

KOPIE

Gemeinde Thießen

ist vorgelegen zur Genehmigung

Nr.: 521104-AEE 51061

Dessau, den 24.02.1997

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Reise

Ortsabrundung in der Gemeinde Thießen

nach § 34 BauGB

INGENIEURBERATUNG STROHMAYER-INGENIEURE

WERFTSTRASSE 4
06862 ROSSLAU/ELBE
TELEFON/FAX 034901/68106

Ansprechpartner dieser Planung sind:

Diplom-Ingenieur - A. Strohmeier
Projektingenieur - O. Boeck
Bauzeichnerin - N. Hübel

Layout:

DV-Kauffrau - J. Schmidt

STROHMEYER-INGENIEURE

Werftstraße 4 06862 Roßlau/Elbe

Projekt: Ortsabrundung Datum: 02.02.1996

Seite: 1

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben	Seite 2
1. Veranlassung	Seite 3
1.1 Beteiligte Träger öffentlicher Belange	Seite 4-5
2. Umfang und Grundlagen	Seite 5
2.1 Planungsumfang	Seite 5
2.2 Planungsunterlagen	Seite 5-6
2.3 Lage im Straßennetz	Seite 6
2.4 Ver- und Entsorgung	Seite 6
2.4.1 Elektroversorgung	Seite 6
2.4.2 Fernmeldeversorgung	Seite 6
2.4.3 Wasserversorgung	Seite 6
2.4.4 Regenwasserableitung	Seite 7
2.4.5 Ordnung (Gräben)	Seite 7
2.4.6 Schmutzwasserableitung	Seite 7
2.4.7 Gasleitungen / Heizung	Seite 8
3. Straßen- und Verkehrsverhältnisse	Seite 8
3.1 Gegenwärtiger Zustand	Seite 8
3.1.1 Verkehrserschließung	Seite 8
3.2 Grünordnung	Seite 9
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt	Seite 9
3.4 Bodengutachten	Seite 9
4. Bestandserläuterungen	Seite 9
4.1 Naturräumliche Bedingungen	Seite 9
4.2 Geschichtliche Entwicklung	Seite 10
4.3 Lage des Gemeindegebietes-Beziehungen zu den Wirtschaftsgebieten des Landes Sachsen - Anhalt	Seite 10
5. Gesetze / Verordnungen	Seite 10
5.1 Gesetzliche Grundlage	Seite 11-12
6. Ortsabrundung	Seite 12-13
6.1 Beschreibung der Abrundungen im Geltungsbereich	Seite 14-15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 15-16
6.3 Flächenbilanz Abrundungsplangebiet Thießen	Seite 16
7. Schlußwort	Seite 17

Planungsunterlagen

F1	Komplette Flurpläne Gemarkung Thießen	M 1 : 2.500
F2	Flurpläne Flur 5/6 Gemarkung Mühlstedt	

Anlage

Literaturverzeichnis

Allgemeine Angaben:

- **Bezeichnung:** Abrundungsflächen - Thießen,
Dorfgebiet = MD
- **Standort:** Gemeinde Thießen
Landkreis Anhalt-Zerbst
Land Sachsen-Anhalt
- **Gemarkung:** Thießen
Flur 1 / 2 / 3 / 4
Flurstücke (siehe Flurpläne)
- **Fläche:** ca. 80 ha
- **Straßen- :
anschluß** vom Gemeindekerngebiet über die Dorfstraße
von der Landstraße 120 ebenfalls über die
Dorfstraße
- **Eisenbahn- :
anschluß** vorhanden,
Bahnhof Thießen
- **Planträger:** Gemeindeverwaltung Thießen
- **Planungsbüro:** STROHMEYER-INGENIEURE
DIPL.-ING. ANDRÉÉ STROHMEYER
WERFTSTRASSE 4
06862 ROSSLAU
TELEFON/FAX 034901/68106

1. Veranlassung

Mit Veranlassung vom 1.11.93 beabsichtigt die Gemeindeverwaltung Thießen, vertreten durch Bürgermeister Lutze, die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung in der Ortslage der Gemeinde Thießen vorzunehmen.

