# Gemeinde Sülzetal

- Sitz Osterweddingen -

Altenweddingen – Bahrendorf – Dodendorf – Langenweddingen Osterweddingen – Schwaneberg – Stemmern – Sülldorf

- Der Bürgermeister -



Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Sülzetal zum Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen gemäß §10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 27.03.2025 den Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen als Satzung beschlossen. (Beschlussnummer: 003/2025)

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung in "Unser Sülzetal" tritt der Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sülzetal während folgender Zeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

#### Ort der Einsichtnahme

Gemeinde Sülzetal, Alte Dorfstraße 26, 39171 Sülzetal OT Osterweddingen

#### Zeiten der Einsichtnahme

Dienstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr 8:00-12:00 Uhr und 13:00-16:30 Uhr

### Auskunft erteilt der

Fachbereich 2, Sachgebiet Bauleitplanung/Liegenschaften, Tel.: 039205-646-41

Der Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen wird mit der Begründung und dem Umweltbericht auch

NOLADE21HDL

BIC:

BIC:

BYLADEM1001

im Internet eingestellt: <a href="https://www.gemeinde-sülzetal.de/Wirtschaft-Bau/Bauleitplanung/Bebauungsplan/">https://www.gemeinde-sülzetal.de/Wirtschaft-Bau/Bauleitplanung/Bebauungsplan/</a> (Bebauungspläne)

Das Bebauungsplangebiet "Über den Springen" mit einer Fläche von ca. 519 ha liegt in der Gemarkung Langenweddingen und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Wanzleben (Seerennengraben, nördl. Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Langenweddingen, Flur 01, Flurstücke 5/7, 6/8, 5/9, 5/10 im weiteren Verlauf wieder dem Seerennengraben folgend,
- im Nordosten durch die Gemarkungsgrenze zu Magdeburg,
- im Osten und Südosten durch die B 81 und der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen B-Planes Nr. 7/1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen"
- im Süden durch die Eisenbahntrasse Magdeburg-Oschersleben / Halberstadt
- im Westen durch die K 1163.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

#### Hinweis:

Gemäß § 215 Abs. 1 i.V.m. § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahren und Formvorschriften,

- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

## Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB

Sind durch den Bebauungsplan die in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt gemäß § 44 Abs. 4 BauGB, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Anlauf des Kalenderjahres in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

