Stadt Zerbst/Anhalt

Ortschaft Bornum

Einbeziehungssatzung

„Obere südliche Dorfstraße“ Garitz

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

- Auslegungsexemplar

Stand: 22.10.2026

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber:

Mario Rudolf
Dorfstraße 21a
39264 Zerbst/Anhalt, OT Garitz

Auftragnehmer:

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
E-Mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung:

Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Juliane Henze, M.Sc. Geographie
Manuela Köhler, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand:

Entwurf
Auslegungsexemplar
Stand: 22.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass/Zielsetzung 4

2. Rechtsgrundlagen 5

3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage 6

4. Historische Entwicklung/Siedlungsentwicklung und -struktur 6

5. Überörtliche und örtliche Planungen 8

6. Baulandbedarf/Wohnbauflächenentwicklung 10

7. Plangebiet und Standortbegründung 11

7.1 Räumlicher Geltungsbereich 11

7.2 Städtebauliche Begründung 11

7.3 Verkehrserschließung/Technische Erschließung 13

7.4 Denkmalschutz/Archäologie/Altlasten 14

7.5 Immissionsschutz 14

7.6 Planerische Festsetzungen 15

8. Umweltauswirkungen/Eingriff und Kompensationsbedarf 15

8.1 Bestandsaufnahme 15

8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt 18

8.3 Ausgleichsmaßnahmen 19

9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung 21

9.1 Aufstellungsbeschluss 21

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 22

9.3 Beteiligung der Behörden 22

10. Quellen und Literaturverzeichnis 23

Anlage:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan- 1. Änderung der Ortschaft Bornum, Stadt Zerbst/Anhalt (Feststellungsexemplar, 2006) mit Darstellung der Einbeziehungssatzung

1. Planungsanlass/Zielsetzung

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt für den Ortsteil Garitz südlich der Dorfstraße in unmittelbarer Anbindung an die bebaute Ortslage eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) aufzustellen.

Durch die Planung wird der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ um die Einbeziehungsfläche erweitert (§ 34 Abs. 1 BAUGB) und damit Baurecht auf der Grundlage des § 34 BAUGB geschaffen.

Voraussetzung für die Anwendung des Planungsinstruments nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist, dass die Einbeziehungsfläche durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Geländes entsprechend geprägt ist. Dies ist für die vorliegende Fläche der Satzung gewährleistet, da in direkter Nachbarschaft zusammenhängende Bebauung in der Regel für Wohnnutzungen angrenzen. Näheres dazu ist Kap. 7.1 bzw. 7.2 zu entnehmen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BAUGB muss für die Aufstellung der Satzung darüber hinaus die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben sein.

Die Einbeziehungsfläche fügt sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Garitz ein und rundet diese sinnvoll ab.

Weiter ist bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BAUGB zu beachten, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach landesrechtlichen Vorschriften nicht begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BAUGB benannten Schutzgüter durch das Vorhaben bestehen. Bei Nr. 7b handelt es sich um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere „der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". Da die Ergänzungsfläche keine Natura 2000-Gebiete berühren bzw. in unmittelbarer Nähe liegen, bestehen keine Beeinträchtigungen dieses Belangs. Gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB dürfen überdies keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES zu beachten sind. Dieser Voraussetzung wird im vorliegenden Fall ebenfalls erfüllt.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BAUGB getroffen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BAUGB). Hiervon wurde für die Ergänzungsfläche in Garitz mit Ausnahme der Festsetzung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kein Gebrauch gemacht. Grundsätzlich richtet sich die mögliche Bebaubarkeit nach dem Einfügungsgebot. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BAUGB sollen lediglich ergänzend zur gezielten Steuerung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung und zur Rechtssicherheit erfolgen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind der § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 BAUGB (Eingriffsregelung) auch in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BAUGB (Festlegung zum Ort des Ausgleichs) anzuwenden. In diesem Sinne muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Abs. 2). Es sind die Eingriffsregelung anzuwenden und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich

vorzusehen (Abs. 3). Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT.

Näheres zu den Umweltbelangen und notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist dem Kapitel 8 ’Umweltauswirkungen/Eingriff und Kompensationsbedarf’ dieser Begründung zu entnehmen.

Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BAUGB, d. h. Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens beizufügen.

Unter Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BAUGB wird keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BAUGB durchgeführt sowie von einem Umweltbericht gem. § 2a BAUGB abgesehen. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BAUGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 34 Abs. 6 BAUGB kann für eine Ergänzungssatzung zudem das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BAUGB angewendet werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen.

Einer Genehmigung der Einbeziehungssatzung durch übergeordnete Behörden, insbesondere aufgrund der geforderten und erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bedarf es nicht.

Der Geltungsbereich der Satzung sowie die getroffenen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage der Planzeichnung beruht auf einem digitalen Orthofoto des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Überlagerung mit der amtlichen Liegenschaftskarte für die Gemarkung Garitz.

Die Aufstellung der EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERE SÜDLICHE DORFSTRAßE“ GARITZ ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines städtebaulich sinnvollen Bauvorhabens zu schaffen.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen bzw. Richtlinien für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach §°34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB sind

- das BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.

