

EINLADUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit dem Bürgermeister, Herrn Dittmann, lade ich Sie zur
11. Sitzung des Ortschaftsrates Walternienburg am

Dienstag, dem 14.07.2026,

19:00 Uhr,

Feuerwehrgerätehaus Walternienburg, Schäferberg, 39264 Zerbst/Anhalt,
ein.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung, Bestätigung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.05.2026
5. Bericht des Ortsbürgermeisters
6. Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney
BV/0342/2026
7. Beschluss über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Entwurfes zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney
BV/0343/2026
8. Antrag Förderung
9. Anfragen, Anregungen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil:

10. Grundstücksangelegenheiten
11. Anfragen, Anregungen und Mitteilungen
12. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Hausmann

Ortsbürgermeister

Im Original unterzeichnet.

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0342/2026			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:	Neumann, Patrick						
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Ortschaftsrat Walternienburg	14.07.2026						
Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Naturschutz	04.08.2026						
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	04.08.2026						
Stadtrat	26.08.2026						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney

Sachverhalt/Problem:

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.

Hierfür gilt es nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dies soll über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 Baugesetzbuch erreicht werden.

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

Der Geltungsbereich 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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es gibt keinen FNP für die Ortschaft Walternienburg.

Die Planunterlagen wurden durch ein Planungsbüro erarbeitet. Die für die Stadt entstehenden Kosten begrenzen sich auf die eigenen Personal- und Sachmittelkosten.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wird zeitgleich mit der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Anlage:

Antrag Herr Hoppadietz

Lage im Raum

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					

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

B. Investitionsplanung

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung der Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney gemäß der Anlage.

Andreas Dittmann
Bürgermeister

Max Hoppadietz
Ronney 2
39264 Zerbst/Anhalt
OT Walternienburg

Stadt Zerbst
Herrn Neumann

Datum: 04.09.2025

Vorhaben: **Antrag auf Erstellung einer**
 Außenbereichssatzung
 Ronney Nr. 1
 39264 Walternienburg

Antragsteller: **Max Hoppadietz**
 Ronney Nr. 2
 39264 Walternienburg

**hier: Antragstellung auf die Erstellung einer Außenbereichssatzung für das Flurstück 641,
Flur 7, Gemarkung Walternienburg mit Erweiterung auf ein Teilstück des Flurstücks 640**

Sehr geehrter Herr Neumann,

für das o. g. Grundstück soll ein Antrag auf die Erstellung einer Außenbereichssatzung gestellt werden. Zur Auslotung der Genehmigungsfähigkeit einer Außenbereichssatzung für dieses Grundstück insbesondere im Rahmen des Naturschutzes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet möchte ich Ihnen wie abgesprochen einige Unterlagen und Erläuterungen übergeben. Neben der Lage im Außenbereich befindet sich das Grundstück ebenfalls im Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Ich möchte Sie nun bitten auf der Basis unseres gemeinsamen Gesprächs in Ihrem Büro die Chancen mit der Stadt Zerbst und den Naturschutzbehörden für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu klären um damit die Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen



Vorhaben: Abriss Wohnhaus – Neubau Einfamilienhaus
Aufstellung einer Außenbereichssatzung
Ronney Nr. 1
39264 Walternienburg

Bauherr: Max Hoppadietz
Ronney Nr. 2
39264 Walternienburg

Allgemeine Erläuterung

Auf dem Flurstück 641, Flur 7 in der Gemarkung Walternienburg befindet sich ein leer stehendes Gebäude, welches in zurückliegender Zeit zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Es steht schon viele Jahre leer und es ist mittlerweile unbewohnbar. Auch eine Sanierung ist aus ökonomischer Sicht nicht realisierbar.

Das Gebäude soll abgerissen werden und durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt werden.

In dem Zusammenhang soll eine Verbreiterung des Flurstücks in westlicher Richtung stattfinden auf ca. 25 m Breite, in dem aus dem Flurstück 640, welches sich in Familienbesitz befindet ca. 12 m in der Breite dem Flurstück 641 zugeschlagen werden. Der Antragsteller Herr Max Hoppadietz wird bei positivem Ergebnis dieses Antrages durch einen Vermesser das entsprechende Teilstück aus dem Flurstück 640 heraus messen lassen und die Vereinigung mit dem Flurstück 641 herbeiführen.

Herr Hoppadietz ist in Ronney auf dem Nachbargrundstück zurzeit bei seiner Mutter wohnhaft. Sie betreibt auf dem Flurstück 640 die Gaststätte „Zum Fährmann“ und eine Pension in einem separaten Gebäude.

Herr Max Hoppadietz unterstützt seine Mutter bei der Führung der seit vielen Jahren in Familienbesitz befindlichen Gaststätte und ist nachweislich dort auch als Hausmeister tätig. Ohne diese Unterstützung wäre die Führung des Gaststättenbetriebes nicht möglich.

Aufgrund der Familienerweiterung ist der Bau eines ca. 140-150 m² großen Einfamilienhauses auf dem erweiterten Flurstück 641 geplant. Das Haus würde bei Genehmigung einer Außenbereichssatzung nach Hochwasserschutzrichtlinien errichtet werden als eingeschossige Wohnbebauung mit höherem Drempel und einem Satteldach.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe und im Außenbereich.



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

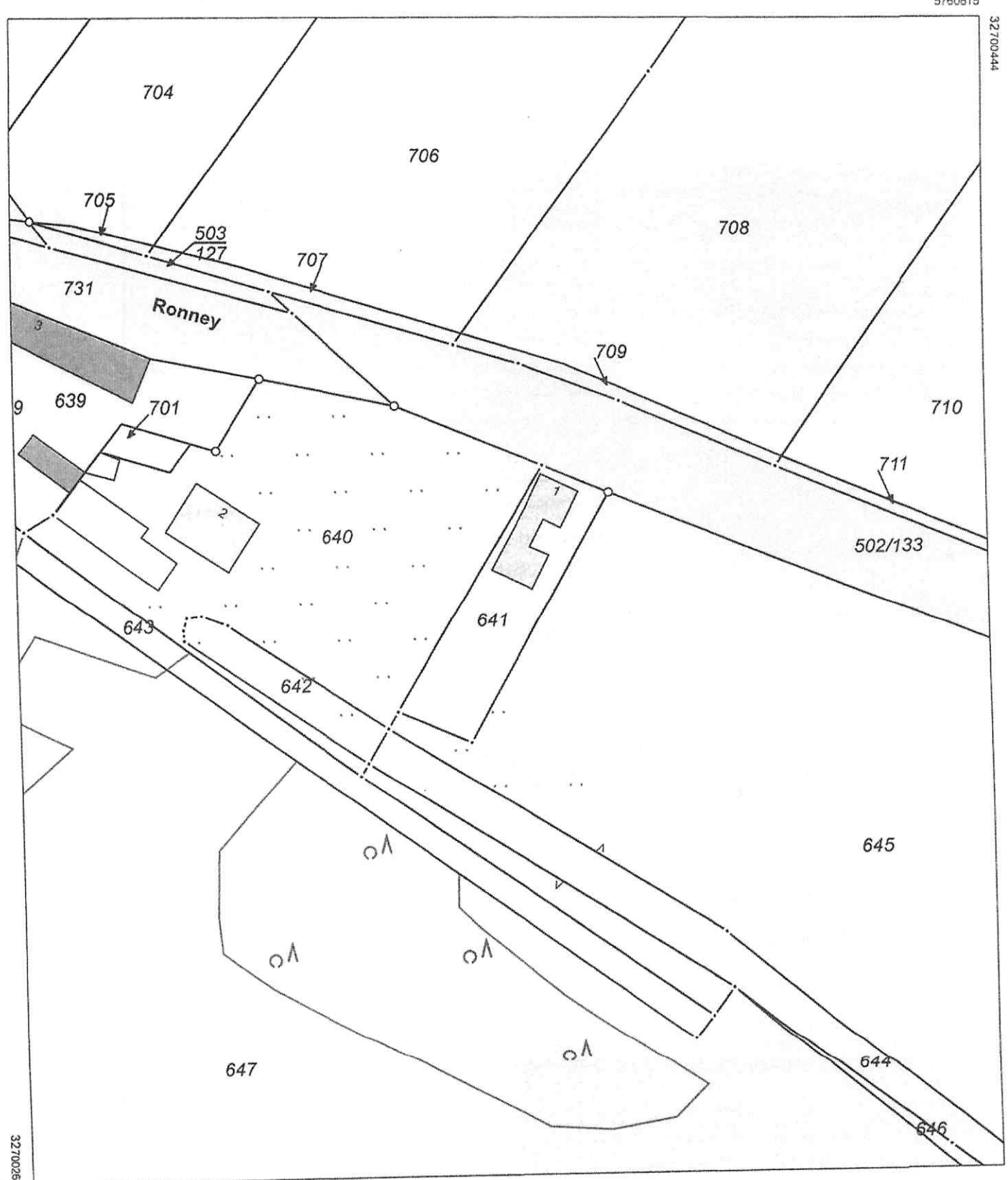
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 641
Flur: 7
Gemarkung: Walternienburg

