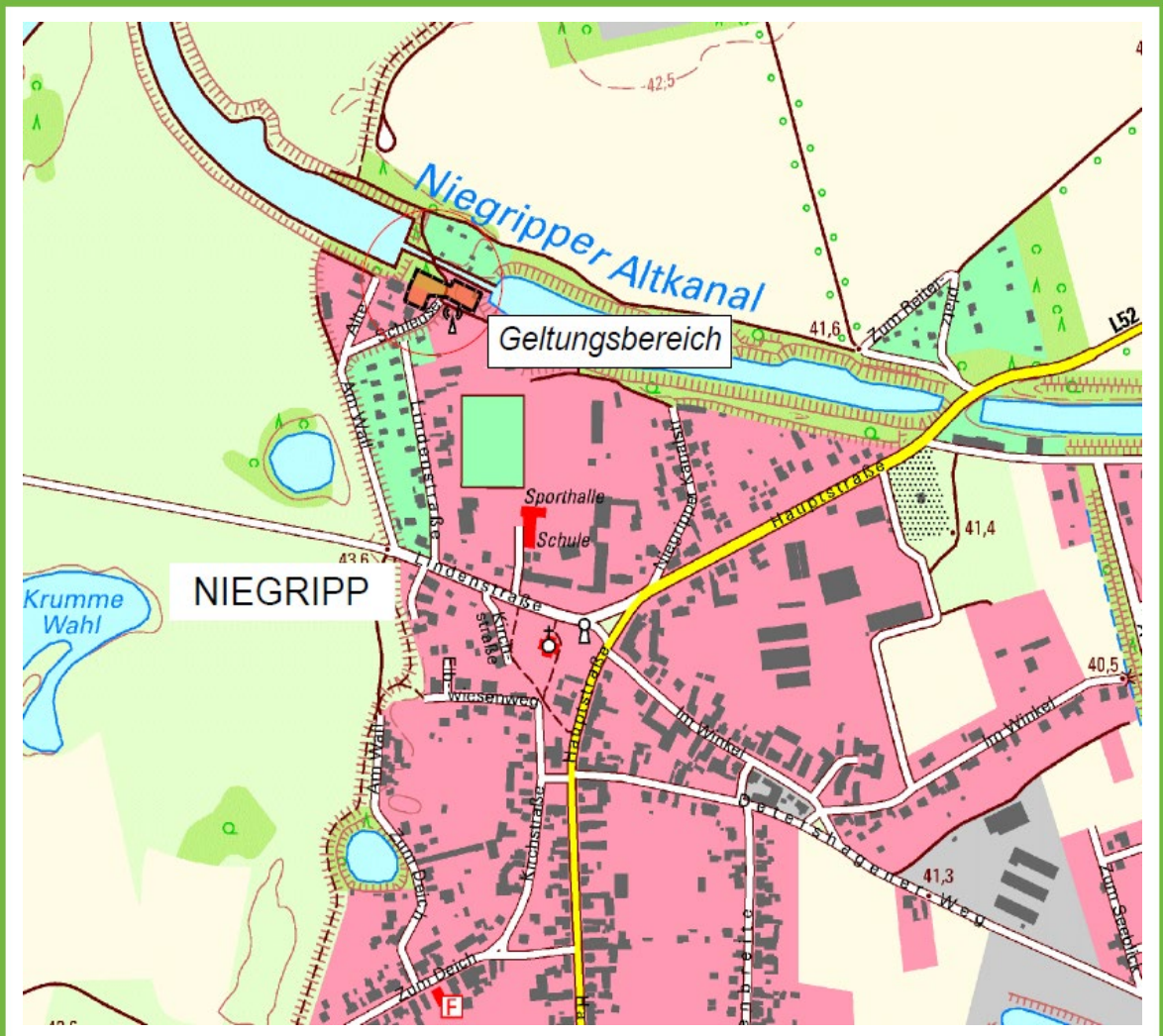


Satzung der Stadt Burg  
für den Bereich „Alte Schleuse“ in der Ortschaft Niegripp  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren



Begründung – Satzung, Januar 2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
3.1	Charakter des Planungsraumes	5
3.2	übergeordnete Planungen	8
<b>4.</b>	<b>PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>10</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	10
4.2	Baulichen Nutzung	10
4.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
5.1	Schutzgebiete	16
5.2	Geologie	18
5.3	Ver- und Entsorgung	18
5.4	Schleuse Niegripp	19
5.5	Brandschutz	19
5.6	Kampfmittelverdacht	19
<b>6.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>HINWEIS ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist vornehmlich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 10027, 10040, 10041 und 49/7, Flur 11, Gemarkung Niegripp in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niegripp zur Schaffung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen.