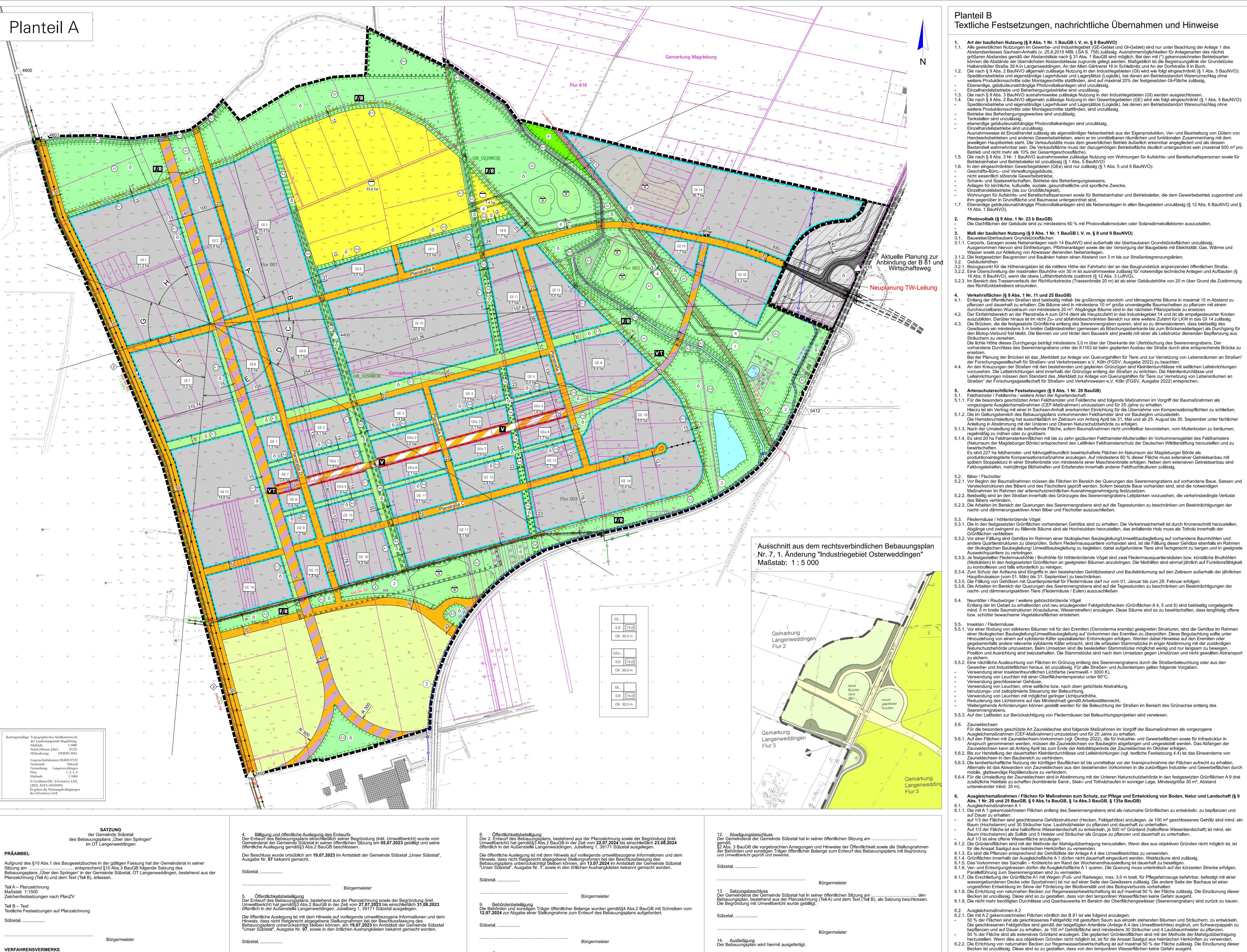
Ferner wird auf § 6 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hingewiesen. Danach gilt, ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die und diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache; die den Mangel ergibt; zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Sülzetal, 31.03.2025

Jörg Methner Bürgermeister



BIC: BYLADEM1001



Bürgermeister Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß§4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **27.07.2023** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert

Der Gemeinderat Sülzetal hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 05.07.2023 den Beschluss zu der Aufstellung des B-Plans "Über den Springen"in der Gemeinde Sülzetal,

Bürgermeister

Bürgermeister

Der Beschluss wurde ortsüblich am 19.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal",

Erühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung 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.

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

Ausgabe Nr. **07** bekannt gemacht.

G:\GIS\BPLAENE\Über den Springen\2025-02\_Entwurf\Über den Springen.dgr

Sülzetal, ..... Bürgermeister

Billigung und öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.2024 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß§3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 13.07.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal". Sülzetal, .....

Burgermeister

altbericht) hat gemäß§3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 05.11.2024 erneu öffentlich in der Außenstelle Langenweddingen, Jubelberg 1, 39171 Sülzetal ausgelegen. Grund für die erneute Beteiligung, war eine fehlende Unterlage in der vorherigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den

Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am **21.09.2024** im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal", Ausgabe Nr. **9.1**, sowie in den örtlichen Aushangkästen bekannt gemacht worden. Sülzetal, .....

