

Stadt Zerbst/Anhalt

Ortsteil Walternienburg - Ronney



Begründung zur Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 und Nr. 1 BauGB

Planungsstand:

Entwurf Juli 2026

Plangebiet:

Stadt Zerbst/Anhalt, OT Walternienburg - Ronney
Gemarkung Walternienburg
Flur 7, Flurstücke 641, 640 (Teilfläche)

Planfassung:

BRENNER Architekten und Ingenieure
Am Kieferneck 14
39264 Pulszforde



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis
2. Abgrenzung, Lage, Größe des Plangebiets
3. Örtliche und überörtliche Planung
4. Aufstellungsverfahren
5. Zweck und Ziel der Planung
6. Maßnahmen zur Umsetzung und Erschließung
 - 6.1. Verkehrstechnische Erschließung
 - 6.2. Technische Erschließung
7. Umwelt und naturschutzrechtliche Regelungen
8. Kosten und Finanzierung
9. Rechtliche Grundlagen
10. Verfahrensvermerke



1. Planungserfordernis

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt für den Ortsteil Walternienburg - Ronney eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, das touristische Angebot, die Gaststätte „Zum Fährmann“ mit Pensionszimmer und Festscheune für die Zukunft zu sichern. Mit der direkten Lage und Anbindung an den Elberadweg besteht entsprechendes Potenzial dieses Touristenobjekt weiter zu entwickeln. Hier bietet die Satzung eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Weiterhin soll durch die Satzung ein städtebaulicher Missstand (bisher nicht genutztes und verfallenes Wohnobjekt mit Nebengebäuden) reaktiviert werden.

Der Bauwillige ist Eigentümer des Grundstückes Flur 7, Flurstück 640 sowie Flurstück 641, Gemarkung Walternienburg.

Die eine Fläche befindet sich am östlichen Rand der Bebauung der Ortslage Ronney. Beide Flurstücke sind bereits bebaut. Ziel der Planung ist es, eine Lückenbebauung zwischen den bestehenden Gebäuden der Flurstücke 640 und 641 zu ermöglichen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Es wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung, Lage, Größe des Plangebiets

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist eine Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Land Sachsen-Anhalt. Zu Zerbst gehören 26 Ortschaften, 56 Ortsteile mit 35 kleineren Ansiedlungen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat eine Fläche von 467,77 km² und ca. 22.000 Einwohner. Die Kernstadt Zerbst liegt etwa 11 km nördlich der mittleren Elbe, zwischen den Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Wittenberg.

Die Gemeinde Walternienburg mit dem gemeindeteil Ronney ist ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt, welche am 1. Januar 2010 eingemeindet wurde. Ronney liegt an der mittleren Elbe, ca. 14 km westlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 35 km der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Verkehrsanbindung des Ortteiles Ronney erfolgt durch die Kreisstraßen K1233 und die Landesstraße L51 an die Kernstadt Zerbst/Anhalt.

Die Einwohnerzahl beträgt 445 Einwohner (Stichtag 31. Dezember 2024)
Fläche: 18,77 Quadratkilometer

Sehenswürdigkeiten:

- Wasserburg Walternienburg
- Biosphärenreservat Flusslandschaft Mittlere Elbe
- Gierseilfähre Ronney

Die nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellte Außenbereichssatzung umfasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Gemeindeteils Ronney der Gemeinde Walternienburg und ergänzt durch die Flurstücke 640 und 641, Flur 7, Gemarkung Walternienburg.



Flurneuordnungsverfahren nach LwAnpG und FlubG sind nicht erforderlich.

3. Örtliche und überörtliche Planung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) wurde der Ortslage Walternienburg - Ronney keine zentrale Funktion zugewiesen. Die städtebauliche Entwicklung ist in Orten ohne zentralörtliche Funktion 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 Erschließung abzustimmen.



Entsprechend des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, sowie der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Für den Ortsteil Walternienburg der Stadt Zerbst/Anhalt liegt kein Flächennutzungsplan vor.

4. Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung ist im § 35 Abs. 6 BauGB geregelt.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 6 ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 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
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 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.