Gemeinde: Zerbst/Anhalt, Stadt
Kreis: Anhalt-Bitterfeld

Erstellt am 11.03.2025
Aktualität der Daten: 10.03.2025



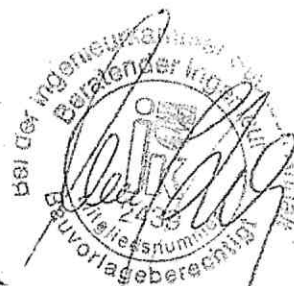
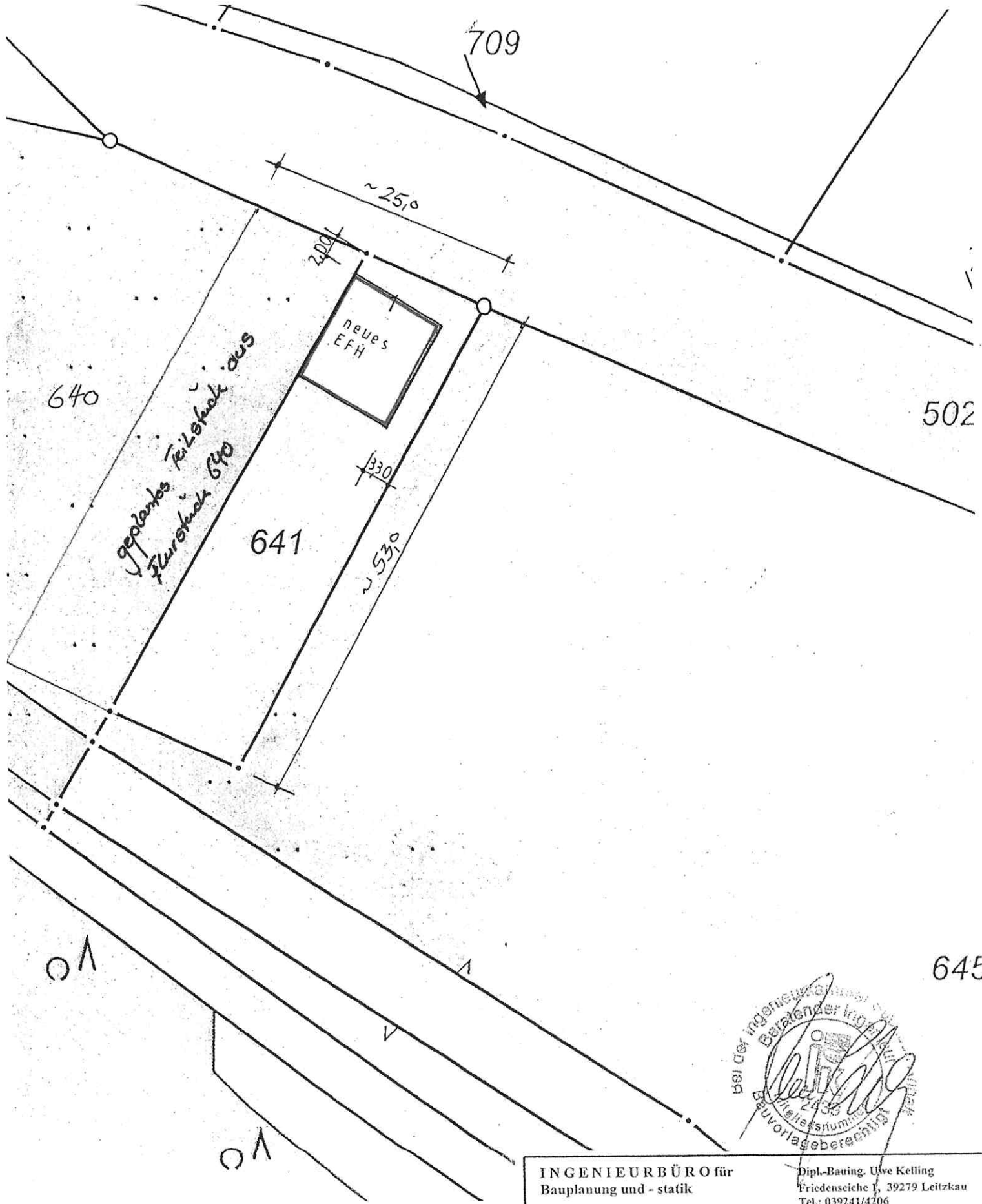
5760595

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2025-07394-B91-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

LVerGeo 680a
Stand 08/12



INGENIEURBÜRO für Bauplanung und - statik		Dipl.-Bauing. Ulve Kelling Friedenseiche 1, 39279 Leitzkau Tel.: 039241/4206	
Bauherr: Max Hoppadietz Ronney Nr. 2 39264 Walternienburg		LAGEPLAN	
Objekt: Abriss Wohnhaus - Neubau EFH, Ronney Nr. 1 39264 Walternienburg			
Planungsphase: Genehmigungspl.	Maßstab: 1 : 500	Datum: 3/25	Blatt Nr.: 1

