

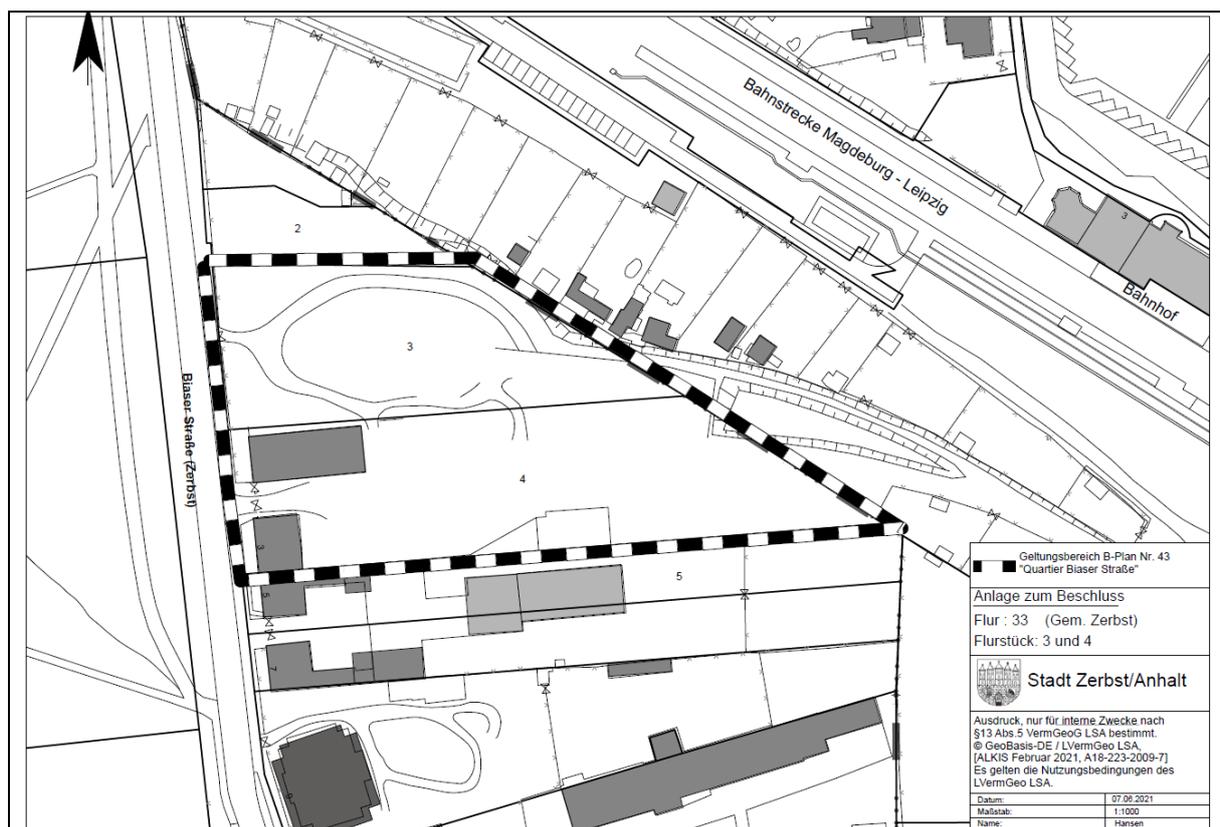
## Bekanntmachung der Stadt Zerbst/Anhalt über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 31.01.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in den zurzeit geltenden Fassungen den Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom Juli 2022, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung, das geotechnische Gutachten sowie das Schallgutachten wurden gebilligt. Der Satzungsbeschluss trägt die Beschluss-Nr. 0827/2023.

Am 22.09.2023 wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ geschaffen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ortsüblich bekannt gemacht. **Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3 und 4 der Flur 33 in der Gemarkung Zerbst. Das B-Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7.832 m<sup>2</sup>.



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, (ALKIS Februar 2021) A 18-223-2009-7

Anlass ist das Bestreben eines Investors zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Teilfläche zwischen Biaser Straße / `Altbuschland` / Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg vor (Gemarkung Zerbst, Flur 33, Flurstücke 3 und 4). Die betreffenden Grundstücke befinden sich in seinem Eigentum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte der Vorhabenträger die Flächen des ehemaligen Kohlehandels und Baustofflagers, die inzwischen von Leerstand, Zerfall und Vermüllung gekennzeichnet sind entwickeln. Da im Bereich der Kernstadt die Nachfrage an Bauland nicht gedeckt werden kann, ist das Planungserfordernis für die Bauleitplanung gegeben. Diese Planung soll einen städtebaulichen Missstand beseitigen und ein Bestandsgebiet nachverdichten. Das

Plangebiet mit einer gesamten Größe von 7832 m<sup>2</sup> befindet sich in der Kernstadt und gemäß ISEK 2016 im „Umstrukturierungsbereich ohne Priorität – Altindustriegebiet“. Ziel ist hier die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter dem Aspekt Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Urbanen Gebietes geschaffen werden.

Da alle Voraussetzungen erfüllt sind, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Jedermann kann den Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB einschließlich Begründung, geotechnischem Gutachten und Schallgutachten von diesem Tage an im Bau- und Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt, Verwaltungsgebäude Breite 86 a, Zimmer 2.05 in 39261 Zerbst/Anhalt während der Dienstzeiten und nach Terminvereinbarung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Es besteht außerdem die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt unter [www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de) über den Link Wirtschaft + Bauen, Stadtplanung, Bebauungspläne, Zerbst/Anhalt.

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Zerbst/Anhalt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Weiterhin wird auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 i. V. m. Abs. 7 Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt hingewiesen:

„Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.“

Zerbst/Anhalt, 13.03.2024

Dittmann  
Bürgermeister  
*Im Original unterzeichnet*

**Bereitgestellt unter [www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de) am 28.03.2024**