Grund für diese Veranlassung ist die Verbesserung der Wohnsituation in der Gemeinde Thießen und die Schaffung von neuen Bauflächen.

Mit der Planung wurde die Planungsgesellschaft Strohmeyer-Ingenieure in Calbe/Saale und Roßlau beauftragt.

In einer Besprechung am 10.04.94 im Planungsbüro Dessau in Roßlau, wurde zwischen Herrn Lutze, Herrn Antal und Dipl.-Ing. Strohmeyer folgendes vereinbart:

1.)

Die Abrundungen im Geltungsbereich werden als MD - Dorfgebiet - ausgewiesen.

2.)

Die Planung erstreckt sich über den gesamten Ort Thießen (Nord - Süd)

3.)

Der maximale Abstand zur Erschließung beträgt ca. 25 m.

4.) Eine Nasenbildung im Ortsbild soll vermieden werden.

5.) Die Empfehlungen der Bezirksregierung Dessau in Vorabgesprächen sollen in der Ortsabrundungssatzung eingearbeitet werden.

1.1 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Die nachstehenden Dienststellen, Behörden Körperschaften öffentlichen Rechtes und Verbände wurden als Träger öffentlicher Belange, gemäß BauGB § 4, über die Planungsabsicht der Gemeinde Thießen und über den Planinhalt informiert sowie um Stellungnahme und Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und deren Inhalt gebeten.

Regierungspräsidium Dessau
Dez. 25 - Herr Nestler, Dez. Raumordnung - Herr Tandel
PSF 87
Ebertallee 209
06839 Dessau

Landkreis Anhalt-Zerbst
Baudezernat / Amt für Umwelt- u. Naturschutz
Kulturamt / Untere Denkmalschutzbehörde
Planungsamt, Untere Wasserbehörde, Raumordnung
Bauordnungsamt
Lukoer Straße
06862 Roßlau

Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg
Belziger Str. 1
06896 Reinsdorf

Deutsche Bundespost - Telekom
Kavalierstraße 30-32
06844 Dessau

MIDEWA
Betrieb Roßlau
Berliner Str. 46
06862 Roßlau

MEAG Roßlau
Mitteldeutsche Energieversorgung AG
Magdeburger Str. 54
06862 Roßlau

STROHMEYER-INGENIEURE

Werftstraße 4 06862 Roßlau/Elbe

Projekt: Ortsabrundung *Datum:* 02.02.1996

Seite: 5

Staatliches Forstamt Hundeluft
Kleine Dorfstraße 8
06862 Hundeluft

Staatliches Amt für Umweltschutz Dessau-Wittenberg
Sternstraße 52a / 59
06886 Wittenberg

Katasteramt Dessau
z.Hd. Herrn Hohnvellmann
Puschkinallee 29
06846 Dessau

nachträglich beteiligt:

Unterhaltungsverband Rossel
Deetzerstr. 57

39264 Lindau

Deutsche Reichsbahndirektion Halle
z.Hd. Herrn Bachmann / Putz
Ernst-Kamieth-Str. 2
06112 Halle

Staatliches Amt für
Umweltschutz
Dessau/Wittenberg
Postfach 7
06871 Wittenberg

GSA - Gasversorgung
Sachsen-Anhalt
PSF 200552
06006 Halle

Abwasserverband
" Rosseltal"
Finanzrat-Albert-Str. 2
06862 Roßlau

Straßenbauamt Wittenberg
Arthur-Schnitzler-Str. 10
06886 Wittenberg

2. Umfang und Grundlage

2.1 Planungsumfang

Die Planung umfaßt den Bereich Nord- und Süd-Thießen, zugleich umfassend den Flurstücken verläuft jeweils gemäß dem anliegendem Planausschnitt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten.