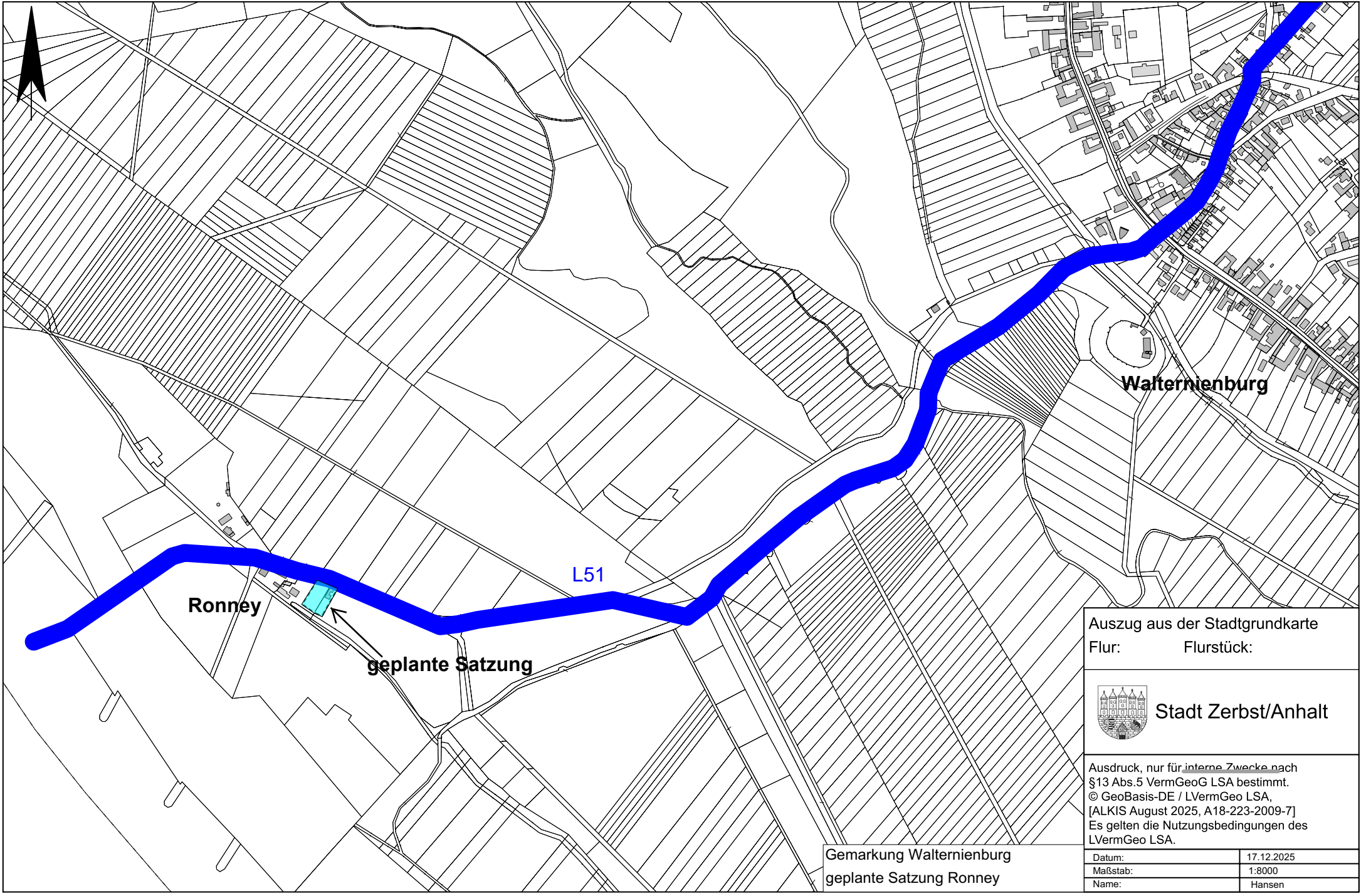


OT Ronney - geplante Satzung

 **Stadt Zerbst/Anhalt**

[DOP 2021 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-223-2009

Datum:	17.12.2025
Maßstab:	1:1000
Name:	Hansen



Auszug aus der Stadtgrundkarte
 Flur: Flurstück:



Stadt Zerbst/Anhalt

Ausdruck, nur für interne Zwecke nach
 §13 Abs.5 VermGeoG LSA bestimmt.
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
 [ALKIS August 2025, A18-223-2009-7]
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des
 LVermGeo LSA.

Datum:	17.12.2025
Maßstab:	1:8000
Name:	Hansen

Gemarkung Walternienburg
 geplante Satzung Ronney

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0343/2026			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:	Neumann, Patrick						
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Ortschaftsrat Walternienburg	14.07.2026						
Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Naturschutz	04.08.2026						
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	04.08.2026						
Stadtrat	26.08.2026						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beschluss über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Entwurfes zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney

Sachverhalt/Problem:

Der Stadtrat hat in der heutigen Sitzung am 26.08.2026 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney gefasst (BV/0342/2026).

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) verzichtet.

Der vorliegende Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Eingriffsbbewertung der Fassung vom Juni 2026 soll gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt werden.

Alle Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung können nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat auch auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt unter www.stadt-zerbst.de über den Link STADT+BÜRGER, Stadtverwaltung, Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt die Entwurfsunterlagen zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney in der Fassung vom Juni 2026 zu billigen und die öffentliche Auslegung der Unterlagen zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 Planzeichnung

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Eingriffsbewertung

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					

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

B. Investitionsplanung

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt billigt die Entwurfsunterlagen zur Außenbereichssatzung der Ortschaft Walternienburg Ortsteil Ronney in der Fassung vom Juni 2026 und beschließt die öffentliche Auslegung der Unterlagen.

Andreas Dittmann
Bürgermeister

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

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

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
Grundstück: Gemarkung Walternienburg,
Flur: 7, Flurstücke 640 tw. und 641

Auftraggeber:

Stadt Zerbst/Anhalt

Bau- und Liegenschaftsamt

Breite 86a

39261 Zerbst/Anhalt



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Schutzgebiete	6
4. Bestand Flächennutzung	7
4.1 Teilfläche / Flurstück 640 und 641	7
4.2 Biotoptypen	8
5. Flächenbilanzierung	12
5.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641	12
6. Vermeidungsmaßnahmen	14
7. Ausgleichsmaßnahmen	15
7.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641	15
7.2 Grünordnerische Festsetzungen	16
Literatur	17

1. Einleitung

Die Stadt Zerbst/Anhalt plant für den Ortsteil Ronney, Gemarkung Walternienburg, Flur 7, für die Teilfläche der Flurstücke 640 und 641, der Stadt Zerbst/Anhalt, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit der Außenbereichssatzung sollen auf dem bezeichneten Grundstück in Ronney die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung geschaffen werden. Insbesondere für den ortsansässigen Eigentümer besteht auf Grund begrenzter Wohnbauflächen die Nachfrage einer diesbezüglichen Nutzungserweiterung.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Außenbereichssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Mit der Satzung soll auf dem Grundstück, entlang der Erschließungsstraße L51 (Walternienburg), zukünftig eine Bebauung zulässig sein.

Für die bevorstehende Umsetzung der Planung sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Text werden sowohl die Bestandssituation als auch die naturschutzfachlichen Auswirkungen dieser Nutzungsänderung dargestellt und mittels der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bzw. der Flächenbilanzierung das Kompensationsdefizit ermittelt und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

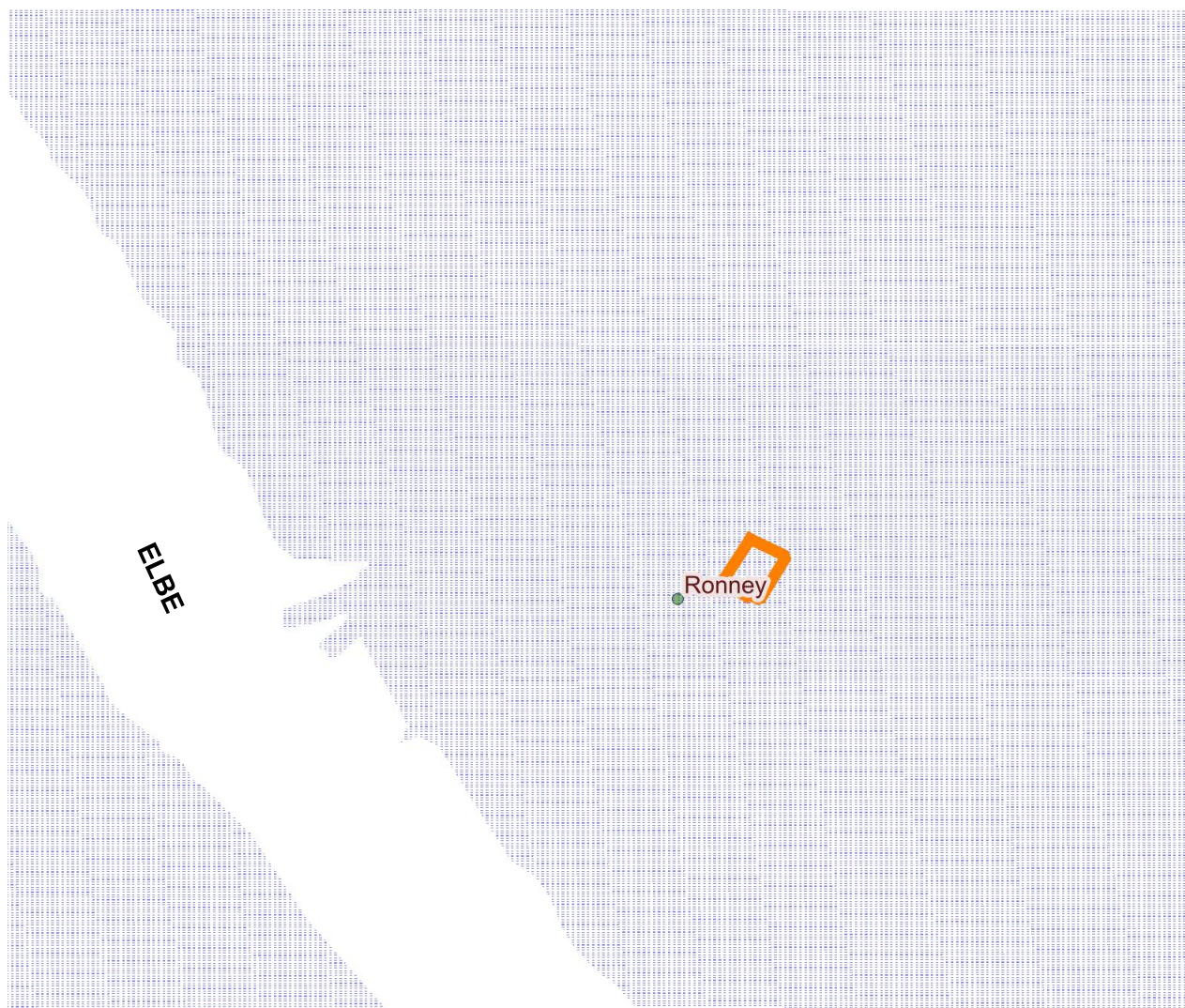
2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

