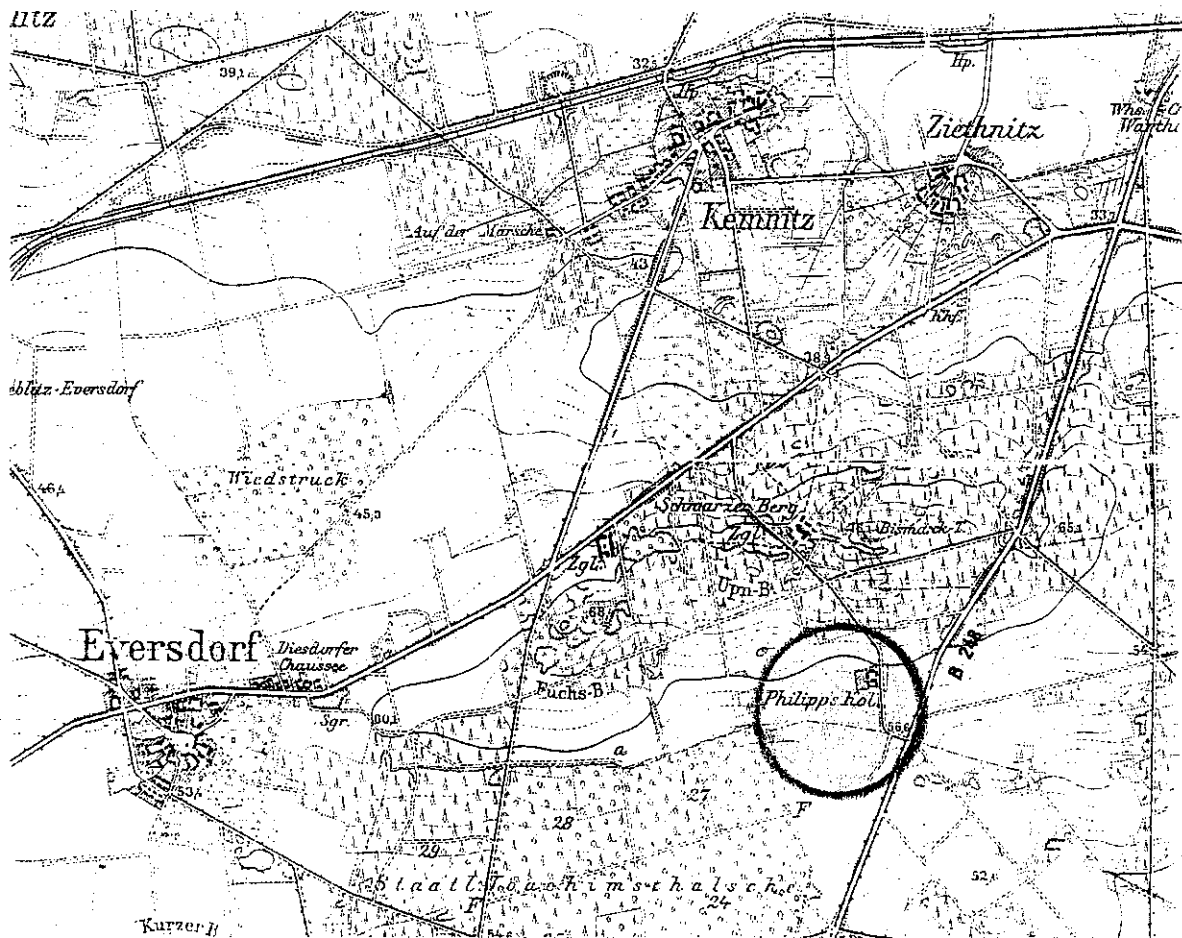


Außenbereichsatzung

Nr. 1/2006

Altmarkkreis Salzwedel

Gemeinde Steinitz - „Philipps Kolonie“



Ingenieurbüro Heinz Göhrs, Hans-Beimler-Str. 14, 29416 Pretzier, Tel. 039037/440

Stand: 25.07.2006

beg in der Zeit von 10.04. bis 11.05.07
in der VG Salzwedel-Land aus. 29410 Salzwedel
Verwaltungsgemeinschaft
Salzwedel-Land
29410 Salzwedel
Karl-Marx-Str. 16 Tel. 8 33