1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- das GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- das NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- die RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. vom 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage

Die Stadt Zerbst/Anhalt liegt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im Land Sachsen-Anhalt. Sie besteht aus 24 Ortschaften und hatte am 31. Dezember 2025 20.010 Einwohner. In der Ortschaft Bornum leben 462 Einwohnern, im größten Ortsteil Garitz der Ortschaft Bornum leben 198 Einwohner (jeweils Stand 31.12.2025).

Der Ortsteil Garitz ist Teil der Ortschaft Bornum mit den weiteren Ortsteilen Bornum, Kleinleitzkau und Trüben. Seit der Eingemeindung am 1. Januar 2010 sind sie ein Ortsteil der Stadt Zerbst/Anhalt.

Garitz liegt ca. 11 km östlich der Stadt Zerbst/Anhalt und ca. 24 km nördlich der Stadt Dessau-Roßlau in der Landschaft des Vorflämings.

Die Umgebung von Garitz ist von der Landwirtschaft geprägt. Der größte Arbeitgeber ist die heimische Agrargenossenschaft. Auf den Feldern wird Getreide, Mais, Raps und Spargel angebaut.

(Quelle: Infotafel „Willkommen im Vorfläming“ an der alten Stärkefabrik)

Naturräumlich lässt sich die Gemarkung dem Naturpark Fläming zuordnen. Das Dorf ist umgeben von Feldern, Wiesen sowie den Mischwäldern des Vorfläming.

4. Historische Entwicklung/Siedlungsentwicklung und -struktur

Historische Entwicklung

Das Dorf Garitz wurde 1259 erstmals urkundlich erwähnt. Ein Johannes de Garitz (aus dem Geschlecht von Redern) wird als Zeuge in einer Urkunde genannt, in der bekundet wird, dass Richard von Zerbst die Stadt von dem Zolle befreit hat. 1350 hieß der Ort Gartz, ein Name, der slawischen Ursprungs ist. Ab 1572 sind die Ortsbezeichnung Garitz und die Existenz eines Rittergutes mit Schäferei, Brauerei und Brennerei verbrieft. Die Herren von Redern verkauften diesen Besitz an einen Zweig der Familie von Davier, der bis 1893 auf Garitz regierte. Danach erwarb die Familie Lahne aus Niegripp das Rittergut, die es 52 Jahre lang bewirtschaftete. Nach der Enteignung und im Zuge der Bodenreform erfolgte nach 1945 eine Aufteilung des Besitzes an die ehemaligen Landarbeiter und an Heimatvertriebene aus Schlesien. Von dem Gut ist heute im Ortsbild fast nichts mehr erkennbar.

Im Zuge der Zerbster Teilung kam Bornum, das zuvor zum Fürstentum Anhalt-Zerbst gehörte, zum Fürstentum Anhalt-Köthen. 1847 verstarb Herzog Heinrich kinderlos, womit die Linie Anhalt-Köthen erlosch und Bornum zum Fürstentum Anhalt-Dessau gelangte.
Am 20. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Trüben nach Bornum eingemeindet.
Am 20. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Kleinleitzkau nach Garitz eingemeindet.
Am 1. Januar 1974 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Garitz mit dem zugehörigem Ortsteil Kleinleitzkau nach Bornum eingemeindet.
Bis zum 31. Dezember 2009 war Bornum eine selbständige Gemeinde mit den zugehörigen Ortsteilen Garitz, Kleinleitzkau und Trüben. Am 1. Januar 2010 erfolgte die Eingemeindung nach Zerbst.
Die *Feldsteinkirche* in der Ortsmitte des Dorfes steht unter Denkmalschutz. Ihre erstmalige Erwähnung geht in das 14. Jahrhundert zurück. Belegt mit der 1. Glocke aus diesem Jahrhundert und die 2. Glocke aus 1748. In der Kirche stehen zwei Rittersteine mit 16 Wappen auf jeder Seite 8, für Carl Friedrich von Davier und Heinrich Ludwig von Davier.
Im gleichen Zusammenhang ist der alte *Dorfbackofen* zu erwähnen. Er trägt das Alter der Kirche und ist noch voll funktionstüchtig. Durch den Heimat- und Backofenverein wird dieser mehrmals im Jahr zum Brot- und Kuchenbacken genutzt. Die jährlichen Höhepunkte sind Himmelfahrt, Pfingsten (Backofenfest) und Erntedankfest.
Die *Alte Stärkefabrik* wurde um 1900 vom Bruder des letzten Rittergutsbesitzers erbaut. Das ehemalige Fabrikgebäude wurde liebevoll saniert. Es dient heute als multifunktionales Dorfzentrum mit Nutzern wie dem *Naturparkverein Fläming* und der *Stiftung Entschlossene Kirchen*. Das *Kulturhaus* (heute: *Gaststätte und Hotel am Weinberg*) wurde 1976 von der LPG im typischen DDR-Baustil, der die Funktion im Vordergrund sah, erbaut. Auf der Giebelseite befindet sich ein übergroßes Glasornament mit Friedenstaube, Hammer, Zirkel und Ährenkranz (Quelle: Wikipedia).

