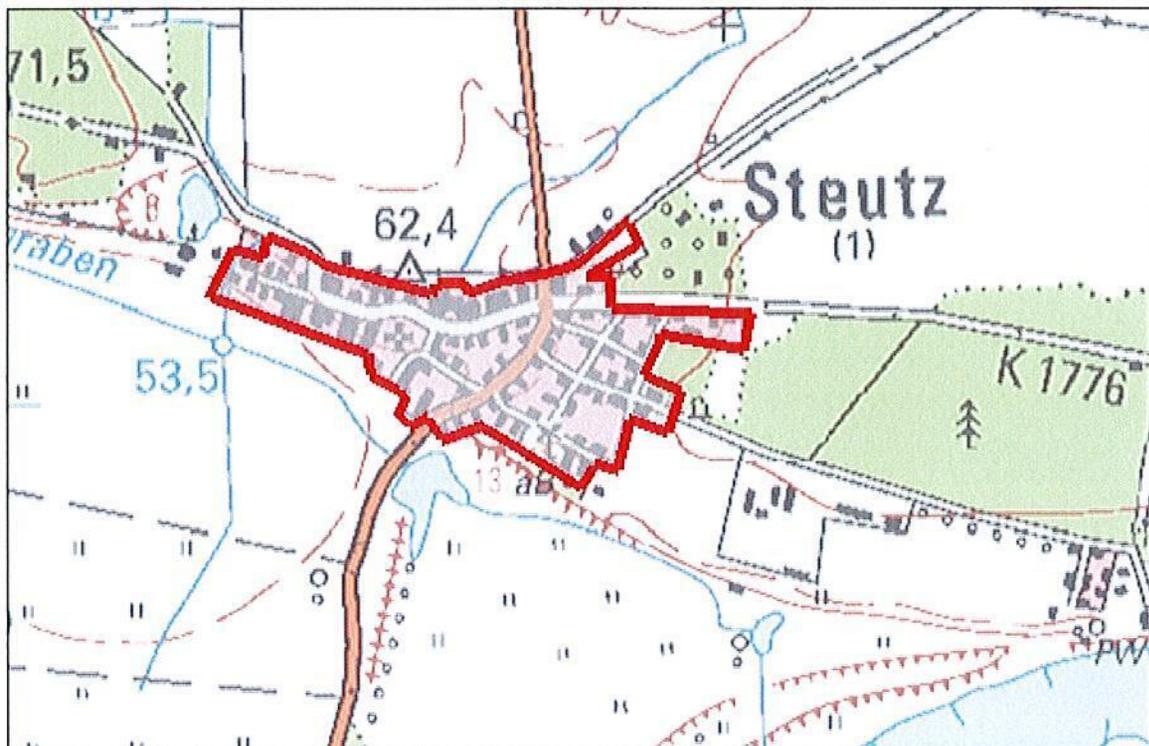


# Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Steutz

## 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Steutz“



Top. Karte 1:50000 © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) A 18-223-2009

Satzung



## **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 die Ortsteil Steutz die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Ortsteil Steutz verfügt über eine Abrundungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1998. In den Jahren 2006 und 2011 erfolgte die 1. bzw. 2. Änderung der Ergänzungssatzung Steutz mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich Wertlauer Weg. Im Jahr 2018 wurde im Bereich der Steckbyer Straße durch die Einbeziehungssatzung „Steutz – Steckbyer Straße“ weiteres Baurecht geschaffen. Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Jahr 2019 wurden zwei Außenbereichsflächen im Bereich des Mühlberges in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Stadtverwaltung der Stadt Zerbst/Anhalt plant den Anbau von Umkleideräumen an das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Ortschaft Steutz. Der geplante Anbau befindet sich mit ca. 2/3 der Grundfläche außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Eine Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist somit nicht möglich.

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Zerbst/Anhalt für den Ortsteil Steutz ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Erweiterung des Feuerwehrstandortes im Ortsteil Steutz.

## 2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die Gemeinde Steutz ist ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt, welche am 1. Januar 2010 eingemeindet wurde. Steutz liegt an der mittleren Elbe ca. 9 km südlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 12km westlich der Stadt Dessau-Roßlau.

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Ortslage Steutz.

Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein Auszug des Liegenschaftskatasters für die Stadt Zerbst/Anhalt verwendet.

