

# **Verwaltungsgemeinschaft Burg**

---

## **Gemeinde Niegripp**



### **Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich der Straßen „Feldstraße“ und „Sandschelle“**

Fassung:           Satzung  
Stand:              19.01.1999

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Angaben zur Gemeinde und zum Planungsraum.....</b>	<b>2</b>
1.1 Allgemeine Angaben.....	2
1.2 Planungsraum .....	2
<b>2 übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>3 Bauleitplanungen der Gemeinde Niegripp .....</b>	<b>3</b>
3.1 Stand unverbindliche Bauleitplanung .....	3
3.2 Stand verbindliche Bauleitplanung .....	3
<b>4 Planungsanlaß, Beschreibung Planungsraum.....</b>	<b>3</b>
4.1 Satzungstyp.....	3
4.2 Beschreibung der Klarstellungslinie.....	4
4.3 Beschreibung der Ergänzungsbereiche .....	4
4.4 Beschreibung des Planungsraumes.....	4
<b>5 Begründung der getroffenen Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise.....	5
5.4 Zuordnung von Garagen und Carports.....	6
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
5.6 Regelungen zum Wasserabfluß (Regenwasserversickerung auf den Grundstücken) .....	6
5.7 Zuordnungsfestsetzung.....	6
<b>6 Auswirkungen der Satzung .....</b>	<b>6</b>
6.1 Belange der Siedlungsentwicklung .....	6
6.2 Belange von Natur und Umwelt.....	7
6.2.1 Eingriffsbeschreibung.....	7
6.2.2 Eingriffsvermeidung.....	7
6.2.3 Eingriffsminimierung.....	7
6.2.4 Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe .....	9
6.3 Belange der Erschließung.....	11
6.4 private Belange.....	12
<b>7 Abwägung der durch die Satzung berührten Belange .....</b>	<b>12</b>
7.1 Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung.....	12
7.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes .....	12
7.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes .....	13
7.4 Belange des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen .....	14
7.5 Belange des Verkehrs und der Versorgung, Abwasserbeseitigung .....	14
7.6 private Belange.....	15

## **1 Angaben zur Gemeinde und zum Planungsraum**

### **1.1 Allgemeine Angaben**

Die Gemeinde Niegripp liegt 7 km von der Kreisstadt Burg des Landkreises Jerichower Land in westlicher Richtung an der Elbe entfernt.

Die Gemarkung der Gemeinde Niegripp ist 1.164 ha groß und grenzt im Norden und Osten an die Gemarkung Burg, im Süden an die Gemarkung Detershagen und im Westen an die Gemarkungen Heinrichsberg und Glindenberg an.

Die Gemarkung Niegripp wird durch die Elbe im Westen und den Elbe-Havel-Kanal im Süden durchflossen. Weiterhin liegen im Norden der Niegripper Altkanal und im Süden der Niegripper Verbindungskanal.

Über die Landstraße 1. Ordnung Nr. 52 (Ziesar-Loitsche) und die Landstraße 2. Ordnung Nr. 1215 ist die Gemeinde Niegripp an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **1.2 Planungsraum**

Der Planungsraum umfaßt schwerpunktmäßig den südlichen und östlichen Rand der Gemeinde Niegripp. In diesem Bereich ist eine erforderliche Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles geboten. Zusätzlich ist der südöstliche bzw. südliche Siedlungsrand unregelmäßig gegliedert und bedarf daher einer Harmonisierung. Der nördliche und westliche Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Niegripp ist durch natürliche Einschnitte und vorhandene topographische Merkmale eindeutig gegenüber dem Außenbereich bestimmbar.

Der Planungsraum ist in überwiegender Zahl durch bebaute Grundstücke geprägt, die in den der freien Landschaftsseite zugewandten Teilen eine Gartennutzung aufweisen. Es sind Wohngebäude im Planungsraum der Ergänzung vorhanden und prägend.

## **2 übergeordnete Planungen**

In der Raumordnungs- und Landesplanungsebene ist die Gemeinde Niegripp im System der zentralen Orte nicht erfaßt. Daher wird der Gemeinde Niegripp nur eine Eigenentwicklung zugestanden. Diese Vorgabe läßt die Ausweisung von größeren Baugebieten für Wohnungsbauvorhaben nicht ohne weiteres zu.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm vom 31.01.1996 des Regierungsbezirkes Magdeburg werden für den Bereich um die Gemeinde Niegripp folgende Ziele der Raumordnung ausgewiesen und sind gem. § 5 Abs. 4 Raumordnungsgesetz zu beachten:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft  
Gliederungspunkt 2.2.1.5.b); Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung  
Gliederungspunkt 2.2.1.4.1.aa; Kiessandlagerstätte Niegripp
- südlich angrenzend Ausbau des Elbe-Havel-Kanals sowie der Umschlagstelle Niegripp  
Gliederungspunkt 2.4.3.b.cc).