Siedlungsentwicklung und -struktur

Die bebaute Ortslage von Garitz erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Ortsdurchfahrten (‚Dorfstraße‘ L 121 und ‚Dorfstraße‘/‘Am Weinberg‘ K 1255) sowie entlang der Straße ‚Kirchweg‘. Im Süden außerhalb der eigentlichen Ortslage befindet sich eine weitere Agglomeration mit Geschosswohnungsbau, dem Kindergarten mit öffentlichem Spielplatz sowie ein Landhotel und Restaurant. Auf der nördlichen Seite des ‚Weinbergs‘ erstrecken sich weitere Wohn- und Freizeitwohnnutzungen. Westlich, außerhalb der bebauten Ortslage befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Der Sportplatz liegt ebenfalls außerhalb im Kreuzungsbereich L 121/‘Am Weinberg‘.

Besondere Anziehungspunkte im Ort sind neben der Feldsteinkirche in der Ortsmitte und dem alten Backhaus mit seinem überregional bekannten Backofenfest die alte Stärkefabrik mit ihren vielfältigen Angeboten. Die Festhalle des Objektes ist kultureller Mittelpunkt des Ortes und der Infopunkt des Naturparks Fläming bietet viel Interessantes über die Region. Einmalig ist das Dorfkirchenmuseum. Das Kulturhaus Garitz bietet Übernachtungsmöglichkeiten und Restauration an, der große Saal bietet Platz für über 450 Personen. Als familienfreundlichen Ort bietet Garitz einen Kindergarten, Hort und einen großen öffentlichen Spielplatz an. In der Straße ‚Weinberg‘ sind Bungalows und Finnhütten zum Freizeitwohnen entstanden.

5. Überörtliche und örtliche Planungen

Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2026 (LEP LSA 2026) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 29.09.2026 (gültig ab 30.09.2026) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Das Plangebiet gehört laut Festlegungskarte 1 – Raumstruktur des LEP LSA 2026 zum ländlichen Raum (LEP LSA 2026, Z 2.3-1).

In der kartografischen Darstellung des LEP LSA 2026 werden für den Ortsteil Garitz sowie für die Ergänzungsfläche keine Festlegungen getroffen. Unmittelbar südlich an den Ort grenzt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ an (G 7.2.2-8).

Da der Geltungsbereich inmitten des Siedlungsgefüges von Garitz liegt, hat dieser für die zuvor genannten Festlegung keine Bedeutsamkeit.

Die Einbeziehungsfläche grenzt im Norden unmittelbar an die Bebauung an der ‚Dorfstraße‘ (L 121) an. Westlich des Geltungsbereiches verläuft ebenfalls die ‚Dorfstraße‘ (K 1255). Im Süden befindet sich ein befestigter Weg der zur Straße ‚Kirchweg‘ führt. Südöstlich des Geltungsbereichs erstrecken sich die Hausgärten der Wohnbebauung entlang des ‚Kirchweges‘.

Die Einbeziehungsfläche fügt sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Garitz ein und rundet diese sinnvoll ab. Dieser Ansatz entspricht auch dem Ziel 3.1-4 LEP LSA 2026, dass eine Zersiedlung der Landschaft, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur und Splittersiedlungen zu vermeiden sowie dem G 3.1-5 LEP LSA 2026, als dass Baulücken innerhalb der Ortschaft genutzt werden sollen. Die Fläche der Ergänzungssatzung sind bereits infrastrukturell erschlossen.

Zum nahen Umfeld trifft der LEP LSA 2026 folgende weitere Aussagen:

- ca. 2,5 km nordwestlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 24 „Landschaftsstrukturen im Zerbster Ackerland“ (G 7.2.2-8 LEP LSA 2026)
- ca. 2,6 km nördlich und 3 km östlich befindet sich das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. IX „Westfläming“ (Z 7.1.3-3 LEP LSA 2026)
- ca. 5 km südöstlich verläuft ein zwei- oder mehrgleisiger Schienenweg.

Aus vorgenannten Gründen steht die vorliegende Planung den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP LSA 2026 nicht entgegen.

Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG MIT DEN PLANINHALTEN „RAUMSTRUKTUR, STANDORTPOTENZIALE, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND FREIRAUMSTRUKTUR“ (REP A-B-W 2018)** wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018

beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Im **REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018** werden für den Ortsteil Garitz und den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ebenfalls keine Festlegungen getroffen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung trifft der REP A-B-W 2018 folgende Festlegungen:

- ca. 250 m südlich befindet sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ (G 6 REP A-B-W 2018)
- ca. 700 m südöstlich befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII „Fläming“ (Z 14 REP A-B-W 2018)
- ca. 2,5 km nordwestlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ (G 6 REP A-B-W 2018) in dessen Zentrum das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII „Fläming“ (Z 14 REP A-B-W 2018) liegt
- ca. 2,6 km nördlich und 3 km östlich befindet sich das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. IX „Westfläming“ (Z 25 REP A-B-W 2018)

Resümee
Die Einbeziehungssatzung Garitz dient der Schaffung von Baurecht auf einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den Zielen des LANDESENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2026 sowie des geltenden REP A-B-W 2018 mit seinen Grundsätzen, Zielen und Erfordernissen der Raumordnung an bzw. steht diesen nicht entgegen.

Bauleitplanung/Städtebauliche Satzungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für die jeweilige Gebietskörperschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die Ortschaft Bornum verfügt über einen rechtsverbindlichen FNP für die seinerzeit eigenständige Gemeinde Bornum mit den Ortsteilen Bornum, Trüben und Garitz aus dem Jahr 1999 und über eine Änderung aus dem Jahr 2006 (vgl. Anlage).