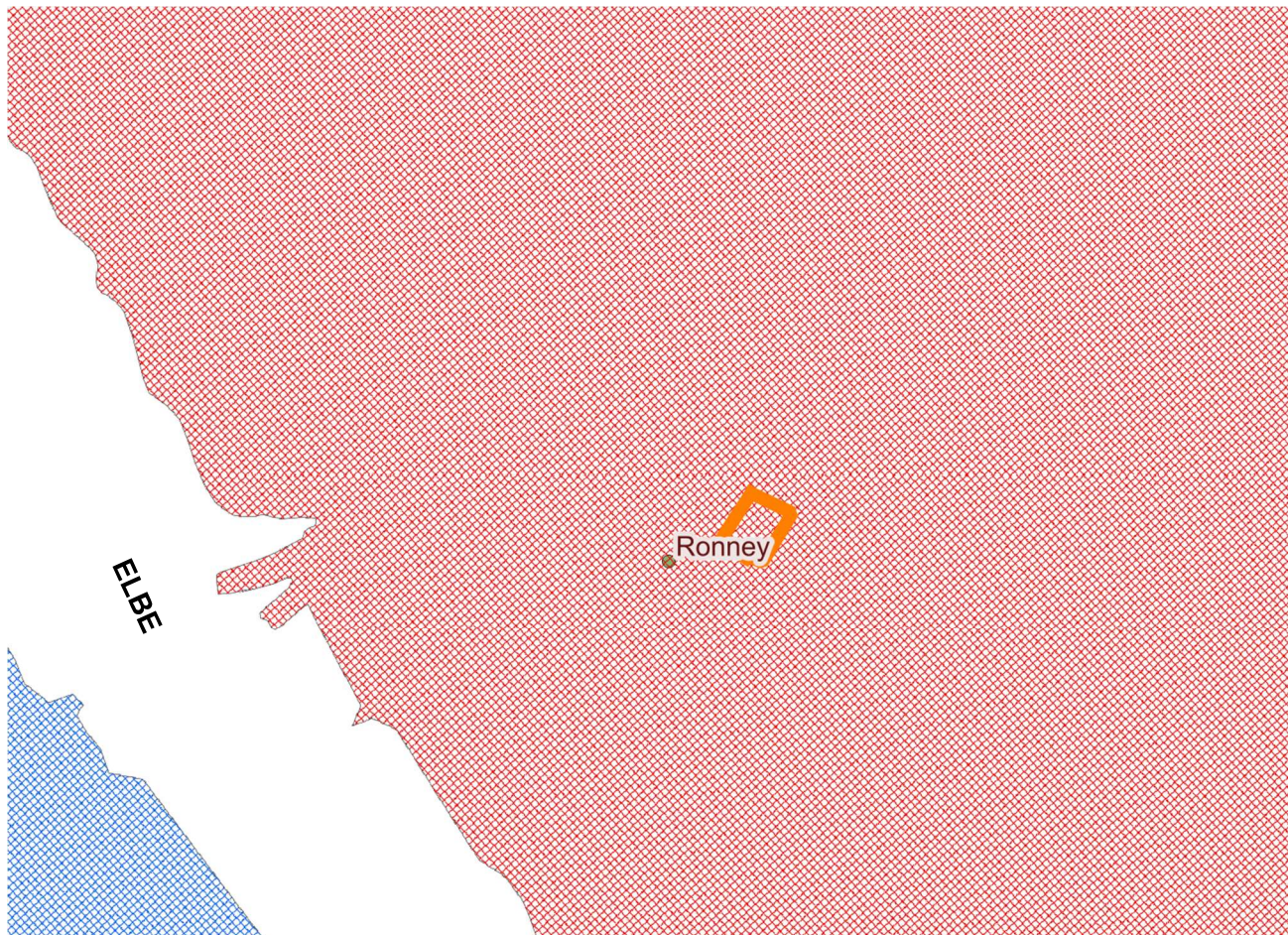
Gemäß der Regionalplanung des Landes Sachsen-Anhalt befinden sich das Plangebiet sowie das weiträumige Umfeld von Ronney, bedingt der in ca. 500m Entfernung befindlichen Elbe, Bestandteil des Vorranggebietes für Hochwasserschutz sowie Überschwemmungsgebiet.

Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer

Vorranggebiet für Hochwasserschutz



Überschwemmungsgebiet der Elbe



3. Schutzgebiete

Gemäß nachfolgender Übersichten aus dem Geodatenportal Sachsen-Anhalt, in der die möglichen Schutzkategorien der Flächen des Vorhabengebietes aktiviert wurden, befinden sich die Teilflächen der Außenbereichssatzung Ronney, wie auch die gesamte Siedlung vollständig innerhalb naturschutzfachlich geschützter Bereiche und ist zusätzlich weiträumig von Schutzgebieten umgeben:

Biosphärenreservat (BR)

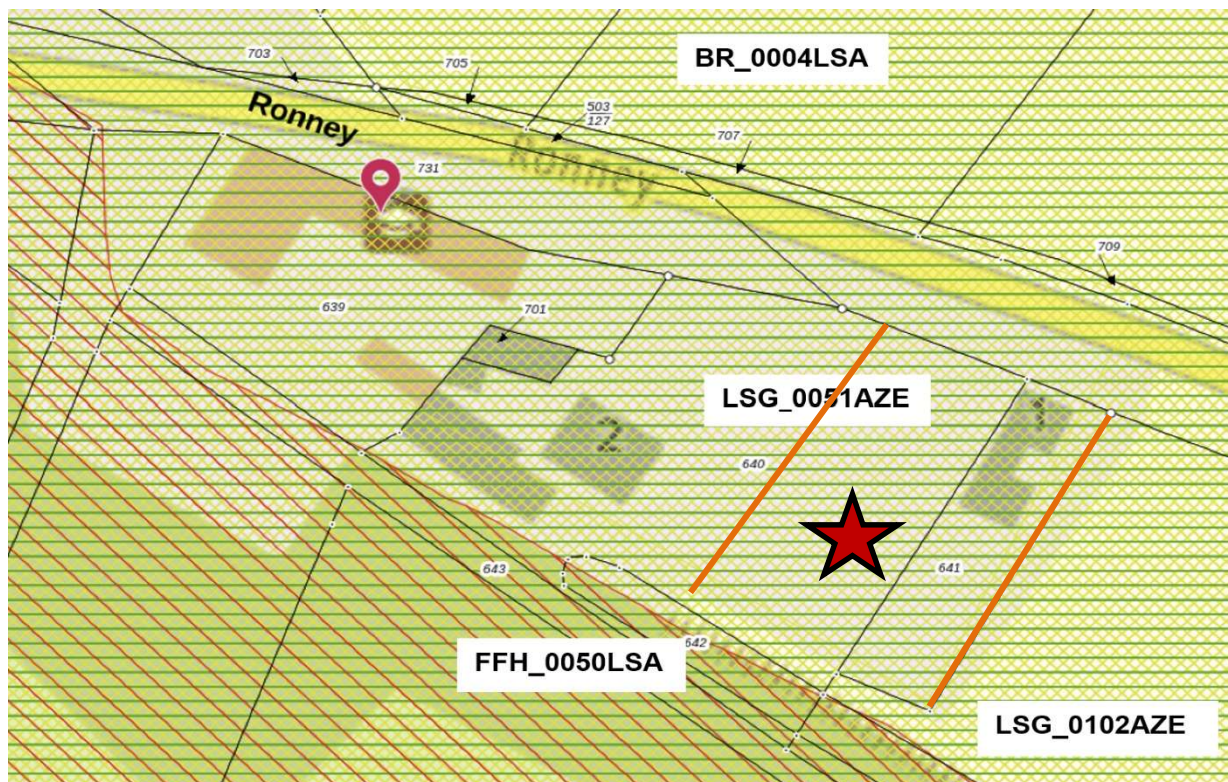
Die Teilfläche entlang der L51, im OT Ronney, der Stadt Zerbst, befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat 'Mittelelbe' (**BR_0004LSA**). Diese Zone umfasst den größten Flächenanteil, die so genannte Entwicklungszone, zu der die Landschaftsschutzgebiete zählen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die Vorhabenfläche befindet sich vollständig innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Der überwiegende Flächenanteil ist dem LSG 'Mittlere Elbe' (**LSG_0051AZE**) zugehörig, wohingegen der südliche, dem Fließgewässer zugewandte Bereich dem LSG 'Mittlere Elbe-Steckby' (**LSG_0102AZE**) zugeordnet wird.