Die Gemarkung Niegripp ist stark von Bodenabbauvorhaben (Tagebau) betroffen, die maßgebliche Auswirkungen auf die östliche und südliche Ortentwicklung ausüben. Die über den bergfreien Bodenschätzen zum Abbau vorgesehenen werden einerseits der Landwirtschaft entzogen, mit Auswirkungen auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, andererseits ist durch die Einschränkungen des Bergwerkseigentums und die erforderliche Einhaltung von Schutzabständen eine Ortserweiterung in diese Bereiche hinein nur schwer bzw. nicht möglich.

Gleichfalls liegt die Gemeinde Niegripp im Landschaftsschutzgebiet "Zuwachs Külzauer Forst". Auch durch diese Lage ist eine Entwicklung des Ortsbereiches der Gemeinde

Niegripp nur sehr schwer möglich, da vor jedem Vorhaben (Planung) getrennt vom eigentlichen Aufstellungsverfahren eine Ausgliederung der entsprechenden Flächen aus dem LSG beantragt und durchgeführt werden muß. Derzeitig führt der Verordnungsgeber, Landkreis Jerichower Land eine Änderungsverordnung durch das entsprechende Verfahren. Durch diese Änderungsverordnung würde der Verlauf der Grenze des LSG sich von der Ortslage entfernen und die Ortsränder freigeben.

### **3 Bauleitplanungen der Gemeinde Niegripp**

#### **3.1 Stand unverbindliche Bauleitplanung**

Die Gemeinde Niegripp verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan.

Der TFNP sieht für die Ergänzungsbereiche E1 und E4 vollständig, für E2 und E3 nur teilweise die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Niegripp der Auffassung, eine Genehmigung für die vorliegende Satzung beim Regierungspräsidium Magdeburg zu beantragen, da die Satzung nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### **3.2 Stand verbindliche Bauleitplanung**

Gegenwärtig besitzt die Gemeinde Niegripp keinerlei rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung.

Es bestehen derzeit in der Gemeinde Niegripp Bestrebungen, Bauleitpläne erarbeiten zu lassen und durch das Aufstellungsverfahren zu führen. Dabei sind insbesondere die Bereiche „Im Winkel“ und „Kleine Vossensbreite“ zu nennen.

Bisher entwickelte sich die Gemeinde Niegripp auf der Grundlage der Genehmigungen nach § 34 (1) oder (2) BauGB. Dazu sind kurz- und mittelfristig die zur Verfügung stehenden und erschlossenen Flächen des übrigen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Anspruch genommen worden.

Nunmehr sind jedoch diese Flächen bis auf einige Teilbereiche erschöpft und die Gemeinde möchte einer verträglichen Ortsentwicklung Vorsorge leisten. Dazu dient die neben den geplanten Bebauungsplänen auch die vorliegende Satzung.

### **4 Planungsanlaß, Beschreibung Planungsraum**

#### **4.1 Satzungstyp**

Die Satzung soll vorrangig den Ortsrand im südöstlichen und südlichen Teil der Gemeinde Niegripp im Bereich der Straßen „Feldstraße“ und „Sandschelle“ neu fassen und harmonisieren.

Hinsichtlich der Klarstellung des südlichen und südöstlichen Ortsrandes der Gemeinde Niegripp besteht Handlungsbedarf, da hier eine eindeutige Unterscheidung und Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches nicht möglich ist.

Daher hat die Gemeinde Niegripp sich entschieden, eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erarbeiten.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Belange von Umwelt und Naturschutz im Sinne der Vorschriften der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Daraus folgt, daß bei der Aufstellung dieser Satzung abschließend die Beurteilung und Entscheidung über die Belange des Umwelt- und Naturschutzes

vorgenommen wird. Durch diese Verfahrensweise wird die Satzung auch den Anforderungen des § 1a BauGB gerecht.

#### **4.2 Beschreibung der Klarstellungslinie**

Die in der Planzeichnung im Maßstab 1:2000 dargestellte Ortslage trennt die Klarstellungslinie den Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch ab. Sie bestimmt durch ihren Verlauf die Anwendungsmöglichkeiten der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB bzw. die Fälle der Anwendung des § 35 BauGB. Aufgrund der vorhandenen topographischen und natürlichen Gegebenheiten im westlichen (Verlauf Deich) und nördlichen (Verlauf Niegripper Altkanal) Randbereichen der Ortslage Niegripp ist in diesen Abschnitten die Anwendung der Klarstellungslinie nicht erforderlich.

#### **4.3 Beschreibung der Ergänzungsbereiche**

Die Ergänzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich des südlichen und südöstlichen Ortsrandes werden in 4 Ergänzungsbereiche **E1** bis **E4** unterteilt.