Die in der Satzung dargestellte Ergänzungsfläche wird im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ dargestellt. Im Norden schließt sich ein Dorfgebiet gemäß § 5 BAUNVO an, im Westen erstreckt sich eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptstraße (K 1255) und dahinter liegt ebenfalls ein Dorfgebiet mit Feuerwehr. Im Osten befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ und im Anschluss eine Wohnbaufläche. Im Süden ist ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht nicht den Darstellungen des FNP bzw. lässt sich nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickeln. Dieses Entwicklungsgebiet gilt explizit nur für Bebauungspläne und nicht für städtebauliche Satzungen. Der Beurteilungsmaßstab für

die Aufstellung derartiger Satzungen ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Diese Voraussetzung ist gegeben.

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

Für alle Ortsteile der Ortschaft Bornum gibt es Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BAUGB aus dem Jahr 2002.

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahre 2022/2023 eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet erstreckte sich seinerzeit auf einen wesentlich größeren Geltungsbereich in südlicher Verlängerung des jetzigen Geltungsgebietes. Die Planung wurde nicht abgeschlossen, weil die Abwasserversorgung seinerzeit für die für dieses deutlich größere Gebiet nicht gewährleistet werden konnte. Bei der nun vorliegenden Plangebietsgröße ist das in Abstimmung mit dem AVZ eine geordnete Entsorgung möglich.

6. Baulandbedarf/Wohnbauflächenentwicklung

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

Im konkreten Fall steht der Aspekt der Abdeckung des Eigenbedarfs in Form einer behutsamen Innenentwicklung im Vordergrund. Hierzu gehört neben der Instandhaltung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz und der Nutzung vorhandener Baulücken, (die in Garitz nicht verfügbar sind!) die Erschließung kleinerer Bauflächen innerhalb bzw. am Rande der Ortslage, die derzeit noch dem Außenbereich nach § 35 BAUGB zugehörig sind.

Die vorliegende Planung erfolgt auf private Initiative eines Bürgers aus Garitz, der eine konkrete Anfrage für die Errichtung eines neuen Wohnhauses auf seinem Grundstück hat. Die geplante Ergänzungssatzung entspricht in diesem Sinne dem Eigenbedarf und soll damit konkret der Eigenentwicklung von Garitz dienen. Das Plangebiet lässt sich in bis zu drei Wohngrundstücken parzellieren.

Mithilfe der vorliegenden Einbeziehungssatzung können und sollen somit nicht größere neue Wohnbauflächen geschaffen, sondern das vorhandene Bauflächenpotenzial aktiviert und für einen Bauwilligen genutzt werden. Bei der Auswahl der Fläche stehen städtebauliche Beweggründe unter Beachtung der vorhandenen siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten im Vordergrund.

Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur unter Beachtung einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der bebauten Ortslagen wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Bodenschutzklausel des § 1a BAUGB durch die Ausweisung dieser Flächen entsprochen.

Die Konzentration auf die Thematik Innenentwicklung entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Zerbst/Anhalt. Um das Sinken der Einwohnerdichte und das Steigen der Infrastrukturkosten zu vermeiden, soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung initiiert werden. Eine Neuerschließung der Fläche ist auch im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

7. Plangebiet und Standortbegründung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERE SÜDLICHE DORFSTRAßE“ GARITZ umfasst eine Fläche, welche sich südwestlich der Ortslage von Garitz befindet. Die Flächengröße beträgt ca. 2.125 m² und soll in den Innenbereich von Garitz einbezogen werden. Die Einbeziehungsfläche grenzt im Norden unmittelbar an die Bebauung an der ‚Dorfstraße‘ (L 121) an. Im Westen erstreckt sich die ‚Dorfstraße‘ (K 1255) im Anschluss das Feuerwehrgebäude und Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein befestigter Weg der zum ‚Kirchweg‘ führt und im Anschluss eine Ackerfläche. Im Südosten erstrecken sich die Hausgärten der Wohnbebauung entlang des ‚Kirchweges‘.

Die Ergänzungsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 31 der Flur 3 der Gemarkung Garitz, hat eine Größe von ca. 2.125 m² und ist in Privatbesitz.

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Städtebauliche Begründung

Für den Ortsteil Garitz der Stadt Zerbst/Anhalt wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB für einen unbebauten Bereich aufgestellt. Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt in Garitz das Ziel, an geeigneter Stelle im Ort die bebaute Ortslage städtebaulich abzurunden und auf der Einbeziehungsfläche Baurecht zu schaffen.

Die Einbeziehungsfläche liegt am südwestlichen Rand der Ortsmitte von Garitz. Sie grenzt im Norden an eine vorhandene Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der ‚Dorfstraße‘ im Nordwesten befindet sich ebenfalls Wohnbebauung und auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht das Gerätehaus der Garitzer Feierwehr. Im Osten grenzen Hausgärten der Wohnbebauung am ‚Kirchweg‘ an den Geltungsbereich und lediglich im Süden ist eine unbebaute ehemalige Ackerfläche.

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch bauliche Nutzungen der angrenzenden Bereiche geprägt. Somit ist die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben. Ebenfalls ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB vereinbar.

