

# Stadt Zerbst/Anhalt

## Ortsteil Lindau

### Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

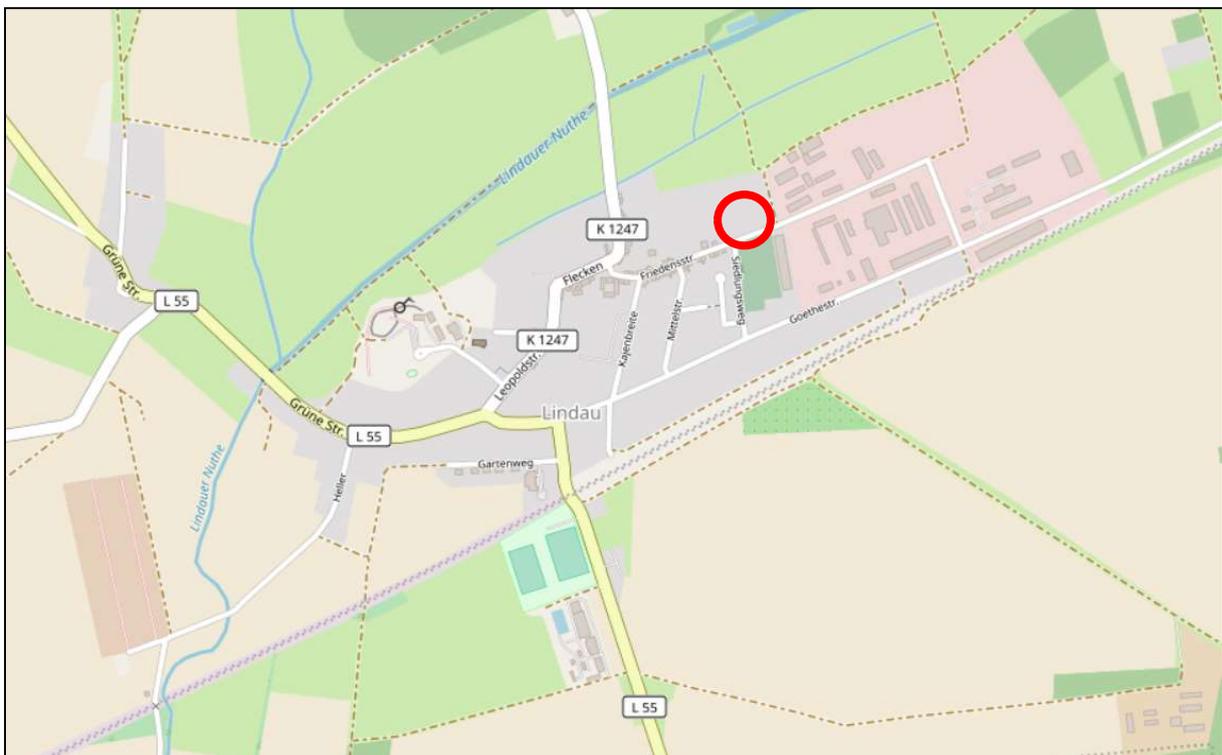
## "LINDAU - FRIEDENSSTRASSE / WIESENWEG"

---

### Begründung

gemäß § 34 Absatz 5 BauGB

---



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

---

## SATZUNG (12/2019)

---

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Anita Wurche  
Bahnhofstraße 45  
39261 Zerbst/Anhalt  
iwu-zerbst@web.de / 03923/783431

Verfahrensstand:

**SATZUNG**  
**Dezember 2019**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Erfordernis.....	3
2. Anlass / Ziel der Planung.....	3
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
4. Lage und Abgrenzung .....	6
5. Planungsinhalte .....	7
6. Erschließung.....	8
7. Denkmalschutz.....	11
8. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
Umweltschutz.....	12
Naturschutz .....	12
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete .....	12
Landschaftsschutzgebiete .....	13
gesetzlich geschützte Biotope .....	13
Eingriffsregelung .....	13
Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft .....	13
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft .....	14
Eingriffsbilanz.....	15
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen .....	15
Flächen zum Ausgleich .....	15
innerhalb des Plangebietes .....	15
Ausgleichsbilanz .....	16
Zusammenfassung.....	18
Anhang - Verfahrensvermerke	

## 1. Erfordernis

Eine Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Hiermit soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden. Da für die nördlichen Flächen der Friedensstraße bzw. des Wiesenweges keine über § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehenden Regelungen erforderlich sind, soll mithilfe einer Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zu begründen. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriff, der Umgang hiermit in der Abwägung sowie der Ausgleich sind darzulegen.

