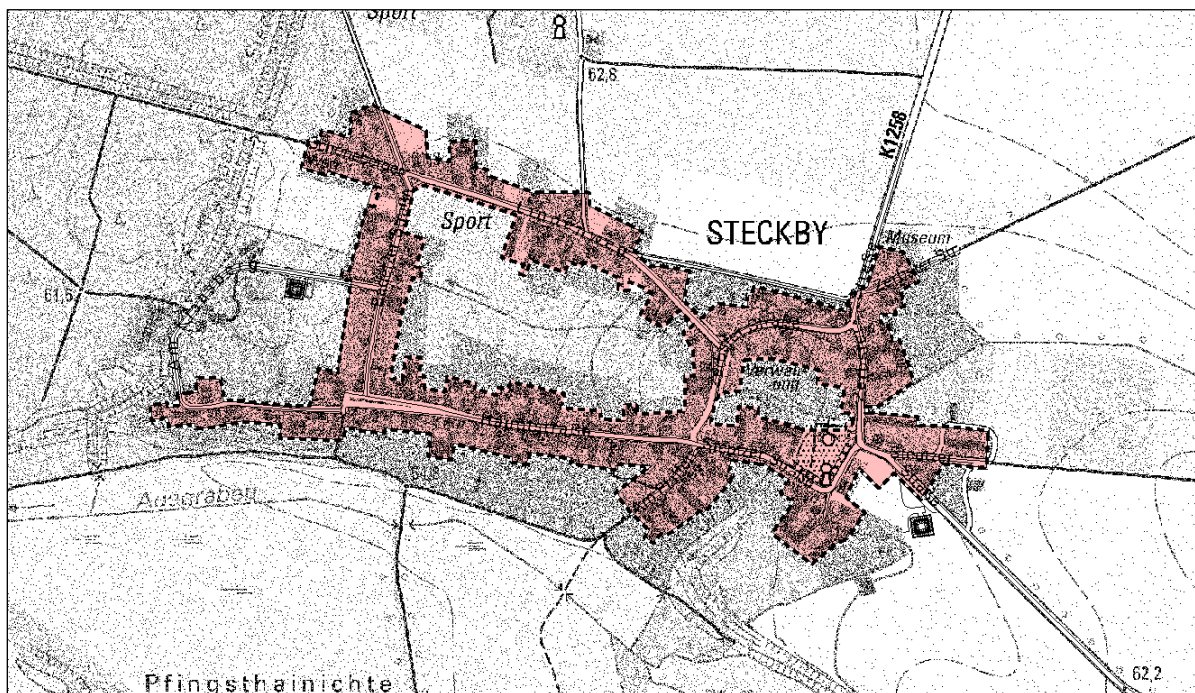


# Stadt Zerbst/Anhalt

## Ortsteil Steckby

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

„Steckby“



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

Der Ortsteil Steckby verfügt über eine Abrundungs- und Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2000.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Zerbst/Anhalt für den Ortsteil Steckby (BV/765/2019) beschlossen.

Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Steckby ist derzeit nicht möglich, da das Potenzial der bestehenden Satzung ausgeschöpft ist. Die Bedarfsabdeckung von Nachfragen ortsansässiger bzw. ortsnaher Bauwilliger war vorrangiges Ziel der Planung und sollte somit dem Wunsch derer entsprechen, ihren Lebensmittelpunkt mit dem Heimatort bzw. heimatnah zu verankern.

Die bestehende Satzung hat in ihren Grenzen punktuelle Erweiterungen sowie Reduktionen erfahren. Im Bereich der Badetzer Straße wurde der Geltungsbereich durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche abgerundet. Im Bereich der Straße Am Pfaffensee wurden Flächen entzogen, da hier der Bedarf an Bauland nicht erkennbar war.

Mit Beschluss vom 22. Mai 2019 (BV/766/2019) hat der Stadtrat die Öffentlichkeitsbeteiligung der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 1. Juli bis einschließlich 2. August 2019 beschlossen.

