sind auf die Tagesstunden zu beschränken im Beeinträchtigungen der nacht- und dämmerungsaktiven Tiere Biber und Fischotter auszuschließen.

5.3. Fledermäuse / höhlenbrütende Vögel
5.3.1. Die in den festgesetzten Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Verkehrssicherheit ist durch Kronenschnitt herzustellen. Abgängige und zwingend zu fällende Bäume sind als Hochstubben herzustellen, das anfallende Holz muss als Totholz innerhalb der Grünflächen verbleiben.
5.3.2. Vor einer Fällung sind Gehölze im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung/Umweltbaubegleitung auf vorhandene Baumhöhlen und andere Quartierstrukturen zu überprüfen. Sofern Fledermausquartiere vorhanden sind, ist die Fällung dieser Gehölze unzulässig im Rahmen der ökologischen Baubegleitung/ Umweltbaubegleitung zu begleiten; dabei aufgefundene Tiere sind fachgerecht zu bergen und in geeignete Ausweichquartiere zu verbringen.
5.3.3. Je festgestellter Fledermaushöhle / Bruthöhle für höhlenbrütende Vögel sind zwei Fledermausquartierskästen bzw. künstliche Bruthöhlen (Nistkästen) in den festgesetzten Grünflächen an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Nisthilfen sind einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und falls erforderlich zu reinigen.
5.3.4. Zum Schutz der Auffauna sind Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand und Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der jährlichen Hauptbrutsaison (vom 01. März bis 31. September) zu beschränken.
5.3.5. Die Fällung von Gehölzen mit Quartierpotential für Fledermäuse darf nur vom 01. Januar bis zum 28. Februar erfolgen.
5.3.6. Die Arbeiten im Bereich der Querungen des Seerennengrabens sind auf die Tagesstunden zu beschränken im Beeinträchtigungen der nacht- und dämmerungsaktiven Tiere (Fledermäuse / Eulen) auszuschließen

5.4. Neuntöter / Raubwürger / weitere gebüschbrütende Vögel
Entlang der im Gebiet zu erhaltenden und neu anzulegenden Feldgehölzhecken (Grünflächen A 4, 5 und 6) sind beidseitig vorgelagerte Saumstrukturen anzulegen (5 mBreite). Diese Säume sind so zu bewirtschaften, dass langfristig offene bzw. schütter bewachsene Vegetationsflächen entstehen.

5.5. Insekten / Fledermäuse
5.5.1. Vor einer Rodung von stärkeren Bäumen mit für den Eremiten (Osmoderma eremita) geeigneten Strukturen, sind die Gehölze im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung/Umweltbaubegleitung auf Vorkommen des Eremiten zu überprüfen. Diese Begutachtung sollte unter Hinzuziehung von einem auf xylobionte Käfer spezialisierten Entomologen erfolgen. Werden dabei Hinweise auf den Eremiten oder gegebenenfalls andere relevante xylobionte Käfer erbracht, sind die erfassten Stammstücke in nicht von den Fällungen betroffene Gehölzbereiche umzusetzen. Beim Umsetzen sind die besiedelten Stammstücke möglichst wenig und nur langsam zu bewegen. Position und Ausrichtung sind beizubehalten. Die Stammstücke sind nach dem Umsetzen gegen Umstürzen und nicht gewollten Abtransport zu sichern.
5.5.2. Eine nächtliche Ausleuchtung von Flächen im Grünzug entlang des Seerennengrabens durch die Straßenbeleuchtung oder aus den Gewerbe- und Industrieflächen heraus, ist unzulässig. Für alle Straßen- und Außenlampen gelten folgende Vorgaben:
- Verwendung einer insektenfreundlichen Lichtfarbe (warmweiß < 3000 K).
- Verwendung von Leuchtmitteln mit einer oberflächentemperatur unter 60 °C.
- Verwendung geschlossener Gehäuse.
- Verwendung von Leuchten, ohne seitliche bzw. nach oben gerichtete Abstrahlung,
- benutzungs- und zeitgesteuerte Steuerung der Beleuchtung,
- Verwendung von Leuchten mit möglichst geringer Lichtpunkthöhe,
- Reduzierung des Lichtstroms auf das Mindestmaß gemäß Arbeitsstätterrecht,
- Weitergehende Anforderungen können gestellt werden für die Beleuchtung der Straßen im Bereich des Grünzuges entlang des Seerennengrabens.
5.5.3. Auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten wird verwiesen.