Dabei gliedern sich die Abrundungsbereiche wie folgt:

- E1** Ergänzung im Bereich westlich der Straße „Sandschelle“ mit den teilweise im Ergänzungsbereich 1 liegenden Flurstücken 31 und 32. Die westliche Grenze des Ergänzungsbereiches bildet die Klarstellungslinie (KL). Östlich wird die Grenze durch die Straße „Sandschelle“ und südlich durch die Straße „Feldstraße“ gebildet.
- E2** Ergänzung im Bereich des Flurstückes 36/12. Die östliche Grenze bildet im Verlaufe der Straße „Sandschelle“ eine ideelle Linie, die in einer Tiefe von 20 m im Flurstück 36/12 verläuft. Im Bereich der Fortsetzung der Straße „Feldstraße“ wird die örtliche Grenze im Flurstück 36/12 durch eine ideelle Linie gebildet, die 40 m östlich der Grenze des Flurstücks 154 verläuft. (Siehe Lageplan 1:1000).
- E3** Ergänzung im Bereich der Flurstücke 75, 76, 159, 91/10, 91/9 91/8 (alle teilweise). Östlichste Grenze bildet eine ideelle Linie, die ca. 40 m von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 154 entfernt liegt (Siehe Lageplan 1:1000). Nördliche Grenze bildet die Straße „Feldstraße“ bzw. das Flurstück 155. Die südliche Grenze des Ergänzungsbereiches bildet eine ideelle Linie, die in einer Tiefe von 20 m in den in Satz 1 genannten Flurstücken verläuft. Diese ideelle Linie verbindet sich auf dem Flurstück 91/8 mit der Klarstellungslinie.
- E4** Ergänzung im Bereich der Flurstücke 259/99, 99/8 und 99/7 (alle teilweise). Die östliche Grenze bildet das Flurstück 161, südlich liegt das Flurstück 99/9 an, die nordwestliche Grenze bildet die Klarstellungslinie.

Allen vorgenannten Ergänzungsbereichen ist gemeinsam, daß die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die Festsetzung, daß innerhalb der Ergänzungsgebiete nur Wohngebäude zulässig sind, unterstreicht nochmals eindeutig die Bezugnahme auf die vorgenannten Möglichkeiten der Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

#### **4.4 Beschreibung des Planungsraumes**

Die Ergänzungsflächen sind bis auf das Flurstück 31 der Flur 14 bisher unbebaut entweder aufgelassene Gartenfläche (E4), Waldfläche nach dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (E2) und landwirtschaftliche Nutzfläche (E3).

Für den östlich der Ergänzungsfläche E2 liegende Bereich des Flurstücks 36/12 liegt eine Waldumwandelungsgenehmigung vom Landkreis Jerichower Land (AZ 61.161 vom 13.10.1997) vor, die bis zum 31.12.1998 befristet ist. Der Eigentümer der entsprechenden Flurstücke muß sich um eine Waldumwandlung für den durch das Ergänzungsgebiet E2 direkt betroffenen Teil des Flurstücks 36/12 bemühen.

Hochwertige Flächen für den Natur- oder Landschaftsschutz sind von der Planung nicht betroffen, schützenswerte Biotope ebenfalls nicht.

Im Bereich der Flurstücke verläuft die nachrichtlich übernommene Grenze des Bergwerkseigentums. Eine konkrete Abbauplanung (Hauptbetriebsplan) ist für diese betroffenen Flächen noch nicht vorhanden. Ein Rahmenbetriebsplan aus dem Jahr 1992 beschreibt die Entwicklung des Bodenabbaus im Bereich der Gemeinde Niegripp und stellt den geplanten Verlauf der zukünftigen Uferlinie dar.

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen sind gegenwärtig unbefestigt. Es ist Auffassung der Gemeinde, daß die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aufgrund der möglicherweise hinzutretenden Bebauung nicht zu einer Erforderlichkeit des Ausbaus der Verkehrsflächen führt.

## **5 Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Da die Ergänzungsbereiche durch die umgebende Wohnbebauung geprägt werden, ist es erforderlich, die Zulässigkeit auf Wohngebäude zu beschränken. Dieses liegt auch im ursächlichen Interesse der Gemeinde Niegripp durch die Harmonisierung nicht nur das Ortsbild sondern auch die Nutzungen harmonisch anzuschließen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine Konfliktsituation zwischen vorhandener und zukommender Bebauung verhindert, da die Abrundungsbereiche durch die im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wesentlich geprägt werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Verdeutlichung der Harmonisierungsabsichten der Gemeinde sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen. Dadurch soll der Raum der Interpretationsbreite hinsichtlich des Maßstabs des „sich Einfügens“ zugunsten einer klaren Regelung eingeschränkt werden.

Die festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung als Grundflächenzahl ist, im Vergleich zum vorhandenen Durchschnitt etwas höher angesetzt worden, jedoch auch mit Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu begründen.

Die geregelte Geschossigkeit der Wohngebäude mit der Obergrenze von einem Vollgeschoß soll ordnend auf die neue Entwicklung einwirken und hinsichtlich des städtebaulichen Bildes die Obergrenze darstellen. Es wäre sonst durchaus möglich, daß aus dem Maße des „sich Einfügens“ heraus auch zweigeschossige Gebäude im Wege der Bauantragstellung sich im Ortsrandbereich entwickeln könnten. Dieses wäre unter siedlungstopographischen Gesichtspunkten des zukünftigen Ortsrandes nicht wünschenswert.

