

Satzung

zur Festsetzung der Grenzen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abrundungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 5 Nr.2 i.V.m. Abs.4 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 ((BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit den §§ 8 und 45 Abs. 3 Ziffer 4 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Grieben werden für den Bereich der südlich der „Griebener Chausseestraße“ festgelegt.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Ortschaft Grieben wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Grieben

Griebener Chausseestraße	Flur 4	Flurstück 232 Flurstück 114 Flurstück 111 Flurstück 29/38 Flurstück 29/36 Flurstück 29/29
--------------------------	--------	--

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Grieben „Griebener Chausseestraße“, sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

§ 4

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs.5, i.V.m Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Für die einbezogenen Grundstücke nach § 2 dieser Satzung wird festgesetzt, dass eine Nutzung für den Bau von Wohngebäuden nach § 4 Abs.2 Bau NVO zulässig ist. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 Bau NVO im Baufeld.

2. Bauweise

Zulässig sind Doppel- und Einzelhäuser in offener Bauweise.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Der bebaubare Bereich wird durch Baugrenzen festgelegt. Im vorderen Bereich auf 15 m von der Grundstücksgrenze zur Griebener Chausseestraße und im hinteren Bereich auf 50 m von der Grundstücksgrenze zur Griebener Chausseestraße. Untergeordnete Gebäude können zur Garten- bzw. Tierhaltung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung von Grundstücken, die an die Gartenstraße grenzen (Doppelschließung), bleibt von der Satzung unberührt.

§ 5

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Für Hauptnutzungen werden pro Einzelhaus und für Doppelhäuser je angefangener 500 m² neu versiegelter Fläche 2 Einzelbäume (Hochstamm) als Ersatzpflanzung festgesetzt und zusätzlich ein 2 m breiter 1-reihiger Gehölzstreifen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen entlang der hinteren Baugrenze. Für die festgelegte Pflanzung von Einzelbäumen können grundsätzlich auch hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Sie ist an der Abnahme zu beteiligen.

Es besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ab Eingang der Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Die Pflanzungen sind im Anschluss daran dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Unteren Naturschutzbehörde sind je durchgeführtem Bauvorhaben die Angaben dazu in einem Maßnahmenblatt (Angaben zur Führung des Naturschutzverzeichnisses durch die Naturschutzbehörde – Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen), von den Bauherren ausgefüllt zu übergeben. Das ermöglicht die Naturschutzbehörde die Eintragung ins Naturschutzverzeichnis gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 NatSchG LSA vorzunehmen. Der Inhalt ergibt sich aus dem Gem. RdErl. des MLU, MI, MW und MBV vom 27.7.2005 Punkt 5 Satz 1 und sollte entsprechend Anlage 1 a des Erlasses des MLU vom 15.08.2005 gestaltet werden.

In den jeweiligen Baugenehmigungen sind die Festlegungen des § 5 dieser Satzung der UNB unter dem AZ: 70N/04280-2016 von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte dem Landkreis Stendal anzuzeigen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend Hauptsatzung nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm
Bürgermeister

Begründung

Abrundungssatzung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sieht mit der Satzung im Ortsteil Grieben die Möglichkeit den Innenbereich zu erweitern ohne den geschlossenen Rahmen zu überschreiten. Die vorliegende Abrundungssatzung ermöglicht die behutsame Weiterentwicklung des Ortsteiles Grieben im Bereich einer größeren Baulücke am südwestlichen Ortsrand. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der Satzung ermöglicht diese die Errichtung von bis zu ca. 6 Einfamilienhäusern. Eine Übermaßplanung ist hierbei nicht erkennbar. Der Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteiles Grieben wird daher nicht überschritten. Derzeitig sind die betroffenen Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen.

Bei der vorliegenden Abrundungssatzung handelt es sich um eine sogenannte Entwicklungssatzung gemäß § 34 (4) Nr.2 BauGB, bei der die Möglichkeit besteht, die dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordneten Flächen aufgrund einer im Flächennutzungsplan der Ortschaft Grieben dargestellten Baufläche zum grundsätzlich bebaubaren Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu erklären.

Es werden nur Flächen einbezogen, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und von der „Griebener Chausseestraße“ direkt erschlossen werden können. Zusätzliche Verkehrsanlagen sind nicht geplant. Hierdurch wird die vorhandene Infrastruktur sinnvoll genutzt.

Die äußere trinkwassertechnische Erschließung erfolgt durch den Wasserverband Stendal- Osterburg (WVSO).

Abwassertechnisch ist die Entsorgung nur über einen Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung möglich. Der WVSO verlegt die Hausanschlüsse bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze. Durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ist jeweils eine Hauspumpstation auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben. Hausanschlusskosten sind bei der Druckentwässerung nicht zu entrichten.

Der Anschlussnehmer zahlt gemäß zurzeit geltender Satzung des WVSO für:

- Trinkwasser: Baukostenzuschuss und Anschlusskosten
- Abwasser: Baukostenzuschuss und Hauspumpstation

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aus der Überplanung des von der Satzung erfassten Gebietes resultiert keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Für den Bereich der Satzung lagen in jüngster Vergangenheit immer Bauanfragen vor. Im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Grieben soll nun für diese Grundstücke Baurecht geschaffen werden.

Die einbezogenen Grundstücke wurden in ihrer Bebaubarkeit durch die Festlegung einer vorderen Baugrenze und einer hinteren Baugrenze beschränkt. Untergeordnete Gebäude können ausnahmsweise bis zu einer Größe von 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Diese auf den Grundstücken geplanten Gebäude müssen sich nach ihrer Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung über den in dieser Satzung festgesetzten Rahmen hinaus der näheren Umgebung nach § 34 BauGB anpassen. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte kann durch die Abrundungssatzung erschlossene Grundstücke im Ortsteil Grieben als Bauland zur Verfügung stellen und bauwilligen Bürgern die Möglichkeit geben relativ zeitnah ihre Bauabsichten umzusetzen.

Die Entwicklungssatzungen nach § 34 (4) Nr.2 BauGB müssen seit der BauGB-Novelle 2004 nicht mehr von der Oberen Verwaltungsbehörde oder der Unteren Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Für die Bekanntmachung der Satzungen gelten dieselben Regeln wie für Bebauungspläne (§ 34 (6) Satz 2 i. V. m. § 10 (3) BauGB).

Die Innenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach §10 (3) BauGB in Kraft. Die Satzung unterliegt - als Satzung nach BauGB - wegen § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO der (prinzipalen) verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle.

Tangerhütte, den.....

Andreas Brohm
Bürgermeister