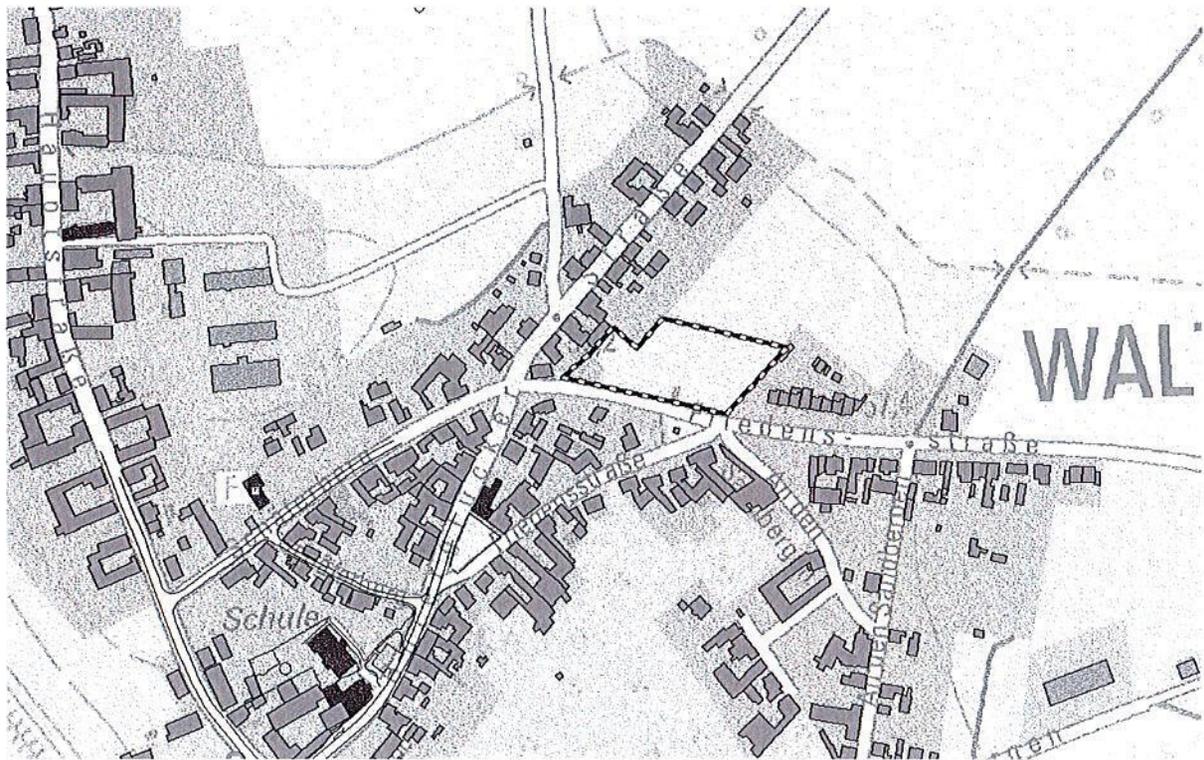


Stadt Zerbst/Anhalt Gemeinde Walternienburg

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Walternienburg - Friedensstraße“





Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Anlass der Aufstellung
- 2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
- 3.0 örtliche und überörtliche Planungen
 - 3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4.0 Aufstellungsverfahren
- 5.0 Ziel und Zweck der Planung
- 6.0 Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser
 - 6.3 Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation
 - 6.4 Hinweise zum Plangebiet
 - 6.5 Bodenordnung
 - 6.6 Kosten und Finanzierung
- 7.0 Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 8.0 Verfahrensvermerke



1.0 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt für den Ortsteil Walternienburg eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Ortsteil Walternienburg verfügt weder über einen Flächennutzungsplan, noch über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB.

Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Walternienburg ist derzeit nicht möglich, da das Potenzial der Wohnbauflächen ausgeschöpft ist. Die Bedarfsabdeckung von Nachfragen ortsansässiger bzw. ortsnaher Bauwilliger ist vorrangiges Ziel der Planung und soll somit dem Wunsch derer entsprechen, ihren Lebensmittelpunkt mit dem Heimatort bzw. heimatnah zu verankern.

