



### Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend des NatSchG LSA bedürfen Eingriffe in Natur und Landschaft der Genehmigung. Hierzu sind die Eingriffe zunächst zu ermitteln und zu bewerten sowie entsprechend des Bewertungsschleisels LSA (RdErl. des MLU, MBV, Ml und MW vom 16.11.2004 - 42-2-223022, geändert durch RdErl. MLU vom 24.11.2006 und RdErl. des MLU vom 12.03.2009) zu bilanzieren. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

An die bestehende asphaltierte Straße (Holzweg) soll eine versiegelte Zufahrt in südwestliche Richtung angebunden werden. Dabei wird Ansaatgrünland beansprucht. In die angrenzenden Gebölze entlang des Holzweges (Baumhecke aus Berg-Ahorn) wird nicht eingegriffen. Der gesamte Geltungsbereich mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich auf Ansaatgrünland. In dieser Fläche ist eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Das entspricht einer Fläche von insgesamt 1.600 m<sup>2</sup>.

Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Fall- und Rodungsarbeiten an Gehölzen sowie für Abrissarbeiten von Gebäuden wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen sind die Anforderungen der ZTV-Baumpflege einzuhalten.

Falls Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten notwendig werden, ist eine engmaschige ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.

Alle Maßnahmen befinden sich außerhalb in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches (siehe Umweltbericht).

M1 - Die Gehölzhäuser und umgebenden versiegelten Flächen werden restlos abgetragen. Es wird eine vollständige Entleerung des Bodens hergestellt. Dabei teilt sich die Maßnahme M1 in die Entleerung der Fläche in die Anlage eines Reitplatzes und die Anlage einer Strauchhecke, zwei Strauch-Baumhecken sowie einer Scherrasenfläche und eines Reitplatzes durch Entleerung vorgesehen. Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben können bei Durchführung der Maßnahmen sicher ausgeglichen werden. Die Maßnahmen sind multifunktional anzulegen und dienen nicht nur zum Ausgleich der Eingriffe in die Biotope, sondern auch für die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Landschaft.

M2 - Die Gehölzhäuser und umgebenden versiegelten Flächen werden restlos abgetragen. Es wird eine vollständige Entleerung des Bodens hergestellt. Dabei teilt sich die Maßnahme M2 in die Anlage einer dreireihigen Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen mit einem Abstand innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m anzulegen. Die Straucher sind versetzt in einem Reihenabstand von 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt gemäß nachfolgender Pflanzliste. Nach der erfolgten Pflanzung sind die Gehölzscheiben mit Rindenschutt abzudecken. Ein Schutz der Neupflanzungen vor Wildschäden mittels eines Wildschutzzäunes ist durch die Lage im Grundstück nicht erforderlich. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze sind regelmäßig zu wässern. Die Entfernung des Begleitwuchses erfolgt zweimal jährlich. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen DIN 18916 bis 18920 sowie den ZTV La-SiB (gültige Fassung) vorzunehmen.

M3 - Im Rahmen der Maßnahme M3 ist vorgesehen den Wall westlich des Geltungsbereiches mit einer Strauch- Baumhecke zu bepflanzen. Der Ausgangszustand ist eine Ruderalflur mit der Dominanz von Landreitgräsern und punktuell sukzessiv aufgewachsenen Gehölzen. Auf einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird eine Strauch- Baumhecke aus heimischen Arten angelegt. Geplant ist die Anlage einer fünfreihigen Baum- Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen. Dabei sind die Abstände innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m bzw. 2 m bei der Baumreihe anzuhalten. Die oberste der fünf Reihen ist mit Baumarten in einem Reihenabstand von 2 m anzulegen. Von den 4 verbleibenden Strauchreihen, sollen je zwei auf jeder Hangseite gepflanzt werden. Die Straucher beidseitig des Hangs sind in einem Reihenabstand von 1 m zu bepflanzen. Die unterste Reihe soll jeweils am Fuß des Walls verlaufen. Aufgrund bereits vorhandener sukzessiv aufgewachsenen Gehölze ist eine Entleerung der Fläche nicht möglich. Je Pflanzung ist eine Barriere anzulegen, welche der Bewässerung dienen soll. Bereits vorhandene Gehölze sind zu berücksichtigen und in den Pflanzverband einzubinden. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt gemäß nachfolgender Pflanzliste. Nach der erfolgten Pflanzung sind die Gehölzscheiben mit Rindenschutt abzudecken. Ein Schutz der Neupflanzungen vor Wildschäden mittels eines Wildschutzzäunes ist nicht erforderlich. Des Weiteren sollen fünf Greifvogelstützangen errichtet werden. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze sind regelmäßig zu wässern. Die Entfernung des Begleitwuchses erfolgt zweimal jährlich. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen DIN 18916 bis 18920 sowie den ZTV La-SiB (gültige Fassung) vorzunehmen.