2.2 Planungsunterlagen

Als Planungsunterlagen standen zur Verfügung:

- 1.) 6 Flurpläne im Maßstab 1 : 2500
- 2.) 2 Stck. Lagepläne im Maßstab 1: 500 aus der Planung der Ortskanalisation / Ortsübersicht

Nachträglich wurden beteiligt:

TÖB	Anschreiben	Antwort
Unterhaltungsverband Rossel - Lindau	23.10.96	04.11.96
Abwasserverband Rosseltal - Roßlau	23.10.96	30.10.96
STAU - Wittenberg	23.10.96	25.10.96

Zur Vervollständigung und Präzisierung bzw. Aktualisierung wurden 1993 durch die Planungsgesellschaft Strohmeier-Ingenieure Vermessungen bezüglich der Lage von Häusern, Nebenanlagen und anderen Objekten, welche für die Planung von Interesse sind, durchgeführt. Teilweise dienten auch Flugbilder als Ergänzungen zum Flur- / Bestandsplan.

2.3 Lage im Straßennetz

Die Hauptstraße - Landstraße 120 - verläuft innerorts aus Richtung Roßlau nach Hundeluft. Durch sie werden die Abrundungsgebiete 5-9 erschlossen.

Das Gebiet 1 wird durch die Hauptstraße, das Gebiet 2 durch die Dorfstraße, das Gebiet 3 durch die Bahnhofstraße und das Gebiet 4 durch den Weg im Winkel erschlossen.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden mit den Versorgungsträgern abgestimmt und entsprechen deren Forderungen. Die Abrundungsgebiete sind hinsichtlich der Erschließung gesichert. Im einzelnen handelt es sich um folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

2.4.1 Elektroversorgung

Vorhandene Trafostationen befinden sich im Ort und werden vom Baulastträger in nächster Zukunft modernisiert. Die Abrundungsgebiete können ohne großen Aufwand an das vorhandene E-Netz angeschlossen werden. Der Strombedarf ist vom Versorger zu überprüfen und seine Leitungen abzustimmen.

2.4.2 Fernmeldeversorgung

Fernsprechkabel befinden sich nach heutigem Baustand der Telekom in allen Straßen von Thießen und können alle Abrundungsgebiete versorgen.

2.4.3 Wasserversorgung

Der gesamte Ort Thießen ist mit Wasserleitungen der Art PE 110 oder 90 erschlossen. Die Abrundungen können problemlos angeschlossen werden, aber die Leistung des Wasserversorgungsnetzes sollte für jeden Bereich noch einmal überprüft werden.

2.4.4 Regenwasserableitung

Oberflächenwasser, was von Dachflächen u. Nebenanlagen der Abrundungsgrundstücke anfällt, soll in Sickerschächten dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Regenwasser von den Straßen soll teilweise über eine Kanalisation oder Oberflächenentwässerung in Form von Mulden / Gräben in naheliegende Vorfluter, wie die Rossel zum Beispiel, geleitet. Bei Einleitung von Regenwasser in Vorfluter sind Sandfänge vorzusehen.

2.4.5 Ordnung (Gräben)

Die Regenwasserableitung ist im Abrundungsbereich wie folgt vorgesehen: Nord-Thießen leitet das Oberflächenwasser über eine RW-Kanalisation in ein Grabensystem südlich und nördlich ein, das in die Rossel mündet. Süd-Thießen hingegen kann über eine RW-Kanalisation direkt in die Rossel einleiten.

2.4.6 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung (NW 200) ist im Planungsbereich 1992 projektiert und verlegt worden, so daß auch hinsichtlich des Abwassers alle Abrundungen erschlossen wären.

Das gesammelte Abwasser wird noch über Pumpwerke und Druckleitungen DN 100 zur Abwasserkläranlage Thießen geleitet.

Die Gemeinde Thießen beabsichtigt eine überörtliche Abwasserentsorgung zur Kläranlage Hundeluft. Bei der Erschließung der Abrundungsgebiete wird die zukünftige Abwasserführung Thießens eine Erhöhung des Abwasseranfalls berücksichtigen.