Bürgermeister Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß§4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **25.09.2024** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gemäß§10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal "Unser Sülzetal' .. bekannt gemacht worder Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

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

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO) 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 MBI. LSA S. 758) zulässig. Ausnahmemöglichkeiten 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 Halberstädter Straße 39 A in Langenweddingen, An der Alten Gärtnerei 16 in Schleibnitz und An der Dorfstraße 6 in Buch. Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung in den Industriegebieten (GI) wird wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen am Betriebsstandort Warenumschlag ohne weitere Produktionsschritte oder Montageschritte stattfinden, sind auf maximal 20% der festgesetzten GI-Fläche zulässig,

Ebenerdige, gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind unzulässig, elhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig. 6.8.4. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage 4 zu verwenden Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung in den Industriegebieten (GI) werden ausgeschlossen. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung in den Gewerbegebieten (GE) wird wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO): 6.9. Ausgleichsfläche A 9 - Lebensraum Zauneidechsen Speditionsbetriebe und eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Logistik), bei denen am Betriebsstandort Warenumschlag ohne weitere Produktionsschritte oder Montageschritte stattfinden, sind unzulässig,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, Tankstellen sind unzulässig, ebenerdige gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind unzulässig,

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig als eigenständiger Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn er im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb steht. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein. Die Verkaufsfläche muss der dazugehörigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein (maximal 500 m² pro Betrieb und nicht mehr als 10% der Gesamtgeschossfläche). Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO 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

Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 und 9 BauNVO)

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Pförtneranlagen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. . Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien haben einen Abstand von 3 m bis zur Straßenbegrenzungslinien. . Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Fahrbahn der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße. . Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 30 m ist ausnahmsweise zulässig für notwendige technische Anlagen und Aufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO), wenn die obere Luftfahrtbehörde zustimmt (§ 12 Abs. 3 LuftVG).

2.3. Im Bereich des Trassenverlaufs der Richtfunkstrecke (Trassenbreite 20 m) ist ab einer Gebäudehöhe von 20 m über Grund die Zustimmung des Richtfunkbetreibers einzuholen. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB) 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 m³. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. 4.2. Der Einfahrtsbereich an der Planstraße A zum GI14 dient als Hauptzufahrt in das Industriegebiet 14 und ist als ampelgesteuerter Knoten

den Biotop-Verbund frei bleibt. Die Bermen vor und hinter dem Bauwerk sind jeweils mit einer als Leitstruktur dienenden Bepflanzung aus Die lichte Höhe dieses Durchgangs beträgt mindestens 3,0 m über der Oberkante der Uferböschung des Seerennengrabens. Der vorhandene Durchlass des Seerennengrabens unter der K1163 ist beim geplanten Ausbau der Straße durch eine entsprechende Brücke zu 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 Kleintierdurchlässe mit seitlichen Leiteinrichtungen vorzusehen. Die Leiteinrichtungen sind innerhalb der Grünzüge entlang der Straßen zu errichten. Die Kleintierdurchlässe und Leiteinrichtungen müssen dem Standard des "Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere zur Vernetzung von Lebensräumen an

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

eichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten. Hierzu ist ein Vertrag mit einer in Sachsen-Anhalt anerkannten Einrichtung für die Übernahme von Kompensationspflichten zu schließen. 5.1.2. 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 der Umsiedlung ist die betreffende Fläche, sofern Baumaßnahmen nicht unmittelbar bevorstehen, vom Mutterboden zu beräumen, 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 Es sind 227 ha feldhamster- und feldvogelfreundlich bewirtschaftete Flächen im Naturraum der Magdeburger Börde als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme anzulegen. Auf mindestens 60 % dieser Fläche muss extensiver Getreideanbau mit spätem Stoppelsturz in einer Streifenbreite von mindestens einer Maschinenbreite erfolgen. Neben dem extensiven Getreideanbau sind Feldvogelstreifen, mehrjährige Blühstreifen und Erbsfenster innerhalb anderer Feldfruchtkulturen zulässig.

5.2.1. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die Flächen im Bereich der Querungen des Seerennengrabens auf vorhandene Baue, Sassen und Versteckstrukturen 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. Beidseitig sind an den Straßen innerhalb des Grünzuges des Seerennengrabens Leitplanken vorzusehen, die verkehrsbedingte Verluste 5.2.3. Die Arbeiten im Bereich der Querungen des Seerennengrabens sind auf die Tagesstunden zu beschränken um Beeinträchtigungen der nacht- und dämmerungsaktiven Arten Biber und Fischotter auszuschließen.