Fauna-Flora-Habitat – Gebiete (FFH)

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar an die südliche Siedlungsgrenze der kleinen Ortschaft Ronney schließen die Flächen des FFH-Gebietes 'Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg' (**FFH_0050LSA**). Diese Flächen sind gemäß Landesverordnung seit 2018 Bestandteil der Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt.



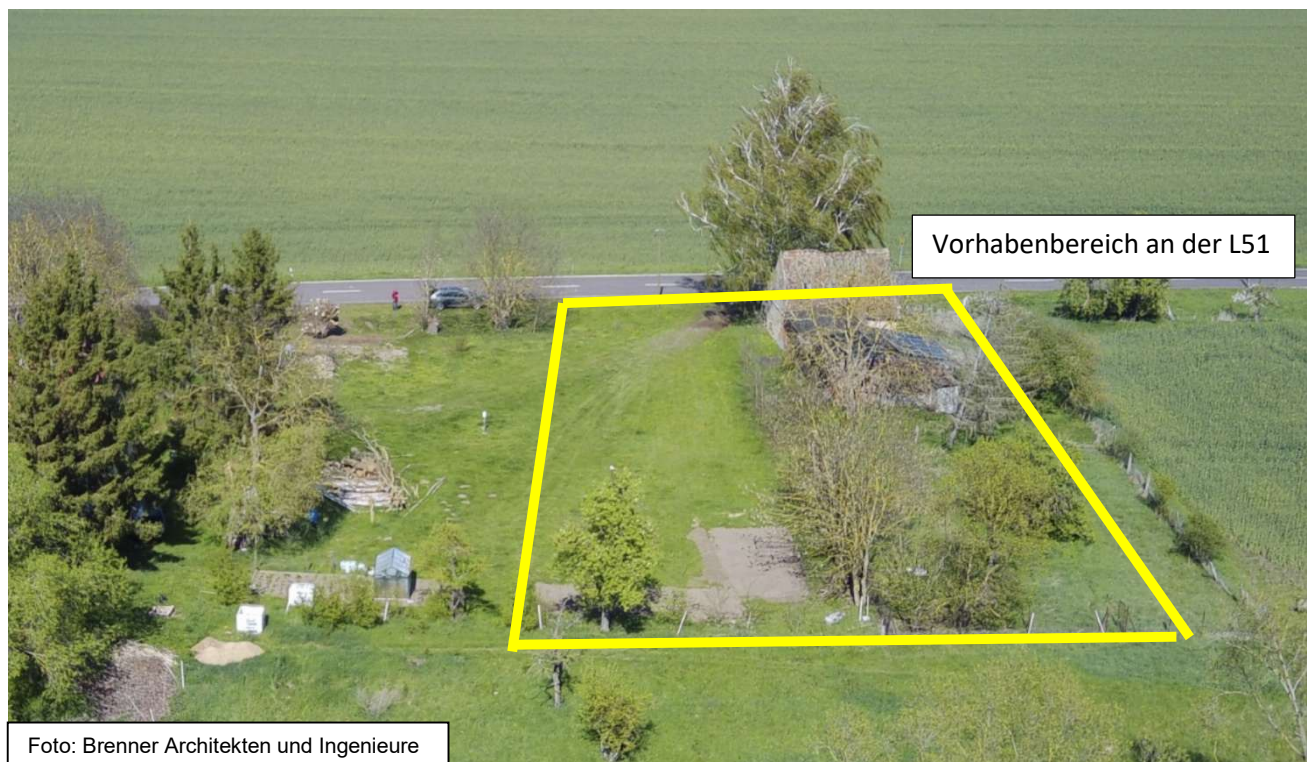
4. Bestand Flächennutzung

4.1 Teilfläche / Flurstück 640 und 641

Die Vorhabenfläche befindet sich ca. 1,5km westlich von Walternienburg, entlang der Landstraße 51, im Eingangsbereich der dortigen Splittersiedlung, ca. 500m vom Fähranleger der Elbe.

Die Umsetzung der Planung erfolgt innerhalb der unten farbig dargestellten Fläche (ca.) Auf dem Foto markiert die in etwa mittig verlaufende Nutzungsgrenze gleichzeitig die Abgrenzung der beiden Teilflächen (Flurstücke 640 und 641). Die im rechten Teilbereich dargestellte Fläche beinhaltet das sanierungsbedürftige Wohngebäude mit daran angrenzender, extensiv genutzter Wiesenfläche und Gehölzbestand.

Die Vorhabenfläche im Eingangsbereich von Ronney wird nördlich durch die L51, westlich von einer privaten Wohnbebauung und ansonsten von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen begrenzt.

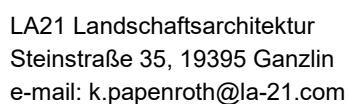


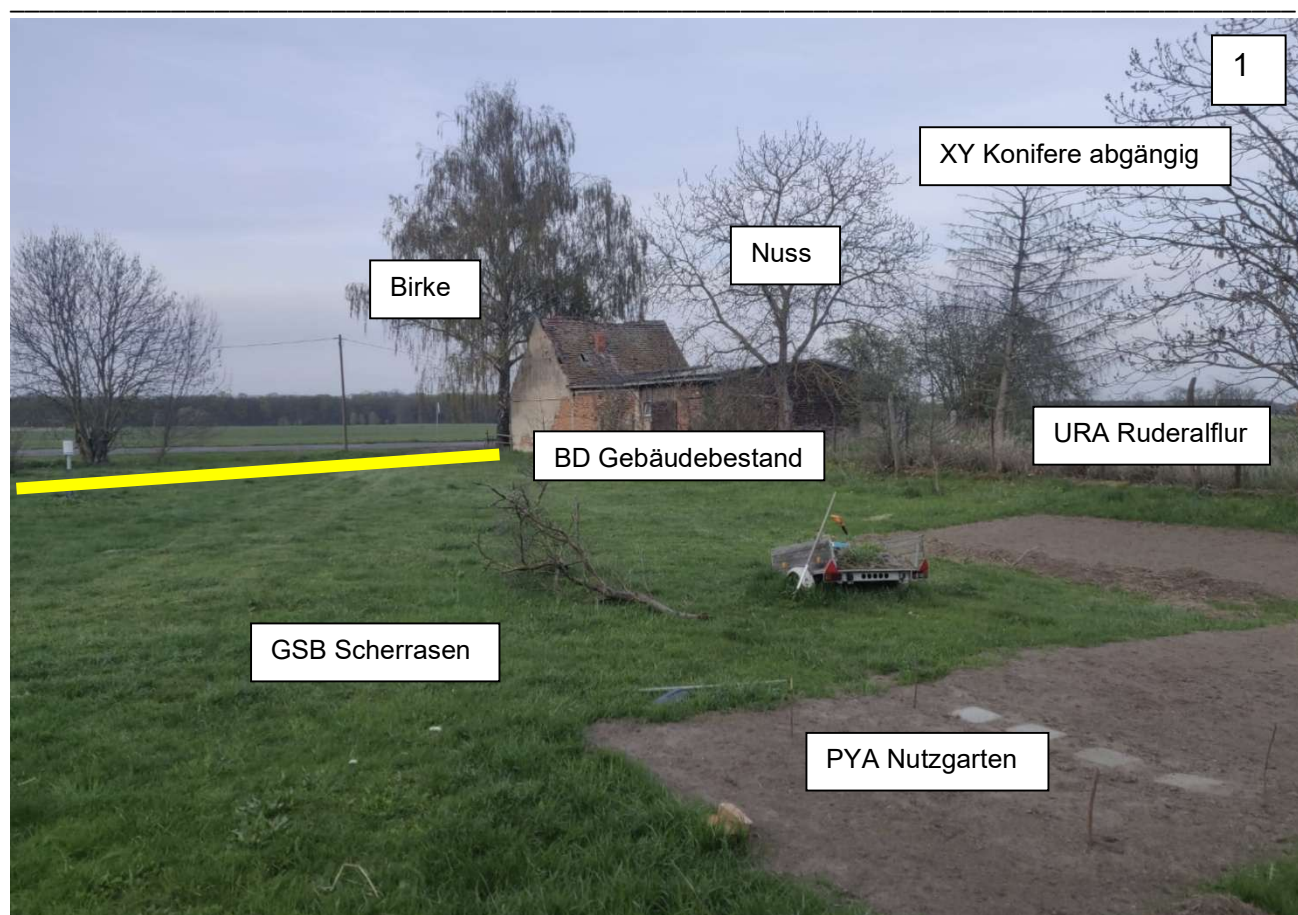
Die Landstraße 51 verläuft im Vorhabenbereich Ronney als überregional bedeutsamer Europaradweg R1 und gleichzeitig dem Radweg Deutsche Einheit (D-Route 3). Der kleinste Ortsteil von Zerbst ist außerdem Standort des UMWELTZENTRUMS RONNEY E.V. und damit Anlaufstelle für allgemein Naturbegeisterte. Ronney wird aber auch auf Grund der örtlichen Gaststätte ZUM FÄHRMANN als Reise- oder Etappenziel frequentiert.

