FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinde Zernitz **Landkreis Anhalt-Zerbst**

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25-21101-AZE 51068
Dessau, den 07.11.96
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Ingenieurbüro Dr.Kiep
06862 Jeber-Bergfrieden , Hauptstraße 13
Tel 034907-20274/Fax 034907-20369

Januar 1996

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Vorbemerkung	1
2.	Aufstellungsnotwendigkeit	2
3.	Grundlagen	2
3.1.	Gesetzliche Grundlagen	2
3.2.	Darstellungsgrundlagen	3
4.	Raumordnung und Ortsentwicklung	3
4.1	Lage im Raum	3
4.2	Historische Entwicklung	4
4.3	Vegetation	5
4.4	Geologische Verhältnisse und Klima	5
5.	Analysen und Prognosen	7
5.1.	Allgemeine Angaben	7
5.2.	Dorfgebiete/Wohngebiete	8
5.3.	Gewerbegebiete	9
5.4.	Bebaute Flächen für die Landwirtschaft	10
5.5.	Gemeinbedarfsflächen	11
5.6.	Grünflächen/ Spielplätze/ Sportplatz	12
5.7.	Verkehrsflächen	12
5.8.	Versorgungsanlagen	13
5.8.1.	Wasserversorgung	13
5.8.2.	Abwasser- und Abfallentsorgung	13
5.8.3.	Energieversorgung	13
5.9.	Natur- und Landschaftsschutz	14
5.10	Altlastverdachtsflächen	16
6.	Zusammenfassung	18
7.	Zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes	

1. VORBEMERKUNG

Die Bauleitplanung gehört gem. § 2 Abs.2 der Kommunalverfassung zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs.1 BauGB). Damit ist der Grundsatz der Planmäßigkeit der Bodennutzung ausgedrückt.

Entsprechend § 1 Abs.2 BauGB werden 2 Arten von Bauleitplänen unterschieden:

- Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

  Im Flächennutzungsplan werden für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Zeithorizont für die Planungsaussagen ist erfahrungsgemäß auf etwa 10 - 15 Jahre angelegt; d.h. der Flächennutzungsplan zeigt Planungen auf, die in diesem Zeitraum begonnen bzw. durchgeführt werden können , oder wo die planerische Voraussetzungen kurzfristig gesichert werden müssen. Jedoch ist der Flächennutzungplan vom Grundsatz her kein Instrument, welches Aussagen über den Zeitpunkt der Verwirklichung von Planvorhaben macht und Prioritäten in der zeitlichen Abfolge für die Durchführung setzt.

  Aus dem Flächennutzungsplan können unmittelbar keine Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er läßt jedoch Schlußfolgerungen zu ,welche Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind.

  Der Flächennutzungsplan ist bindend für Behörden und Stellen, die an seiner Aufstellung mitgewirkt haben (behördenintern verbindlich).

- Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

  Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs.1 Satz 1 BauGB), d.h. für die Nutzung und Bebauung der einzelnen Grundstücke.

  Der Bebauungsplan wird als Satzung (Ortsgesetz!) beschlossen und ist daher für jedermann verbindlich. Er bildet die rechtliche Grundlage für den Vollzug von städtebaulichen Planungen.

2. AUFSTELLUNGSNOTWENDIGKEIT

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs.3 BauGB).

Die Gemeinde Zernitz verfügt z.Z. über keinen Flächennutzungsplan, der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgestellt ist.

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1993 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Es sollen mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, insbesondere

- für die Ausprägung des Gemeinwesens unter Wahrung des ländlichen Charakters
- für die Entwicklung der Bauflächen sowie
- für den Schutz der Natur und der Landschaft.

3. GRUNDLAGEN

3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Einigungsvertrages, d.h. einschließlich der im § 246 a getroffenen Sonderregelungen für die neuen Bundesländer.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Einigungsvertrages, d.h. einschließlich der im § 26 a getroffenen Sonderregelungen für die neuen Bundesländer.
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90)

3.2. Darstellungsgrundlagen

Die Darstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend den Festlegungen der Planzeichenverordnung 1990.
Entsprechend § 1 Abs.1 der PlanzV sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in ausreichendem Maße erkennen lassen.