5.6. Zauneidechsen
Für die besonders geschützte Art Zauneidechse sind folgende Maßnahmen im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten.
5.6.1. Auf den Flächen mit Zauneidechsen-Vorkommen (vgl. Oktoby 2022), die für Industrie- und Gewerbeflächen sowie für Infrastruktur in Anspruch genommenen werden, müssen die Zauneidechsen vor Baubeginn abgefangen und umgesiedelt werden. Das Abfangen der Zauneidechsen kann als Anfang April bis zum Ende der Aktivitätsperiode der Zauneidechse im Oktober erfolgen.
5.6.2. Bis zur Herstellung der dauerhaften Kleinlerdurchlässe und Leiteinrichtungen (vgl. textliche Festsetzung 4.4.) ist das Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich zu verhindern.
5.6.3. Die bindwitschaftliche Nutzung der Grünflächen Baulichkeiten ist bis unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Flächen aufrecht zu erhalten. Dadurch ist ein Einwandern der Zauneidechsen in den bestehenden Vorkommen in die zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzflächen durch mobile, glattwandige Reptilienzäune zu verhindern.
5.6.4. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen sind in den festgesetzten Grünflächen A 9 zusätzliche Habitate zu schaffen (kombinierte Sand-, Stein- und Totholzhaufen in sonniger Lage).

6. Ausgleichsmaßnahmen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 135a BauGB)

6.1. Ausgleichsmaßnahmen A.1
6.1.1. Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen entlang des Seerennengrabens sind als naturnahe Grünflächen zu entwickeln, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten:
- Auf 1/3 der Flächen sind geschlossene Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) anzulegen. Je 100 m² geschlossenes Gehölz sind mind. ein Baum (Hochstamm) und 30 Sträucher bzw. Laubholzheister zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf 1/3 der Fläche ist eine halboffene Wiesenlandschaft zu entwickeln, je 500 m² Grünland (halboffene Wiesenlandschaft) ist mind. ein der zuständigen Forstbehörde anzuzeigen.
- Auf 1/3 ist eine offene Wiesenfläche anzulegen.
6.1.2. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien haben einen Abstand von 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinien.
6.2. Ausgleichsmaßnahmen A.2
6.2.1. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen nördlich der B 81 sind als Feldgehölz anzulegen:
- 50 % der Flächen sind als geschlossenes Feldgehölz mit gestuftem Saum aus einzelnen stehenden Bäumen und Sträuchern, zu entwickeln, Die geschlossenen Feldgehölze sind gemäß der beigefügten Artenliste (Anlage A4 des Umweltberichtes) ergänzt, um Schwarzpappeln zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 m² Gehölzfläche ist mind. ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 50 % der Fläche sind als extensives Grünland anzulegen. Die geplanten Grünlandflächen sind mit der Methode der Mähdgutübertragung herzustellen. Wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, ist für die Ansaat Saatgut aus heimischen Herkünften zu verwenden.
6.2.2. Die Errichtung von naturnahen Becken zur Regenwasserbewirtschaftung ist auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Die Einzäunung dieser Becken ist unzulässig. Diese sind so zu gestalten, dass von den temporären Wasserflächen keine Gefahr ausgeht.

6.3. Ausgleichsmaßnahmen A.3 - Maßnahmenflächen der DEGES
Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmenflächen der DEGES im Rahmen des Neubaues der BAB 14. Diese Flächen werden im Bestand erhalten.
Vor einem Eingriff in die Ausgleichsflächen für die BAB 14 entlang des Seerennengrabens (A 3) ist eine mindestens gleichgroße Sukzessionsfläche in der Nähe des Seerennengrabens innerhalb der Grünfläche A 1 herzustellen.