## 2. Anlass / Ziel der Planung

Die Friedensstraße bzw. der Wiesenweg befinden sich im Nordosten der Ortslage Lindau.

Für den Planbereich liegen zwei konkrete Bauanfragen vor. Die Planung ist mit dem Ziel verbunden, ortsansässige Bauwillige dauerhaft im Heimatort zu verankern bzw. Wiederkehrern eine Baumöglichkeit zu bieten.



Der Stadtrat Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung, Abrundungssatzung) für den Ortsteil Lindau - Friedensstraße/Wiesenweg gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

### 3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Absatz 5 BauGB Voraussetzung, dass

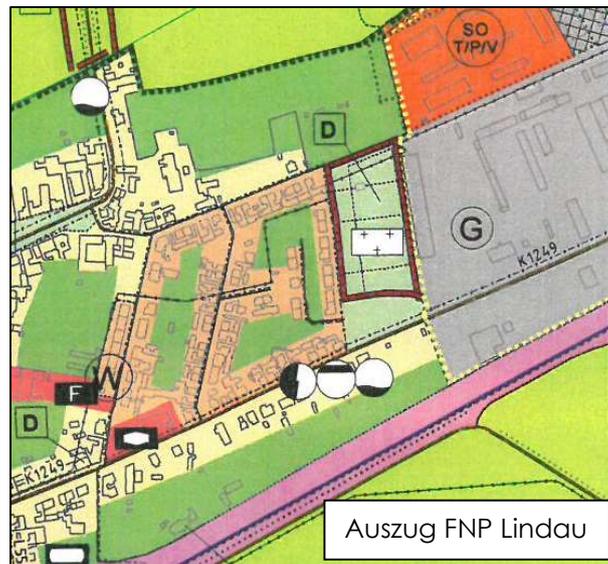
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### Zu 1)

Der Ortsteil Lindau der Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über einen 2010 genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als private Grün- und Freifläche dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen werden als gemischte Bauflächen, die südwestlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die privaten Grünflächen werden als Privatgärten genutzt und sind mit Gartenlauben und Nebengebäuden(Schuppen etc.) bebaut.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der Ergänzungssatzung nicht entgegen.





Der Ortsteil Lindau hat in den letzten Jahren einen Zuwachs an Neubebauungen im Bereich der Wohnbebauung - hier Einfamilienhäuser - verzeichnet. Eine Bebauung von Lücken ist demnach in der Ortslage ausgeschöpft bzw. stehen die Lücken derzeit nicht zum Verkauf oder sind mittelfristig vom Eigentümer für eine Bebauung vorgesehen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche für Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an mehrere Mehrfamilienhäuser, wurde bisher - 9 Jahre nach Wirksamkeit des FNP - nicht für Wohnbebauung genutzt. Eine Ergänzungssatzung im Vordamm schafft die Möglichkeit der Errichtung einer Wohnbebauung. Die Satzung dient ebenfalls der Bedarfsabdeckung, auch hier stehen konkrete Planungen dahinter.

Die vorliegende Satzung obliegt dem Ziel, den Ortsteil maßvoll zu erweitern und Außenbereichsflächen in den Ortsteil einzubeziehen.

Der Geltungsbereich grenzt nach Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lindau an. Hier wurde bereits ein Neubau eines Einfamilienhauses errichtet. Die westlich bestehende Baulücke war vormals bebaut. Das Gebäude wurde vor Jahren zurück gebaut. Vom Eigentümer ist mittelfristig eine Wohnbebauung vorgesehen.