### **5.3 Bauweise**

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit der zeichnerischen Festsetzung, daß nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die ortsübliche

Gestaltung der Randbereiche verbindlich. Dieses dient ebenfalls der Harmonisierung des sich Einfügens der neuen Vorhaben.

#### **5.4 Zuordnung von Garagen und Carports**

Die Zuordnung von Garagen und Carports zu den Hauptnutzungsgebäuden ist erforderlich, um eine bauliche Abschlußkante zum Außenbereich hin zu entwickeln. Die Erarbeitung eines eindeutigen Verlaufes der Grenze des Innenbereiches soll auch durch die neu hinzukommende Bebauung unterstrichen werden.

Außerdem wird durch die Zuordnung der Nebenanlagen zu den Hauptbaukörpern die Versiegelung auf den Grundstücken eingeschränkt, da die Zuwegungen minimiert werden.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der harmonisierte Ortsrand in seiner optische Wirkung zum Außenbereich hin dorftypisch abgegrenzt. Zur Gestaltung der hinter der Hauptnutzung liegenden Flächen werden standortgerechte, der potentiell natürlichen Vegetation zugehörigen Baum- und Straucharten eingesetzt. Gleichzeitig wird z.B. durch den Einsatz von hochstämmigem Obst eine dorftypische, gartennahe Gestaltung erreicht.

Durch quantitative (Verteilung von Sträuchern je lfd. m Pflanzstreifen) und qualitative Vorgaben (Arten und Stammdurchmesser der anzupflanzenden Bäume) zu den vorzunehmenden Anpflanzungen werden die positiven Auswirkungen der festgesetzten Maßnahmen sichergestellt. Gleichzeitig wird eine frühe optische Wirkung bei der Begrünung der neuen Ortsrandbereiche erreicht.

Hinsichtlich des Ausgleiches der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind die durchzuführenden Maßnahmen ein unerläßlicher Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

#### **5.6 Regelungen zum Wasserabfluß (Regenwasserversickerung auf den Grundstücken)**

Diese Festsetzung soll die Grundstückseigentümer verpflichten, unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und von den sonstigen versiegelten Flächen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Grundsätzlich steht versickerungsfähiger Erdboden an (Sand, Kies).

#### **5.7 Zuordnungsfestsetzung**

Durch die Heranziehung der Verursacher der Eingriffe zu einer Geldleistung in Form eines Beitrages auf der Grundlage der Kostenerstattungssatzung nach § 135 a BauGB wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Damit ist vorteilhaft verbunden, daß die Planung und Ausführung hinsichtlich Organisation, Zeitpunkt, Durchführung und Gewährleistung in einer Hand liegt und somit ein reibungsloser Ablauf gewährleistet wird.

### **6 Auswirkungen der Satzung**

#### **6.1 Belange der Siedlungsentwicklung**

Durch die Satzung werden die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde positiv berührt. Es kommt zu einer Klarstellung des derzeit vorhandenen, ungenau feststellbaren Verlaufes des Innenbereiches der Gemeinde Niegripp und zu einer Harmonisierung des unregelmäßig vorhandenen südlichen und südöstlichen Ortsrandes.

## **6.2 Belange von Natur und Umwelt**

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzustellen. Hinsichtlich der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft sollen die nachfolgend beschriebenen Punkte dienen.

### **6.2.1 Eingriffsbeschreibung**

Als Eingriffe in Natur und Landschaft, die in Anwendung dieser Satzung möglich erscheinen, kommen insbesondere in Betracht:

- Versiegelung der offenen Bodenoberfläche durch Bebauung und damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (in allen Ergänzungsbereichen); zusätzlich noch:
- Inanspruchnahme von Waldfläche (im Ergänzungsbereich 2);
- Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche und vorhandenen ruderalen Ackerrainstreifen (Ergänzungsbereich 3);
- teilweiser Verlust von aufgelassenen Obstgärten (Ergänzungsbereich 4) ;
- teilweiser Verlust von nicht überbauter Grundstücksfläche eines Einfamilienhausgrundstückes (Ergänzungsbereich 1).

Vorhandene Biotope bzw. Standorte von schützenswerten Arten und Lebensgemeinschaften werden durch diese Eingriffe nicht betroffen.

Im Übrigen wird die Eingriffsregelung aus dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in folgender Weise angewendet:

### **6.2.2 Eingriffsvermeidung**

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Inanspruchnahme der Möglichkeiten dieser Satzung entstehen könnten, sind nicht vermeidbar.

Dieses gründet sich darauf, daß die Satzung der Harmonisierung des Ortsrandes im Bereich der Ergänzungsflächen dient. Diese Harmonisierung wird im Regelfall durch eine Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzung dieser Satzung erfolgen. Die zulässigen Bauvorhaben sind auf Wohngebäude eingeschränkt. Durch diese Einschränkung werden gleichzeitig erforderlicher Wohnraum bzw. Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen. Die Gemeinde Niegripp benötigt dringend im Rahmen der Daseinsfürsorge kleinere Erweiterungsflächen für Wohnbauvorhaben. Die Gemeinde Niegripp wertet diese Vorsorge gegenüber der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft als vorrangig. Aus diesem Grund sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht vermeidbar einzustufen.