In diesem Sinne wurde für den vorliegenden Flächennutzungsplan als Kartengrundlage eine topografische Karte im Maßstab 1: 10.000 verwendet. Die Karte wurde durch Ortsvergleich im Rahmen der Bestandserfassung ergänzt und aktualisiert.

4. RAUMORDNUNG UND ORTSENTWICKLUNG

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Zernitz liegt im Territorium des Landes Sachsen-Anhalt nördlich der Kreisstadt Zerbst. Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt ca. 6 km.

Zum Gebiet der Gemeinde Zernitz gehören die Orte Zernitz, Strinum und Kuhberge .

Die Nachbargemeinden grenzen wie folgt an das Gebiet der Gemeinde Zernitz:

- nordöstlich das Stadtgebiet von Lindau
- östlich die Gemeinde Straguth
- südlich das Stadtgebiet von Zerbst
- westlich die Gemeinde Moritz
- nordwestlich die Gemeinde Buhlendorf

Verkehrsseitig ist Zernitz über die Landstraße 2. Ordnung (K 1245) von Zerbst und über die Landstraße 1. Ordnung (L 55) von Lindau zu erreichen.

4.2. Historische Entwicklung

In der Ortschronik ist erwähnt, daß sich hier römische Legionäre ansiedelten und die Orte Zernitz und Strinum als römische Siedlungen entstanden.
Es wird deshalb davon ausgegangen, daß die Ortsnamen aus dem Lateinischen kommen.

Eine andere Version zur Namensbildung des Ortes Strinum ist folgendermaßen überliefert:

"Strenom" oder auch "Strinem" sind als männliche Namen dem Schriftwerk " Anhaltinische Landeskunde" entnommen. Ein Bauer dieses Namens könnte in der Gegend gelebt haben und dem Ort seinen Namen gegeben haben.

Der Ortsname Kuhberge wurde vor ca. 700 Jahren zum ersten Male urkundlich erwähnt.
Die Brüder Burchard und Waldemar aus Barby waren die Besitzer des Ortes "Cuberche" und haben ihn 1288 dem Marienkloster in Zerbst zum Kauf angeboten.

Auch hier gibt es eine andere Überlieferung zum Namensursprung:

Die Mönche des Augustinerklosters in Zerbst verfügten im Mittelalter über erhebliche landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Wiesen in unmittelbarer Umgebung von Zerbst lagen sehr niedrig und waren auf Grund von stauender Nässe und Sümpfen nicht für den Viehtrieb geeignet.
Da die Gegend um Kuhberge etwas höher lag, wurden die Tiere zur Weide auf die "Kuhberge" getrieben.

Als Baudenkmal der Gemeinde Zernitz ist die Kirche von Strinum zu erwähnen. Sie wurde um 1200 aus Feldsteinen gebaut und gehörte erst der katholischen und später der evangelischen Kirche.
Außerhalb der Kirche befindet sich ein Kriegerdenkmal, das an die Gefallenen des I. Weltkieges erinnert.

Die Haupterwerbsquelle war schon früher die Landwirtschaft. In der Umgebung von Kuhberge wurde mehr Viehzucht betrieben und im restlichen Gebiet der Gemeinde Ackerbau. Die Ländereien gehörten zum größten Teil Rittergütern und Großgrundbesitzern.

4.3. Vegetation

Den größten Teil der Gemeindefläche bestimmen Ackerflächen und Grünland. Der Bereich der Nutheniederung ist größtenteils Wiese.

Die Waldflächen werden überwiegend von Kiefernbeständen gebildet, die sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes befinden.

Im Bereich der Ackerflächen westlich von Zernitz nehmen die Trappenschongebiete Einfluß sowohl auf die landschaftliche Gestaltung als auch auf die landwirtschaftliche Nutzung dieses Gebietes.

Die Robinienalleen, die durch das Gemeindegebiet führen, ergänzen die Vegetation sehr vorteilhaft.

Im Rahmen von Flächenzusammenlegungen und Meliorationsmaßnahmen wurden viele Flurgehölze beseitigt. Die jetzigen Bestände sind unbedingt zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu erweitern.