Die Stadt Burg nutzt hierzu entsprechend das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Dieser Satzungstyp ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke, nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteils Niegripp klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die vorliegende Satzung ermöglicht entsprechend die Erweiterung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Die in Rede stehende Wohnbebauung ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht. Mit der geplanten Ergänzungssatzung werden keine Flächen europäischer Schutzgebiete überplant oder beeinträchtigt. Anhaltspunkte, dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Ergänzungssatzungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt** (Kommunalverfassung - KVG LSA) i. d. F. vom 17. Juni (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (Naturschutzgesetz - NatSchAG LSA) i. d. F. vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage Niegripp und umfasst eine Grünfläche mit diversen Gehölzpflanzungen, einen Kleingarten und eine Hoffläche eines Wohnhauses. Die Ergänzungsflächen sind teilweise eingezäunt und werden regelmäßig gemäht.

Im Norden befindet sich die Alte Schleuse Niegripp im Niegripper Altkanal und diverse Kleingärten. Der Betrieb der Schleuse wurde um ca. 1938 eingestellt. Die Alte Schleuse ist als Baudenkmal eingetragen.

Im Süden grenzen vorhandene Wohnbebauungen an. Östlich und westlich befindet sich der Niegripper Altkanal.

Die Erschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Alte Schleuse“.



**Abbildung 1:** Luftbild Ergänzungsfläche – Flur 14, Gemarkung Niegripp (Quelle: SachsenAnhalt-Viewer)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 0092JL „Elbtalau“, das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ und das Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ befinden sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 100 m.

Das Fauna-Flora-Habitat FFH0038LSA „Elbau südlich Rogätz mit Ohremündung“ befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 100 m.

Der geplante räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt, wie die gesamte Ortslage Niegripp, im Bergsenkungsgebiet.



Abbildung 2: Ansicht Flurstück 49/7 mit Blick in Richtung Osten



Abbildung 3: Ansicht Flurstück 10041 mit Blick in Richtung Westen

Einen Einfluss auf das Plangebiet wird das Bergwerksfeld 613/90/1007 (Zielitz I) haben. Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Bergwerkseigentums Nr.: III-A-d/h-613/90/1007-Zielitz". Inhaberin des BWE ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet schätzt die K+S Gruppe in der Stellungnahme April 2005 folgenden Stand ein:

Bisher sind im Bereich des gesamten Bergwerksfeldes Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen von maximal 20 mm messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten untertägigem Abbaustrand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden.

Die daraus resultierenden Schief lagen werden auf max. 2mm/m eingeschätzt, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km.

Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Beeinträchtigungen der Vorhaben weitestgehend auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des unterirdischen Abbaus durch das Vorhaben tritt nicht ein.

### 3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wird der Stadt Burg die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. **Z 34**

Die städtebauliche Entwicklung einzelner, bereits erschlossener Flächen angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage für die künftige Wohnnutzung, entspricht prinzipiell dieser zentralörtlichen Funktionszuweisung.

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006

In den regionalen Entwicklungsplan wurden die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Diese werden durch raumordnerische Ziele und Grundsätze der Planungsregion konkretisiert und untersetzt.

Die Flächen der Ergänzungssatzung befinden sich gem. Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft XXIV „Hödinger Busch und Nievoldhagen“.