### **6.2.3 Eingriffsminimierung**

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Festsetzungen, die in der Satzung getroffen worden sind, minimiert.

- Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf den zu bildenden Baugrundstücken innerhalb der Ergänzungsbereiche mit der Obergrenze von 0,3;
- Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Regenwasser auf den Grundstücken selbst;
- Verwendung von Materialien mit einem hohen Versickerungsbeiwert bei der Befestigung von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen etc.

Durch diese eingriffsminimierenden Regelungen sollen die mit den Eingriffen verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert werden. Die natürlichen Bodenfunktionen werden teilweise erhalten.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen der Ausgleichspflicht gem. § 12 NatSchG LSA.

Hinsichtlich der Beurteilung der Schwere der durch die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachenden Flächenversiegelung auf den Ergänzungsgrundstücken läßt sich folgende Übersicht darstellen:

Die Bewertung nach Punkten ist abgeleitet aus dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“.

Tabelle 1 (Bewertung Ausgangszustand).

<b>Ergänzungsbereich E1</b>					
	Fläche Flurstück		Punkt-	Erhaltungs-	erreichte
Flurstück	im Ergänzungs	derzeitiger Zustand	bewertung	zustand	Wertpunktzahl
	bereich in m <sup>2</sup>	im Plangebiet			Biotopwert
32/0	512	Hausgarten	0,4	0,4	82
31/0	115	Hausgarten	0,4	0,4	18
Teilsumme	627				100
<b>Ergänzungsbereich E2</b>					
	Fläche Flurstück		Punkt-	Erhaltungs-	erreichte
Flurstück	im Ergänzungs	derzeitiger Zustand	bewertung	zustand	Wertpunktzahl
	bereich in m <sup>2</sup>	im Plangebiet			Biotopwert
36/12	625	Kiefern-schonung, Ruderalflächen	0,5	0,3	94
Teilsumme	625				94
<b>Ergänzungsbereich E3</b>					
	Fläche Flurstück		Punkt-	Erhaltungs-	erreichte
Flurstück	im Ergänzungs	derzeitiger Zustand	bewertung	zustand	Wertpunktzahl
	bereich in m <sup>2</sup>	im Plangebiet			Biotopwert
75/0	175	Ackerfläche mit Ruderalflur	0,35	0,4	25
76/0	321	Ackerfläche mit Ruderalflur	0,35	0,4	45
159/0	354	Wegefläche unbefestigt	0,1	0,2	7
91/10	1111	Ackerfläche mit Ruderalflur	0,35	0,4	156
91/1	725	Ackerfläche mit Ruderalflur	0,35	0,4	102
91/9	107	Ackerfläche mit Ruderalflur	0,35	0,4	15
Teilsumme	2793				349
<b>Ergänzungsbereich E4</b>					
	Fläche Flurstück		Punkt-	Erhaltungs-	erreichte
Flurstück	im Ergänzungs	derzeitiger Zustand	bewertung	zustand	Wertpunktzahl
	bereich in m <sup>2</sup>	im Plangebiet			Biotopwert
259/99	254	aufgelassener Obstgarten	0,4	0,4	41
99/8	1292	aufgelassener Obstgarten	0,4	0,4	207
99/7	734	aufgelassener Obstgarten	0,4	0,4	117
Teilsumme	2280				365
<b>Gesamtsumme m<sup>2</sup>:</b>	<b>6325</b>		<b>Gesamtbiotopwert:</b>		<b>907</b>

Es läßt sich eine Fläche von 6325 m<sup>2</sup> als potentiell mögliche theoretische Eingriffsfläche benennen. Es ist zu berücksichtigen, daß Eingriffe nur im Rahmen der vorhandenen, die Umgebung prägenden Maße bzw. Umfang möglich sind.

#### 6.2.4 Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Für den Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Satzung Festsetzungen getroffen worden, die diese ausgleichende Funktion übernehmen sollen. Deshalb werden in den textlichen Festsetzungen der Satzung folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- im öffentlichen Bereich der Wege sind in einem mind. 2 m breiten, mit Landschaftsrasensaat zu begrünenden Streifen mind. alle 15 m mittelgroße Laubbäume aus Arten der Vorschlagsliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für jeweils angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist 1 Baum anzupflanzen.

- im privaten Bereich sind in einem mind. 1,5 m breiten Streifen an den der freien Landschaft zugewandten Seiten der Grundstücke in der Verteilung von 3 Pflanzen je lfd. m Pflanzstreifen eine Hecke aus Arten der Vorschlagsliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Die in der Bilanz erfaßten und hinsichtlich der Wertpunktzahlen berücksichtigten Hausgärten auf den Grundstücken werden durch textliche Festsetzung nicht gesteuert, da ohnehin mit einer Gestaltung der Grundstückseigentümer zu rechnen ist.