6.4. Ausgleichsmaßnahme A.4 - Biotopensatz
Von einem Teileingriff in den beiden geschützten Biotopen GB_0256BOE und GB_0229BOE ist auf der Grünfläche A 4 als nördliche Verbindung des GB_0256BOE ein mindestens 15 m breites Feldgehölz anzulegen. Dieses muss mindestens die doppelte Größe der beseitigten Biotopfläche haben.

6.5. Ausgleichsmaßnahme A.5 - Erhalt der Biotope, Anlegen von Säumen
s. textliche Festsetzungen Pkt. 5.4.

6.6. Ausgleichsmaßnahmen A.6 - Erhalt Heckenstruktur
Die bestehenden Heckenstrukturen in Verlängerung der östlichen Feldgehölzhecke (GB_0229BOE) ist zu erhalten und bei Verlust zu ergänzen. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage A4 des Umweltberichtes zu verwenden.

6.7. Ausgleichsmaßnahmen A.7 - Grünstruktur mit Entwässerungsmulde
6.7.1. Die mit A 7 gekennzeichneten Grünstrukturen sind wie folgt anzulegen:
- Naturnahe Gestaltung der Flächen,
- Anlegen von naturnahen Entwässerungsmulden auf der Grundlage der hydrologischen Erfordernisse,
- Begrünung der Mulden und Wiesenflächen mit Saatgut für Wiesenflächen mit Gräsern und Kräutern aus heimischen Herkünften,
- Anlegen von Gehölzpflanzungen auf 15 % der Fläche. Diese Flächen sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen, mind. 50 Sträucher auf 100 m² Strauchfläche,
- Pflanzung eines Hochstamms als Solitärbaum oder innerhalb des Strauchflächen auf 100 m² der Ausgleichsfläche A 7.

6.7.2. Untergeordnete Wege (bis 2,0 m Breite) mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung sind zulässig.
6.7.3. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage A4 des Umweltberichtes zu verwenden.

6.8. Ausgleichsmaßnahme A.8 - Grünstruktur
6.8.1. Die mit A 8 gekennzeichneten Grünstrukturen sind wie folgt anzulegen:
- Naturnahe Gestaltung der Flächen,
- Begrünung der Wiesenflächen mit Saatgut für Wiesenflächen mit Gräsern und Kräutern aus heimischen Herkünften,
- Anlegen von Gehölzpflanzungen auf 25 % der Fläche. Diese Flächen sind dicht mit Sträuchern zu bepflanzen, mind. 50 Sträucher auf 100 m² Strauchfläche,
- Pflanzung eines Hochstamms als Solitärbaum oder innerhalb des Strauchflächen auf 100 m² der Ausgleichsfläche A 8.

6.8.2. Das Anlegen von naturnahen Entwässerungsmulden auf der Grundlage der hydrologischen Erfordernisse ist auf maximal 50 % der Fläche zulässig.
6.8.3. Untergeordnete Wege (bis 2,0 m Breite) mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung sind zulässig.
6.8.4. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage A4 des Umweltberichtes zu verwenden

6.9. Ausgleichsfläche A.9 - Lebensraum Zauneidechsen
s. textliche Festsetzungen Pkt. 5.6.4.

6.10. Ausgleichsfläche A.10 - Pappelwäldchen
Schutz und dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Gehölzstruktur.
Die Fläche soll sich im Rahmen der natürlichen Sukzession zu einem standortgerechten Feldgehölz / Wald entwickeln. Daher sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Pflegeeingriffe notwendig.