5.3.1. Die in den festgesetzten Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Verkehrssicherheit ist durch Kronenschnitt herzustellen. Abgänge und zwingend zu fällende Bäume sind als Hochstubben herzustellen, das anfallende Holz muss als Totholz innerhalb der 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 ebenfalls im Rahmen der ökologischen Baubegleitung/ Umweltbaubegleitung zu begleiten; dabei aufgefundene Tiere sind fachgerecht zu bergen und in geeignete 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.

Hauptbrutsaison (vom 01. März bis 31. September) zu beschränken. 5. Die Fällung von Gehölzen mit Quartierpotential für Fledermäuse darf nur vom 01. Januar bis zum 28. Februar erfolgen. 6. Die Arbeiten im Bereich der Querungen des Seerennengrabens sind auf die Tagesstunden zu beschränken um Beeinträchtigungen der nacht- und dämmerungsaktiven Tiere (Fledermäuse / Eulen) auszuschließen Neuntöter / Raubwürger / weitere gebüschbrütende Vögel

bzw. schütter bewachsene Vegetationsflächen entstehen. 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 enger Abstimmung mit der zuständigen aturschutzbehörde 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 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 Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 60°C, Verwendung geschlossener Gehäuse,

Verwendung von Leuchten mit möglichst geringer Lichtpunkthöhe Reduzierung des Lichtstroms auf das Mindestmaß gemäß Arbeitsstättenrecht, Weitergehende Anforderungen können gestellt werden für die Beleuchtung der Straßen im Bereich des Grünachse entlang des 5.5.3. Auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten wird verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen und für 25 Jahre zu erhalten. 5.6.1. Auf den Flächen mit Zauneidechsen-Vorkommen (vgl. Ökotop 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 ab Anfang April bis zum Ende der Aktivitätsperiode der Zauneidechse im Oktober erfolgen. 6.2. Bis zur Herstellung der dauerhaften Kleintierdurchlässe und Leiteinrichtungen (vgl. textliche Festsetzung 4.4) ist das Einwanderns von Zauneidechsen in den Baubereich zu verhindern. 5.6.3. Die landwirtschaftliche Nutzung der künftigen Bauflächen ist bis unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Flächen aufrecht zu erhalten. Alternativ ist das Abwandern von Zauneidechsen aus den bestehenden Vorkommen in die zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächen durch

mobile, glattwandige Reptilienzäune zu verhindern. 5.6.4. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den festgesetzten Grünflächen A 9 drei zusätzliche Habitate zu schaffen (kombinierte Sand-, Stein- und Totholzhaufen in sonniger Lage, Mindestgröße 30 m², Abstand

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) 6.1.1. 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 Baum (Hochstamm) als Solitär und 5 Heister und Sträucher als Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf 1/3 ist eine offene Wiesenfläche anzulegen.

6.1.2. Die Grünlandflächen sind mit der Methode der Mahdgutübertragung herzustellen. Wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, ist für die Ansaat Saatgut aus heimischen Herkünften zu verwenden. 6.1.3. Es sind die Pflanzen entsprechend der Gehölzliste der Anlage A 4 des Umweltberichtes zu verwenden. 6.1.4. Grünflächen innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden, Weidezäune sind zulässig. 6.1.5. Das Vorkommen des Sachalin – Knöterichs am Rand der Wochenendhaussiedlung ist dauerhaft zu beseitigen. 6.1.6. Ver- und Entsorgungstrassen dürfen die Ausgleichsfläche A 1 queren. Die Querung muss unterirdisch auf der kürzesten Strecke erfolgen. Parallelführung zum Seerennengraben sind zu vermeiden.