4.4. Geologische Verhältnisse und Klima

Das Gemeindegebiet liegt im " Zerbster Ackerland ". Es stellt eine weitgehend ebene, großflächige Grundmoränenlandschaft der Saale-II-Kaltzeit dar. Den tieferen Untergrund bildet die Flechtingen-Roßlauer Scholle.
Die Oberfläche ist geprägt durch Ablagerungen des Pleistozäns (Saale-II-Eiszeit), sowie durch die holozänen Bildungen (Humus, Flachmoortorf) im Bereich der Nutheniederungen.

Die Geländehöhen liegen im Gemeindegebiet zwischen 68 m und 87 m über NN.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Gemeinde weisen niedrige bis mittlere Bodenwertzahlen aus.

Die Grimmer Nuthe durchfließt das Gemeindegebiet von Osten nach Süden.
Die Lindauer Nuthe durchquert die Gemeinde von Norden nach Süden und vereinigt sich hier mit der Grimmer Nuthe.

Das Gemeindeterritorium befindet sich im Regenschatten des Harzes und weist ein Klima mit geringen Niederschlägen auf. Der jährliche Niederschlag beträgt etwa 536 mm (Zerbst) und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,7 C.
Es herrschen westliche Winde vor.

Aus geologischer Sicht gibt es für die Bodenbeschaffenheit des Gemeindegebietes keine Besonderheiten.
Die oberflächig anstehenden pleistozänen Sande, die eine Mächtigkeit von 10 m erreichen können, sind von Geschiebemergel unterlagert.

Der Grundwasserspiegel befindet sich - 4 m unter Geländeoberkante, wobei die generelle Fließrichtung nach Südwest verläuft.

In der Gemarkung Zernitz sind folgende Bodenschätze verbreitet:

- Kiesige Sande: Die Vorkommen befinden sich südlich von Kuhberge und östlich von Strinum

- Torf : Ihn gibt es in geringer Mächtigkeit in den Talauen östlich von Strinum und Zernitz

Im östlichen Teil des Gemeindegebietes wurden an einigen Stellen archäologische Funde gemacht.
Daraus folgt, daß dieses Gebiet bei geplanten Bauvorhaben sorgfältig zu untersuchen ist, um nicht Teile der möglichen Bodendenkmale zu zerstören.

Die Lockersteinablagerungen innerhalb des Gemeindeterritoriums sind als Baugrund generell geeignet. Einschränkungen gibt es lediglich innerhalb der Niederungsgebiete der Vorfluter.

5. ANALYSEN UND PROGNOSEN

5.1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Zernitz besteht aus den drei Orten Zernitz, Strinum und Kuhberge.

Die Fläche der Gemeinde umfaßt ein Gebiet von ca. 1.385 ha. Der größte Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Im westlichen Teil der Gemeinde Zernitz befindet sich das Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land", auf das in einem späteren Punkt noch eingegangen wird.

Für Wohnungen bzw. Wohngebäude wird eine Fläche von 12,6 ha in Anspruch genommen.

In den drei Orten der Gemeinde Zernitz leben zur Zeit 297 Einwohner. Auf die einzelnen Dörfer verteilen sich die Einwohner wie folgt:

Zernitz	106 Einwohner
Strinum	118 Einwohner
Kuhberge	73 Einwohner

Nachfolgend ist dargestellt, daß die Tendenz der Einwohnerzahl im Laufe der letzten 20 Jahre rückläufig war:

1972	359 Einwohner
1982	323 Einwohner
1989	310 Einwohner
1991	305 Einwohner
1993	299 Einwohner
1994	298 Einwohner
1995	297 Einwohner

Dieser Entwicklung ist gezielt zu begegnen.
In den drei Orten der Gemeinde Zernitz befinden sich 85 Wohnungen. Von diesen Wohnungen sind ca. 75 mit Bad und WC ausgerüstet und 48 Wohnungen verfügen über ein modernes Heizsystem.
Bei den Wohngemeinschaften dominiert der Generationenhaushalt.
Die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen gestalten sich wie folgt:

	Zernitz	Strinum	Kuhberge
Privateigentum	28	32	17
kom./genossensch. Eigentum	3	3	1
Eigentum d. Treuh.	-	1	-
	31	36	18

Es kann davon ausgegangen werden, daß das Privateigentum an Wohnungen auch weiterhin vorherrschen wird.