6.11. Ausgleichsfläche A.11 - Feldgehölzhecke
6.11.1. Ausgleichsfläche A 11 ist ein mindestens 15 m breites Feldgehölz anzulegen. Das Feldgehölz ist aus einheimischen standortgerechten Arten einschließlich Traubeneichen, Winterlinden und Schwarzpappeln wie folgt zu entwickeln:
- Mindestens vierreihige Pflanzung (Reihenabstand 2,0 m),
- Anteil grobkroniger Bäume zu. 10 %, je 5 laufende Meter Hecke ein Baum in den mittleren Reihen, je 5 Bäume einer Art in Folge,
- Beiseitig der Baumreihen sind je eine Reihe Sträucher mit Pflanzabstand 2 m zur Baumreihe und 2 m untereinander, jeweils 3 Sträucher einer Art in Folge.
- Saumstreifen beiderseits der äußeren Pflanzreihe von je mindestens 3 m Breite mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus Saatgut einheimischer Herkünfte auszusäen.
6.11.2. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage A4 des Umweltberichtes zu verwenden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Wertvolle Vegetationsflächen und Biotopstrukturen (vorhandene Gehölze, Geschützte Biotope, vorhandene Ausgleichsflächen der BAB 14) sind während der Bauphase durch einen Schutzzaun zu schützen.
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

7.2. Pflanzgebote auf den Gewerbe- und Industrieflächen
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industrieflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.

7.3. Dach- und Fassadenbegrünung
7.3.1. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung und einer Gebäudetiefe bis 20 m sind zu mindestens 80 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.
7.3.2. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
7.3.3. Baulich geschlossene, endnahe Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4. Begrünung Stellplätze
7.4.1. Baureniche Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Baum, in eine mind. 10 m² große unversiegelte Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
7.4.2. Ausnahmen von einem Baumdach sind möglich bei LKW-Stellplätzen. In diesem Fall können die Bäume am Rand der Stellplätze platziert werden.

8. Festsetzung der Qualität der Pflanzungen
8.1. Für die Anpflanzung von Gehölzen Laubbaum- und Straucharten ist folgende Qualität vorzusehen:
- Baumpflanzungen auf Parkplätzen und an Straßen:
- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm,
- alle weiteren Baumpflanzungen:
- Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm,
- Heister für Flächen- und Heckenpflanzungen:
- Höhe mind. 1,0 m (ohne Ballen), mind. 2x verpflanzt,
- Sträucher für Flächen- und Heckenpflanzungen:
- Höhe von mind. 0,6 m (ohne Ballen), mind. 2 x verpflanzt.
8.2. Es sind innerhalb der Grünflächen A 1 und A 2 nur einheimische Gehölze zu verwenden, die aus einheimischen Herkünften angezogen wurden.
8.3. Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

9. Festsetzung zum Wasserhaushalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
9.1. Das Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche der Gewässer (Seerennengraben und Springe / Vor der Rattmühle) zu versickern bzw. einzuleiten. Die Flächen können der Anlage A1 des Umweltberichtes entnommen werden.

9.2. Private Baugrundstücke / Versorgungsflächen
Für jedes Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.
- Wenn der Untergrund für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet ist (kf ≥ 1*10⁻⁶ m/s) muss das anfallende Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer auf dem Grundstück beseitigt werden (§ 79b Abs. 1, Satz 1, 1. HS Wassergesetz LSA).
- wenn der Untergrund für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet ist (kf < 1*10⁻⁶ m/s) ist das Grundstück an die öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung anzuschließen und dafür maximal 150 l/s*ha ableiten (§ 79b Abs. 1, Satz 1, 2. HS Wassergesetz LSA).

9.3. Öffentliche Verkehrsflächen
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Ort zu versickern und dabei den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen.
Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Erfolgt die Versickerung ausnahmsweise über Rigolen, ist das Wasser vor der Einleitung zu reinigen.

9.4. Einleitung in die Vorflut
Aus der öffentlichen Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung darf maximal folgende Wassermenge in die Vorflut eingeleitet werden:
Seerennengraben: drei Einleitstellen mit maximal 100 l/s je Einleitstelle;
Röthnühle: eine Einleitstelle