Es ist gewährleistet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht. Durch die Einbeziehung kann der Straßenzug bedarfsgerecht ergänzt werden.

## Zu 2)

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

### **Zu 3)**

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Naturparks Fläming (NUP007LSA).

Nördlich (rund 130 m ab Fahrbahnkante) grenzt das Landschaftsschutzgebiet `Zerbster Nuthetäler` (LSG 0077) an das Plangebiet.

Die rund 400 m nördlich der Friedensstraße bzw. des Wiesenweges verlaufende Lindauer Nuthetäler ist als lineares Flora-Fauna-Habitat-Gebiet `Obere Nuthetäler` (FFH0059 / DE3939-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gesetzlich geschützt.

Rund 1.200 m östlich/südöstlich befindet sich eine Teilfläche des Europäischen Vogelschutzgebietes `Zerbster Land` (SPA0002 / DE3938-401).

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und/oder des Schutzzweckes der Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete durch die geplante maßvolle Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind nicht zu erwarten.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- 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 § 2 a BauGB
- Angabe 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 § 4 c BauGB

## **4. Lage und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortslage Lindau. Er grenzt nach Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lindau an. Hier wurde bereits ein Neubau eines Einfamilienhauses errichtet. Die westlich bestehende Baulücke ist vom Eigentümer mittelfristig für eine Wohnbebauung vorgesehen. Gegenüberliegend befindet sich Bebauung (Wohnen) sowie der denkmalgeschützte Friedhof. Westlich grenzt landwirtschaftlich/gewerblich genutzte Bebauung an. Diese wird von einem unbefestigten Weg, der vom Wiesenweg in Richtung Norden führt, räumlich begrenzt. Nördlich grenzen die Grünlandflächen der Nutheniederung an.

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilflächen der Flurstücke 116, 117/1, 117/2, 118/1 sowie Flurstück 118/2 der Flur 9 der Gemarkung Lindau. Er umfasst eine Fläche von 8.996 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von Wohnbebauung (Flurstück 119),
- im Norden von Grünlandflächen der Nutheniederung,
- im Osten durch Freiflächen (Flurstück 115)
- im Süden durch befestigte Verkehrsflächen (Friedensstraße / Wiesenweg / Kreuzung zum Siedlungsweg).

## 5. Planungsinhalte

Mit der Satzung wird das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Bebauung entlang der Friedensstraße stellt in der Mehrzahl eine Ortserweiterung des historischen Ortskerns und wurde nach 1900 errichtet. Die Bebauung beinhaltet Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhaus mit Nebenglass. Die Häuser stehen südlich in einer Flucht entlang der Straßenlinie. Nördlich dagegen sind weder eine einheitliche Bebauung noch eine durchgehende Bauflucht vorhanden. Die nähere Umgebung - direkt angrenzende Bebauung - ist geprägt von Wohnbebauung als Einzelhäuser.

Die einzubeziehende Fläche grenzt direkt an den Ortsteil, in den sie eingebunden werden soll, an. Somit erfüllt sie die Voraussetzung für eine Ergänzungssatzung, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Ab Friedhof endet die Friedensstraße und geht in den Wiesenweg über. Dieser beinhaltet in Richtung Osten Gewerbeflächen sowie eine Fläche für Tierhaltung einschließlich Produktion und Verkauf (Schafmilchkäserei JAARE).

Entsprechend § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind - bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen - die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden. Dementsprechend gab es eine Vorabstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich des Heranrückens von Wohnbebauung an die Flächen der Schafmilchkäserei. Die Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2 ergab keine erforderlichen Emissionsschutzmaßnahmen. Die Behörde empfiehlt die Einhaltung eines Schutzabstandes zwischen der geplanten Neubebauung und den Flächen der Schafmilchkäserei von 50 m. Bei Einhaltung dieses Schutzabstandes können schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden. Dieser Empfehlung wurde gefolgt, der Geltungsbereich der Satzung weist zur Grundstücksgrenze Schafmilchkäserei einen Abstand von rund 55 m auf.