5.2. Dorfgebiete/Wohngebiete

Es wird davon ausgegangen, daß die Ortsteile überwiegend als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO einzustufen sind. Somit besteht auch weiterhin die Möglichkeit, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Versorgungseinrichtungen zuzulassen. Auf Belange von landwirtschaftlichen Betrieben nimmt diese Einordnung vorrangig Rücksicht.

Auch kleinflächige Dorfbereiche, die nicht durch Hofstellen sondern durch Eigenheime aus den letzten zwei bis drei Jahrzehnten gekennzeichnet sind, werden als Dorfgebiete eingestuft. Dort ist nicht selten Kleintierhaltung anzutreffen. Die weitere Entwicklung dieser Teilbereiche wird auch zukünftig einen dörflichen Charkter tragen und sich den Interessen der Gemeinde unterordnen.
Das trifft ebenfalls für die zu erwartende Bebauung einzelner Lücken bzw. Randbereiche zu, die sich nach Art und Maß möglichst harmonisch an die vorhandene Bebauung anpassen soll.

Die landschaftlichen Vorzüge sowie die Nähe der Stadt Zerbst machen den Ortsteil Strinum für eine extensive Erweiterung der Wohnbaufläche interessant. Deshalb berücksichtigt der Flächennutzungsplan am südlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die dafür vorgesehene Fläche beträgt ca. 2 ha. Unter dem Gesichtspunkt durchschnittlicher Grundstücksgrößen und den notwendigen Flächen für den Allgemeinbedarf wird von maximal 30 Eigenheimen ausgegangen. Der zu erarbeitende Bebauungsplan wird von einer offenen Bauweise ausgehen. Das gestalterische Ziel sollte darin bestehen, die zu erichtenden Eigenheime nicht als "vorgelagerte Insel" oder "Anhängsel" des Ortes Strinum erscheinen zu lassen. Eine Begrünung des zukünftigen neuen Ortrandes ist deshalb als notwendiger Bestandteil zukünftiger Planung zu betrachten.

5.3. Gewerbegebiete

Zusammenhängende Flächen, die für eine bauliche Nutzung durch Gewerbe vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen.

Es handelt sich dabei um Gewerbegebiete, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen (§ 8 BauNVO).

Das trifft insbesondere für die Bestandsbaufläche des ehemaligen Technik-Stützpunktes der Agrargenossenschaft in Strinum zu.

Auf diesem Gelände befindet sich heute ein Teilbereich der Fa. Agri-Co Lindauer Naturprodukte e.G.

Desweiteren befinden sich hier die Produktionsräume der Fa. Teichelmann-Roland GmbH, Klempnerei und Installation.

Das Gelände des Technik-Stützpunktes sowie die angrenzenden Dorfgebiete bieten die Möglichkeit, weitere nicht wesentlich störende Gewerke und Handwerksbetriebe in der Gemeinde Zernitz anzusiedeln. Den Hinweisen des Planungsamtes des Landkreises Zerbst folgend ist deshalb eine territoriale Vergrößerung des Gwerbegebietes Technikstützpunkt nicht vorgesehen.

Ein zweites Gewerbegebiet entsteht am Rande der Gemeinde Kuhberge. Dort wurde auf einer Fläche von 9,5 ha ein Sand- und Kiesvorkommen von ca. 2 Mio t erkundet. Diese Fläche ist als Abbaugebiet für mineralische Rohstoffe zu bezeichnen. Der geförderte Kies bzw. Sand soll an Ort und Stelle aufbereitet werden und zum Teil mittels Betonmischanlage zu Fertigbeton verarbeitet werden.

Seit März 1993 gibt es in Zernitz eine kleine Firma, die Maler- und Fußbodenverlegearbeiten durchführt.

