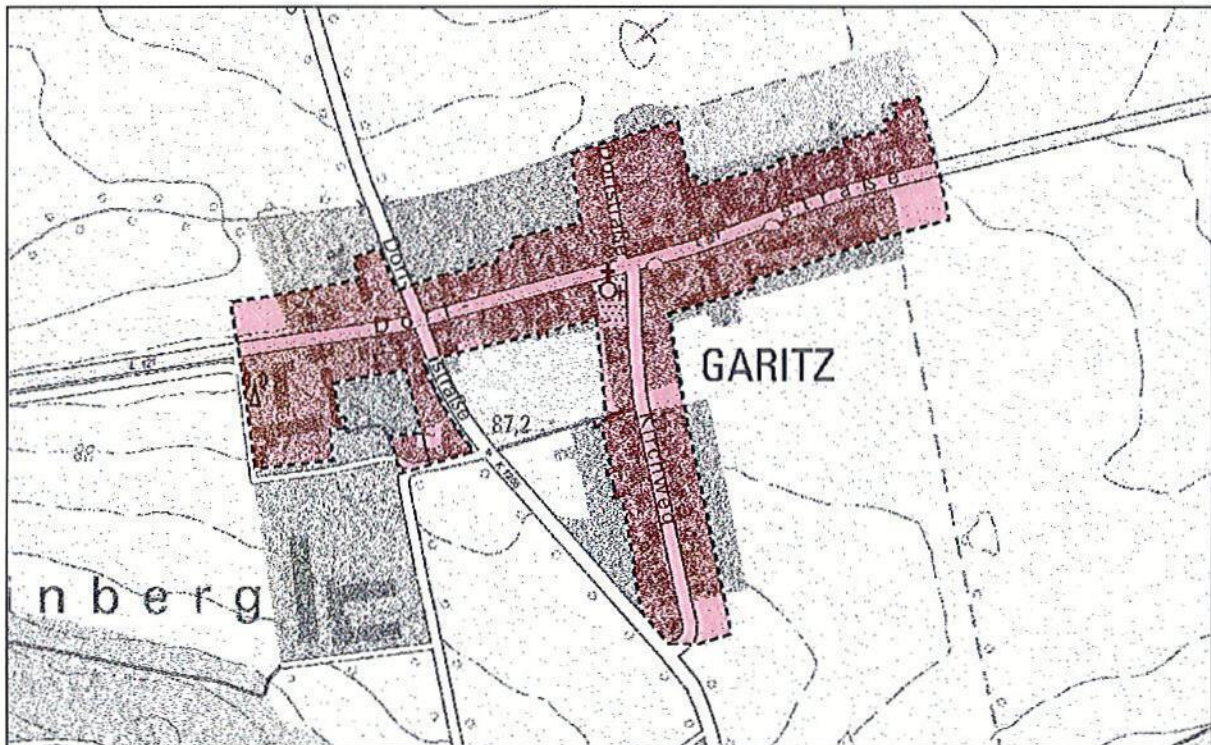


# Stadt Zerbst/Anhalt Gemeinde Bornum

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

„Garitz“



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



---

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

Der Ortsteil Garitz verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2002.

Für das Jahr 2021 ist in der Ortslage Garitz der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geplant. Aufgrund der planungsrechtlichen Prüfung wurde der vorhandene Standort und die dahinter liegende Fläche zur Errichtung des Gebäudes als am geeignetsten gehalten. Dieser liegt laut Flächennutzungsplan zu 60% innerhalb des Dorfgebietes und ist als Feuerwehrstandort ausgewiesen. Die benötigte Restfläche ist dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Durch die 1. Änderung der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Garitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Garitz kurzfristig geschaffen werden.

## 2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die Ortschaft Garitz ist ein zur Gemeinde Bornum gehörender Ortsteil und somit seit der Eingemeindung vom 1. Januar 2010 ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt. Garitz liegt ca. 10km nordöstlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 12km nordwestlich der Stadt Dessau-Roßlau am Rande des Hohen Fläming. Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Ortslage Garitz. Das Flurstück 206 der Flur 2 in der Gemarkung Garitz wird in das Satzungsgebiet der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Garitz einbezogen. Für das Flurstück 29/2 der Flur 3 in der Gemarkung Garitz werden neue Festsetzungen getroffen.

### Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein Auszug des Liegenschaftskataster für die Stadt Zerbst/Anhalt verwendet.  
Stand der Planunterlage: ALKIS Juni 2019

Vervielfältigungsvermerk: A18-223-2009

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:10000; TK 10, Stand 2015) des Landesamt 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 Garitz 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 26.7.2014, 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**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Bornum existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Der Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist als Dorfgebietsfläche ausgewiesen und als Feuerwehrstandort gekennzeichnet.