Es wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von **0,5** festgesetzt. Diese resultiert aus dem Konsens der Darstellung des Flächennutzungsplans - gemischte Baufläche (zulässige GRZ 0,6) gegenüberliegend Wohnbaufläche (zulässige GRZ 0,4), der Prägung der näheren Umgebung durch Wohnbebauung in Einzelbauweise mit Nebenglass und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Bestandsbebauung der Hauptgebäude entlang der Friedensstraße befindet sich leicht zurückgesetzt von der Fahrbahnkante. Aufgrund der zur Fahrbahnkante nicht rechtwinkligen Grundstückszuschnitte stehen die angrenzenden Gebäude nicht in einer einheitlichen Flucht zur Fahrbahnkante.

Da sich die geplante Bebauung in den Bestand der näheren Umgebung einfügen muss, ist die Bauflucht entlang der Fahrbahnkante einzuhalten, wobei - aufgrund der Grundstückszuschnitte - keine Parallele zur Fahrbahnkante entstehen muss. Demnach ist das **Hauptgebäude** von der Fahrbahnkante (Friedensstraße) bzw. von der Grundstückslinie (Wiesenweg) **mindestens 4 m; maximal 10 m einzurücken**. Eine

sichernde Festsetzung in Form einer Baulinie ist aufgrund der Pflicht des Einfügens nicht erforderlich.

Aufgrund der Grundstückslängen und der derzeitigen Nutzung über die Gesamtlänge ist die Errichtung von **Nebengebäuden** kleiner 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen; Holzlagerplätze sowie überdachte Stellflächen kleiner 50 m<sup>2</sup> für die Kleintierhaltung auf den nicht überbaubaren Flächen **zulässig**.

## 6. Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die ausgebauten gemeindlichen Verkehrsflächen der Friedensstraße bzw. des Wiesenweges an.

Die Friedensstraße ist ausgebaut (Betonsteinpflaster) und mit Hochbord eingefasst. Eine Auffahrt (Bordabsenkung) ist angelegt. Der asphaltierte Wiesenweg weist keine Randeinfassung auf.

Am Wiesenweg befindet sich zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze ein als Verkehrsfläche gewidmeter öffentlicher Grünstreifen.

Der Höhenunterschied zwischen OK Straße und OK Gelände (Bauland) beträgt rund 1 m. Eine geländegleiche Bodenplatte (Neubau ohne Keller) erfordert demnach eine Auffüllung des Baugeländes auf Straßenniveau.

Entsprechend den Unterlagen des Flächennutzungsplans befinden sich in der Friedensstraße sowie im anbindenden Siedlungsweg Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen. Die Gewerbeflächen des Siedlungsweges sind entsprechend FNP nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung hat über die Heidewasser GmbH, Weizenberge 8 in 39261 Zerbst/Anhalt zu erfolgen. Entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers kann die Versorgung der Flurstücke mit Trinkwasser nur gesichert werden, wenn eine Neuverlegung durch eine äußere Erschließung erfolgt. Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger. Die Kosten sind von den Anschlussnehmern zu tragen.

Im Wiesenweg befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Entsprechend Stellungnahme des Versorgungsträgers – Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming – kann die Schmutzwasserversorgung für das Plangebiet nur sichergestellt werden, wenn eine äußere Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger. Die Kosten sind von den Anschlussnehmern zu tragen.

Die zu projektierende Lösung der Kanalgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Schachtanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Siedlungsweg und Wiesenweg verfügen im Straßenbereich über eine Erdgas Mitteldruck Versorgungsleitung DN 90 PE. Die Erschließung weiterer Objekte durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH ist möglich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die notwendigen Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder per Mail beauftragen.

Für den Planbereich ist ein Grundschatz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Bereich Siedlungsweg/Deetzer Straße (K 1249) sowie auf der östlich angrenzenden Gewerbefläche (Agrico/Agravis) befinden sich Löschwasserbrunnen mit einer Ergiebigkeit von je rund 800 l/min, die den Geltungsbereich absichern.