Die Ermittlung der durch die Ausgleichsmaßnahmen erreichten Wertpunkte wurde wie folgt vorgenommen:

Tabelle 2 (Maßnahmen)

Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken der Ergänzungsbereiche							
Maßnahme	Beschreibung						
Maßnahme M1	ca. 40 Baumpflanzungen mind. alle 15 m im öffentlichen Raum in Grünstreifen						
	mit mind. 2 m breit und mit Landschaftsrasen begrünt						
	Breite der Fläche	Länge der Fläche	Gesamt- fläche	anzusetzende Wertpunkte	Biotop- entwicklungs- faktor	erreichte Wert- punkte	
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>				
	2	600	1200	0,4	0,3	144	
Maßnahme M2	Heckenanpflanzung auf den zur freien Landschaft zugewandten Seiten						
	der Grundstücke mit mind. 3 Pflanzen je lfd. m Pflanzstreifen						
	Breite der Fläche	Länge der Fläche	Gesamt- fläche	anzusetzende Wertpunkte	Biotop- entwicklungs- faktor	erreichte Wert- punkte	
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>				
	Hecke 1	1,5	137	206	0,6	0,3	37
	Hecke 2	1,5	40	60	0,6	0,3	11
					Teilsumme	48	
Maßnahme M3	angelegte Hausgärten auf 70 % der Fläche der Grundstücke der						
	Ergänzungsbereiche						
	Fläche Ergänzungs- bereiche in m <sup>2</sup>	zulässige GRZ	Fläche für Maßnahme	anzusetzende Wertpunkte	Biotop- entwicklungs- faktor	erreichte Wert- punkte	
	7850	0,3	5495	0,4	0,3	659	
<b>Gesamtsumme Wertpunkte der Ausgleichsflächen</b>						<b>851</b>	

Der direkter Vergleich der Eingriffsbewertung und der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe zeigt, daß eine Unterdeckung des Ausgleiches mit 56 Wertpunkten vorhanden ist. Die Gemeinde Niegripp ist der Auffassung, daß diese Unterdeckung durch weitere, außerhalb des Satzungsgebietes liegende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden sollte. Dieses begründet die Gemeinde mit der Tatsache, daß bei entsprechend sorgfältiger Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vielfach weitergehende Ausgleichswirkungen als die berechneten erreicht werden.

Da im Zusammenhang mit den zu erwartenden Eingriffen auf den Ergänzungsgrundstücken eine Neugestaltung der Randbereiche des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege) verbunden ist, sind als eine Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen im Wegebereich unter Berücksichtigung von vorhandenen Leitungen bzw. Grundstückszufahrten vorzunehmen. Damit wird gleichzeitig der öffentliche Raum direkt gestaltet und eine Verkehrsgrünfläche geschaffen, die das bestehende Defizit an Wertpunkten teilweise ausgleicht.

Die zu pflanzenden Baumarten sollen von mittelgroßem Wuchs sein und aus der potentiell natürlichen Vegetation stammen. Der Pflanzstreifen der Bäume soll mindestens 2 m breit sein, die Baumstandorte max. 15 m voneinander entfernt und der Streifen, soweit erforderlich, mit Landschaftsrasensaat mit Wildblumenbeimischung, begrünt werden.

Die zweite Ausgleichsmaßnahme ist auf den privaten Grundstücken durchzuführen und besteht in dem Anlegen einer mind. 1,5 m breiten Heckenanpflanzung zur freien Landschaftsseite hin. Dabei sind je lfd. m Pflanzstreifen mind. 3 Pflanzen zu setzen. Aus den Arten der Vorschlagsliste, die inhaltlich an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert ist, kann ausgewählt werden.

Die dritte Maßnahme, die als Ausgleichsmaßnahme betrachtet werden kann, ist das Anlegen von Hausgärten auf der nicht überbauten Grundstücksfläche auf den Ergänzungsgrundstücken. Diese Maßnahme ist nicht inhaltlich gesteuert in der Satzung geregelt worden, um einen zu starken Eingriff in die privaten Belange zu vermeiden.

Abschließend ist festzuhalten, daß die Belange von Natur und Umwelt durch die Satzung berührt werden. Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen annähernd ausgeglichen, sodaß davon auszugehen ist, daß eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Umwelt durch die Umsetzung und Ausfüllung der Satzung nicht eintritt.

### **6.3 Belange der Erschließung**

Die Belange der Erschließung sind durch die Satzung berührt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß eine gesicherte Erschließung vorliegt.