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt

Beschluss Nr. 09.06.2007

Inhaltsverzeichnis

Flurkarte

Übersichtsplan

Begründung zur Außenbereichsatzung

- Lage der Siedlung
- Entstehungsgeschichte der Siedlung
- Flurstücksgrößen und Eigentümer
- Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung
- Veranlassung und Ziel der Satzung
- Landschaftliche Situation
- Altlasten
- Denkmalschutz
- Belange der Landwirtschaft
- Belange der Forstwirtschaft
- Erschließung des Außenbereiches
- Belange des Umweltschutzes
- Reinhaltung der Gewässer
- Abfallbeseitigung
- Lärmschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege

Planzeichnung mit Verfahrensvermerke und Satzungstext

Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange, Nachbarn und Nachbargemeinden

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbarn und Nachbargemeinden

Abwägung der Stellungnahmen

**SONDERAUSWERTUNG
AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE**

Maßstab 1 : 2000
Verkleinerung auf Grundlage
der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

Dies ist kein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit rechtlicher
Wirkung.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Sonderaus-
wertung haftet die Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht.

LVerGeo-Regionalbereich Altmark

Antrag: A12-3733/06

Datum: 14.06.2006

Gemeinde: Steinitz

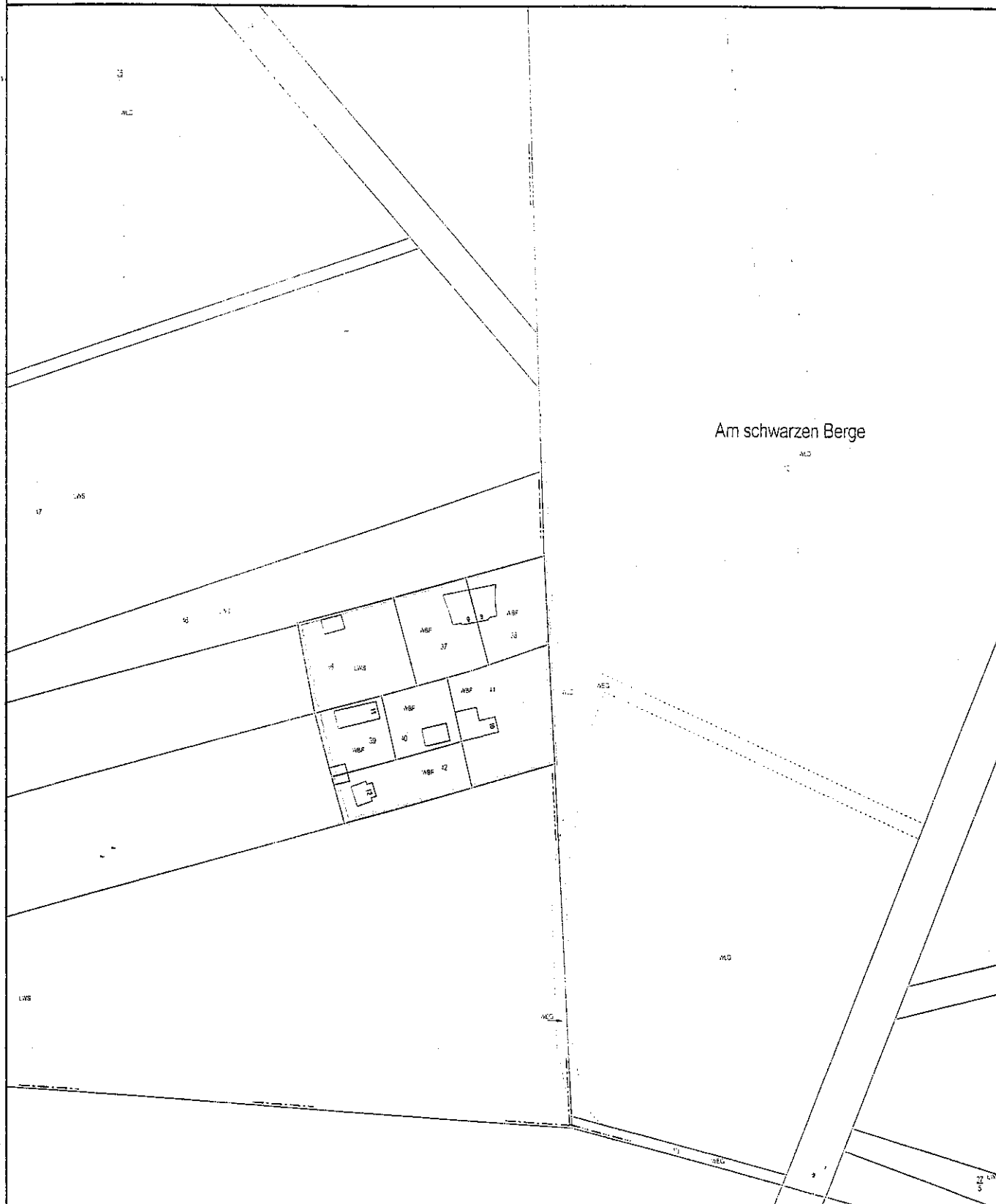
Gemarkung: Steinitz

Flur(en): 6

Flurstück(e): 41

Hinweise:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 5, § 19 Abs. 1 Nr. 7 des Vermessungs- und
Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, GVBl. LSA S. 362).



1.0 Begründung zur Außenbereichssatzung Nr. 1/2006 der Gemeinde Steinitz für den Bereich „Philipps Kolonie“