Ein Teil der benötigten Fläche für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses liegt jedoch, lt. rechtskräftiger Satzung, außerhalb der Innenbereichsgrenzen. Der notwendige Flächenbedarf für den Neubau des Gebäudes ist aufgrund der Kriterien lt. DIN 14092 größer als gegenwärtig vorhandene.

Auf Grund der geringfügigen Überschreitung der Flächenausweisung „Feuerwehrstandort“ wird die Anpassung des FNP zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **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 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 03.07.2019 vom Stadtrat gefasst (BV/726/2018)

Für die Bestandsaufnahme im Plangebiet wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.09.2019 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 wurde am 28.08.2019 vom Stadtrat gefasst (BV/0051/2019).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit) und 3 (Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange) sowie Satz 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom Juli 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 25.10.2019 statt.

## 5.0 Ziel und Zweck der Planung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 hinaus gehen.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Garitz. Westlich der Dorfstraße in Garitz wird das Flurstück 206, in der Flur 2 und das Flurstück 23/2 in der Flur 3 in der Gemarkung Garitz in den Geltungsbereich der Satzung als Erweiterung des bestehenden Feuerwehrstandortes neu einbezogen.

Mit der Satzung wird dieser Bereich in die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Garitz integriert. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Eine planungsrechtliche Sicherheit ist somit für v. g. Grundstück 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 Garitz ist durch die L 121 (Zerbst/Anhalt - Coswig) und durch die K 1255 (Mühro – Natho) verkehrstechnisch erschlossen.

### 6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser

Die Ortslage Garitz 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 850l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Eine **Löschwasserversorgung** wird über Löschwasserbrunnen, welche im Umkreis von 300m vorhanden sind, 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.

### 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 Garitz 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.



## **Brand- und Katastrophenschutz**

### Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

## **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 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 05.11.2004 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 06.11.2003 zu vollziehen.  
Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997
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. Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.





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 (z.B. unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.  
Ist keine Vollversiegelung (z.B. Terrasse, Zuwegung, Zufahrt, Kfz-Stellflächen o.ä.) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 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. 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**

Gewässer, ein Trinkwasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet sind im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht betroffen.

### **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.

### **Telekommunikationsanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger 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. Notwendige Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom.





## **Fernmeldeanlagen**

Durch den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verläuft ein Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH, welches einen Schutzbereich von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse sowie einen Schutzbereich von je 1,00 m über und unter dem Kabel benötigt.

Innerhalb der Schutzstreifen darf ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Abgrabung und Erdarbeiten sowie setzen von Pfählen und Pfosten ist nicht zulässig.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht zulässig.

Ferner dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche der Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Die Kosten für eine eventuelle Sicherung oder Umlegung der Fernmeldekabel gehen zu Lasten des Verursachers.

Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH ausgeführt werden.

## **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**

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Suberosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gibt es ebenfalls keine gesonderten Hinweis oder Bedenken. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

### **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 den jeweiligen Bauherren getragen. Fehlende Versorgungsleitungen und –anschlüsse sind vom Bauwilligen auf eigene Kosten zu beantragen und die Anschlusskosten zu übernehmen.

## **7. Umwelt / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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)

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Fläming“ (NUP007LSA).

Als Untersuchungsraum wird der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung herangezogen. Der Bereich, welcher durch die Planung erstmalig bebaubar wird, ist betroffen und zu bewerten.

Weiträumig wird die Ortslage Garitz vom Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Land“ umschlossen. Die Abstände zu den Schutzgebietsgrenzen betragen nach Westen mehr als 500m, nach Süden mehr als 400m sowie nach Osten rund 200m.

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:**

Die einzubeziehende Fläche liegt gemäß § 27 BNatSchG im Naturpark „Fläming“ (NUP007LSA). Die Fläche tangiert keine weiteren Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA-Gebiete) bzw. Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 und 29 BNatSchG. Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG LSA sind für die Einbeziehungsfläche keine gesetzlich geschützten Biotope i. S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs. 1 NatSchG LSA eingetragen.

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



## 8. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Garitz gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 13.02.2020

Bürgermeister



### 2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 28.08.2019 durch den Stadtrat gefasst und am 13.09.2019 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 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 13.09.2019 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.09.2019 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Garitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt, 13.02.2020

Bürgermeister







## 6. Ausfertigung

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 13. 02. 2020

  
Bürgermeister



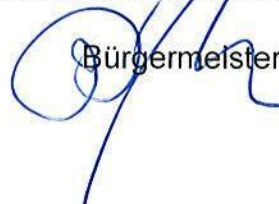
## 7. Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Garitz 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 1. Änderung der 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, 17. 02. 2020

  
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 29.01.2020 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Garitz (Teil A Planzeichnung / Teil B textliche Festsetzungen) gefasst und die Begründung gebilligt.