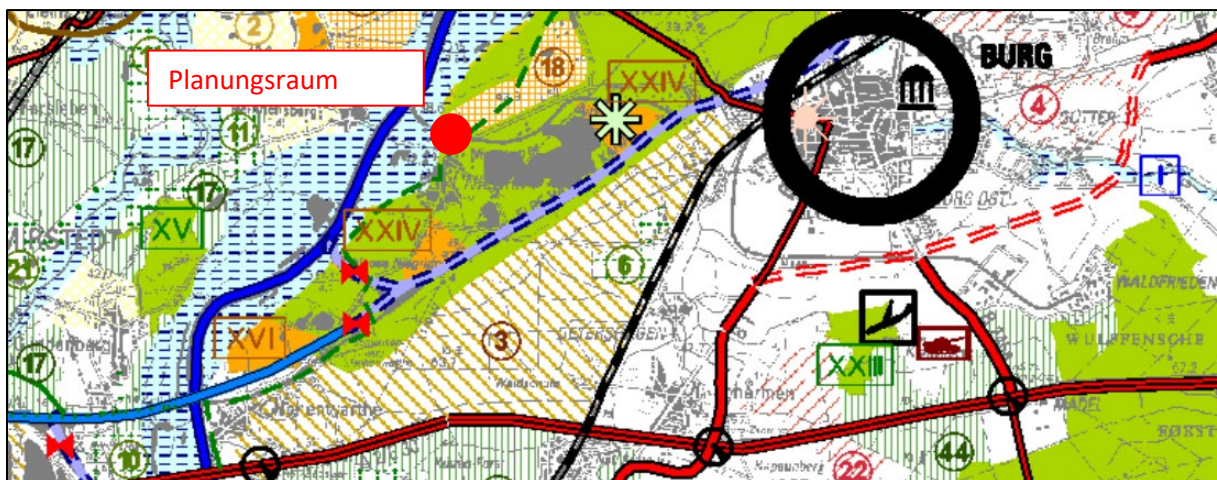


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen. (LEP-LSA Punkt 3.3.1) **5.3.1.1 Z**

Der Regionale Entwicklungsplan hat diese Vorgabe des Landesentwicklungsplanes zum Zeitpunkt seiner Aufstellung und in Kraft –Setzung im Jahre 2006 übernommen. Inzwischen liegt der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan 2010 verbindlich vor. Aufgrund der Änderungen in dieser Planung ist diese Zielübernahme nicht mehr wirksam

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Gegenwärtig befindet sich der 2. Entwurf im Planverfahren.

Mit der in Rede stehenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu zwei Wohnhäusern in der Ortslage Niegripp geschaffen werden.

Da sich die Rede stehende Fläche direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt, handelt es sich aus Sicht der Stadt Burg vorliegend um einen idealen Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Zielausrichtung der Ergänzungssatzung, die lediglich der Einbeziehung einzelner Grundstücke in die bestehende, „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ dient, geht die Stadt Burg davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **4. Planinhalt und Planungsziele**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und Wohnbauflächen für die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur an. Durch die vorhandene Straße „Alte Schleuse“ ist eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke bereits gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde hinsichtlich der Geschossigkeit auf I begrenzt. Dabei wurde sich vornehmlich an die umliegende Bebauung orientiert, sodass die Neubebauungen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Die vorhandenen Gehölze werden nicht entfernt und sollen in das Gesamtkonzept der zukünftigen Bebauungen integriert werden. Zu den vorhandenen Gewässern wird ein Gewässerschutzstreifen von 5 m eingehalten.

Der auf dem Flurstück 10040 verlaufende Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Burg und soll auch künftig uneingeschränkt in seiner bisherigen Funktion fortbestehen. Als Bestandteil des Elbradwanderwegs wird seine Nutzung durch die Öffentlichkeit dauerhaft gewährleistet. Ergänzend hierzu befindet sich westlich sowie nördlich des Flurstücks 10041 ein weiterer, bislang von der Bevölkerung genutzter Weg. Auch dieser Weg soll der Allgemeinheit weiterhin zur Verfügung stehen und in seiner bestehenden Ausprägung unverändert erhalten bleiben, sodass die gegenwärtige Wegführung in beiden Bereichen vollständig fortgeführt wird.

### **4.2 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des dargestellten Ergänzungsbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aufgrund der bereits vorherrschenden Geschossigkeit der umliegenden Wohngebäude auf I festgesetzt.

Vorliegend erfolgt die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 10027, 10040, 10040 und 49/7, Flur 11, Gemarkung Niegripp, um die Errichtung von einem Wohnhaus planungsrechtlich vorzubereiten. Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über das Flurstück 49/6, Flur 11, Gemarkung Niegripp. Bei dem Straßenflurstück 49/6 handelt es sich um die Gemeindestraße „Alte Schleuse“.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

Bei der Alten Schleuse der Ortslage Niegripp handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal. Am 27.05.2024 wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises ein Vor-Ort-Termin vereinbart. Im Ergebnis des Termins wurde mitgeteilt, dass die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus grundsätzlich zustimmungsfähig ist. Dabei wurde sich auf die konkreten Vorstellungen des Grundstückseigentümers bezogen, der den Bau einen ebenerdigen Schwedenhauses in L-Form in spezifischer Farbgestaltung mit falunroter Fassade und schwarzen, matten Dachziegeln vorsieht. Sollte es zu Abweichungen in der Gestaltung kommen, sind diese mit der unteren Denkmalschutzbehörde erneut und rechtzeitig abzustimmen.