Stand der Planunterlage: November 2018

Vervielfältigungsvermerk: A18-223-2009

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:50000, Stand 2006) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,

Vervielfältigungsvermerk: 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 Steutz 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 Planungs-region 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 Steutz 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 23.02.2022 vom Stadtrat gefasst (BV/0453/2022)

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.04.2023 vom Stadtrat gefasst (BV/652/2023).



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 Planentwurf in der Fassung vom Dezember 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 statt.

## 5.0 Ziel und Zweck der Planung

Ergänzungssatzungen 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.

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.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Steutz. Im Bereich nördlich der Roßlauer Straße wird ein Teil des Flurstückes 174, Flur 2 in der Gemarkung Steutz in den Innenbereich einbezogen.

Mit der Satzung wird dieser Bereich in die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Steutz 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 Steutz ist durch die B 187a (Zerbst/Anhalt – Aken), die K 1776 (Steutz – Rodleben) und die K 1258 (Steutz – Steckby) verkehrstechnisch erschlossen.  
*Planungsunterlagen bzgl. der Änderung der Feuerwehrezufahrt an der K 1776 sind spätestens 3 Wochenvor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen. Sollte es zur Verlegung einer Leitung entlang der K 1776 oder Querung der K 1776 kommen, dann ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Vereinbarung zum Rahmenvertrag abzuschließen. Entsprechende Unterlagen sind dem Fachbereich 68 zur Beurteilung in 2-facher Ausführung vorzulegen.  
Planungsunterlagen für eine neue Zufahrt an der K 1258 sind dem Fachbereich Bau, Fachdienst Tiefbau 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.*

### 6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Die Ortslage Steutz 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 4 Hydranten, 2 offene Gewässer und 1 Löschwasserteich 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 Entsorgung des **Niederschlagswassers** hat ordnungsgemäß zu erfolgen und ist von allen versiegelten Flächen nachzuweisen. Wird das Niederschlagswasser über Anlagen versickert oder in ein Oberflächenwasser eingeleitet, bedarf es gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Wasserrechtlicher Erlaubnis ist beim Fachdienst Wasserwirtschaft und Wasserrecht, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, vor Baubeginn einzureichen.*

*Vorzugsweise sollte die Errichtung von Regenwasserspeichern (Regenrückhaltung) auf den Grundstücken erfolgen, um für die Beregnung des Gartenlandes in niederschlagsarmen Zeiten Vorsorge zu treffen.*

### 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 Steutz ist durch **Telekommunikationsanlagen** der Telekom Deutschland GmbH erschlossen.

### 6.4 Hinweise zum Plangebiet

#### Raumordnung

Entsprechend Nr. 3.3m) RdErl. Des MLV vom 1.11.2018 – 24-0002-01 „Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt“ ist die vorliegende Maßnahme nicht raumbedeutsam und eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA somit nicht erforderlich.

#### Abfallrecht

1. Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, Bundesgesetzblatt (BGBl.) I S. 212). Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar
2. *Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: <http://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der*



*gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.*

3. Nach § 8 der GewAbfV – (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen – Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) – sind die beim Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und Ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
4. *Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.*
5. *Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für dies, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.*
6. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 Anzeige – und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) geregelt.
7. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
8. *Bei der Umsetzung der Bauvorhaben ab dem 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV)) vom 09 Juli 2021; BGBl. I S. 2598. Diese Verordnung ersetzt dann den „Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt“. Die Verordnung regelt u.a. die Anforderungen an die Probenahme und Untersuchung von auszuhebenden Bodenmaterial, die Beurteilung der Einbaubarkeit mineralischer Ersatzbaustoffe im Baustellenbereich, sowie die konkreten Anforderungen an den Einbau der mineralischen Ersatzbaustoffe in technische Bauwerke (z.B. Straßen/Wege/Baustraßen, Parkplätze, befestigte Flächen, Leitungsrinnen/Baugruben, Lärmschutzwälle).*

*Der Verbleib/Einbauort der mineralischen Ersatzbaustoffe ist bei Qualitätenab Klasse 3 (Boden, Baggergut, Recyclingbaustoff) sowie generell bei einem Einbau in festgesetzten Wasserschutzgebieten vier Wochen vor Einbau bei der zuständigen Behörde anzuzeigen und nach Abschluss der Baumaßnahme final zu belegen.*