2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die Ortschaft Walternienburg ist seit der Eingemeindung vom 1. Januar 2010 ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt. Walternienburg liegt an der mittleren Elbe ca. 10km westlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 25 km westlich der Stadt Dessau-Roßlau.

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² östlich der Güterglücker Straße und nördlich der Friedensstraße in der Ortslage Walternienburg.

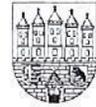
Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Einbeziehungssatzung wurde ein Auszug des Liegenschaftskatasters für die Stadt Zerbst/Anhalt verwendet. Stand der Planunterlage: Mai 2022

Vervielfältigungsvermerk: Quelle: ALFF Anhalt Flurbereinigungsverfahren Walternienburg-Ortslage, Aktenzeichen 611-16 AB2069

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:10000; TK 10, Stand 2017) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,

Vervielfältigungsvermerk: Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [DTK10 2017] A18-223-2009



3.0 örtliche und überörtliche Planung

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) wurde der Ortslage Walternienburg keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die städtebauliche Entwicklung ist in Orten, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, auf die Eigenentwicklung auszurichten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume sollen die in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägenden Strukturen entwickelt werden. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen. Entsprechend des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014) sind zur Verringerung von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Walternienburg liegt kein Flächennutzungsplan vor.

4.0 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zum Erlass der Satzung ist im § 34 Abs. 6 BauGB geregelt. Materielle Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung d.h., die Satzung darf nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen und das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist zu berücksichtigen
- keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein



Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10. Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2020 vom Stadtrat gefasst (BV/0151/2020)

Für die Bestandsaufnahme im Plangebiet wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.05.2020 und 21.12.2021 beteiligt: Landesverwaltungsamt, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Regionale Planungsgemeinschaft, Heidewasser GmbH, Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming, Stadtwerke Zerbst, Erdgas Mittelsachsen und Deutsche Telekom.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf wurde am 29.04.2020 vom Stadtrat gefasst (BV/0159/2020).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit) und 3 (Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange) sowie Satz 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 statt.

Mit der Ausfertigung der Ausführungsanordnung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF Anhalt) aus September 2021 im Bodenordnungsverfahrens Walternienburg Ortslage (AZ: 611-16 AB2069) sind alle Flurstücke neu geordnet worden. Die Stadt Zerbst/Anhalt entschied sich daher dazu, die Satzung in einer 2. Entwurfsfassung erneut auszulegen, um den aktuellen Kartenstand zu vermitteln.

Die Hinweise und Anmerkungen aus der ersten Beteiligung wurden in den 2. Entwurf eingearbeitet. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom November 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 statt.



5.0 Ziel und Zweck der Planung

Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (größere Baulücken oder dem Bebauungszusammenhang oder den Siedlungsansätzen benachbarten Grundstücke) in den Innenbereich und die klare Abgrenzung des nach § 34 BauGB definierten Innenbereich von dem nach § 35 BauGB definierten Außenbereich

Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt. Eine Ergänzungssatzung kann auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine Bebauung hinausgehen.

Nördlich der Friedensstraße werden Teile der Flurstücke 193, 295, 300, 302 und 303, sowie die Flurstücke 297, 298 und 299 in Gänze der Flur 12 in der Gemarkung Walternienburg in den Innenbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich wird mit einer Tiefe von 50 m angegeben. Eine Bebauung der Grundstücke ist bis zu einer Tiefe von 25 m möglich.

Mit der Satzung werden diese Bereiche in die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Walternienburg integriert. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Eine planungsrechtliche Sicherheit ist somit für v. g. Grundstücke gegeben. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen und eine gesicherte Erschließung vorweisen.

6.0 Maßnahmen zur Umsetzung/Erschließung

6.1 Erschließung

Die Ortslage Walternienburg ist durch die L 51 (Güterglück – Walternienburg – Barby) und die K 1239 (Gödnitz – Walternienburg – Kämeritz) verkehrstechnisch erschlossen. Das Plangebiet wird durch die Friedensstraße verkehrstechnisch erschlossen.



6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Die Ortslage Walternienburg ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden.