Die umliegende Bebauung ist aufgrund der umliegenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Es kann entsprechend davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich ebenfalls eine GRZ von 0,4 anzunehmen ist.

### 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen. Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplante Wohnbebauung innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen. Der Bereich der Vorhabenfläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd und ist demnach dem Biototyp **Scherrasen (GSB)** zuzuordnen. Teilflächen sind als **Ruderalflur (URB)** einzuschätzen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Im Plangebiet ist eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) vorhanden. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NatSchG LSA ist diese als gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen.

Die Vorhabenfläche befindet sich zwischen zwei angrenzenden Gewässern, die als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzustufen ist. Der damit verbundene Schutzstatus bleibt unabhängig von den Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung uneingeschränkt bestehen. Die Satzung kann und soll keine Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Vorgaben des Biotopschutzes vornehmen.

Konfliktanalyse

<b>Eingriff</b> Defizit/Konflikt	<b>Kompensation</b> Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
<b>Schutzgut Boden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnhäusern</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehölzpflanzungen</li> <li>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen</li> <li>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges</li> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen</li> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen</li> <li>- Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge</li> <li>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von Gehölzen</li> </ul>
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen</li> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild, Erholung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- optische Dominanz von Bauwerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung von Gehölzen/Pflanzen</li> </ul>

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Einbeziehungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## 5. Auswirkung der Planung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für eine einzelne Teilfläche vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

## 5.1 Schutzgebiete

Die möglichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete wurden gemäß § 1 BNatSchG i.V.m. §§ 13, 32, 33 und 34 BNatSchG im Vorfeld der Aufstellung der Ergänzungssatzung überschlägig geprüft.

Im Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass das Fauna-Flora-Habitat FFH0038LSA „Elbau südlich Rogätz mit Ohremündung“ weder mittelbar oder unmittelbar beeinträchtigt wird.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase eines Vorhabens beschränkt. Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase des Vorhabens beschränkt.

Die damit in Verbindung stehenden Faktoren *Störung*, *Verdrängung* und *Habitatverlust* beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen. Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens. Das bestehende Arteninventar und Lebensraumtypen wird durch die aktuelle Nutzung und die umliegende zusammenhängende Bebauung bereits geprägt.

Betriebsbedingte Wirkungen sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritäre Arten führen können. Für den Planungsraum und die geplante Wohnnutzung sind keine wesentlichen betriebsbedingten Immissionswirkungen vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt von europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Wirkfaktoren aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche ist festzuhalten, dass sich vorhabenbedingte Wirkungen nicht ableiten lassen, die über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Insofern lassen sich keine vorhabenbedingten Wirkungen ableiten, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken können.

Aufgrund der ausbleibenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und der geplanten Maßnahmen bestehen aus gutachtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wird mit der der Planung weder widersprochen, noch lassen sich Beeinträchtigungen ableiten. Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete zu erzeugen.

Insgesamt besteht weder durch die Änderung der Satzung noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von NATURA2000-Gebieten und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

## 5.2 Geologie

Es wird gemäß der Stellungnahme des Landesamt für Geologie und Bergwesen empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

Aus dem Bereich der Hydrogeologie wurden die folgenden Hinweise erteilt:

Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen in den folgenden Datenbanken frei zum Abruf bereit:

- Daten zum wasserwirtschaftlich genutzten, oberen Grundwasserleiter sind im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) unter <https://qld.lhw-sachsen-anhalt.de/> veröffentlicht. Dort sind beispielsweise Daten zu Grundwasserhöhen, Grundwasserisohypsen, Grundwasserbeschaffenheiten und zur flächenhaften Grundwassergeschüttheit recherchierbar.
- Eine Übersicht der Wasserschutzgebiete des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht das Landesamt für Umweltschutz (LAU) unter <https://lau.sachsen-anhalt.de/boden-wasser-abfall/trinkwasser/wasserversorgung-downloads/wsq-kataster>.