4.2 Biototypen

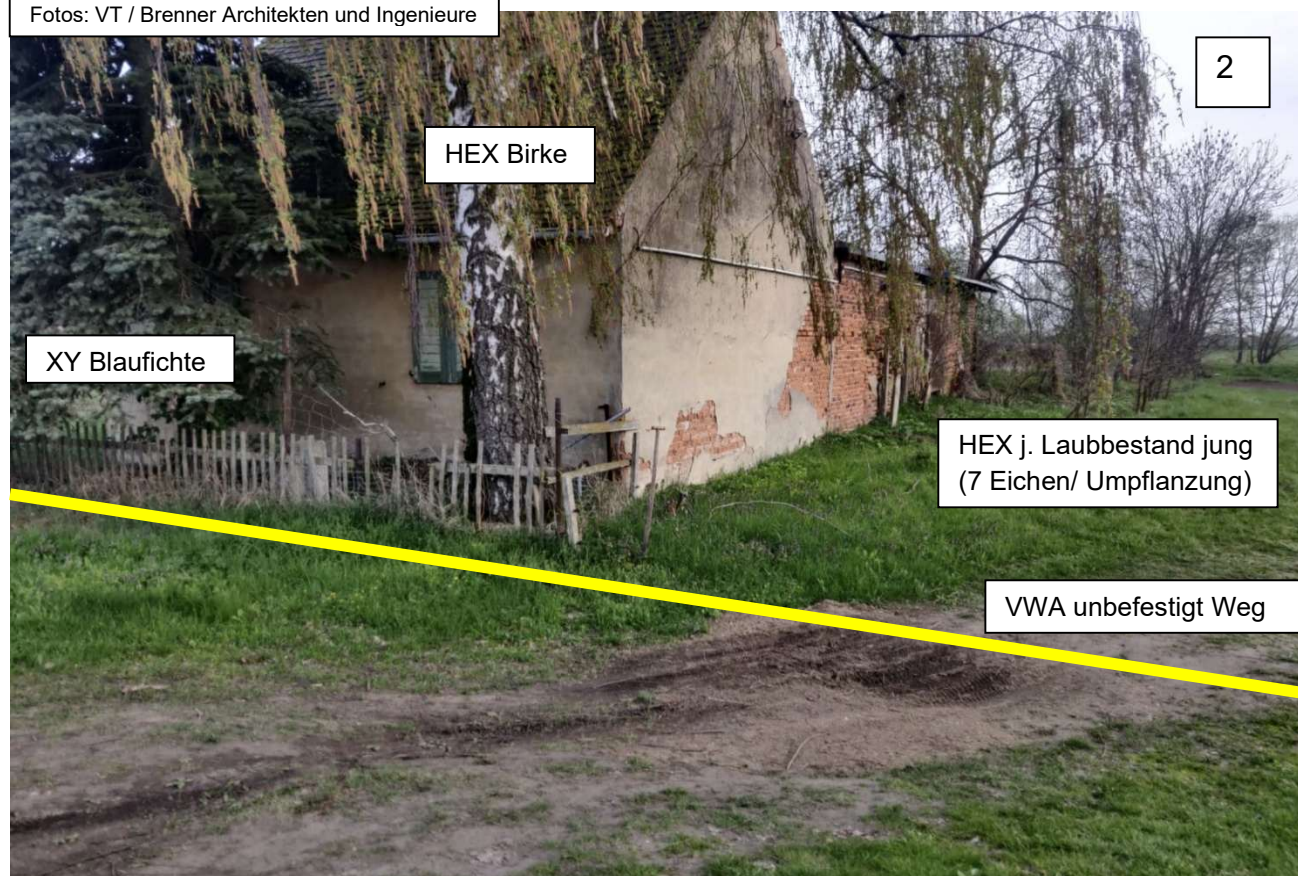
In der nachfolgenden Gesamtübersicht des aktuellen Biotop- und Nutzungsbestand wurde mit zusätzlicher Markierung der jeweilige Standort der darauffolgenden Biotopaufnahmen dargestellt.