1.1 Lage der Siedlung

Die Siedlung liegt im Außenbereich und ist über die Bundesstraße Nr. 248 zu erreichen. Von der Bundesstraße führt ein ca. 150 m langer Waldweg in westlicher Richtung direkt zur Siedlung „Philipps Kolonie“. Dieser Waldweg verläuft durch das Waldgebiet – Schwarzer Berg – und mündet zwischen dem Warthekreisel und Eversdorf auf die Straße in Richtung Diesdorf.

1.2 Entstehungsgeschichte der Siedlung

Der genaue Zeitpunkt der Entstehung der Siedlung konnte nicht ergründet werden. Auf Landkarten von 1902 ist die Siedlung jedoch schon vorhanden. Die Siedlung bestand ursprünglich aus zwei Hofstellen (Lehnecke und Behrens). Von diesen Hofstellen ist nur noch ein Stallgebäude des Hofes Lehnecke vorhanden. Dieses Gebäude hat im Dachbereich stärkere Schäden und soll von dem jetzigen Eigentümern umgebaut werden. Von der Hofstelle Behrens sind keine Gebäude mehr vorhanden. Beide Hofstellen erhielten über die Bodenreform Ackerflächen vom Großbauern Voigtländer.

Die Hofstellen bestanden bis zum Jahre 1979, wobei die Ackerflächen in die LPG Steinitz schon nach 1961 eingebracht wurden.

Von der Hofstelle Lehnecke wurden 1979 die Flurstücke 39,40,41 und 42 verkauft, während die Flurstücke 36,37 und 38 von der Hofstelle Behrens kamen.

Nach 1979 wurden auf den einzelnen Flurstücken Wochenendhäuser (Finnhütten) errichtet. Die Abnahme der Finnhütten erfolgte von der Bauaufsichtsbehörde des Rates des Kreises Salzwedel.

In dieser Zeit wurden die Grundstücke auch an das zentrale Trinkwassernetz und an das Netz der Energieversorgung angeschlossen. Die Zuwegung erfolgte wie noch heute über den vorhandenen Waldweg der Flur 1, Flurstück 12 der Gemarkung Dambeck. Die im Satzungsgebiet liegenden Flurstücke befinden sich direkt an der Gemarkungsgrenze Steinitz/Dambeck.