6.1.7. Die Erschließung der Grünfläche A1 mit Wegen (Fuß- und Radwege), max. 3,0 m breit, für Pflegefahrzeuge befahrbar, befestigt mit einer wassergebundenen Decke oder Spurbahnen) ist nur auf einer Seite des Gewässers zulässig. Die andere Seite der Bachaue ist einer ungestörten Entwicklung im Sinne der Förderung der Biodiversität und des Biotopverbunds vorbehalten. 6.1.8. 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. 6.1.9. Die nicht mehr benötigten Durchlässe und Querbauwerke im Bereich der Oberflächengewässer (Seerennengraben) sind zurück zu bauen. Ausgleichsmaßnahmen A 2 6.2.1. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen nördlich der B 81 ist wie folgend anzulegen:

50 % der Flächen sind als geschlossenes Feldgehölz mit gestuftem Saum aus einzeln stehenden Bäumen und Sträuchern, zu entwickeln. Die geschlossenen Feldgehölze sind gemäß der beigefügten Artenliste (Anlage A 4 des Umweltberichtes) ergänzt, um Schwarzpappeln zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 30 Sträucher und 4 Laubbaumheister zu pflanzen. 50 % der Fläche sind als extensives Grünland anzulegen. Die geplanten Grünlandflächen sind mit der Methode der Mahdgutübertragung 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 Autobahn GmbH des Bundes

Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmenflächen der Autobahn GmbH des Bundes im Rahmen des "Neubau BAB 14 Halle -Magdeburg, Verkehrseinheit 4112, AS MD-Stadtfeld bis AS MD-Sudenburg". Diese Flächen werden im Bestand erhalten. Vor einem Eingriff in die Ausgleichsflächen für die BAB 14 entlang des Seerennengrabens (A3) ist eine mindestens gleichgroße Sukzessionsfläche in der Nähe des Seerennengrabens innerhalb der Grünfläche A1 herzustellen. 6.4. Ausgleichsmaßnahme A 4- Biotopersatz Vor einem Teileingriff in den beiden geschützten Biotopen GB 0256BOE und

GB 0229BOE ist auf der Grünfläche A 4 als nördliche Verlängerung des GB 0256BOE ein mindestens 20 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 Die vorhandenen geschützten Biotope sind bis auf die festgesetzten Erschließungsflächen zu erhalten. Die Festsetzung Pkt. 5.4 (Saumstrukturen) ist zu beachten.

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 A 4 des Umweltberichtes zu verwenden. 6.7. Ausgleichsmaßnahme 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. Es dürfen maximal 80 % der Fläche als naturnahe Regenversickerungs- oder Verdunstungsanlagen angelegt werden. 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 A7 Die Flächen sind extensiv zu pflegen. 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 A 4 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 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 6.8.3. Untergeordnete Wege (bis 2,0 m Breite) mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung sind zulässig.

s. textliche Festsetzungen Pkt. 5.6.4

. Pflanzgebote auf den Gewerbe- und Industrieflächen

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 Pflegeingriffe notwendig. Zulässig ist die Entnahme von Bäumen zur Verkehrssicherung. 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

13.5. Gewässerschutzstreifen

jeweiligen Versorgungsträger möglich.

Gemeinde Sülzetal eingesehen werden.

Vorgehen abzustimmen

Kompensationspflichten:

vom 21 November 2016).

Störfallvorsorge

Bekanntmachungen zu entnehme

Bei dem Seerennengraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

Erforderlichkeit eine Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Verboten des § 28 NatSchG Sachsen-Anhalt erforderlich.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass

Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen und das weitere

Bekanntmachung vom 15.11.2013 "Anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten (MBI LSA Nr. 41 vom 16.