Die Einbeziehungsfläche fügt sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, rundet diese ab und ist durch die vorhandene Bebauung im Umfeld baulich geprägt. Somit ist eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet.

Wertvolle erhaltenswerte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden. Demzufolge ist eine Nutzung der Fläche für eine Bebauung neben den o. g. städtebaulichen Gründen auch aus ökologischer Sicht unbedenklich.

Die Einbeziehungsfläche weist eine Größe von ca. 2.125 m² auf und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 31 der Flur 3 der Gemarkung Garitz. Die Flächengröße ermöglicht die Errichtung von bis zu drei Wohnhäusern.

Aufgrund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen werden an

den Flächenrändern 3 m breite Maßnahmenflächen festgesetzt. Hierdurch kann der notwendige Ausgleich vollständig auf der Fläche selbst erfolgen.



Foto 1: Blick auf das gegenüber dem Plangebiet gelegene Feuerwehrgerätehaus; im Bild rechts daneben befindet sich Wohnbebauung.



Foto 2: Blick auf die Wohnbebauung, die sich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließt; im Vordergrund ist die ‚Dorfstraße‘ (K 2055) zu erkennen.



Foto 3: Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes; im Vordergrund ist die ‚Dorfstraße‘ (L 121) und links im Bild die ‚Dorfstraße‘ (K 1255) zu erkennen.



Foto 4: Blick in den ‘Kirchweg‘ in südliche Richtung; die Bebauung ist geprägt durch typische Einfamilienhausbebauung; im Anschluss an die außerhalb des Bildes vorhanden Hausgärten der rechten Hauszeile befindet sich das Plangebiet.

7.3 Verkehrserschließung/Technische Erschließung

Der Ortsteil Garitz wird durch die L 121 und die K 1255 verkehrstechnisch erschlossen. Das Plangebiet selbst befindet sich unmittelbar an der K 1255 (‚Dorfstraße‘), sodass die verkehrliche Erschießung gesichert ist.

Die Heidewasser GmbH ist für die Trinkwasserversorgung zuständig. Auf Antrag können Hausanschlüsse für das Plangebiet hergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung kann in Abstimmung mit dem Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming (AWZ) erfolgen. Auf Antrag können Hausanschlüsse hergestellt werden.

Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 1 BRANDSCHUTZGESETZ (BRSCHG) ist die für den Grundschutz Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Für den Geltungsbereich ist ein Grundschutz an Löschwasser von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Eine Löschwasserversorgung wird über einen Hydranten gewährleistet. Eine Entnahme von Trinkwasser kann allerdings nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen.

Die Entsorgung des Regenwassers hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Sollte eine Entsorgung durch Versickerung vorgesehen sein, wird empfohlen durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes eventuell im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 im Plangebiet gegeben sind.

Die Stromversorgung erfolgt über die Avacon Netz GmbH.

Der Ortsteil Garitz ist durch die Telekommunikationsanlagen der Telekom AG erschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom Landkreis beauftragten Dritten.

7.4 Denkmalschutz/Archäologie/Altlasten

Auf der Einbeziehungsfläche selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologie betroffen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 Abs. 1 u. 2) DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, 310) in der derzeitig gültigen Fassung der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Für die Einbeziehungsfläche sind nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne der §§ 2 Abs. 3 – 6 BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG) bekannt.

7.5 Immissionsschutz

Von der geplanten Wohnnutzung mit bis zu drei Grundstücken selbst gehen keine erheblich störenden Emissionen aus. Die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen sind zu vernachlässigen.

Ebenfalls gehen von der angrenzenden K 1255 aufgrund der Verkehrsbelastungen keine wesentlichen Immissionen für die zukünftigen Bewohner aus.

Von den südwestlich gelegen Rinderstallanlagen gehen ebenfalls keine Immissionen aus, die die geplante Wohnnutzung wesentlich stört.

Des Weiteren werden aufgrund der geplanten Ergänzungsfläche vorhandene emittierende Betriebe nicht durch heranrückende Wohnbebauung in ihrer Nutzung zusätzlich eingeschränkt.

7.6 Planerische Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt. Die auf Basis des Einfügungsgebotes eindeutig ableitbare Art und Maß einer zukünftigen Bebauung auf den jeweiligen Flächen dürfen und sollen nicht festgesetzt werden. Dies würde ansonsten der Intention der Einbeziehungssatzung als einfaches Planungsinstrument widersprechen.

Aus diesem Grunde wird auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet.

Die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des Satzungsgebietes. Zur rechtlichen Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden diese in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen und entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme bietet sich für eine Einbeziehungssatzung eine Eingrünungsmaßnahme an der rückwärtigen Grundstücksgrenze an. Mittels einer Strauchhecke kann der Übergang zur zu den Hausgärten der Wohnhäuser im ‚Kirchweg‘ entsprechend gestaltet werden.

Die Beschreibung und Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind dem Kap. 8 „Umweltauswirkungen/Eingriff und Kompensationsbedarf“ zu entnehmen.

8. Umweltauswirkungen/Eingriff und Kompensationsbedarf

Die Einbeziehungssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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 Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Der Eingriff ist gemäß BNatSchG auszugleichen.