Entsprechend der geologischen Karte (Landesamt für Geologie und Bergwesen) steht im nördlichen Teil der Planfläche oberflächennah Torf mit teilweisen Mächtigkeiten von mehreren Metern an. Der Untergrund im südlichen Teil ist dagegen eher durch sandige Bildungen geprägt. Es wird empfohlen, insbesondere bei Neubebauungen und aufgrund des Torfes im Untergrund, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Wird Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, stellt dies gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (unabhängig von der Größe der Entwässerungsfläche). Die Antragsunterlagen sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 (für Versickerung) rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

Entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist hauptsächlich im Nord- und Ostteil des Plangebietes mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind bei zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende standörtliche Untersuchung zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

Das Bohren von Brunnen zur Förderung von Grundwasser ist gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Macht sich für die Baugenehmigung eine Grundwasserabsenkung erforderlich, ist dies gemäß §§ 8, 9 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Die Errichtung von Erdsonden ist entsprechend § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserrechts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 74)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe (z.B. Heizöl, Dieselkraftstoff u.a.) ist gemäß § 62 WHG und § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen des Landes Sachsen-Anhalt (VAwS LSA vom 28. März 2006 (GVBl. LSA S. 183, 492), geändert durch VO vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S. 819, ber. 2012 S. 40)) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld regelt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. S. 44) die Abfallentsorgung durch Satzung. Am 01.01.2011 ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in Kraft getreten. Hier sind die Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang zu beachten. Der beauftragte Dritte für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

#### Abfallrecht:

- Die bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub, etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.1997.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 i.d.F.v. 6.11.1997 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigeerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken). Das unbefugte Beseitigen, Verändern oder Einbringen von Grenzmarken ist entsprechend Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeo LSA) ordnungswidrig. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeo LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

## **7. Denkmalschutz**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale (Brandbestattungen; Bronze-/vorrömische Eisenzeit; ein kaiser-/völkerwanderungszeitlicher Münzfund; eine mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung mit Befestigung).

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen daher aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

## 8. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### **Umweltschutz**

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

### **Naturschutz**

#### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete**

Rund 400 m nördlich der Friedensstraße bzw. des Wiesenweges befindet sich das FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe` (FFH0059 / DE3939-301). Die dort fließende Lindauer Nuthe ist als lineares Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

---

#### Standarddatenbogen FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe` (3939-40 / FFH0059)

*Kurzcharakteristik:* naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausgestaltung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Eichenwälder, Auwälder)

*Schutzwürdigkeit:* vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern, Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten

*Gefährdung:* Grundwasserabsenkungen im Bereich der Trinkwasserfassung wirken sich bestandsbedrohend auf die unmittelbar angrenzenden Feuchtgebiete aus. Das Gebiet ist durch Eingriffe in das hydrologische System gefährdet.

*Erhaltungsmaßnahmen:* Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der gemeldeten Lebensräume (einschl. aller dafür charakteristischen Arten) nach Anhang 1 und der Arten nach Anhang 2 FFH-Richtlinie

---

Rund 1.200 m östlich/südöstlich befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet `Zerbster Land` (SPA0002 / DE3938-401).

---

#### Standarddatenbogen EU SPA "Zerbster Land" (3938-401 / SPA0002)

*Kurzcharakteristik:* Weite steppenartige, intensiv genutzte Ackerlandschaft. Die Ackerschläge von unterschiedlicher Größe werden durch Trockenrasen, Ruderalflächen sowie markanten Obstbaumalleen und Einzelbäumen aufgelockert.

*Begründung:* Gebiet mit regelmäßigem Vorkommen einer bedeutsamen Anzahl einer global gefährdeten Art (A1). Gebiet mit regional wichtigen Vogelansammlungen (B1).

*Gefährdung:* Das Gebiet ist durch Änderungen der Nutzungen gefährdet.

*Erhaltungsmaßnahmen:* Erhaltung des Gebietes als Lebensraum für Vogelarten nach Anhang I und nach Artikel 4 (2) der VS-RL

---

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen des EU SPA bzw. des FFH-Gebietes. Für Beeinträchtigungen der Schutzgebiete bestehen keine Anhaltspunkte.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Nördlich (rund 130 m ab Fahrbahnkante) grenzt das Landschaftsschutzgebiet `Zerbster Nuthetäler` (LSG 0077) an das Plangebiet.