Der Abruf dieser Informationen und deren vorhabenspezifische Bewertung sowie die Durchführung etwaiger weiterführender hydrogeologischer Untersuchungen obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung, ebenso wie die Beauftragung und Einbindung eines hierzu ggf. erforderlichen externen, orts- und sachkundigen Gutachters.

Das LAGB weist ferner darauf hin, dass sämtliche geologischen Untersuchungen nach § 8 Geologiedatengesetz gegenüber dem LAGB anzeigepflichtig und die korrespondierenden geologischen Daten (Nachweis-, Fach-, Bewertungsdaten) im gesetzlich bestimmten Umfang (vgl. §§ 810 GeolDG) übermittlungspflichtig sind.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

### *Leitungen*

Kommunikationskabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (KOM-Kabel der WSV) können durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt werden. Die Verlegetiefe beträgt 0,8 m + 0,2 m. Diese kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Das Kabel unterliegt dem Bestandsschutz und darf nicht außer Betrieb gehen. Die Kosten einer eventuellen Umverlegung hat der Verursacher zu tragen.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

## 5.4 Schleuse Niegripp

Die „Alte Schleuse“ in Niegripp ist ein historisches Bauwerk und befindet sich im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Das Bauwerk erfüllt jedoch keine verkehrliche Funktion und ist stillgelegt. Die derzeitige Sicherung entspricht den Anforderungen aus der Umgebung / Nutzung. Sollten die anliegenden Bereiche bebaut werden, ändern sich die Anforderungen an die Sicherung des Bauwerks.

Durch eine Bebauung der benachbarten Bereiche zur Schleuse werden zusätzliche Lasten in die Schleusenwände eingeleitet. Um zu gewährleisten, dass die Schleusenwände der Belastung dauerhaft standhalten, müsste die gesamte Kammer fachgerecht verfüllt werden. In sonstigen Absturzbereichen ist aufgrund der stärkeren Frequentierung eine Absturzsicherung vorzusehen. Für diese Maßnahmen hat der Verhaltensstörer – der Vorhabenträger - die Kosten zu tragen.

Die dauerhafte Zuwegung zum Schleusenbauwerk ist sicherzustellen, solange sich diese im Eigentum der WSV befindet.

Es ist sicherzustellen, dass regelmäßige Bauwerksprüfungen an der Schleuse durch die zuständigen Stellen der WSV oder deren Beauftragte ohne Einschränkungen durchgeführt werden können. Der uneingeschränkte Zugang zu allen prüfrelevanten Bereichen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 5.5 Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen im Sinne des § 18 Brandschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) keine Bedenken.

Die Ermittlung des Grundschatzes wird anhand der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung vorgenommen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt daher für die im Betreff genannte Maßnahme 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Löschzeitraum von zwei Stunden

## 5.6 Kampfmittelverdachtsfläche

Die betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft, sodass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten sowie sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich mit dem möglichen Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, sämtliche Bereiche, in denen künftig derartige Maßnahmen vorgesehen sind, vor Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersuchen zu lassen bzw. die Arbeiten fachkundig begleiten zu lassen.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienwohnhäuser hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf dem Baugrundstück. Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch die bauliche Überprägung des Landschaftsbildes, die Änderung der Biotoptypen und durch die Versiegelung verursacht. Die Eingriffe werden durch Maßnahmen der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebiets kompensiert.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