Es wird kein Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Es handelt sich hier um eine Trennkanalisation und das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird der Versickerung (Schächte) zugeführt und damit der Anreicherung des Grundwasserspiegels dienlich.

Flächen des ruhenden Verkehrs sollen über Rasengittersteine (evtl. Ökopflaster, siehe Abschnitt Grünordnung) das Regenwasser in den Boden versickern lassen. Dachflächen sollten über Sickerschächte in den Grund entwässern.

2.4.7 Gasleitungen / Heizung

Den im Planungsgebiet Ansässigen wird empfohlen, eine eigene Heizung auf Gas- oder Ölbasis einzubauen.

Vorhandene Niederdruckgasleitungen: keine
Vorhandene Erdgashochdruckgasleitung: keine

Es besteht die Möglichkeit, einen Sammelgasbehälter für die Abrundungsgebiete jeweils, oder für jedes einzelne Haus eine getrennte Versorgung vorzunehmen.

Nach Auskunft der GSA wird Thießen nicht kurzfristig in den nächsten Jahren an das überörtliche Gasnetz angeschlossen.

Beim Einbau von Ölheizungen sind die §§ 163-167 WG LSA zu beachten.

3. Straßen- und Verkehrsverhältnisse

3.1. Gegenwärtiger Zustand

Nord-Thießen:

Die Hauptstraße (Dorfstraße) erschließt im wesentlichen den gesamten Teil vom Geltungsbereich Nord-Thießen.

Sie ist mit 5,50 m Breite zwar ausreichend, aber der Zustand muß über einen grundhaften Ausbau verbessert werden.

Süd-Thießen:

Der Durchgangsverkehr von Roßlau nach Hundeluft und umgekehrt bewegt sich auf der L 120 südlich des Plangebietes. Der Zustand der Straße innerhalb der Ortschaft ist ausreichend. Die Straßenbreiten mit ca. 6,00 m - 6,50 m entsprechen den Verkehrsverhältnissen. Nördlich des Plangebietes schließt sich die Dreieckstraße an, die als Zubringer für das Baugebiet Amselweg und für das Abrundungsgebiet Nr. 5 vorgesehen ist. Sie ist unbefestigt und muß im Rahmen der Erschließung des Abrundungsgebietes Nr. 5 anschließend auch straßenbaulich grundhaft ausgebaut werden.

3.1.1 Verkehrserschließung

Jede Grundstücksfläche erhält eine Einfahrt von der vorhandenen erschlossenen Straße her. Auf die Abstimmung der Begrünung, sowie den Einfahrts- und Einfriedungsbereich an der Straße, wird besonders verwiesen.

3.2 Grünordnung

Mit der Einordnung der 9 Abrundungsgebiete und 2 Baugebiete, erfolgt ein Eingriff in die Landschaft.

Durch das nach Süden und Osten freie Land kommt es von diesen Bereichen zu Beeinträchtigungen durch Wind und Sturm. Aus diesem Grund sind die Abrundungsflächen nach dem

Maßnahmengesetz mit der Naturschutzbehörde zu klären.

Die Teilflächen 1-5 wurden mit Verordnung vom 10.09.96 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

In diesem Zusammenhang ist auf § 1 (5) 3. Satz Bau GB hinzuweisen. Die Gemeinde Thießen ist mit dieser Abrundungsatzung bemüht, mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dem Bodenschatz wird im weiteren Verlauf der Begründung besondere Beachtung verliehen.

3.4 Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde von der Gemeindeverwaltung noch nicht in Auftrag gegeben. Es bestehen normale Baugrundverhältnisse (Kies mit wenig vorkommenden Linsen), geringe Grundwasserprobleme können beim Anstieg der Rossel auftreten. Wir können auch auf das Erschließungsgutachten zum Baugebiet "Kupferhammer" vom Februar 1995 verweisen, welches zu ähnlichen Aussagen für den Bereich an der Rossel kommt.