Im Laufe der Jahre wurden die Wochenendhäuser teilweise als Dauerwohnhäuser ausgebaut.

1.3 Flurstücksgrößen und Eigentümer, Flur 6, Gemarkung Steinitz

Flurstück 36, Harald Höding	1.231 m ²
Flurstück 37, Hans Peter Marhold	910 m ²
Flurstück 38, Bernd-Dietrich Hahn	851 m ²
Flurstück 39, Harald Höding	575 m ²
Flurstück 40, Berntraut Jähne	596 m ²
Flurstück 41, Berntraut Jähne	1.365 m ²
Flurstück 42, Otto Pohl	<u>755 m²</u>

Gesamtfläche des Satzungsgebietes: 6.283 m²

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Flurstück 36

Das Flurstück ist mit einem Geräteraum bebaut.

Flurstück 37

Das Flurstück ist mit einem Doppelcarport und einer Doppelhaushälfte bebaut.

Flurstück 38

Das Flurstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Flurstück 39

Das Flurstück ist mit einem Wochenendhaus und einer Garage bebaut.

Flurstück 40

Das Flurstück ist mit einer Finnhütte als Dauervohnhaus bebaut.

Flurstück 41

Das Flurstück ist mit dem Stallgebäude der ehemaligen Hofstelle bebaut.
Das Stallgebäude soll als Wohngebäude ausgebaut werden.

Flurstück 42

Das Flurstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut.

Für die gesamte Siedlung gilt die offene Bebauung. Neue Gebäude müssen sich dem Bestand anpassen. Von den ehemaligen Hofstellen blieb nur das Stallgebäude auf dem Flurstück 41 erhalten. Dieses Gebäude wurde als Werkstatt- und Geräteraum genutzt.

1.5 Veranlassung und Ziel der Satzung

Auf Grund eines Bauantrages zum Umbau des Stallgebäudes auf dem Flurstück 41 hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinitz beschlossen für den Außenbereich „Philipps Kolonie“ eine Außenbereichssatzung erarbeiten zu lassen. Da lt. Bau-gesetzbuch § 35 Wohngebäude nur zulässig sind, wenn auch die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall muss die Zuwegung über das Flurstück 12 der Flur 1 der Gemarkung Dambeck privatrechtlich über ein eingetragenes Wegerecht gesichert werden. Weiterhin soll durch diese Außenbereichssatzung eine weitere ungeordnete Bebauung verhindert werden. Es soll nicht der Charakter einer Splittersiedlung der Gemeinde Steinitz entstehen. Eine weitere Ausdehnung soll verhindert werden, der Bestand soll jedoch planungsrechtlich geschützt werden.

1.6 Landschaftliche Situation

Das Satzungsgebiet ist im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingegrenzt. An der Ostseite liegt die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Dambeck. Die Fläche wird insgesamt forstwirtschaftlich genutzt und erstreckt sich zur Bundesstraße 248. In diesem Bereich liegt auch die Zuwegung zur Siedlung.

1.7 Altlasten

Auf Grund der früheren Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke sind keine Altlasten vorhanden. Tankstellen, Siloanlagen und sonstige Altlasten sind nicht vorhanden.

1.8 Denkmalschutz

Das einzig vorhandene Stallgebäude von den früheren Hofstellen steht nicht unter Denkmalschutz. Die Fläche liegt nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet Salzwedel - Diesdorf.

1.9 Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch den Außenbereich „Philipps Kolonie“ nicht beeinträchtigt. Das vorhandene Wegerecht wurde nicht verändert. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden nicht entzogen.

1.10 Belange der Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft werden durch den Außenbereich „Philipps Kolonie“ nicht beeinträchtigt. Die Fläche hat sich gegenüber den ehemaligen Hofstellen nicht verändert. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden nicht entzogen.