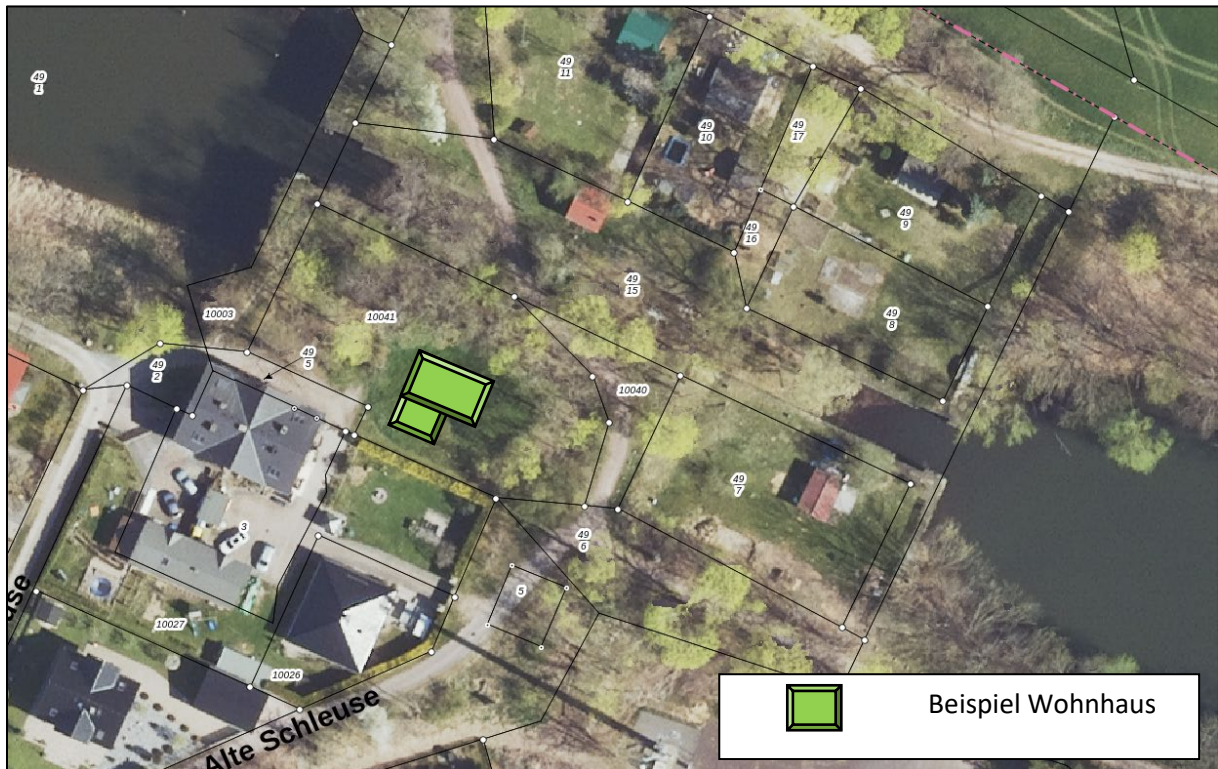
Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Das Plangebiet wird derzeit als Freizeit- und Erholungsfläche und als Kleingarten genutzt.

Die östliche Ergänzungsfläche 49/7 wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Die betroffene Fläche kann aufgrund der Nutzung und der regelmäßigen Mahd als Scherrasen (GSB) eingestuft werden.

Die westliche Ergänzungsfläche 10041 liegt derzeit brach und wird ebenfalls regelmäßig gemäht. Allerdings ist hier der Biotoptyp als Ruderalflur einzuschätzen.

Der Eingriff findet nach aktuellem Planungsstand nur auf der vorhandenen Rasenfläche statt. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und in die geplante Wohnbebauung integriert werden.



**Abbildung 5:** Luftbild mit Darstellung des geplanten Wohnhauses

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die umliegende Bebauung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen. Als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Es kann entsprechend davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich ebenfalls eine GRZ von 0,4 anzunehmen ist.

**Berechnung des Kompensationsbedarfs**

	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	Überbau- bare Grund- stücksfläche	Biotop nach Richtli- nie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
<b>Bestand</b>						
Fläche gesamt	1.925					
Bäume und Sträucher	249			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHB)	18	4.482
Einzelbäume	46			Sonstiger Einzelbaum (HEX)	12	552
Rasen/Wiese	1.169			Scherrasen (GSB)	7	8.183
Ruderalflur	415			Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijähri- gen Arten	10	4.150
Bungalow	46			Bebaute Fläche (BW)	0	0
Gesamt	1.925					17.367
<b>Planung</b>						
Erhalt Bäume und Sträucher	249			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	18	4.482
Bebaubare Fläche	770	770	770	Bebaute Fläche (BW)	0	0
Erhalt Einzelbäume	46			Sonstiger Einzelbaum (HEX)	12	522
Erhalt Rasen/Wiese	699			Scherrasen (GSB)	7	4.893
Erhalt Ruderalflur	115			Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijähri- gen Arten (URB)	10	1.150
Bungalow	46			Bebaute Fläche (BW)	0	0
Gesamt	1.925					11.047

Gemäß den durchgeführten Berechnungen verbleibt ein Defizit von 6.320 Wertpunkten. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen. Das Defizit wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten ausgeglichen.