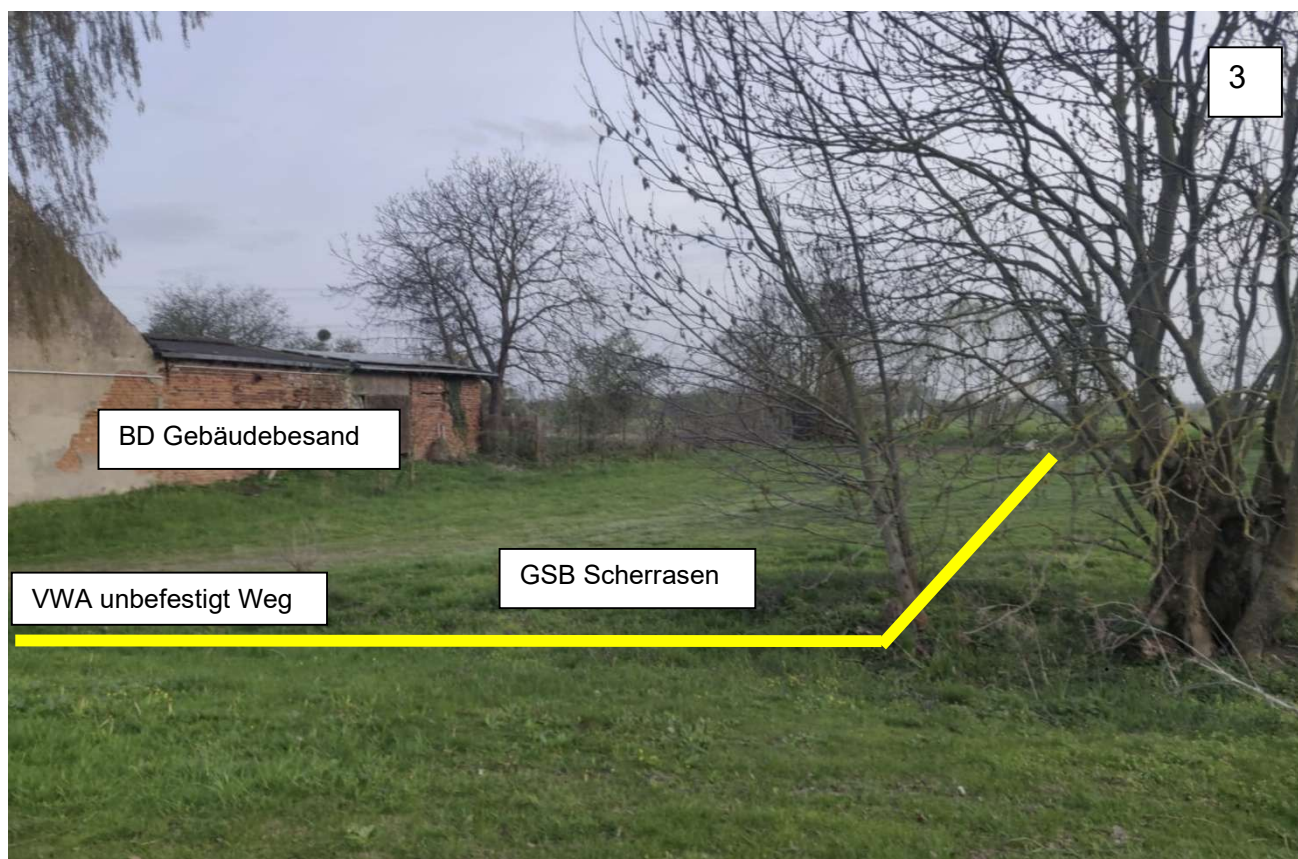




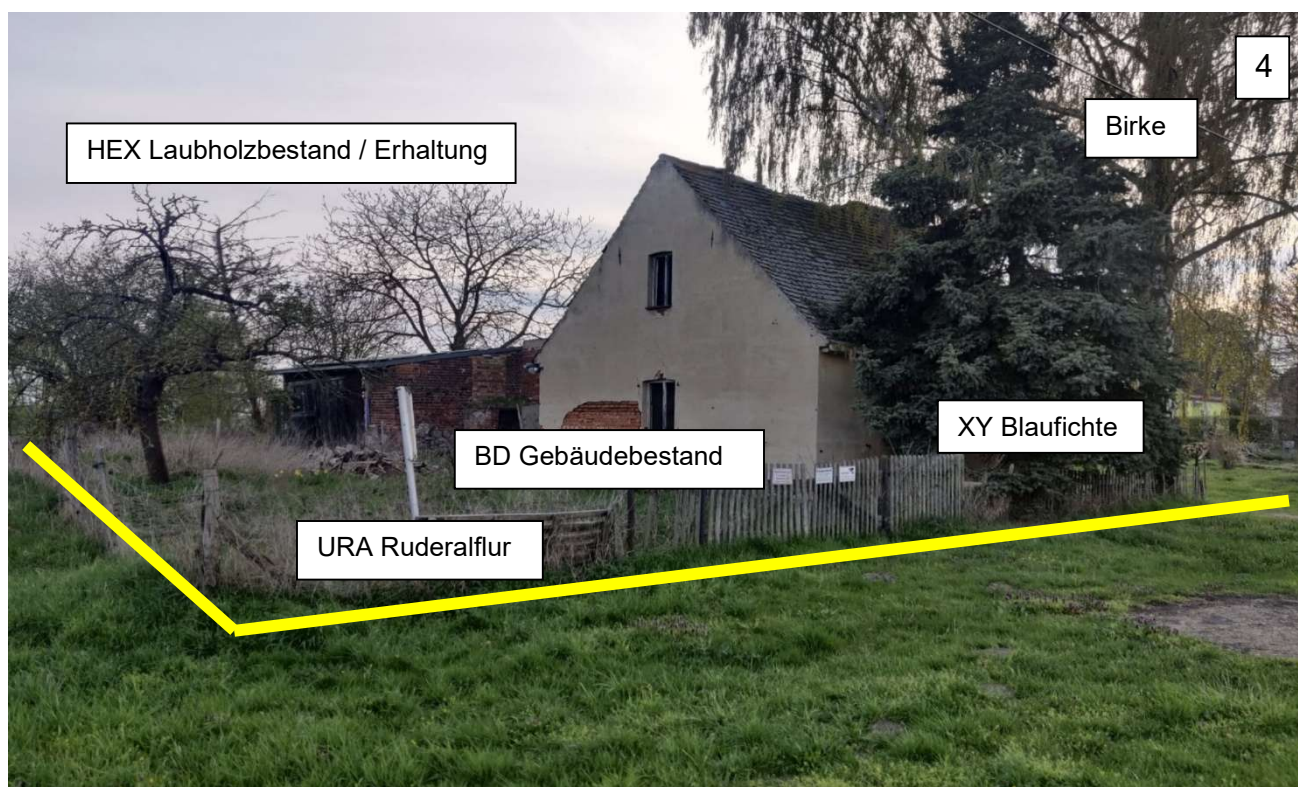


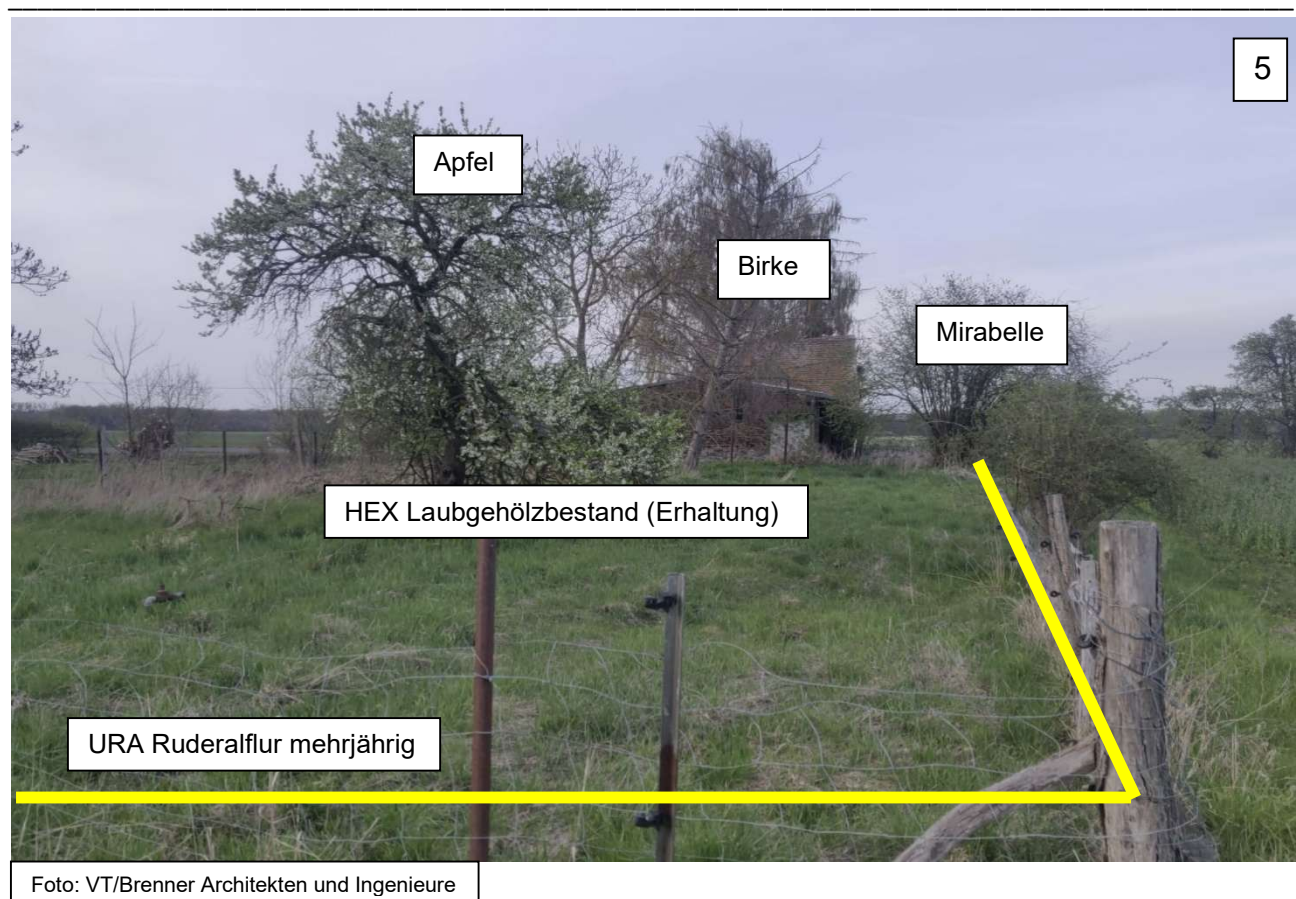
Fotos: VT / Brenner Architekten und Ingenieure





Fotos: VT / Brenner und Ingenieure





5. Flächenbilanzierung

5.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Die Ermittlung der Höhe eines Eingriffs in den Naturhaushalt, der in diesem Fall durch die geplante Wohnbebauung vollzogen wird, erfolgt rechnerisch nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2.

Die nachfolgende Tabelle der Flächenbilanzierung beinhaltet im oberen Abschnitt die Bestandssituation der zuvor aufgezeigten Flächennutzung und im unteren Abschnitt, den durch die Planung hervorgerufenen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Teilfläche, der Flurstücke 640 und 641 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600m².