Das LSG wurde am 07.12.2001 rechtskräftig. Das Schutzgebiet dient dem Erhalt des landschaftlichen Charakters aus

- Bachtälchen mit z.T. naturnahen Fließgewässern und deren Auen, Ufergehölzen und Feldgehölzen,
- Grünländern,
- Kleingewässern, Quellbereichen, besonders schutzwürdigen Ökosystemen,
- Niederungswäldern.

Schutzzweck: Erhalt und Gebietsentwicklung, Erhalt und Verbesserung der Ruhe und Erholungseignung als Pufferzone für Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sowie die Anlage von Gehölzen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

Für Beeinträchtigungen des Schutzzweckes bestehen keine Anhaltspunkte.

### **gesetzlich geschützte Biotope**

Nordöstlich der Einbeziehungsfläche, rund 450 m von der Fahrbahnkante entfernt, befindet sich ein entsprechend § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützter Bruchwald. Der Biotop befindet sich östlich der alten (geschlossenen) Badeanstalt.

Für Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes bestehen keine Anhaltspunkte.

### **Eingriffsregelung**

Bei Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzungen sind die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

### **Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft**

Derzeit ist der Geltungsbereich in vier Parzellen aufgeteilt. Diese werden gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten sowie Grabeland genutzt.

Die Parzellen sind untereinander nicht optisch durch Zäune oder ähnliches getrennt. Etwa mittig der Parzellenlänge befinden sich auf zwei Flurstücken Gartenlauben. Ein Flurstück weist kleinere Stallungen/Tierunterstände auf. Hier befindet sich ein eingezäunter Hühnerhof.

Großteile der Gartenflächen sind Rasenflächen und werden gemäht. Ziergehölze und Nadelgehölze dominieren die vereinzelt Gehölzbestände. Teilflächen werden als Nutzgarten/Grabeland gepflegt.

**Tabelle 1:** vorhandener Zustand von Natur und Landschaft (vor Eingriff)

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
AK	Garten - Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland -	6	8.969	53.814
			<b>8.968</b>	<b>53.814</b>



### Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

In Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung soll der Geltungsbereich auf einer Tiefe von 50 m ab Grundstücksgrenze zu Wohnzwecken bebaut werden können. Absehbar ist die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern mit Garagen und Nebenanlagen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese resultiert aus der Flächengröße der überbaubaren Grundstücksfläche und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB.

Demnach können 50 % der bebaubaren Grundstücksflächen versiegelt/überbaut werden.

Die übrigen Flächen werden vorwiegend als Hausgarten (in der Regel Scherrasen / tlw. Ziergarten) genutzt werden.

**Tabelle 2:** geplanter Zustand von Natur und Landschaft (nach Eingriff)

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
BID	Bebauung (0,5)	0	1.682,5	0
AK	Hausgarten (Scherrasen, Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland)	6	7.286,5	43.719
			<b>8.969</b>	<b>43.719</b>

### **Eingriffsbilanz**

**Tabelle 3:** Eingriffsbilanz (je Baugrundstück)

	Baugrundstück	Bauland	GRZ 0,5	Wertminderung
BID	Flurstück 118/1	1.222 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	- 3.666
	Flurstück 117/1 und 117/2	1067 m <sup>2</sup>	533,5 m <sup>2</sup>	- 3.201
	Flurstück 116	1076 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>	- 3.228
<b>Wertminderung Gesamt (Bestand - Planung)</b>				<b>- 10.095</b>

Die geplante Bebauung der derzeitigen Gartengrundstücksflächen verursacht eine Biotopwertminderung von – 10.095 Wertpunkten.  
Diese Wertminderung ist auszugleichen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,5 wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB entsprochen.

Das Plangebietes ist gegenüber der freien Landschaft bisher nicht eingegrünt. Hier sollten Maßnahmen zum Ausgleich genutzt werden.

Aufgrund der beidseitig angrenzenden Bebauung (Wohnbebauung sowie Gewerbe/Landwirtschaft) stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die geplante Bebauung kann sich in diesen Bestand einfügen.