4. Bestandserläuterungen

4.1. Naturräumliche Bedingungen

Die Gemeinde Thießen liegt im Norden des Landkreises Anhalt-Zerbst in der ebenen Elbaue, ca. 10 km von der Kreisstadt Roßlau entfernt. Das Gemeindegebiet umfaßt ca. 700 ha. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 639 Einwohner. Topografisch liegt das Gemeindegebiet durchweg im Flachland, etwa 80 bis 85 m über HN.

Mit dem geplanten inneren Erschließungssystem wird eine weitestgehende Angleichung an das vorhandene Geländeprofil ermöglicht. Klimatisch liegt Thießen in der westeuropäisch-ozeanischen Zone, die durch kühle Sommer, einen langen und trockenen Herbst, einen milden Winter und spätes, naßkaltes Frühjahr geprägt ist.

4.2 Geschichtliche Entwicklung

Die Gemeinde Thießen wurde im 14. Jahrhundert erstmals als Siedlung von Flamen erwähnt. Zu dieser Zeit nannte man den Ort Dissen, aus diesem sich dann später das heutige Thießen abgeleitet wurde.

Bei der Gründung von Thießen spielten die Zerbster Katten eine große Rolle. Auch Thießen blieb von der Cholera nicht verschont. Viele der Einwohner ließen während der damals unheilbaren Seuche ihr Leben.

4.3 Lage des Gemeindegebietes - Beziehungen zu den Wirtschaftsgebieten des Landes Sachsen-Anhalt

Die Gemeinde Thießen liegt im nördlichen Teil des ehemaligen Landkreises Roßlau und gleichzeitig etwa im Mittelpunkt eines Dreiecks, gebildet aus den Städten Zerbst, Lutherstadt-Wittenberg und Dessau. Die Entfernungen zu den genannten Städten betragen etwa 14 km, 15 km und 25 km.

Von verkehrstechnischer Bedeutung für den Ort sind die Bahnlinie Roßlau-Wiesenburg mit Bahnhof in Thießen, sowie die Landstraße 120 Roßlau über Thießen nach Hundeluft führend. Hinzu kommt die zukünftige Anbindung an die Autobahn Berlin-Nürnberg.

Eine Gebietsreform ist für diesen Bereich durchgeführt worden, wobei Thießen aus dem sich auflösenden Kreis Roßlau ausgelagert worden ist und mit den umliegenden Gemeinden die Verwaltungsgemeinschaft "Rosseltal", in 06862 Roßlau, im Kreis Anhalt-Zerbst, bildet.

5. Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch 8.12.1986

Baunutzungsverordnung 23.1.1990

Planzeichenverordnung 18.12.90

Baugesetzbuch Maßnahmengesetz von März 94

5. 1 Gesetzliche Grundlage :

a) **§ 34 BauGB**
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die 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.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden wenn:

1. - die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist

oder

2. - das Vorhaben einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. - die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. - bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. - einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete nach den Nummern 1 und 2 einbeziehen.

Die Satzung nach Satz 1 Nr. 2 und 3 muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Vor dem Erlass der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Satzung ist § 22 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

b) § 4 BauGB
Maßnahmengesetz

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuches einbeziehen, wenn:

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zu Gunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB festgesetzt wird, das ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

6. Ortsabrundungssatzung

Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich durch Abrundung zusammen mit der Klarstellungssatzung nach Nr. 1. Dies bedeutet, daß eine selbständige "Abrundungssatzung" nicht möglich ist; sie erfolgt immer im Zusammenhang mit einer solchen Klarstellungssatzung. Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bedeutet, daß durch Begradigung die Grenzen des bebauten bzw. bebaubaren Bereichs festgelegt werden. Das "Abrunden" schließt die Einbeziehung größerer Bereiche aus; es kann sich nur um im Verhältnis zum Ortsteil untergeordnete Flächen handeln. Erforderlich ist weiter, daß die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, daß daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Materielle Voraussetzungen, ergänzende Bestimmungen:

Die Abrundung der Ortsteile muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Wie bei Bebauungsplänen muß die Abrundung insbesondere den Anforderungen des § 1 BauGB (Berücksichtigung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung, Abwägungsgebot) entsprechen.