Bekanntmachung vom 13.10.2016 "Anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten, Änderung" (MBI LSA Nr. 40

"Bei Ansiedlungsvorhaben in den Teilgebieten Gl 14, 15 und 16 sollte wegen der Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 352-2 Eulenberg der Landeshauptstadt Magdeburg durch den Vorhabenträger zum Zweck der vorbeugenden Störfallvorsorge Kontakt mit dem für die Störfallvorsorge und Überwachung zuständigen Referat 402 des Landesverwaltungsamtes Sachsen- Anhalt (Immissionsschutz,

Für alle vorhandenen Horste (des Rotmilans, ggf, Schwarzstorch, Adlerarten, Wanderfalke und Kranich etc.) ist der Horstsschutz gemäß

38 NatSchG Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Lage zu Bauvorhaben ist ggf. ein Antrag auf Befreiung von

Die in Sachsen-Anhalt anerkannte Einrichtung für die Übernahme von Kompensationspflichten sind folgenden Verordnungen und

Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten (GVBI. LSA Nr. 17/2011 vom 31.August 2011)

Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgenommen werden."

Anteil großkroniger Bäume ca. 10 %, je 5 laufende Meter Hecke ein Baum in den mittleren Reihen, je 5 Bäume einer Art in Folge Beiderseits der Baumreihen sind je eine Reihe Sträucher mit Pflanzabstand 2 m zur Baumreihe und 2 m untereinander, jeweils 3 Sträucher 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 4 zu wenden Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Wertvolle Vegetationsflächen und Biotopstrukturen (vorhandene Gehölze, Geschützte Biotope, vorhandene Ausgleichsflächen der BAB14) 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

.2.1. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industrieflächen sind zu mindestens 50 %

2. Je 100 m² Gehölzfläche sind mind. 40 Sträucher 4 Laubbaumheister und ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. . Es sind Pflanzen entsprechend der Gehölzliste in Anlage A4 zu verwenden. Die Qualität der Gehölze richtet sich nach den Festsetzungen Dach- und Fassadenbegrünung 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/Solarthermie ist zu beachten, siehe Festsetzung Nr. 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, erdnahe Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

1. Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen, ist pro angefangener 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Baum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große unversiegelte Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Diese Regelung greift auch bei der Erweiterung einer Stellplatzanlage auf 3 oder mehr Stellplätze. Die Bäume sind so in die Stellplatzanlage zu pflanzen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten (Baumdach).

. Ausnahmen von einem Baumdach sind möglich bei LKW-Stellplätzen. In diesem Fall können die Bäume am Rand der Stellplätze platziert Festsetzung der Qualität der Pflanzungen Für die Anpflanzung von Gehölzen Laubbaum- und Straucharten ist folgende Qualität vorzusehen:

bei allen weiteren Baumpflanzungen: Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, bei Heistern für Flächen- und Heckenpflanzungen: Höhe von mind. 1,0 m (ohne Ballen), mind. 2x verpflanzt, bei Sträuchern für Flächen- und Heckenpflanzungen: Höhe von mind. 0,6 m (ohne Ballen), mind. 2 x verpflanzt.

bei Baumpflanzungen auf Parkplätzen und an Straßen:

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm.

8.2. Es sind innerhalb der Grünflächen A1 und A2 nur einheimische Gehölze zu verwenden, die aus einheimischen Herkünften angezoge 8.3. Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten. Festsetzung zum Wasserhaushalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

.1. Das Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche der Gewässer (Seerennengraben und Springe / Vor der

Platmühle) zu versickern bzw. einzuleiten. Die Flächen können der Anlage A 1 des Umweltberichts 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=>1x10-5 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<1x10-5 m/s) ist das Grundstück an die öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung anzuschließen und dürfen maximal 150 l/s\*ha ableiten (§ 79b Abs.1, Satz 1, 2. HS Das Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen ist über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Erfolgt die Versickerung ausnahmsweise über Rigolen, ist das Wasser vor der Einleitung zu reinigen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Ort zu versickern und dabei den straßenbegleitenden Bäumen 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.