Die technische Erschließung ist bis auf das noch zu planende und zu verlegende Abwassernetz der Gemeinde Niegripp gesichert. Bis zur Möglichkeit des Anschlusses an die Ortsentwässerung sind abflußlose Sammelgruben die Alternative, eine gem. Abwasserbeseitigungssatzung ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Die entsprechende Planung für die Ortsentwässerung sieht auf der Grundlage des derzeitigen Wirtschaftsplanes derzeit folgende Investitionsabschnitte vor:

1999 2000	Hauptstraße (in Richtung Hohenwarthe), Mittelstraße, Feldstraße
2001	Kirchstraße, Im Winkel, Detershagener Weg
2002	Lindenstraße, Am Wall
2003	Mittelstraße (teilweise), Breitscheidstraße, Deichstraße, Am Wall (teilweise), Mühlenstraße

#### **6.4 private Belange**

Durch die Satzung und ihre Inhalte werden private Belange nachhaltig berührt. Dies betrifft zum einen die Eigentümer der Grundstücke, die dem Innenbereich zugeführt werden. Desweiteren sind die Eigentümer betroffen, deren Grundstücke nicht dem Innenbereich zugeführt werden können. Dritte, die eventuell Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft werden, sind durch die Satzung ebenfalls berührt, da die Satzung zum Ausgleich dieser zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Festsetzungen enthält.

Zusätzlich ist der Eigentümer des Bergwerkseigentums durch die Satzung berührt, da durch die Satzung eine Ortsentwicklung möglich wird, die die Abbauplanungen voraussichtlich berühren wird. Es könnten die Abbautätigkeiten nicht wie geplant vorgenommen werden, da eine Wohnbebauung zu berücksichtigen wäre. Hierzu wurde die gemeindliche Planung mit den bergbaulichen Absichten des abbauenden Unternehmers auf der Grundlage des § 102 BBergG abgestimmt. Im Ergebnis wurde erreicht, daß der abbauführende Betrieb einen ausreichend breiten Sicherheitsabstand einhält, der die nachträgliche Realisierung von beim Heranrücken des Abbaus erforderlich werdenden Lärmschutzwällen ermöglicht.

### **7 Abwägung der durch die Satzung berührten Belange**

Durch die Anforderung, daß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar muß (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB) ist die Abwägung der durch die Satzung als berührt ermittelten Belange erforderlich. Dabei hat die Abwägung dem Gebot des § 1 Abs. 6 BauGB zu folgen. Nachfolgend ist die Beurteilung und Abwägung der einzelnen Belange dargestellt.

#### **7.1 Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung**

Durch die erfolgten Klarstellungen des Innenbereiches in der Satzung und die sich aus den Abrundungen ergebenden Möglichkeiten werden die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung positiv berührt. Es kommt zu einer nachvollziehbaren Genehmigungspraxis in den klargestellten Bereichen und die Möglichkeiten in den Abrundungsbereichen räumen die Bereitstellung von Bauflächen ein.

Da die Zulässigkeiten von Vorhaben auf Wohngebäude eingeschränkt wurde, ist mit einer zur vorhandenen Nutzung konfliktfreien Ergänzung zu rechnen. Aus diesen Bereichen ist mit negativen Auswirkungen auf de Bestand und auch auf die Neuplanungen nicht zu rechnen.

#### **7.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Satzung leistet eine wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich der Gemeinde Niegrripp. Es wird eine Harmonisierung des im Planungsbereich ungenau zu erkennenden Verlauf des Innenbereiches vorgenommen. Die

geplanten Abrundungen erweitern den Innenbereich in verträglicher Größe und ergänzen das Ortsbild sinnvoll. Ebenfalls wird durch die Zulässigkeitseinschränkung auf Wohngebäude eine bauliche Nutzung gesteuert, die ortstypisch für Dorfrandlagen ist.

Die allgemeinen Zulässigkeitskriterien richten sich nach den Regelungsinhalten des § 34 Abs. 1 BauGB, sodaß eine harmonische, sich einfügende Ergänzung der die Umgebung prägenden Bebauung gesichert wird.

Durch die Festlegungen zur Anpflanzung in den der Landschaft zugewandten freien Grundstücksteilen wird eine dorftypische Ortsrandeingrünung erreicht.

### **7.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes**

Die Belange des Umwelt und Naturschutzes sind besonders bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und innerhalb des Aufstellungsverfahrens abschließend zu behandeln. Überträgt man diesen Regelungsanspruch auf die vorliegende Satzung lassen sich folgende Feststellungen treffen:

Es werden Außenbereichsflächen mit relativ geringer naturschutzrechtlicher Wertigkeit dem Innenbereich zugeführt. Es werden diese Flächen einer gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Gleichzeitig werden durch die Satzung Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Abrundungsgrundstücke getroffen. Es werden Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserversickerung auf den Grundstücken) für die Ergänzungsgrundstücke getroffen. Dieses ist bei ansonsten erteilten Genehmigungen für Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB in den meisten Fällen über die Regelungsinhalte der BauO LSA hinaus nicht möglich.

In der gesamten Berücksichtigung dieser Feststellungen kommt man zu dem Schluß, daß die Belange von Umwelt und Naturschutz durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt wurden und keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Ersatz erforderlich werden.

Die Gemeinde wertet sich in diesem Abwägungsvorgang die Belange der Siedlungsentwicklung geringfügig höher als die Belange von Umwelt und Naturschutz. Dieses wird auch dadurch deutlich, daß die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorgenommen wurde.