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

8.1 Bestandsaufnahme

Mit der Einbeziehungssatzung soll auf der Teilfläche des Flurstücks 31 der Flur 3 der Gemarkung Garitz zukünftig auf einer Fläche von ca. 2.125 m² Bebauung zulässig sein.

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Fläming“ (NUP007LSSA).

Östlich entlang der Bebauung am ‚Kirchweg‘ schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler“ (LSG0077_) an. Von der vorliegenden Satzung sind keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes betroffen.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich östlich der Kreisstraße K 1255 (‚Dorfstraße‘). Die Straße weist einen einseitigen Gehweg (Westseite) auf und wird von einer jungen Ahorn-Allee gesäumt. Sowohl das Straßengrundstück als auch der südlich angrenzende unbefestigte Weg liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Im Norden schließt das Plangebiet an den Hausgarten des Wohngrundstücks der ‚Dorfstraße‘ Nr. 4 (L 121) an. Zwischen diesem Hausgarten und dem Verbindungsweg zum ‚Kirchweg‘, der einen befestigten Einfahrtbereich und im weiteren Verlauf geschotterte Fahrspuren aufweist, befindet sich eine vormals ackerbaulich genutzte Fläche.



Kartengrundlage:
ALKIS/Februar2026 © LVermGeoLSA, A 18-223-2009-7
Datenlizenz Deutschland - DOP100 - Version 2.0 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Im obenstehenden Luftbild wird der Biotopbestand des Plangebiets dargestellt. Es handelt sich ausschließlich um den Biotoptyp ‚Intensivacker‘ (AI).



Foto 6: Blick von der 'Dorfstraße' (K 1255) in Richtung Norden: Entlang der Straße befinden sich Ahorn-Bäume, die Fläche selbst stellt sich als ehmalige Ackerfläche dar.



Foto 7: Blick von der 'Dorfstraße' (K 1255) in Richtung Osten: Außerhalb des Plangebites verläuft ein unbefestigter Spurweg zur Straße ‚Kirchweg‘; im Hintergrund sind die Hausgärten der Wohnhäuser dieser Straße zu erkennen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Flächen stellen keine natürlichen/naturnahen Lebensräume dar. Ein Bestand bedrohter/wertgebender Arten ist ausgeschlossen. Aufgrund der Lage (Hauptverkehrsstraße, angrenzender Siedlungsbereich) sind die Flächen nicht für eine Entwicklung zum naturnahen Lebensraum, der zur langfristigen Sicherung der Artenvielfalt benötigt wird, geeignet.

Dieser Biotoptyp weist geringe Biotopwerte auf. Sie sind insbesondere durch Lärm (Verkehr, Anwohner, Nutzer) vorbelastet und durch anthropogene Nutzung geprägt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der Straße und der angrenzenden Siedlungsbebauung geprägt. Es weist geringen Erholungswert auf.

- Die Einbeziehungsfläche hat bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung geringe Bedeutung.

Für die Eingriffsermittlung ist die RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU anzuwenden. Für die Bestandsbewertung ergeben sich folgende Westpunkte (WP) als Biotopwert-Bestand.

Biotoptyp Bestand	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte (WP)
Geltungsbereich Ergänzungssatzung		**2.125**		
Intensiv genutzter Acker	AI	2.125	5	10.625
Flächensumme		**2.125**		
Summe Biotopwert Bestand				**10.625**

8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt

Auf der Einbeziehungsfläche ist zukünftig die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Diese Nutzungsänderung ist mit dauerhafter Flächenversiegelung verbunden. Diese wirken auf den Naturhaushalt dahingehend, dass die Bodenfunktion und der Wasserhaushalt partiell erheblich beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsbild und die Lebensraumfunktion werden aufgrund der Vorbelastung bzw. Vorprägung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für die Eingriffsermittlung wird davon ausgegangen, dass wie für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BAUNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 möglich ist. Demnach können 40 % der Fläche versiegelt werden, die mit 0 Wertpunkten (WP) angesetzt werden. Die verbleibenden, nicht bebaubaren Grundstücksflächen stehen für eine Nutzung als Vor- und Hausgärten zur Verfügung. Diese umfassen in der Regel insbesondere Rasenflächen, aber auch Pflanzbeete. Gemäß dieser üblichen Praxis werden die verbleibenden, unbebauten Flächen pauschal als großflächige Scherrasenflächen mit 7 WP angenommen und diesem Biotoptyp zugeordnet. Diese Einstufung vereinfacht die Berechnung der Kompensation in der Form, dass die nicht bebaubaren Flächen nicht weiter differenziert werden müssen.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Ermittlung des durch die Einbeziehungssatzung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt.

Biotoptyp Planung	Code	Fläche in m²	Planwert (WP/m²	Wertpunkte (WP)
Bebauung, versiegelte Flächen	BD	850	0	0
Scherrasen	GSB	1.275	7	8.925
Flächensumme		**2.125**		
Summe Biotopwert Planung				**8.925**

Eingriffsbilanz	
Biotopwertpunkte Bestand	**10.625**
Biotopwertpunkte Planung	**8.925**
Kompensationsdefizit (Bestand - Planung)	**- 1.700**

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung besteht durch die mögliche Bebauung ein Kompensationsdefizit von **1.700 WP**, weshalb zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung ist die zusätzliche Pflanzung einer Strauchhecke vorgesehen, die am östlichen Rand des Grundstücks durchgeführt werden muss.