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 Platmühle: eine Einleitstelle mit maximal 20 l/s•

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Zulässig sind auf den Teilflächen "GI 1 bis 16", "GE 1 bis 19" und "GE 1 bis 8" Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche LEK, Tag in dB(A)/m2 LEK, Nacht in dB(A)/m2

Teilfläche LEK, Tag in dB(A)/m2 LEK, Nacht in dB(A)/m2

Teilfläche LEK, Tag in dB(A)/m2 LEK, Nacht in dB(A)/m2

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich für jede der Teilflächen "GI 1 bis 16", "GE 1 bis 19" und "GEe 1 bis 8" die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, Zus.:

(siehe Planzeichnung) LEK.Zus. in di Winkelbereich zwischen tags nachts > 336 ° und ≤ 66 ° > 66 ° und ≤ 88 ° > 88 ° und ≤ 100 ° + 15 + 15 > 100 ° und ≤ 122 ° > 122 ° und  $\le 185$  °  $\pm 0$   $\pm 0$ > 185 ° und ≤ 253 ° > 253 ° und ≤ 290 ° + 7 + > 290 ° und ≤ 336 ° + 2 + 2

Die Winkelangaben für LEK, Zus. beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem: x = 671859,00 (Nordwert); y = 5770509,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert LEK,i durch LEK,i + LEK,Zus. zu ersetzen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .1. Der biologisch aktive Oberboden ist in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und einer weiteren Nutzung zuzuführen. 11.2. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 BBodSchG ist vor Baubeginn ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. 12. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Nr. 10 BauGB)

12.1. Die festgesetzten Rechte für Leitungen sind wie folgt definiert: GFL1: Leitungsrecht von 20 m Breite zugunsten der Ontras als zuständigen Versorgungsträger der Gasleitung "FGL 103 DN 900" (Leitung mit beidseitigen Schutzstreifen von 10 m) GFL 2: Leitungsrecht von 6 m zugunsten ONTRAS für die Gasleitung DN 300 (Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 3 m) und AVACON als Versorgungsträger für 2 Info-Kabel, GFL 3: Leitungsrecht von 8 m Breite zugunsten der TWM als zuständigen Versorgungsträger für die geplante Trinkwasserleitung DN 600 ST GFL 4: Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen für den geplanten Leitungskorridor (für Wasser, Abwasser, Strom, 12.2. Innérhalb der Fläche des GFL 4 ist parallel zu den Leitungen ein bis zu 3,5 m breiter Wartungsweg mit einer Schotterrasenbefestigung

3. Nachrichtliche Übernahmen Die Satzung der Gemeinde Sülzetal zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern – Gehölzschutzsatzung – vom 09.05.2019, ist einzuhalten.

Im Plangebiet bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grunde und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. OVG MD 2 L 154/10 vom 26.07.2012 Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz

Gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 10.02.2000 zur Verlängerung der Start- und Landebahn des Flugplatzes Magdeburg liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich (§12(3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG)/ § 51 Luftverkehrszulassungsordnung (LuftVZO)). Ergänzend wurden Hindernisbegrenzungsflächen festgelegt gemäß BMV-Richtlinie vom 19.08.1971. Durchdringen Gebäude oder Bauteile den Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg, ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich. Die Höhenlage des Bauschutzbereiches ist der Stellungnahme der Flugplatzbetriebsgesellschaft (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

Planzeichenerklärund (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90) I. Planzeichenfestsetzungen der Gewässerrandstreifen beträgt bei Gewässern zweiter Ordnung im Außenbereich nach § 50 Abs. 1 WG LSA 5m ab Böschungsoberkante Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und / oder deren Abfluss erschweren, sollten vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG derartige Maßnahmen geplant, ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen. Alternativ ist eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 WHG zu treffen. Sollten durch das Vorhaben Gewässer gekreuzt werden und/oder bauliche Maßnahmen innerhalb des geltenden Gewässerrandstreifens erfolger so gelten diese Veränderungen als Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern. Sie bedürfen gemäß § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der Antrag ist geson-dert bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine Bebauung von Flächen innerhalb der Schutzstreifen bzw. den Sicherheitsabständen der Leitungstrassen ist nur mit Zustimmung der Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung bzw. bei Alle der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 8 | 10,0 | 0,8 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO) OK 30,0 m 10,0 = Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 21 BauNVO)

OK 30,0 m = Oberkante Gebäude in Meter über mittlere Geländehöhe als Höchstmaß, mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraßen als Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg verkehrsberuhigter Bereich (Bus)

Bereich ohne Ein-/Ausfahrt Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB) 5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen 6. Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen 7. Fächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) ☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): ார் ராய் Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.1. und 6.2.) 대한 그 보고 보고 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und (A8)/(A9)/(A11) Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Ausgleichsmaßnahmen A 8, A 9 und Á 11 (s. textl. Festsetzungen Pkt. 6.8., 6.9. und 6.11.) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Ausgleichsmaßnahme A 4 (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.4.)