Es läßt sich bei der Gegenüberstellung beider Aspekte zugleich ein Ausgleich der Belange zwischen Verbrauch an Landschaft und vorzunehmenden Anpflanzungen erkennen. Daher kann davon ausgegangen werden, daß bei der Beurteilung der Betroffenheit der Belange der Umwelt eine Ausgeglichenheit vorliegt.

#### **7.4 Belange des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen**

Die Belange des Bodens, insbesondere seiner Rohstoffvorkommen sind durch die Satzung selbst, neben der zu erwartenden Versiegelung, nur mittelbar berührt.

Zum Ausgleich der durch die Versiegelung verlorengegangenen offenen Bodenoberfläche ist die Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer auf den Grundstücken vorgeschrieben worden. Somit bleiben wesentliche Eigenschaften der natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

Es wird die verlaufende Grenze des Bergwerkseigentumsfeldes durch die gewählte Abrundung überschritten.

Zum Rechtscharakter der bergrechtlichen Genehmigungen kann festgehalten werden, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rahmenbetriebsplan für das Gesamtvorhaben des Kiessandabbaus im Bereich der Gemeinde Niegripp vorliegt. Entsprechend dem Abbaufortschritt wurden bzw. werden Hauptbetriebspläne für einzelne Abbaufelder bzw. Sonderbetriebspläne für einzelne Maßnahmen (Böschungsspülungen, Renaturierung, Errichtung von Betriebsanlagen) nach Bedarf erarbeitet und durch das Bergamt Staßfurt durch die Zulassungsverfahren geführt.

Angesichts der vorhandenen Flächen für den weiteren Kiesabbau im Bereich Niegripp kann erwartet werden, daß die Flächen, auf denen eine Abrundung der Gemeinde Niegripp vorgesehen ist, von Abbauplanungen ausgenommen werden. Da sich noch keine Betriebsführungsplanung mit diesem konkreten Bereich befaßt hat erscheint dieser Kompromiß möglich. Gleichzeitig muß festgestellt werden, daß die Gemeinde Niegripp keine Flächen hat, auf denen in kürzerer Zeit eine Baurechtssicherung herbeigeführt werden kann und sie deshalb die Satzung für unbedingt erforderlich ansieht. Die Abstimmungspflicht auf der Grundlage von § 102 BBergG zur bergbaulichen Planung steht dieser Absicht nicht entgegen.

Fazit:

Die Gemeinde bewertet die Erforderlichkeit der Abrundung des Ortsbereiches höher als die Absichten der Rohstoffgewinnung in diesem Bereich und wird im Rahmen des Zulassungsverfahrens des Hauptbetriebsplanes für diesen Tagebauabschnitt auf eine Reduzierung auf das erforderliche Maß (Abstandsflächen zur Durchführung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen z.B. durch Dämme) hinwirken.

#### **7.5 Belange des Verkehrs und der Versorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Belange des Verkehrs sind grundsätzlich betroffen, da die vorhandene Wege derzeit noch keinen Ausbaustatus aufweisen. Mit einer Veränderung dieser Situation ist auch vor der Aufschließung der Ortsbereiche mit der Abwasserentsorgung nicht zu rechnen. Daher sind im Nachgang dieser Baumaßnahmen im Abwasserbereich anschließend umfangreiche Straßenbautätigkeiten erforderlich. Dabei wird dann der öffentliche Straßenraum den zu erwartenden Nutzungen zugeteilt.

Die derzeit vorhandenen Wege sind in der Lage, den sich aus der Abrundung heraus ergebenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind Planungen zur Verbesserung der Ausbausituation derzeit nicht unbedingt erforderlich.

Die Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Abwasserentsorgung sind durch die Satzung ebenfalls berührt. Solange keine Ortaufschließung mit dem Abwassernetz erfolgt ist müssen abflußlose Sammelgruben als Übergangssituation errichtet werden. Nach Anschluß

an die Ortsentwässerung könnten diese Sammelgruben dann unter Umständen, nach einer entsprechenden Reinigung und Übergangszeit, als Regenwasserzisternen genutzt werden.

Die Satzung ermöglicht jedoch auch, zusätzlich neue Grundstücke an die Ortsentwässerung anzuschließen und dadurch eine erhöhte Kapazitätsauslastung zu erreichen.

Fragen der übrigen technischen Erschließung können im Rahmen weiterer Maßnahmen durch die Erweiterung der vorhandenen Netze und Anschlüsse geklärt werden.

## **7.6 private Belange**

Die privaten Belange der durch die Satzung betroffenen Grundstückseigentümer werden berührt. Aus den Ergänzungsgrundstücken werden prinzipiell bebaubare Grundstücke. Dieses führt zur möglichen Bebauung, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind. Die Eigentümer dieser Grundstücke, die den Eingriff veranlassen, sind zum Ausgleich verpflichtet. Der Ausgleich findet durch den Vollzug der Vorschriften des § 3 der Satzung statt.

Da durch die Satzung erst einerseits Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, andererseits jedoch den Ausgleich dieser Eingriffe in angemessenem Ausmaß gebietet, sind die privaten Belange nach Ansicht der Gemeinde ausgleichend betroffen.