Die Entwicklung einer Strauchhecke dient einerseits der Eingrünung der neuen Baugrundstücke und andererseits aufgrund der Sichtschutzwirkung der allgemeinen Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Entwicklung einer Grundstückseingrünung erfolgt eine visuelle Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft.

Der Heckenstreifen bietet darüber hinaus einen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger, Hase und Igel dar. Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Verbesserung der kleinklimatischen Situation für das Grundstück selbst, da durch die Hecke ein wertvoller Windschutz besteht und Stäube und andere Einträge gefiltert werden können.

Wie der untenstehenden Tabelle zu entnehmen ist, kann mit dieser Ausgleichsmaßnahme der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Biotoptyp Bestand	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte (WP)
Geltungsbereich Ergänzungssatzung		**2.125**		
Intensiv genutzter Acker	AI	2.125	5	10.625
Flächensumme		**2.125**		
Summe Biotopwert Bestand				**10.625**

Biotoptyp Planung	Code	Fläche in m²	Planwert (WP/m²	Wertpunkte (WP)
Bebauung, versiegelte Flächen	BD	765	0	0
Scherrasen	GSB	1.147	7	8.029
Strauchhecke heimisch (3 m Breite)	HHA	213	14	2.982
Flächensumme		**2.125**		
Summe Biotopwert Planung				**11.011**
Kompensationsüberschuss (Bestand - Planung)				**+ 386**

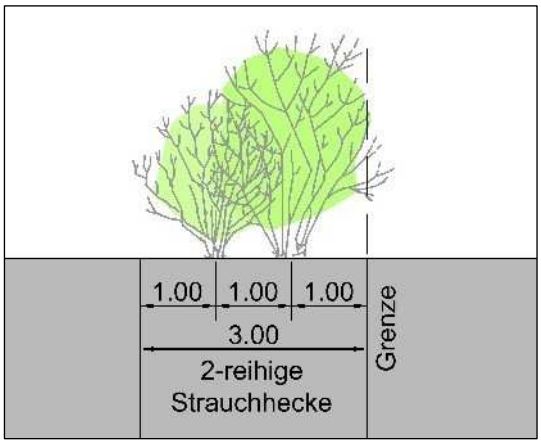
Der Ausgleich erfolgt innerhalb eines privaten Grundstücks, sodass die Kompensationsfläche in der Planzeichnung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wird.



Kartengrundlage:
ALKIS/Februar2026 © LVermGeoLSA, A 18-223-2009-7
Datenlizenz Deutschland - DOP100 - Version 2.0 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Festsetzung Strauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 213 m² große Teilfläche des Flurstücks 31, Flur 3 der Gemarkung Garitz) ist eine 2-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgender Ausführung zu pflanzen.



Die Maßnahme ist für die Grundstücksbesitzer zumutbar und verhältnismäßig. Mit der grundstücksabgrenzenden Heckenpflanzung wird eine Kompensation erzielt, die dem Abwägungsziel entspricht.

Die Pflanzung ist im Reihenabstand von 1,0 m und im Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m vorzunehmen. Die Pflanzreihen sind mit einem Versatz von 0,5 m anzulegen.

Für die Pflanzung sind einheimische und standortgerechte Gehölze der minimalen Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzte Sträucher, Größe 60 bis 100 cm gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Alle ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist vor Wildverbiss durch geeignete Materialien einzufrieden.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwölf Monate nach Baubeginnanzeige fachgerecht ausgeführt werden.

9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Bei der Aufstellung der EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERE SÜDLICHE DORFSTRAßE“ GARITZ der Stadt Zerbst/Anhalt, Ortschaft Bornum, werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB wird abgesehen. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BAUGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BAUGB beteiligt. Die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden ebenfalls an der Planung beteiligt.

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am **26.08.2026** gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB die Aufstellung der EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERE SÜDLICHE DORFSTRAßE“ GARITZ in der Gemarkung Garitz beschlossen (Beschluss-Nr.: 0357/2026).

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BAUGB am **25.09.2026** im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt, Jahrgang 21, Nr. 9/2026, sowie auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERE SÜDLICHE DORFSTRAßE“ GARITZ, bestehend aus Teil A: Planzeichnung, Teil B: Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.10.2026, wird gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB in der Zeit **vom … . … ……. bis einschließlich … . … …….** im Internet auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt unter der Rubrik „Sonstige Bekanntmachungen“ (https://www.stadt-zerbst.de/de/sonstigebekanntmachungen.html) sowie auf der Internetseite des Landesportals Sachsen-Anhalt veröffentlicht.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Bau- und Liegenschaftsamt, Zimmer 2.05 der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt, Verwaltungsgebäude Breite 86 a in 39261 Zerbst/Anhalt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung werden gem. § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BAUGB an der Planung beteiligt.

Zerbst/Anhalt, ...

Bürgermeister der Stadt Zerbst/Anhalt

10. Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BERTELSMANNSTIFTUNG (2018): Demografietypen, URL: https://www.wegweiser-kommune.de/ demographietypen, zuletzt aufgerufen am 12.04.2021.