Die Heidewasser GmbH, Weizenberge 8 in 39261 Zerbst/Anhalt ist für die **Trinkwasserversorgung** zuständig. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Für den Geltungsbereich der Satzung ist ein Grundschutz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Eine **Löschwasserversorgung** wird über 2 Hydranten und 2 Löschwasserteiche gewährleistet.

Die **Abwasserentsorgung** hat entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ), Weizenberge 58, 39261 Zerbst/Anhalt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz zu erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Die **Regenwasserentsorgung** hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Wird Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen. Hinweise zu den Anträgen sind der Internetseite des Landkreises zu entnehmen.

6.3 Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation

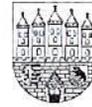
Die **Stromversorgung** erfolgt über die Avacon Netz GmbH, Bahnhofstraße 13, 39307 Genthin.

Die **Abfallentsorgung**/-beseitigung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

Die Ortslage Walternienburg ist durch **Telekommunikationsanlagen** der MDDSL GmbH aus Magdeburg erschlossen.

6.4 Hinweise zum Plangebiet

Alle für Baumaßnahmen notwendigen Eingriffe in das Erdreich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA. Bei



Baugenehmigungsverfahren sind Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen.

Die Baugenehmigung umfasst gemäß § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung.

Diese werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung eingearbeitet.

6.5 Bodenordnung

Mit der Ausfertigung der Ausführungsanordnung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF Anhalt) aus September 2021 im Bodenordnungsverfahrens Walternienburg Ortslage (AZ: 611-16 AB2069) sind alle Flurstücke neu geordnet worden.

6.6 Kosten und Finanzierung

Kosten für die Umsetzung der Planung einschließlich der Kosten für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt nicht übernommen. Fehlende Versorgungsleitungen und –anschlüsse sind vom Bauwilligen auf eigene Kosten zu Beantragen.

7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden.

Die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei der Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich.

Umweltbelange sind allerdings zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB)

Als Untersuchungsraum wird der Geltungsbereich der Satzung herangezogen. Der Bereich, welcher durch die Planung erstmalig bebaubar wird, ist betroffen und zu bewerten.

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-



prüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine NATURA 2000-Gebiete (FFH/Vogelschutz) und das Naturschutzgebiet „Mittelelbe zwischen Mulde und Saale“ betroffen.

Eine Betroffenheit anderer Naturschutzbelange ist nicht zu erkennen.

Hinweise der unteren Naturschutzbehörde:

Die Auswahl der zu verwendenden Gehölzarten hat aus der Artenliste der gebietseigenen Gehölze in Sachsen-Anhalt, Vorkommensgebiet 2 (VKG), zu erfolgen. Seit dem 02. März 2020 ist die Ausbringung gebietsfremder Arten in die Natur unzulässig.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.



8. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walternienburg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 17.08.2022


Bürgermeister



2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 29.04.2020 durch den Stadtrat gefasst und am 22.05.2020 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Der erneute Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 15.12.2021 durch den Stadtrat gefasst und am 22.12.2021 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom 02.05.2020 bis 03.07.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2020 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 22.12.2021 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2021 am Verfahren beteiligt. Auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs.3 BauGB wurde hingewiesen.

4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 die Einbeziehungssatzung, für den Ortsteil Walternienburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 17.08.2022

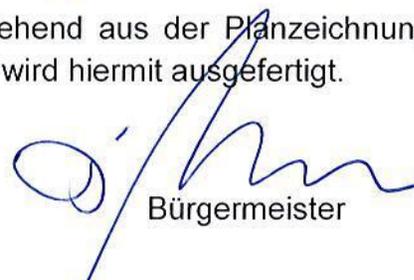

Bürgermeister



6. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 17.08.2022


Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walternienburg wurde am 19.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.2 BauGB wurde hingewiesen. Jedermann kann die Einbeziehungssatzung und deren Begründung von diesem Tage an bei der Stadt Zerbst/Anhalt, Bau- und Liegenschaftsamt während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Zerbst/Anhalt, 22.08.2022


Bürgermeister



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634) hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2022 den Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Walternienburg (Teil A Planzeichnung / Teil B textliche Festsetzungen) gefasst und die Begründung gebilligt.