



S a t z u n g

zur Festlegung der Grenzen des Innenbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereichssatzung)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit den §§ 8 und 45 Abs. 2 (1) Kommunalverfassungsgesetz LSA (KVG LSA) hat der Stadtrat der Hansestadt Seehausen (Altmark) folgende Satzung am beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark) werden für den Bereich der Gartenstraße erweitert.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute OT Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark) wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Schönberg

Gartenstraße

Flur 3

Flurstück 27/40

Flurstück Teil aus 494/27

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten OT Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark) für den Bereich der Gartenstraße, sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

Bauliche Nutzung

Auf Grund des vorhandenen Flächennutzungsplanes (Wohnbebauung als bestätigte Nutzung) und der tatsächlich vorhandenen Bebauung wird der Bereich der Gartenstraße als Dorfgebiet eingestuft. Demzufolge richtet sich die weitere bauliche Nutzung für den Bereich der Innenbereichssatzung „Gartenstraße OT Schönberg“ nach § 5 BauNVO.

Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

Gemäß § 34 BauGB muss sich die weitere bauliche Nutzung nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

§ 5

Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Leitungsauskünfte sind rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen, um eine versehentliche Zerstörung von Medienträgern bei Eingriffen zu vermeiden.

§ 6

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. (Ausgleichsmaßnahmen)
Für Hauptnutzungen werden pro 100 m² überbaute Fläche als Ausgleichspflanzung 10 m² festgelegt. Diese Pflanzung kann in Form eines 3-reihigen gemischten Gehölzstreifens mit einheimischen Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenze erfolgen.

- (2) Die Ausführung und Maßnahmen für den Ausgleich sind von den Bauherren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal spätestens im Rahmen der konkreten Bauanträge abzustimmen.
- (3) Eine weitere Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

§ 7

Denkmalfachliche Festsetzungen

- (1) Archäologische Bodenfunde unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung.
- (2) Die bauausführenden Betrieb sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde nachweislich hinzuweisen.
- (3) Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden und vor Gefahren zu schützen.

§ 8

Inkrafttreten

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

Hansestadt Seehausen (Altmark), den

(Siegel)

D. Neumann
Bürgermeister

Begründung

zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Bereich Gartenstraße im OT Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark)

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Hansestadt Seehausen (Altmark) sieht mit der Satzung die Möglichkeit den Innenbereich im Bereich der Gartenstraße des OT Schönberg zu erweitern ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten. Mit dieser Satzung werden bereits voll erschlossene Grundstücke der Gartenstraße im OT Schönberg dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, so dass mit der Einbeziehung der unter § 2 der o.g. Satzung genannten Grundstücke zum Innenbereich eine Abrundung für den jeweiligen Bereich vorliegt.

Ein Flächennutzungsplan für den OT Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark) existiert und weist den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche (bestätigte Nutzung) aus. Für den Bereich der o.g. Satzung gibt es Interessenten, die hier eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden planen. Durch das Aufstellen einer Innenbereichssatzung soll für den Bereich der Gartenstraße im OT Schönberg der Hansestadt Seehausen (Altmark) Baurecht geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Gartenstraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserversorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom jeweiligen Abfallentsorgungsbetrieb des Landkreises Stendal übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogenen Teilflächen der Grundstücke 27/40 und 491/27; Flur 3, Gemarkung Schönberg werden derzeit gar nicht oder als Lagerfläche genutzt. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Eine Eingriffsbilanzierung muss nicht erfolgen, weil kein Baumbestand gerodet werden muss. Für die geplante neue Nutzung der momentan brach liegenden Flächen werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und in der Satzung festgehalten.

Hansestadt Seehausen (Altmark), den

Siegel

D. Neumann
Bürgermeister

ENTWURF