

Gemeinde Sülzetal



Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ Ortsteil Dodendorf

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

SATZUNG

Fassung vom 26.01.2026

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal in seiner Sitzung am _____ folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstückes 336/64 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 757 der Gemarkung Dodendorf, Flur 2, mit einer Gesamtgröße von 1.004 m².



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Karte als Anlage 1 festgesetzt und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dodendorf festgelegt.

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich gelten die planungsrechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, über deren Zulässigkeit innerhalb des erforderlichen nachgeordneten Zulassungsverfahrens entschieden wird.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in



Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Abwasser

- Die Abwasserbeseitigung obliegt dem TAV Börde. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt abzuleiten. Der Schmutzwasseranschluss ist zentral über die öffentliche Kanalisation herzustellen, wobei in der Straße „Hinter dem Busch“ kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden ist. Änderungen oder Erweiterungen bestehender Anschlüsse sind vorab mit dem TAV Börde abzustimmen; die Einleitungsbedingungen legt der TAV Börde fest.

Artenschutz

- Die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39, 44 BNatSchG sind einzuhalten. Geschützte Arten und deren Lebensstätten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Baufeldfreimachung ist außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Der Schutz bestehender Bäume und Vegetationsflächen ist gemäß DIN 18920 sicherzustellen.

Boden

- Festgestellte oder vermutete Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde zu melden.

Geologie

- Auf Grundlage geologischer Daten ist mit Lehmen, Sanden und Kiesen zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Gesetzliche Meldepflicht bei archäologischen Funden

- Unerwartet freigelegte archäologische Funde sind unverzüglich meldepflichtig. Sie gelten automatisch als Denkmal und müssen mind. eine Woche unverändert belassen werden. In dieser Zeit ist eine Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege oder Beauftragte zu ermöglichen.



Leitungen

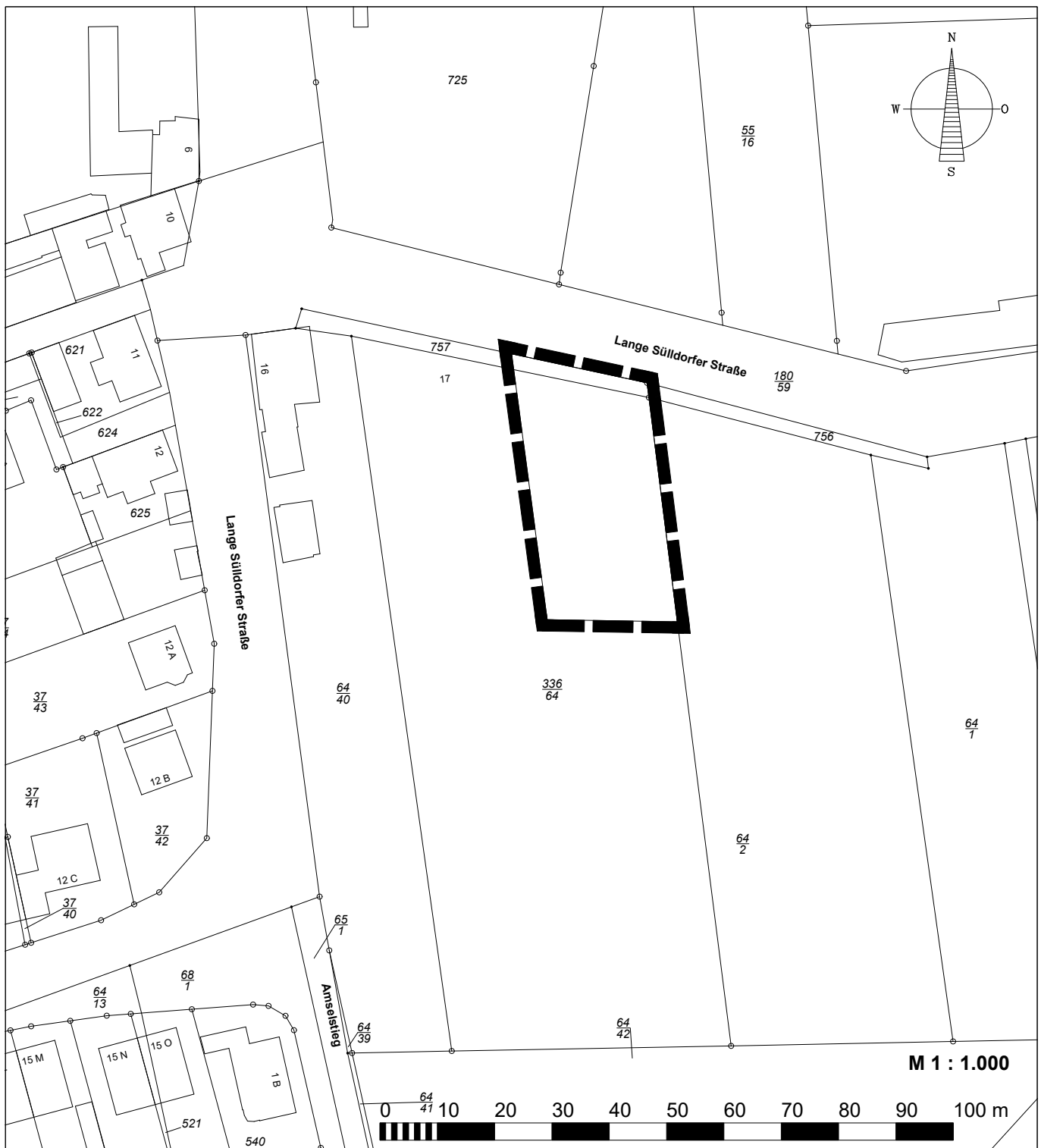
- Vorhandene Elektro-, Gas- und Telekommunikationsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden; Berührungspunkte sind frühzeitig abzustimmen.
- Das Bauunternehmen hat die tatsächliche Lage aller Ver- und Entsorgungsleitungen eigenständig zu prüfen.
- Freigelegte Leitungen sind ohne Lageveränderung ordnungsgemäß wieder einzubetten; der Leitungsbetreiber ist bei Freilegungen von Kabeln oder Gasleitungen zu informieren.
- Sicherheitsabstände nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen in öffentlichen Flächen“ sind einzuhalten.
- Die Funktionsfähigkeit und der Bestand der Telekommunikationslinien sind sicherzustellen.

Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (§ 78a WG LSA, § 55 WHG).
- Versickerungsflächen müssen ausreichend groß und sickertfähig sein; ein Abfluss auf Nachbargrundstücke ist auszuschließen.
- Sickeranlagen sind nach DWA-A 138-1 und DWA-A 102 zu errichten und zu betreiben.
- Ist eine schadlose Versickerung nicht möglich, ist die Ableitung in die Kanalisation mit der Gemeinde Sülzetal abzustimmen und zu vereinbaren.

Trink- und Grundwasser

- Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.
- Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erfolgen sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde nachzuweisen.
- Bohrungen für Erdwärme, Brunnen, Baugrunderkundung oder Feuerlöschbrunnen sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis (§§ 8–10 WHG).
- Der Einsatz grundwassergefährdender Stoffe ist erlaubnispflichtig (§ 9 WHG).
- Allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG sind besonders zu beachten.



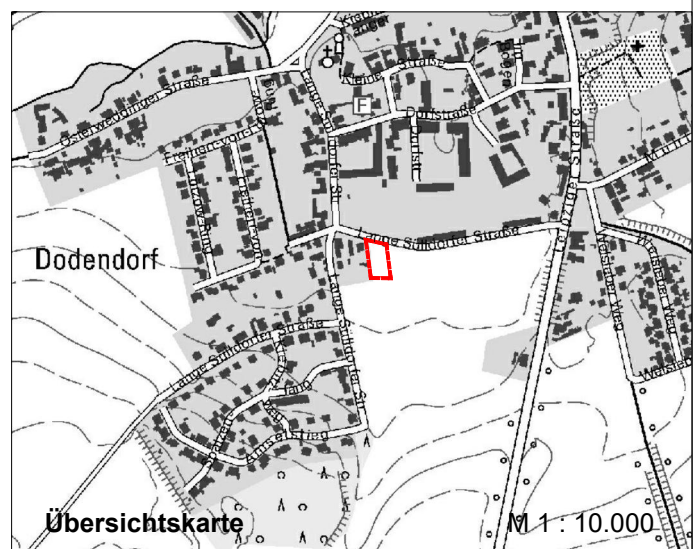
ANLAGE 1:

Ergänzungssatzung "Lange Süldorfer Straße 17" der Gemeinde Sülzetal, OT Dodendorf

Abgrenzung des Geltungsbereichs der
einzubeziehenden Teilflächen der Flurstücke 336/64
und 757 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)





VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 06.11.2025 den Beschluss 068/2025 zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Dodendorf gefasst.

Der Beschluss wurde am 13.12.2025 im Amtsblatt Nr. 12 der Gemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.11.2025 den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wird.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2026 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Sülzetal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2026 die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in



II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Sülzetal ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zur Ergänzungssatzung vorgebracht werden können, am 13.12.2025 im Amtsblatt Nr. 12 der Gemeinde Sülzetal bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in

3. Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26.01.2026 wird ausfertigt.

Gemeinde Sülzetal,

.....

Bürgermeister/in



4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Lange Sülldorfer Straße 17“ der Gemeinde Sülzetal im Ortsteil Dodendorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Sülzetal am _____ bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene Ergänzungssatzung ins gemeindliche 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

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

Gemeinde Sülzetal,

.....
Bürgermeister/in