### **Flächen zum Ausgleich**

#### **innerhalb des Plangebietes**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches weisen aufgrund der Länge von rund 130 m und der festgelegten Bebauungstiefe von 50 m hinreichend Potential für den Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Flächenversiegelung auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden daher in den Geltungsbereich einbezogen. Sie sind gärtnerisch zu nutzen und als Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorzuhalten.

Aufgrund der beeindruckenden Blickbeziehungen vom Baugrundstück in die Nutheauwe sollen die Kompensationsmaßnahmen nicht im Norden angelegt werden.

Eine geeignete Kompensationsmaßnahme stellt die Anpflanzung einer die Baugrundstücke einrahmenden und/oder untereinander abgrenzenden Hecke dar.

**Tabelle 4:** Ausgleichsmaßnahme Strauchhecken-Pflanzung

Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
<b>vor Ausgleich</b>				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
AK	Garten	6	1.264	7.584
Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche m <sup>2</sup>	Planwert
<b>nach Ausgleich</b>				
HHA	Strauchhecke (heimisch)	14	1.264	17.696
<b>Wertsteigerung</b>				<b>10.112</b>

1.281 m<sup>2</sup> entsprechen insgesamt 285 m zweireihige (4,5 m Breite) Strauchhecke als vollständigen Ausgleich bei einer maximalen Bebauung von 50 % des einzubeziehenden Satzungsgebietes.

Für die anzulegende Strauchhecke sind vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Sie sind als freiwachsende Hecken dauerhaft zu erhalten.

### **Ausgleichsbilanz**

**Tabelle 5:** Ausgleichsbilanz Strauchhecken-Pflanzung (je Baugrundstück)

Code		Wertminderung (sh. Tab. 3)	HHA m <sup>2</sup>	Wert- steigerung
HHA	Flurstück 118/1	- 3.666	460	3.680
	Flurstück 117/1 und 117/2	- 3.201	400	3.200
	Flurstück 116	- 3.228	404	3.232
<b>gesamt</b>		<b>- 10.095</b>	<b>1.264</b>	<b>10.112</b>

Die Bauwilligen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens verpflichtet, eine plankonkrete Bilanzierung des Eingriffes sowie des Ausgleichs entsprechend Bewertungsmodell LSA vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind vorwiegend (Anteil an Gesamtstückzahl 75 %) heimisch, standortgerechte Gehölze der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.

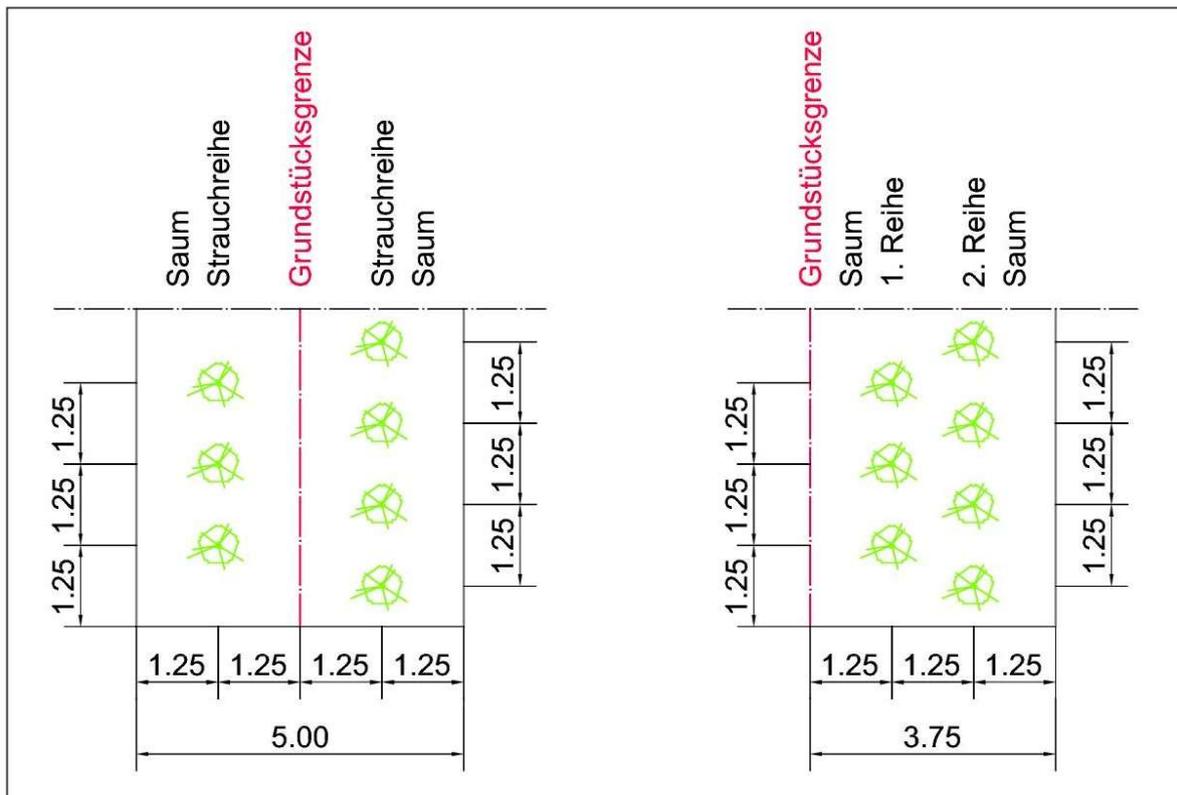
Zur Anpflanzung können beispielsweise folgende heimische Straucharten verwendet werden:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>