GFL 1: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für ONTRAS als Versorgungsträger zu belastende Flächen

Geräuschkontigentierung, Sektorgrenzen mit Bezeichnung laut Schallschutzgutachten

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Ausgleichsmaßnahme A 7 (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB): Ausgleichsmaßnahmen A 6 und A 10 (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.6. und 6.10.) 9. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) GFL 2: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für AVACON als Versorgungsträger zu belastende Flächen --- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) GFL 3: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für TWM als Versorgungsträger zu belastende Flächen --- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) GFL 4: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) → ◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenverdachtfläche "Agrarflugplatz LPG Langenweddingen-Ottersleben" III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Stromleitung oberirdisch 20-kV (Betreiber?, Inbetrieb/Außerbetrieb?) —

✓1

✓1

Gasleitung unterirdisch "FGL 103 DN 900 ONTRAS" mit beidseitig 10 m Schutzstreifen Gasleitung unterirdisch "GTL0002025 DN 300 PN16, GTL0002028 DN 300 PN16" (AVACON) mit beidseitig 3 m Schutzstreifen —

✓3

✓3 Gasleitung unterirdisch "GTL0002275 DN 100 PN16, GTL0002141 DN 100 PN16" (AVACON) mit beidseitig 2 m Schutzstreifen

— ♦ Wasserleitung unterirdisch DN 600 St (TWM) mit beidseitig 4 m Schutzstreifen ★ ◆ ★ ★ Wasserleitung unterirdisch DN 600 St (TWM) - Rückbau — Informationsleitungen unterirdisch, Fermeldekabel / LWL (AVACON) Bereich übernommen aus B-Plan Nr. 7, 1. Änderung "Industriegebiet Osterweddingen",

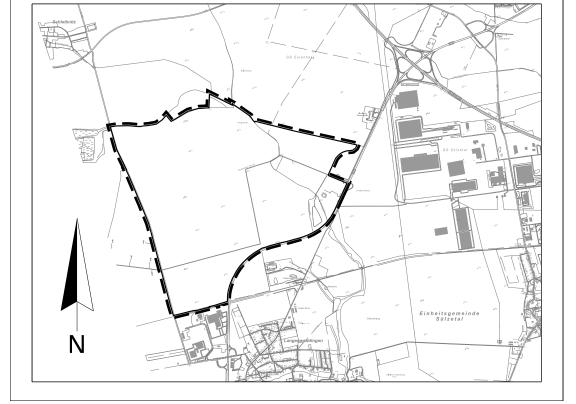
neu: Leitungskorridor, Wirtschaftsweg Maßnahmenflächen "Neubau BAB 14 Halle Magdeburg, Verkehrseinheit 4112, AS MD-Stadtfeld bis AS MD-Sudenburg" (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.3.) Geschützte Biotope (GB\_0256BOE / GB\_0067BOE) (s. textliche Festsetzungen Pkt. 6.5.)

"Industriegebiet Osterweddingen" 100 Trigonometrischer Festpunkt mit Nummer ----- Richtfunkstrecke (PIZD 260)

mögliche Flächen für Regenwasserrückhaltebecken mit Pumpwerken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) mögliche private verkehrliche Anbindung

öffentliche Grünflächen übernommen aus rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 7, 1. Änderung

Satzung des Bebauungsplans ÜBER DEN SPRINGEN Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen Stand: Februar 2025



Planverfasser: Landeshauptstadt Magdeburg Fachbereich Stadtplanung und Vermessung An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

250 0 500 1000 1500 Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000 Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2023