1.11 Erschließung des Außenbereiches

Trinkwasser

Alle Flurstücke sind an das Trinkwassernetz des VKWA Salzwedel angeschlossen.

Schmutzwasser

Die Grundstücke sind nicht an das Abwassernetz des VKWA Salzwedel angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen. Eine Genehmigung zur Ableitung des geklärten Abwassers ins Grundwasser ist im Umweltamt zu beantragen.

Energieversorgung

Alle Grundstücke sind elektroseitig erschlossen.

Deutsche Telekom

Der Außenbereich ist durch das Netz der Deutschen Telekom versorgt.

Zuwegung

Der Außenbereich ist zur Zeit nur über ein Privatgrundstück, Flur 1, Flurstück 12 der Gemarkung Dambeck zu erreichen. Die Zuwegung ist privatrechtlich über ein eingetragenes Wegerecht zu sichern.

Innerhalb des Satzungsgebietes muss das Grundstück Nr. 37 ein Wegerecht über das Flurstück Nr. 38 erhalten.

Die Flurstücke Nr. 36, 39 und 42 müssen ein Wegerecht über das Flurstück Nr. 41 erhalten.

Weiterhin müssen die Flurstücke Nr. 36 und 39 ein Wegerecht über das Flurstück 42 erhalten. Bei den Flurstücken 36 und 39 handelt es sich um einen Eigentümer.

Sollte hier ein Wechsel eintreten, ist ein weiteres Wegerecht erforderlich.

Die Wege auf den Flurstücken 37 und 38 sind mit Beton-Verbundpflaster ausgeführt, während die Zufahrten der Flurstücke 39, 41 und 42 nicht weiter befestigt sind.

Eine Versiegelung ist auf diesen Flurstücken nicht erfolgt.

1.12 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz

1.12.1 Reinhaltung der Gewässer

Im Satzungsgebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Durch die geplante Nutzung als Wohn- und Erholungsgebiet besteht keine Gefährdung für das Grundwasser. Es liegt auch nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Für die Versickerung der geklärten häuslichen Abwässer ist die Zustimmung einzuholen und auf die Einhaltung der Auflagen zu achten.

1.12.2 Abfallbeseitigung

Der Außenbereich ist an die zentrale Abfallbeseitigung des Altmarkkreises Salzwedel angeschlossen. Mit Sonderabfall ist in diesem Bereich nicht zu rechnen.

1.12.3 Lärmschutz

Der Außenbereich liegt etwa 150 m von der Bundesstraße 248 entfernt. Durch den Waldstreifen im Zwischenraum ist mit einer Beeinträchtigung durch Straßenlärm für den Bereich „Philipps Kolonie“ nicht zu rechnen. Lärmverursacher innerhalb des Außenbereiches gibt es nicht.

1.13 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Satzungsbereich sind Maßnahmen die zur Veränderung des Naturhaushaltes führen nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Versiegelung weiterer Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der zur Zeit vorhandene Bestand an Obstbäumen, Laubbäumen und Sträuchern sollte erhalten werden. Bei Neuanpflanzungen sind nur Laubgehölze vorzusehen.

Nachtrag zum Punkt 1.5

- Veranlassung und Ziel der Satzung -

Philipps Kolonie liegt im Außenbereich der Gemeinde Steinitz und weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Auf den vorhandenen Grundstücken befinden sich Wohn- und Erholungsbauten in offener Bauweise, die vor dem 03.10.1989 ohne ordentliche Baugenehmigung erbaut wurden.

Dem Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel liegen verschiedene nachgereichte Bauantragsunterlagen der Grundstückseigentümer vor, die ohne eine Bauleitplanung nicht positiv beschieden werden können.

Um diesen ungeklärten Zustand zu beseitigen und eine weitere ungeordnete Bebauung zu verhindern, hat sich die Gemeinde Steinitz für die Erstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 des BauGB entschieden. Sie soll so gestaltet werden, dass die vorhandene Bebauung gesichert ist und das letzte freie Grundstück bebaut werden kann.