Gemäß Nachbarschaftsgesetz (NbG) vom 13. November 1997 sind entsprechend § 34 Absatz 1 folgende Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:

- |           |                 |            |
|-----------|-----------------|------------|
| a) bis zu | 1,50 Meter Höhe | 0,50 Meter |
| b) bis zu | 3 Meter Höhe    | 1 Meter    |
| c) bis zu | 5 Meter Höhe    | 1,25 Meter |
| d) bis zu | 15 Meter Höhe   | 3 Meter    |
| e) über   | 15 Meter Höhe   | 6 Meter.   |

**Abbildung 1:** Pflanzschemen Strauchhecke



## **Zusammenfassung**

Eine maximale Versiegelung von maximal 50 % (Grundflächenzahl 0,5) führt zu einer Wertminderung von Natur und Landschaft von

Wertminderung	<b>- 10.095</b>
---------------	-----------------

Die Umsetzung einer Strauchhecke führt zu einer Wertsteigerung von

Wertsteigerung	<b>+ 10.112</b>
----------------	-----------------

Der durch die Satzung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann vollständig ausgeglichen werden.

- Die vollständige Umsetzung der Kompensation ist erforderlich, wenn auch die zulässige Gesamtversiegelung (1.682,5 m<sup>2</sup>) vollständig erreicht wird.
- Durch die Anlage und den dauerhaften Erhalt von Heckenstrukturen an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke können die Eingriffsfolgen vollständig ausgeglichen werden.
- Die Ausgleichsmaßnahme – Strauchhecke - ist zur Eingriffskompensation geeignet, andere Maßnahmen sind - bei Nachweisführung im Bauantragsverfahren (Bewertungsmodell LSA) - ebenfalls zulässig.
- Im Rahmen des Bauantragsverfahrens hat eine plankonkrete Bilanzierung des Eingriffes sowie des Ausgleichs entsprechend Bewertungsmodell LSA zu erfolgen.

## Anhang

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Lindau gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

05.02.2020

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister



#### 2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 22.05.2019 durch den Stadtrat gefasst und am 16.08.2019 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 26.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 16.08.2019 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2019 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 29.01.2020 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.01.2020 die Einbeziehungssatzung, für den Ortsteil Lindau bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

05.02.2020

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister



## 6. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

05.02.2020

Zerbst/Anhalt,



Bürgermeister



## 7. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Lindau wurde am 14.02.2020 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.

07.08.2020

Zerbst/Anhalt,



Bürgermeister