Bei Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Bei der Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 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
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Es wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



5. Zweck und Ziel der Planung

Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich und die klare Abgrenzung des definierten Innenbereich von dem Außenbereich. Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Die Außenbereichssatzung umfasst angrenzend an die bebaute Ortslage Ronney eine Teilfläche des Flurstückes 640, und das Flurstück 641, Flur 7 der Gemarkung Walternienburg mit einer Gesamtgröße von
 $\text{ca. } 898 + 720 = 1.618 \text{ m}^2$.

Mit der Außenbereichssatzung wird dieser Bereich in die im Zusammenhang bebaute Fläche der Ortslage Ronney integriert.

Geplante Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen und eine gesicherte Erschließung vorweisen.

Die überbaubare Grundfläche wird durch eine allseitig von Baugrenzen umschlossene Fläche definiert. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die Nutzungsart Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Eine planungsrechtliche Sicherheit ist für die genannten Flurstücke somit gegeben.

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise bebaut. Geologische Besonderheiten und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten und Altbergbau sind nicht bekannt.

6. Maßnahmen zur Umsetzung und Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gemeindeteiles Ronney erfolgt durch die Kreisstraßen K1233 und die Landesstraße L51 an die Kernstadt Zerbst/Anhalt. Die genannten Flurstücke sind über die L51 erschlossen.

Die innere Erschließung ist Bestandteil der Objektplanung und des Baugenehmigungsverfahrens.

6.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Landesstraße L51 in ausreichender Dimension vorhanden oder können errichtet werden.

Wasserversorgung durch: Heidewasser GmbH Magdeburg
An der Steinkuhle 2
39004 Magdeburg

Abwasser durch: Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-
Fläming
Weizenberge 58



39261 Zerbst/Anhalt

Niederschlagswasser:	Unbelastetes Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück (Plangebiet) zur Nutzung gebracht. Zur Versickerung in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beim FB Umwelt- und Klimaschutz der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Objektplanung beantragt.
Abfallentsorgung: öffentliche	Es wird auf den Anschlusszwang auf die Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweiligen gültigen Fassung verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) Abfallgesetz Sachsen-Anhalt AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld zuständig
Strom / Netzbetreiber durch:	Avacon Netz GmbH Bahnhofstraße 13 39307 Genthin Anschluss an das öffentliche Netz
Löschwasser Grundschutz durch:	Stadtverwaltung Zerbst Rathaus Schloßfreiheit 12 39261 Zerbst/Anhalt Grundschutz 800 l/min über 2 Stunden
Objektschutz:	nicht erforderlich
Telekommunikation durch:	Deutsche Telekom Technik GmbH Listemannstraße 6 39104 Magdeburg

7. Umwelt und naturschutzrechtliche Regelungen

Für den Erlass von Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a (Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft) BauGB anzuwenden.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesgesetz unterliegt.



Die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei der Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vom xx.xx.2026 (Anlage) ist Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

8. Kosten und Finanzierung

Kosten für das Planverfahren und der Kosten für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

9. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, Gliederungs-Nr: 213.37

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991
GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33) geändert worden
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) i. d. F. vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert am 22. Dezember 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S.23)

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID) (Hg.) 2021: Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010
GVBl. LSA 2010, 569, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88)

Regionaler Entwicklungsplan 2019 der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung - FFAVO) in der Fassung vom 15. Februar 2022 GVBl. LSA 2022, 20, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. September 2022 (GVBl. LSA S.330)



10. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 00.00.2026 beschlossen, die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Walternienburg - Ronney gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 00. 00. 2026 im Amtsboten und auf der Stadtseite 4 www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 00.00.2026 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 00.00.2026. Auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde hingewiesen.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom Monat 2026 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 während folgender Zeiten
Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am 00.00.2026 im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 00.00.2026 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

5. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 00.00.2026 die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Walternienburg - Ronney i.d.F. vom xxx 2026, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0000/2026 als Satzung beschlossen.



Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

6. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel

7. Der Beschluss zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Walternienburg - Ronney sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 00.00.2026 unter der Internet-adresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Walternienburg - Ronney in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt,

Bürgermeister

Siegel