Inhalt der Satzung:

In die "Abrundungssatzung" werden einzelne Festsetzungen für die Abrundungsgrundstücke wie bei Bebauungsplänen nach § 9 BauGB aufgenommen werden. Allerdings dürfen dies nur einzelne Festsetzungen sein. Sind für die geordnete Entwicklung mehr als nur wenige Festsetzungen erforderlich, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beispiele für solche Festsetzungen: Zahl der Vollgeschosse oder überbaubare Grundstücksfläche. Solche Festsetzungen sind neben den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zu beachten.

Verfahrensvoraussetzungen:

Die Verfahrensanforderungen sind im Vergleich zu Bebauungsplänen erleichtert:

- 1.) Klarstellungssatzungen mit Abrundungen (Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) sowie Satzungen, durch die bebaute Bereiche im Außenbereich zum Innenbereich erklärt werden (Fallgruppe § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) setzen voraus: Vor dem Erlaß der Satzungen ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 34 Abs. 5 BauGB). In Betracht kommen solche Bürger und Behörden, die durch die Festsetzungen selbst oder aufgrund ihrer Auswirkungen in der Nachbarschaft betroffen sind. Insofern empfiehlt sich eine Beteiligung der Eigentümer der betreffenden Abrundungsgrundstücke sowie der benachbarten Grundstücke. Die Gelegenheit zur Stellungnahme muß in geeigneter Weise (z.B. Unterrichtung sowie mündliche oder schriftliche Anhörung) erfolgen. Als "angemessene" Frist ist eine solche von einem Monat anzusehen.
- 2.) Erforderlich ist ein Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung.
- 3.) Die Satzungen bedürfen, wie Bebauungspläne, der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und der Bekanntmachung.

6.1 Beschreibung der Abrundung im Geltungsbereich

Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung ist es, einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des ungebauten Innenbereiches in diesen einzubeziehen mit der Folge, daß diese Grundstücke in Zukunft nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich in Zukunft also nach § 34 I. Diese Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich durch eine entsprechende Ortsabrundungssatzung der Gemeinde kann aber nicht nach freiem Gutdünken erfolgen. Schon der Gesetzgeber bestimmt in § 34 IV 2, daß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muß.

Darüber hinaus verlangt die Rechtsprechung, daß die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einer Satzung, mit der die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt, nur dann eine "Abrundung" des Innenbereichs darstellt, wenn dadurch die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich "begradigt" oder in anderer Weise vereinfacht wird (BVerwG, NVwZ 1991, 61).

Im vorliegenden Fällen sind beide Voraussetzungen gegeben: Die Einbeziehung der am Ortsrand gelegenen Grundstücke rundet den Ort in Zukunft nach Norden ab. Auch besondere Aufwendungen für zusätzliche Straßen, Wasseranschlüsse oder Abwasserbeseitigung sind nicht notwendig, weil alles schon vorhanden ist und die Grundstücke lediglich noch eine Zufahrt zur Landstraße bzw. Anliegerstraße benötigen. Die Satzung ist deshalb auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Verfahren zum Erlaß einer solchen Satzung richtet sich nach § 34 V BauGB. Vor ihrem Erlaß muß also vor allem den betroffenen Bürgern und Trägern berührter öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Aufstellung der einzelnen Abrundungsmaßnahmen:

Nord-Thießen: max. 25 m von der Straße aus liegt die Abrundungsgrenze

	Fläche
<input type="checkbox"/> Gebiet 1 - Hauptstraße	1 = 0,11 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 2 - Dorfstraße	2 = 0,22 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 3 - Bahnhofstr.	3 = 0,11 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 4 - Im Winkel	4 = 0,18 ha