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSCHG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21. Oktober 1991 (GVBL. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVBl. LSA S. 325, 327)

FICKERT/ FIESELER (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DER GEMEINDE BORNUM, 1. ÄNDERUNG, LANDKREIS ANHALT-ZERBST, Feststellungsexemplar (Mai 2006), erarbeitet durch Ingenieurbüro Wasser und Umwelt, Zerbst.

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG – UVPG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. I Nr. 304).

LANDESPLANUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT (LPLANG LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl LSA S. 18).

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2026 SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2026), seit 30.09.2026 in Kraft.

Landschaftsplan der Gemeinde Chörau (2000), erarbeitet durch das stadtplanungs und architekturbüro sauer & webel köthen.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762).

RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 August (BGBl. 2026 I Nr. 224).

RAUMORDNUNGSKATASTER LAND SACHSEN-ANHALT für die Stadt Möckern (Mai 2016)

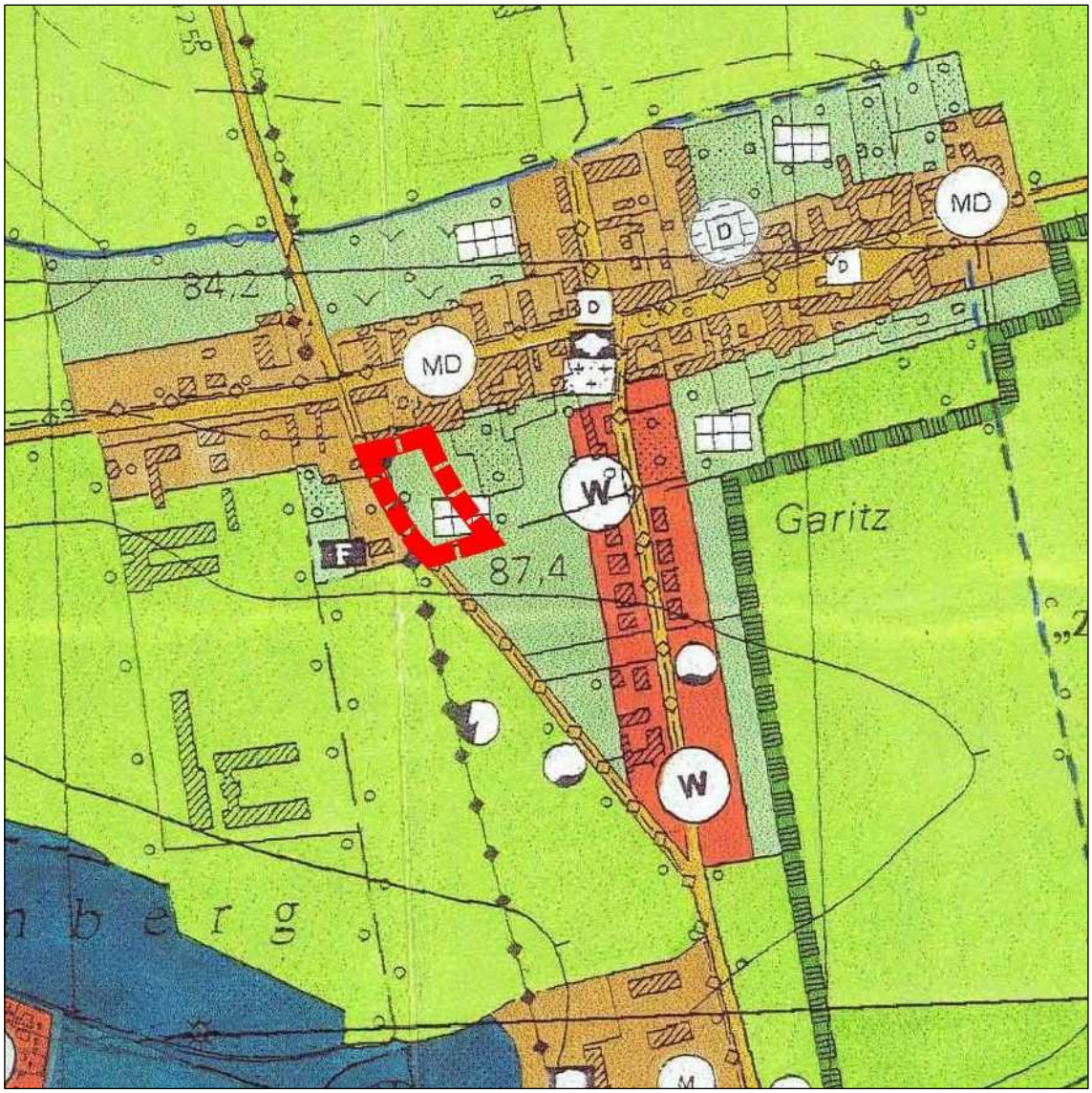
REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019.

RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Anlage

Auszug aus dem Flächennutzungsplan – 1. Änderung der Ortschaft Bornum, Stadt Zerbst/Anhalt (Feststellungsexemplar, 2006) mit Darstellung der Einbeziehungssatzung



Fensterausschnitt III, Maßstab: 1 : 5 000

Kartengrundlage

Auszug aus der topographischen Karte
Gemeinde: Bornum
Maßstab: 1 : 10.000
Stand der Planungsunterlage (Monat/Jahr: 01/1984
Verveilfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverbarbeitung Halle am: 04.01.1996
Antrag: LVD / 1 / 16 /96