M4 - Gegenstand der Maßnahme M4 ist die Anlage einer weiteren Strauch- Baumhecke auf einer Fläche von 720 m<sup>2</sup> zur Abgrenzung des Grünlandes von dem sich daran schließenden Intensivacker. Geplant ist die Anlage einer dreireihigen Baum- Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen. Dabei ist ein Abstand innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m bzw. 2 m bei der Baumreihe anzuhalten. Die östliche, vom Acker abgewendete Seite ist mit Baumarten mit einem Reihenabstand von 2 m anzulegen. Alle anderen Reihen sind mit Sträuchern versetzt in einem Reihenabstand von 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt gemäß nachfolgender Pflanzliste. Nach der erfolgten Pflanzung sind die Gehölzscheiben mit Rindenschutt abzudecken. Des Weiteren sollen fünf Greifvogelstützangen errichtet werden. Die Entfernung des Begleitwuchses erfolgt zweimal jährlich. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen DIN 18916 bis 18920 sowie den ZTV La-SiB (gültige Fassung) vorzunehmen.

Vorschlagsliste Gehölzpflanzung M2:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	Qualität	Anzahl
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10
Hassel	Corylus avellana	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10
Weißdorn	Crataegus monogyna	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10
Hunds-Rose	Rosa canina	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10
Schlehe	Prunus spinosa	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	10

Vorschlagsliste Baumarten M3:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	Qualität	Anzahl
Stiel-Eiche	Quercus robur	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (817 05)	HST 2xv. ob., 150 cm	20
Traubeneiche	Quercus petraea	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (818 05)	HST 2xv. ob., 150 cm	20
Feldahorn	Acer campestre	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (2,2)	HST 2xv. ob., 150 cm	20

Vorschlagsliste Straucharten M3:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	(Mindest-) Qualität	Anzahl
Weißdorn	Crataegus monogyna	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	50
Schlehe	Prunus spinosa	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	55
Hassel	Corylus avellana	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	50
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	55
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	55
Hunds-Rose	Rosa canina	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	55

Vorschlagsliste Baumarten M4:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	Qualität	Anzahl
Stiel-Eiche	Quercus robur	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (817 05)	HST 2xv. ob., 150 cm	20
Traubeneiche	Quercus petraea	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (818 05)	HST 2xv. ob., 150 cm	20
Feldahorn	Acer campestre	Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland (2,2)	HST 2xv. ob., 150 cm	20

Vorschlagsliste Straucharten M4:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Herkunft	(Mindest-) Qualität	Anzahl
Weißdorn	Crataegus monogyna	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	25
Schlehe	Prunus spinosa	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	30
Hassel	Corylus avellana	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	25
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	25
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	30
Hunds-Rose	Rosa canina	Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (2,2)	2jv (11); 50-80 cm	25

Hinweis:  
(1) Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für den Geltungsbereich eine Einstufung als Kampfmittelverträglichkeit festgelegt. Der hier angezeigte Bau/Planbereich ist hiervon vollständig betroffen. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen einen Kontakt oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind bei einem Kontakt mit Kampfmitteln zu befürchten. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Fläche rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten mit erdengreifenden Tätigkeiten überprüfbar ist. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondernung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen ist eine wirksame Gefährdungsminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Gegen Arbeiten ausschließlich an der Erdoberfläche liegen keine Bedenken vor.

Baumaßnahmen mit jeglichen erdengreifenden Tätigkeiten können erst nach erfolgter Prüfung auf Kampfmittel erfolgen. Sofern die Überprüfungsarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg, Polizeiinspektion Zentrale Dienste, erfolgen sollen, sind der o.g. Behörde unter Benennung des Aktenzeichens 235/2020 rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten entsprechende Unterlagen in Papierform zur Vorlage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu übergeben.