## **Baumschutz**

Gemäß der Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg, in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 08.12.2022, sind

- a) alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden,
- b) vorhandene Alleen innerhalb des Geltungsbereiches,
- c) die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzanpflanzungen,
- d) alle Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes angepflanzt worden und/oder zu erhalten sind,
- e) alle Bäume, Gehölze und Hecken an/auf öffentlichen Wegen und Plätze geschützt.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe gem. Absatz 1 Buchstabe a), ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge, maßgebend.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht:

- a) für Obstbäume,
- b) für Bäume und sonstige Landschaftsbestandteile die aufgrund des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anderweitig unter Schutz gestellt sind,
- c) für Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 520),
- d) für Bäume innerhalb der Abflussprofile von Gewässern erster und zweiter Ordnung, für Randstreifenbepflanzungen im Sinne des § 50 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVB. LSA S. 492) sowie für vom Gewässerunterhaltungspflichtigen unterhaltenen Schonstreifen im Sinne des § 50 Abs. 1 WG LSA

Das Fällen von Bäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des Folgejahres möglich. Die betrifft jedoch nicht Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundflächen, also Bäume in Haus- und Kleingärten. Diese Bäume können auch innerhalb der Schonzeit gefällt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass sich in ihnen keine Lebensstätten besonders geschützter Arten befinden (z. B. Niststätten von Vögeln).

## 7. Hinweise zur Bauausführung

### ***Belange des Bodendenkmalschutzes***

In direkter Nähe zum Geltungsbereich wurde ein neolithischer Einzelfund gemeldet. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Nähe zu dieser Fundstelle ist davon auszugehen, dass bei zukünftigen Bodenarbeiten weitere, bislang unbekannte archäologische Funde und Befunde als Bodendenkmale zutage treten können.

Im Sinne des § 9 Absatz 6 BauGB ist folgende Bestimmung nachrichtlich zu übernehmen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können unbekannte archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Dokumentationen stattfinden.

Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab. Jegliche Veränderungen an Bodendenkmalen oder ihrer Umgebung bedürfen nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Es ist rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Da geplante Baumaßnahmen zu erheblichen Eingriffen in mögliche Kulturdenkmale führen können, muss gewährleistet werden, dass diese durch eine fachgerechte Dokumentation für die Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltungspflicht). Handlungen ohne die erforderliche Genehmigung können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

### ***Belange des Bodendenkmalschutzes***

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Wirkungsbezugsraum des als Kulturdenkmal ausgewiesenen Baudenkmals „SCHLEUSE“ (Erfassungsnummer: 094 05645 000 000 000) und unterliegt damit ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Zu diesem Denkmal bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen.

Vorhaben im Geltungsbereich stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Aus der Nähe zum Kulturdenkmal ergeben sich Anforderungen an die Baugestaltung.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) ist die untere Denkmalschutzbehörde zu der Einschätzung gelangt, dass das Denkmalensemble durch frühere Eingriffe bereits erheblich gestört ist. Einer Bebauung kann daher unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass von der neuen Baugestaltung keine Beeinträchtigung der Wirkung des Kulturdenkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht.

Dies ist dann gewährleistet, wenn die abgestimmte Gestaltung (ebenerdiges Wohnhaus in L-Form, falunrote Fassade, matte schwarze Dachziegel) umgesetzt wird. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sind vor Einreichen eines Bauantrages final mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### ***Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV)***