Tabelle 1 : Flächenbilanzierung / Eingriffsbewertung

Eingriffsbewertung Gem. Walternienburg, Teilflächen Flst. 640 u. 641	Fläche in m²	Code	Biotop-Wert	Wertpunkte
Bestand	1.600			
Gebäudebestand	140	BD	0	0
Weg unbefestigt	91	VWA	6	546
Nutzgarten	85	PYA	6	510
Ruderalflur	290	URA	14	4060
Scherrasen	574	GSB	7	4018
Gehölzgruppe (2 x 3 Stück)	150	HEC	20	3000
Einzelgehölz Laub (3 Stück)	75	HEX	12	900
Einzelgehölz Laub jung (5+7 Stück)	120	HEX j.	8	960
Einzelgehölz Nadel (2 von 3 abgängig)	25	XY	10	250
Einzelstrauch (2 Stück)	50	HEY	9	450
Summe Biotop-Wert	1.600			14.694
Eingriffsbewertung	Fläche in m²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
Planung (GRZ=0,35)	550			
Versiegelte Flächen Gebäude Bestand	140	BD	0	0
versiegelte Flächen Scherrasen Bestand	253	BD	0	0
versiegelte Flächen Weg unbefestigt Bestand	70	BD	0	0
Versiegelte Flächen Ruderalflur	87	BD	0	0
Bestand Weg unbefestigt	21	VWA	6	126
Bestand Nutzgarten	85	PYA	6	510
Bestand Ruderalflur	203	URA	14	2842
Bestand Scherrasen	321	GSB	7	2247
Gehölzgruppe (2 x 3 Stück) Erhaltung	150	HEC	20	3000
Einzelgehölz Laub (3 Stück) Erhaltung	75	HEX	12	900
Einzelgehölz Laub jung (5+7 Stück) Erhaltung	120	HEX j.	8	960
Einzelgehölz Nadel (1 Stück) Erhaltung	25	XY	10	250
Einzelstrauch (2 Stück) Erhaltung	50	HEY	9	450
Summe Plan-Wert	1.600			11.285
Summe Eingriffsbewertung (Planung - Bestand) = Kompensationsdefizit				-3.409

Der **Biotop-Wert** der Bestandsnutzung beträgt insgesamt **14.694 Wertpunkte (WP)**.

Gemäß der geplanten Nutzung hat der Vorhabenträger für die Umsetzung der Einbeziehungssatzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Schutzgüter dar, da bislang unbefestigte Teilflächen zugunsten einer max.

möglichen Überbauung von 35% (rot) als Lebensraum für Flora und Fauna unwiederbringlich verlorengehen.

Diese Festsetzung schlägt sich auch im Ergebnis der Flächenbilanz nieder. Die Wertigkeit des Biotopbestandes wird durch die geplante Versiegelung auf den **Plan-Wert** von **11.285 WP** verringert.

Für die Umsetzung der Planung wird innerhalb des Grundstücks zukünftig eine maximale Versiegelung von 550m² möglich, weshalb der durch die vorherige Flächenbilanzierung verminderte Biotopwert von **insgesamt 3.409 WP** durch Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend kompensiert werden muss.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Einschränkung des Versiegelungsgrades

Zum Erhalt des angrenzenden Biotopbestandes bzw. zum Schutz des naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsbildes, wird das Maß der baulichen Nutzung beziehungsweise der Versiegelungsgrad begrenzt und eine Grundflächenzahl von GRZ=0,35 festgesetzt.

Für die temporäre Stellung von Baumaschinen und Baustoffen sind vorzugsweise bereits befestigte Bodenflächen zu nutzen.

Die Festlegung der jeweiligen Grundstückerschließung ist so zu wählen, das der Gehölzaltbestand nicht beeinträchtigt und erhalten bleiben kann.

Begrenzung der Bauzeit

Zum allgemeinen Artenschutz hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Diese Zeit liegt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass in Nachbarschaft befindliche Nester europäischer Vogelarten (ca. März - Juli) entfernt, beschädigt oder zerstört werden.

Vermeidung von Kontamination

Durch eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen und Betriebsmitteln nach den geltenden Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes und durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den heutigen Umweltstandards entsprechen, können potenzielle Verunreinigungen des Bodens, von Oberflächenwasser und Grundwasser vermieden werden.

Bodenschonende Bauausführung

Der Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Abschluss der Fundamentarbeiten in gleicher Schichtung wiedereinzubauen (Beachtung der DIN 19731 bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial).

Wiederherstellung temporärer Bauflächen

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Ausgangszustand des Bodens aller temporär genutzten Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist der Boden aufzulockern und der zwischengelagerte Oberboden wiederaufzubringen.

Schutzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen

Im Nahbereich der Baustelle, entlang des Straßenbereiches, sind die Einzelbäume und Gehölzbestände vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen und in Form von Bauzäunen vom Baugeschehen entsprechend abzugrenzen. Innerhalb der Gehölztraufe dürfen keine Baumaterialien zwischengelagert werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Der Vorhabenträger möchte den Biotopbestand innerhalb des Grundstücks bis auf die altersbedingten bzw. durch Krankheit und Trockenheit gezeichneten Einzelgehölze im östlichen Grundstücksbereich weitestgehend erhalten und diese durch heimische Laubgehölze ergänzen.

Des Weiteren ist geplant, die östliche Grundstücksgrenze um eine zusätzliche Teilfläche zu erweitern, um auf diesem Teilstück von ca. 52m x 6m die Ausgleichspflanzung in Form einer durchgängigen Hainbuchenhecke zu entwickeln.



Neben der Bestandserhaltung und der Heckenpflanzung, entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist geplant, die erst kürzlich zentral gepflanzten Jungeichen innerhalb des südlichen Gehölzbestandes zu etablieren, um den lückigen Bestand entlang der Südseite zu komplettieren.

Die Vorhabenfläche kann durch die Bestandserhaltung und einer randseitigen Ergänzung von Gehölzpflanzungen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verbessert und in den naturnahen Landschaftsraum eingegliedert werden. Sie stellt für die Wahrnehmung des Siedlungsrandes keine Beeinträchtigung und für das Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung dar.

Durch die Ausgleichsmaßnahme kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Durchführung der randseitigen Ausgleichsmaßnahme, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch auf einer zu erwerbenden Teilfläche, außerhalb der Vorhabenfläche befindet, kann eine Biotopaufwertung von ca. 3.410 Wertpunkten erzielt das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den rechnerisch nachgewiesenen Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt, wie sie durch die geplante Wohnbebauung vonstattengehen.

Ausgleichsbewertung	Fläche in m ²	Code	Plan-Wert	Wertpunkte
Bestand Acker	310	AI	5	1.550
Zwischensumme	310			1.550
Planung Baum-Strauchhecke (ca. 52m x 6m)	310	HHB	16	4.960
Summe Planwert	310			4.960
Summe Ausgleichsbewertung (Planung - Bestand) = Aufwertung				3.410
Kompensationswert (Eingriffswert - Ausgleichswert) vollständig ausgeglichen				1

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Teilfläche / Flurstücke 640 und 641

Pflanzung einer Hainbuchenhecke

Innerhalb der Gemarkung Walternienburg, Flur 1, Flurstück 645 (außerhalb der Vorhabenfläche), ist entlang randseitlichen, westlichen Ackerrandes auf einer Gesamtlänge von ca. 52m und einer Breite von 6m, eine 2-reihige Hainbuchenhecke mit nachfolgenden Anforderungen zu entwickeln.

Gehölz/Mindestqualität / Pflanzung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*) als 2-fach verschulte Sträucher (Wurzelware), Höhe 60-100 cm

Die Pflanzung erfolgt in 2 Reihen, im Dreiecksverband (Versatz), mit einem Reihenabstand von ca. 40cm. Die Pflanzen stehen in ihrer jeweiligen Reihe ca. 40 cm auseinander, aber versetzt zur Nachbarreihe. Insgesamt müssen mind. 260 Pflanzen (130 pro Reihe) gepflanzt werden.

Die Ausführung erfolgt entweder im Herbst (Okt–Nov) oder dem zeitigen Frühjahr (März–Apr).

Zur Sicherung der Umsetzung der Pflanzung auf der aktuell außerhalb der Vorhabenfläche befindlichen Teilfläche, ist vom Vorhabenträger entweder die Gestattung des Eigentümers bzw. der Nachweis des neu erworbenen Eigentums zu erbringen.

Erklärung:

Die inhaltlichen Ausführungen zur Flächenbilanzierung und möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach den, mir zur Verfügung gestellten Grundlagendaten, dem mir vorliegenden Kenntnisstand und nach besten Wissen und Gewissen ausgearbeitet.

Kathrin Papenroth

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Literatur

- AUFTRAGGEBER: Unterlagen zum Vorhaben: Lageplan, Übersichtsplan
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2