#### Satzung der Gemeinde Sülzetal über die Ergänzungssatzung "Holzweg"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch den ..... vom ..... auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372) die Satzung über die Ergänzungssatzung "Holzweg" in der Gemeinde Sülzetal bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung  
Maßstab : 1:500  
mit zeichnerischer Festsetzung

Teil B - Text  
textliche Festsetzung der §§ 1-5

.....  
Siegelsdruck  
Bürgermeister

#### Maßnahmenzeichenerklärung

	M1 Entleerungsfläche
	M1 Reitplatz
	M1 Scherrasen
	M2 Strauch- Baumhecke
	M3 und M4 Strauchhecke

#### Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

##### 1. Planzeichenerfestsetzung

##### 1. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

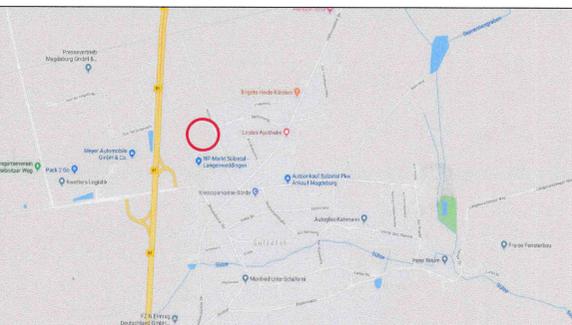
= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

= Straßenbegrenzungslinie  
 = Straßenverkehrsfläche  
 = privat

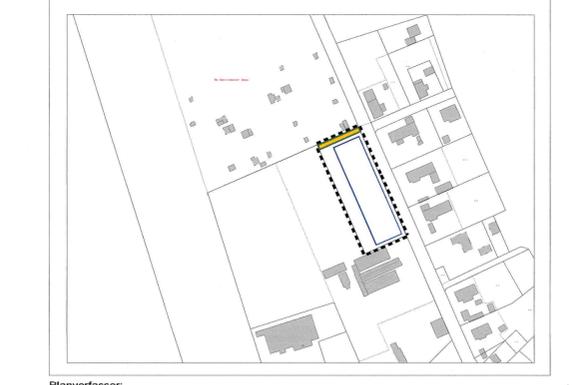
##### 3. Sonstige Planzeichen

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



Gemeinde Sülzetal  
OT Langenweddingen

Ergänzungssatzung  
"Holzweg"  
im Verfahren nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
Stand: Dezember 2020  
Maßstab: 1:500



Planverfasser:  
Ingenieurbüro Lange & Jürries  
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg  
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/ 6224922  
email. a.lange@lange-juerries.de

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung für das Gebiet "Holzweg" im Verfahren nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sülzetal, 16.11.2020  
Bürgermeister

#### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat für die Ergänzungssatzung "Holzweg" den Entwurf am 04.06.2020 gebilligt.  
Der Entwurf der Ergänzungssatzung und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang ist nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchzuführen.  
Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.06.2020 bis 30.07.2020.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung am 17.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sülzetal, 16.11.2020  
Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Die Satzung der Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 vom 18.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 16.11.2020, in Kraft getreten.

Sülzetal, 23.11.2020  
Bürgermeister

#### 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat für die Ergänzungssatzung "Holzweg" den 2. Entwurf am 17.09.2020 gebilligt.  
Der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang ist nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchzuführen.  
Die 2. Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.09.2020 bis 09.10.2020.  
Ort und Zeit der öffentlichen 2. Auslegung am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sülzetal, 16.11.2020  
Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Siegelabdruck  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss/Eilentscheidung des Bürgermeisters

Mit einer Eilentscheidung zur Ergänzungssatzung wurde das Verfahren abgeschlossen.  
Ein Aufsicht hätte eine Verlängerung des Bauleitverfahrens bedeutet und zögert die Investitionen unnötig hinaus.  
Deshalb wurde die Eilentscheidung des Bürgermeisters erforderlich.  
Die Eilentscheidung des Bürgermeisters erfolgte am 12.11.2020.

Sülzetal, 16.11.2020  
Bürgermeister

#### Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)  
Gemarkung: Langenweddingen  
Flur: 6  
Juli 2019

Stand der Planungsunterlage:  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:  
durch: LVerGeo LSA  
am: 10.04.2019  
Aktenzeichen: Geobasisdaten / GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019/B22-6008508-19

Siegelabdruck  
Bürgermeister

#### Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung "Holzweg" in der Gemeinde Sülzetal bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausfertigt.

Sülzetal, 16.11.2020  
Bürgermeister

#### Rechtsgrundlage

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage

- \* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- \* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- \* auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Fortentwicklung des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- \* und der Planzeichenerklärung

aufgestellt.

Siegelabdruck  
Bürgermeister