*Grundsätzlich ist aber auch jeder Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe in technische Bauwerke gem. § 25 ErsatzbaustoffV unter Verwendung von Anlage 8 zu dokumentieren (Ausnahme Materialien Klasse 0 bei Einbaumengen von < 200*



*t. Die Unterlagen (Lieferscheine/Dokumentation) verbleiben beim Grundstückseigentümer und sind auf Verlangen vorzulegen.*

9. Für die Abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 31 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

## **Wasserrecht**

### **1. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Ein Teil des Ortsteils Steutz befindet sich im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

- 1.1 bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
- 1.2 gemäß § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird. Gemäß des Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat. Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die a 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 WHG)

### **2. Gewässer II. Ordnung**



In Gewässernähe ist zu beachten, dass ein Unterhaltungstreifen an den Gewässern freizuhalten ist. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen (§ 64 Abs. 1 WG LSA).

Gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA betragen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Entsprechend des Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebunden bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen (z. B. Zäune), auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern, der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen.

### **Bodenschutz**

Durch die vorgesehene Bebauung der einzubeziehenden Flächen entsteht teilweise eine Versiegelung bisher offenen Bodens. Nach § 1 Abs. 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um Eingriffe in den Boden/Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und werden Begründungstext auch beschrieben.

### **Grenzeinrichtungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, oder beseitigt.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich soll bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

### **Bergbau**

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.



Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Bereich nicht vor.

## **Geologie**

Der Baugrund im Bereich des Ortsteils Steutz ist durch tertiäre Tone und Schluffe, Abschwemmmassen (Schluff) und quartäre Sande und Kiese geprägt. Aufgrund des unterschiedlichen Aufbaues des Baugrundes wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

## **Denkmalschutz**

*Bei jeglicher/-m Baumaßnahme/Bodeneingriff hat ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zu erfolgen. Jegliche/-r Baumaßnahme/Bodeneingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.*

*Das fachgerechte und repräsentative Dokumentationsverfahren ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) durchzuführen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 8 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.*

*Als Ansprechpartnerin für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege steht Frau Dr. Paddenberg zur Verfügung (Tel.: 0345/5247-496; Fax: 0345/5247-460; E-Mail: dpaddenberg@lda.stk.sachsen-anhalt.de)*

## **6.5 Bodenordnung**

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht erforderlich.

## **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 Ergänzungssatzungen 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (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:**

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Vorhandene benachbarte Bäume oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung bzw. Bauvorbereitung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören.

*Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 706 WP. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die bestehende Differenz von 80 Biotopwertpunkten kann aus naturschutzfachlicher Sicht mit der Etablierung von Kopfweidenbeständen im nahen Gewässerbereich auf dem Flurstück 174 der Flur 2 in der Gemarkung Steutz, welcher sich außerhalb des Satzungsgebietes befindet, ausgeglichen werden.*

#### *Ausführung der Kompensationsmaßnahmen:*

- *Setzen von 5 Weidenstecklingen (Salix viminalis – Korbweide) am o.g. Standort*
- *Weidenstecklinge sind den vorhandenen Weiden am Gewässer zu entnehmen. Diese sollten einen Durchmesser von ca. 3 cm besitzen und ca. 0,5 m tief in den Boden gerammt werden.*
- *Das Setzen der Stecklinge ist vorzugsweise als Herbstpflanzung, ab 15.10. vorzunehmen. Die Stecklinge sind wirksam vor Verbiss zu schützen.*
- *Für die Kompensationsmaßnahmen ist eine 3-jährige fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gem. DIN 18 916 und 18 920 abzusichern. Danach sind die Gehölze entsprechend dem Entwicklungsziel (Etablierung von Kopfweidenbeständen) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*
- *Nach Ablauf der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt eine Abnahme. Die Abnahme ist vorab bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzumelden.*

**Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.**



## 8. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steutz gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 20.12.2023

  
Bürgermeister



### 2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 26.04.2023 durch den Stadtrat gefasst und am 26.05.2023 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 26.05.2023 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2023 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 29.11.2023 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, für den Ortsteil Steutz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 20.12.2023

  
Bürgermeister





## 6. Ausfertigung

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

Zerbst/Anhalt, 20.12.2023

  
Bürgermeister



## 7. Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steutz wurde am 22.12.2023 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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, 27.12.2023

  
Bürgermeister



## Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634) hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2023 den Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steutz (Teil A Planzeichnung / Teil B textliche Festsetzungen) gefasst und die Begründung gebilligt.