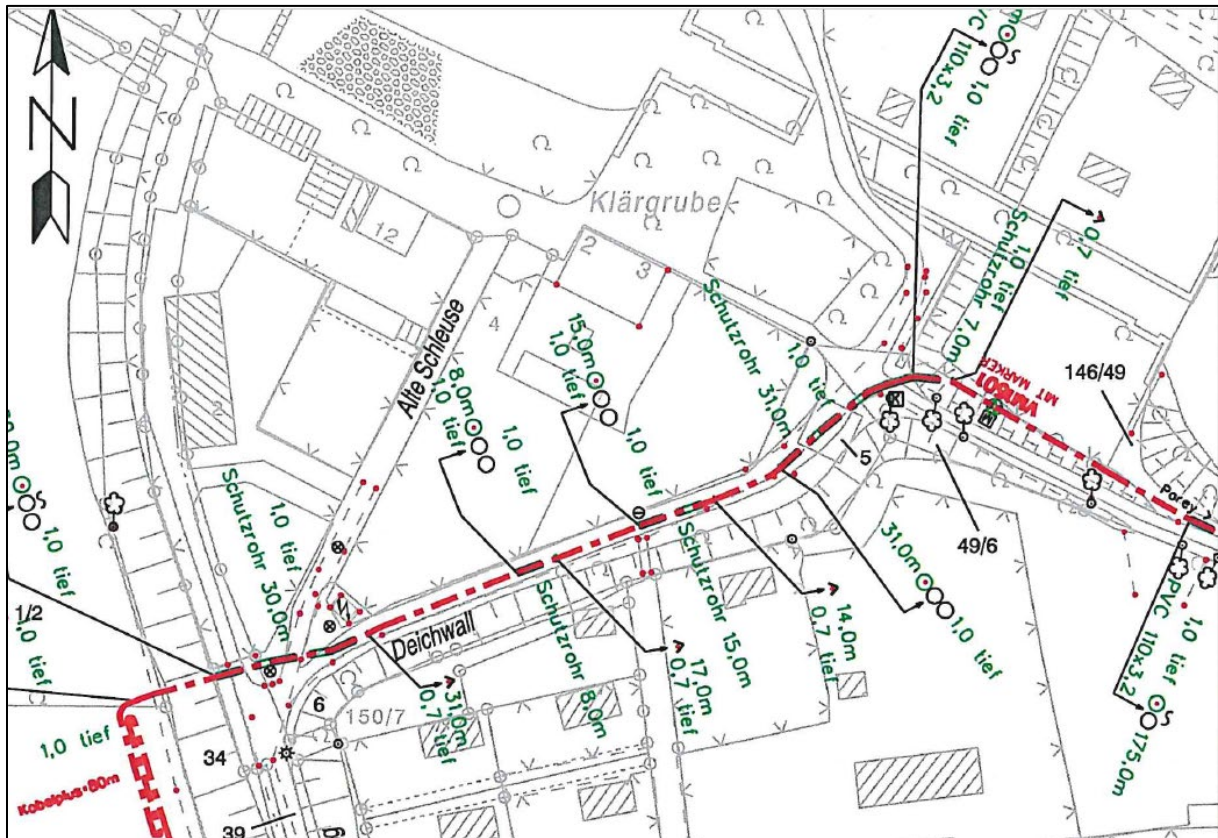
Die „Alte Schleuse“ in Niegripp ist ein historisches Bauwerk und befindet sich im Eigentum der WSV. Das Bauwerk erfüllt jedoch keine verkehrliche Funktion und ist stillgelegt. Die derzeitige Sicherung entspricht den Anforderungen aus der Umgebung / Nutzung. Mit der Aufstellung der Einziehungssatzung ändern sich die Anforderungen an die Sicherung des Bauwerks.

Durch eine Bebauung der benachbarten Bereiche zur Schleuse werden zusätzliche Lasten in die Schleusenwände eingeleitet. Um zu gewährleisten, dass die Schleusenwände der Belastung dauerhaft standhalten, müsste die gesamte Kammer fachgerecht verfüllt werden. In sonstigen Absturzbereichen ist aufgrund der stärkeren Frequentierung eine Absturzsicherung vorzusehen. Für diese Maßnahmen hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

Die dauerhafte Zuwegung zum Schleusenbauwerk ist sicherzustellen, solange sich diese im Eigentum der WSV befindet. Da die Schleusenanlage keine verkehrliche Funktion erfüllt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit das Bauwerk einschließlich des Grundstückes abzugeben.

Es ist sicherzustellen, dass regelmäßige Bauwerksprüfungen an der Schleuse durch die zuständigen Stellen der WSV oder deren Beauftragte ohne Einschränkungen durchgeführt werden können. Der uneingeschränkte Zugang zu allen prüfrelevanten Bereichen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Des Weiteren wird das Kommunikationskabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (KOM-Kabel der WSV) durch die geplante Maßnahme beeinträchtigt. Die Lage des Kabels ist in der machstehenden Übersichtskarte dargestellt:



Die Verlegetiefe beträgt 0,8 m + 0,2 m. Diese kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in den Leitungsplänen entbinden nicht von einer Haftung.