Im Gemeindegebiet von Zernitz bewirtschaften 4 Einzelbauern einen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen. In Strinum betreibt ein Einzelbauer Schafzucht.

5.4 Bebaute Flächen für die Landwirtschaft

An der Landstraße zwischen Strinum und Zernitz befindet sich eine Milchviehanlage der Fa. Agri-Co Lindauer Naturprodukte e.G.. Hier werden ca. 350 Milchkühe gehalten. Auf dem Gelände der Milchviehanlage sind unter anderem Horizontalsilos zur Sicherung der Futterversorgungen sowie die notwendigen Lagerkapazitäten für die Gülle vorhanden.

Das Gelände der Milchviehanlage wird als " Fläche für die Landwirtschaft " eingeordnet. Daraus resultiert die Zweckbindung der baulichen Anlagen.

5.5. Gemeinbedarfsflächen

Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf umfassen sämtliche öffentliche Dienstleistungen, die von Behörden, Organisationen und Körperschaften unter dem vorrangigen Aspekt des Gemeinwohls für die Bevölkerung wahrgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan werden sie als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt bzw. durch Signaturen gekennzeichnet.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Zernitz. Eine Schule gibt es im Gemeindegebiet nicht mehr. Die Schulkinder der Gemeinde fahren mit dem Bus nach Lindau zur Schule.

In Strinum gibt es eine Kindertagesstätte , in der zur Zeit 22 Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren und 6 Krippenkinder am Tage beaufsichtigt werden.

Eine Poststelle gibt es in der Gemeinde ebenfalls nicht mehr. Täglich kommt der rollende Postdienst, der jedem Bürger die Möglichkeit gibt, Pakete aufzugeben und Briefmarken zu erwerben.

Feuerwehrgerätehäuser befinden sich in Zernitz und Strinum.

Ein Arzt ist im Gemeindegebiet nicht ansässig. Die Pflege von Kranken und alten Menschen wird vom Paritätischen Wohlfahrtsverband wahrgenommen.

Kirchen gibt es in den Orten Zernitz und Strinum. Sie stehen unter Denkmalschutz. An beiden Kirchen befinden sich die Friedhöfe.

Die Bürger des Ortes Kuhberge nutzen die Kirche und den Friedhof der Stadt Lindau.

Eine Gaststätte gibt es in allen drei Orten der Gemeinde Zernitz nicht mehr.
Auf Grund der Erweiterung des Wohngebietes im Ortsteil Strinum ist damit zu rechnen, daß sich die Zahl der Einwohner in der Gemeinde um ein Erhebliches erhöht. Es wird deshalb der Vorschlag gemacht, in der Gemeinde eine Gaststätte als Kommunikationszentrum zu schaffen.

Zur Zeit laufen die Vorbereitungen für den Bau eines Rad- und Wanderweges, der das Gemeindegebiet vom Vogelherd über die Wiesen bei Strinum und Kuhberge bis zur Grenze nach Lindau durchqueren wird.

5.6. Grünflächen/ Spielplätze/ Sportplatz

Die in den Orten vorhandenen Grünflächen und Spielplätze sind zu erhalten und zu pflegen.

In Strinum ist der Dorfplatz mit Grünflächen ausgestattet, die von ABM-Kräften gepflegt werden. Eine weitere Grünfläche gibt es an der Strinumer Kirche, die ebenfalls einen sehr gepflegten Eindruck macht.

In Zernitz und Kuhberge sind Grünflächen rechts und links der Straße angelegt. Sie sorgen dafür, daß das Dorfbild erheblich verschönert wird.

Kinderspielplätze befinden sich am Dorfeingang von Strinum, am Dorfausgang von Zernitz und in Kuhberge selbst. Sie werden von den Kindern sehr rege besucht.

5.7. Verkehrsflächen

Durch das gesamte Gemeindegebiet führt die K 1245 als Hauptverkehrsstraße von Zerbst in Richtung Lindau über Strinum, Zernitz und Kuhberge.

Eine weitere Verkehrsanbindung gibt es in einer Direktverbindung von Zerbst nach Lindau mit der L 55.