Aufgrund der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, den daraus resultierenden Abwägungsergebnissen und dem geringen Potential an freien Wohnbauflächen ist die ursprünglich geplante Änderung der bestehenden Abrundungs- und Klarstellungssatzung im Bereich der Straße Am Pfaffensee aus heutiger Sicht nicht mehr zweckdienlich. Aus diesem Grund werden diese Flächen, welche im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem April 2019 dem Außenbereich zugeordnet waren, in der aktuellen Entwurfsfassung erneut in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert.

## 2.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die Ortschaft Steckby ist ein zur Gemeinde Steutz gehörender Ortsteil und somit seit der Eingemeindung vom 1. Januar 2010 ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt. Steckby liegt an der mittleren Elbe ca. 10km südlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 16km 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 Steckby.



## Plangrundlage

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

Stand der Planunterlage: August 2022

Vervielfältigungsvermerk: A18-223-2009

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:10000; TK 50, 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 Steckby 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 26.07.2014, 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 Steckby 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 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 22.05.2019 vom Stadtrat gefasst (BV/765/2019)

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.05.2019 vom Stadtrat gefasst (BV/766/2019).

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 Planentwurfes in der Fassung vom April 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 statt.

Der Beschluss über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.04.2023 vom Stadtrat gefasst (BV/653/2023).

Die erneute 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 Planentwurfes in der Fassung vom Februar 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 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 hinausgehen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Steckby. Teile der Flurstücke 205/56 und 206/56 in der Flur 2 der Gemarkung Steckby nördlich des Lindenweg (Steckby), eine Teilfläche des Flurstückes 232 in der Flur 2 der Gemarkung Steckby westlich der Badetzer Straße, das Flurstück 31/1 und ein Teilstück des Flurstückes 66 der Flur 4 in der Gemarkung Steckby sowie Teile der Flurstücke 105, 106 und 107/3 der Flur 2 in der Gemarkung Steckby im Bereich der Steutzer Straße befinden sich nicht im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Aufgrund der teilweise bestehenden baulichen Struktur in den v. g. Bereichen ist eine maßvolle, bauliche Erweiterung dennoch möglich.

Östlich der Badetzer Straße werden Teile der Flurstücke 35/2, in der Flur 2 der Gemarkung Steckby in den Geltungsbereich der Satzung neu einbezogen. Die überbaubare Grundfläche wird durch ein Baufenster (allseitig von Baugrenzen umschlossene Fläche) definiert. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Im Bereich nördlich der Straße „Lindenweg“ - Teile der Flurstücke 57 und 58, Flur 2, Gemarkung Steckby - wird die Grenze des Innenbereiches entsprechend der umliegenden Bebauungstiefe klargestellt.

Mit der Satzung werden diese Bereiche in die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Steckby 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 Steckby ist durch die K 1258 (Steutz – Steckby; Steckby - Leps) verkehrstechnisch erschlossen.

### **6.2 Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser**

Die Ortslage Steckby 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 2 Hydranten und 2 Löschwasserteiche 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 Steckby ist durch **Telekommunikationsanlagen** der Telekom Deutschland GmbH erschlossen.

### **6.4 Hinweise zum Plangebiet**

Diese werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung eingearbeitet.

### **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 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)

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:**

Diese werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung eingearbeitet.

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





## 8. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steckby gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

### 2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 22.05.2019 durch den Stadtrat gefasst und am 21.06.2019 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 21.06.2019 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2019 am Verfahren beteiligt. Auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs.3 BauGB wurde hingewiesen.

### 4. erneuter Auslegungsbeschluss

Der erneute Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 26.04.2023 durch den Stadtrat gefasst und am 21.06.2019 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. erneutes Beteiligungsverfahren

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

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

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 5. **Satzungsbeschluss**

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

Die Begründung wurde gebilligt.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

#### 6. **Ausfertigung**

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

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

#### 7. **Inkrafttreten**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steckby wurde am 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,

Bürgermeister

Siegel



### **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 xx.xx.xxxx den Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steckby (Teil A Planzeichnung / Teil B textliche Festsetzungen) gefasst und die Begründung gebilligt.