

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0371/2021			
Federführendes Amt:		Bau- u. Liegenschaftsamt					
gefertigt:		Neumann, Patrick					
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Ortschaftsrat Bornum	19.08.2021						
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	03.08.2021						
Stadtrat	01.09.2021						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungsbeschluss Einbeziehungssatzung "Südliche Dorfstraße" Garitz

Sachverhalt/Problem:

Die Ortschaft Bornum verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die gesamte Ortschaft von 2006, sowie über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, für alle Ortsteile (Bornum, Garitz, Kleinleitzkau und Trüben) aus dem Jahr 2002.

Für Garitz direkt wurde 2009 der Bebauungsplan Nr. 1 (1. Änderung) Wohnsiedlung „Am Weinberg“ aufgestellt.

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

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt für den Ortsteil Garitz eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen.

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht, einzelne Außenbereichsgrundstücke (größere Baulücken oder dem Bebauungszusammenhang oder den Siedlungsansätzen benachbarter Grundstücke) in den Innenbereich einzubeziehen und schafft somit Baurecht.

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 Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Einbeziehungssatzung kann an geeigneten Stellen auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine Bebauung hinaus gehen, aber nur soweit, um den Ortsrand abzurunden.

Materielle Voraussetzungen für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten
- Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

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.

Es sollen Teile der Flurstücke 31, 232/53, 52, 53/2 und 54 in der Flur 3 der Gemarkung Garitz in den Innenbereich einbezogen werden. Das Teilflurstück 161 der gleichen Flur und Gemarkung ist als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Die Einbeziehung hat einer Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

#### keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben

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.

#### keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich außerhalb der Schutzgebietsgrenzen der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie der FFH-Gebiete. Beeinträchtigungen bestehen nicht.

#### Erschließungskonflikte müssen ausgeschlossen sein

Die Erschließung der einbezogenen Gebiete ist gesichert.

Das Verfahren zur Aufstellung von Innenbereichssatzungen erfolgt nach § 34 Abs. 6 BauGB. Anzuwenden sind § 10 Abs. 3, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3, § 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a BauGB. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Die Anfertigung der Planzeichnung und der Begründung erfolgt durch die Verwaltung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch ein geeignetes Planungsbüro erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südliche Dorfstraße“ der Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Garitz gemäß der Anlage zuzustimmen.

#### **Anlage:**

Zusammenfassung Aufstellungsbeschluss

### **Finanzielle Auswirkungen**

ja       nein

#### **A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt**

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2021		511110	543100	1.800	1.756,44
20...					

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

### B. Investitionsplanung

Investitionsnummer und/oder Bezeichnung					
I. Auszahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Einzahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

III. Verpflichtungsermächtigungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
in 20...					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südliche Dorfstraße“ der Stadt Zerbst/Anhalt Ortsteil Garitz gemäß der Anlage.

Dittmann  
Bürgermeister