Süd-Thießen:

<input type="checkbox"/> Gebiet 5 - Dreieckstraße	5 = 0,30 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 6 - Landstr. 120	6 = 0,53 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 7 - "	7 = 0,21 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 8 - "	8 = 0,22 ha
<input type="checkbox"/> Gebiet 9 - "	9 = 0,31 ha

Bemerkung:

Das Gebiet 9 kann an der Landstraße 120 Richtung Mühlstedt nicht weiter abgerundet werden, da dieser Bereich zur Gemarkung Mühlstedt Flur 6 gehört.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Die in der Abrundungssatzung der Gemeinde Thießen konzipierte städtebauliche Entwicklung, sieht für die Abrundungsgebiete 1-5 und 7-9 Dorfgebiete = MD vor. Entsprechend Paragraph 5 der Baunutzungsverordnung sind in den Abrundungsgebieten folgende Ansiedlungen zulässig:

§ 5 Dorfgebiete:

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

- 1.) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2.) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 3.) sonstige Wohngebäude,
- 4.) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 5.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 6.) sonstige Gewerbebetriebe
- 7.) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 8.) Gartenbaubetriebe
- 9.) Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Die Abrundungsfläche 7 wird nach dem BauGB-MaßnahmenG, § 4 Abs. 2a Nr. 1-3, wie folgt festgesetzt:

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuches einbeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

b) Die in der Abrundungssatzung der Gemeinde Thießen konzipierte städtebauliche Entwicklung, sieht für das Abrundungsgebiet 6 allgemeines Wohngebiet = WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung vor.

§ 4 - Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

6.3 Flächenbilanz: Abrundungsplangebiet Thießen

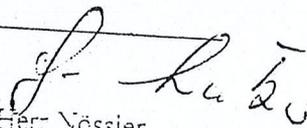
	ha	%
Gesamtfläche des Plangebietes	80	100,00
Wohnbauflächen - netto durch Abrundung	2,19	2,74

7. Schlußwort

Im Ergebnis der Erarbeitung der Abrundungssatzung wurde großen Wert darauf gelegt, daß die ursprüngliche Struktur der Gemeinde Thießen erhalten bleibt. Dieses erklärte Ziel müßte mit den geplanten Abrundungsflächen 1 bis 9 erreicht werden, wobei zu beachten ist, daß in der Abrundungsfläche 6 ausschließlich die Nutzung zur Wohnbebauung festgesetzt ist.

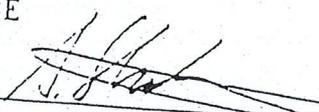
Thießen, den 06.02.1997

Gemeinde Thießen, Bürgermeister Lutze
 Verwaltungsgemeinschaft "Rossetal", Leiter Herr Nössler



ROSSLAU/ELBE, DEN 02.02.1996
 -Str. / Sch.

INGENIEURBERATUNG STROHMEYER-INGENIEURE
 DIPL.-ING. A. STROHMEYER
 06862 ROSSLAU/ELBE
 WERFTSTRASSE 4



DIPL.-ING. A. STROHMEYER

Literaturverzeichnis

Quellen:

Umfangreiche Informationen wurden von Herrn Bürgermeister Lutze und Herrn Antal von der Verwaltungsgemeinschaft "Rosseltal" gegeben.

Literatur:

- 1.) Grundlagen der Bauleitplanung
2. Auflage 1992
Werner - Verlag
Prof. Dipl. - Ing. Hangarter
Technische Fachhochschule Karlsruhe
- 2.) Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung
1. Auflage 1992
DTV-Verlag
Prof. Dr. Michael Hanth
Hochschule für Architektur und
Bauwesen Weimar

Anlagen:

- Baugesetzbuch 8.12.1986
Baunutzungsverordnung 23.01.1990
Planzeichenverordnung 18.12.1990