Die Straße von Zernitz nach Buhlendorf war früher ein Feldweg. Er wurde von der LPG befestigt und mit einer Bitumenschicht versehen. Heute ist sie eine gemeindeeigene Straße, die dringend erneuert werden müßte.

Eine öffentliche Verkehrsanbindung an die umliegenden Dörfer und Städte besteht darin, daß dreimal täglich der Linienbus Zerbst - Lindau in beide Richtungen die Gemeinde passiert.

Berufsverkehr morgens und abends ergänzt die öffentliche Verkehrsmittel.

Der Abbau von Kiese und Sande sowie die Betonproduktion südlich von Kuhberge gehen mit einem enormen Anstieg des LKW-Verkehrs einher. Deshalb ist im Zusammenhang mit der Erschließung dieser Flächen der Feldweg zwischen Kuhberge und der L 55 entsprechend auszubauen.
Durch diese Maßnahme wird ein Schwerlastverkehr in den Ortsteilen wirkungsvoll verhindert.

5.8. Versorgungsanlagen

5.8.1. Wasserversorgung

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Wasserversorgung. Die Einspeisung erfolgt vom Wasserwerk in Lindau.

Das Gemeindeterritorium liegt zu einem Fünftel in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Lindau.

5.8.2. Abwasser- und Abfallentsorgung

Die Gemeinde Zernitz ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Zerbst. Alle drei Orte der Gemeinde sollen mit einer Schmutzwasserkanalisation erschlossen werden. Es ist vorgesehen, das gesammelte Abwasser über Pumpen und Druckleitungen der Kläranlage Zerbst zuzuführen.
Im Ortsteil Strinum wurde 1995 der Schmutzwasserkanal fertiggestellt. Mit der Entsorgung der Abwässer soll nach dem Bau der Druckleitung nach Zerbst Ende 1996 begonnen werden.
Für die Orte Zernitz und Kuhberge ist die Durchführung der Baumaßnahmen für den Schmutzwasserkanal 1997 vorgesehen.
In allen Ortsteilen wird das örtliche Abwassernetz als Trennsystem errichet. Das hat zur Folge, daß das Niederschlagswasser gesondert abgeleitet wird oder auf den Grundstücken versickert.

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Zerbst angeschlossen.
Die vorhandenen Mülldeponien in Strinum (Alte Mühle) und Kuhberge sind geschlossen. Sie wurden gemäß der Gefährdungseinschätzung saniert, mit Erde bedeckt und bepflanzt.

5.8.3. Energieversorgung

Die Gemeinde Zernitz verfügt über ein oberirdisches Elektroenergienetz.
Die Freileitungen sollten im Rahmen der Dorferneuerung schrittweise durch Erdkabel ersetzt werden.

Bei den Fernsprechleitungen wurde mit der Erdverkabelung begonnen. Im Ort Kuhberge und ca. 1 km in Richtung Zernitz sind die Telefonkabel bereits unterirdisch verlegt.
In zukünftigen Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für Fernsprechkabel und Energieleitungen zu berücksichtigen.

Im Gemeindegebiet gibt es eine Besonderheit: Die Orte Zernitz und Kuhberge sind telefonisch über das Ortsnetz Lindau und der Ort Strinum ist über das Ortsnetz Zerbst zu erreichen.

Bei der Erarbeitung nachfolgender Bebauungspläne sind prinzipiell gemeinsame Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen .

5.9. Naturschutz und Landschaftschutz

Auf dem Territorium der Gemeinde Zernitz befindet sich im westlichen Bereich das Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land ". Es nimmt fast die Hälfte des gesamten Gemeindegebietes in Anspruch. Dieses Landschaftsschutzgebiet dient speziell dem Schutz der Großtrappe.

Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes werden ausgewählte Flächen als Naturschutzgebiete eingestuft. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet " Osterwesten " mit einer Fläche von ca. 100 ha. Etwa die Hälfte dieses Gebietes befindet sich auf dem Territorium der Gemeinde Moritz. Als Balzplatz für die Großtrappe hat dieses Gebiet einen besonderen Status.

Das trifft ebenfalls für das sich östlich anschließende Naturschutzgebiet zu, das sich auf dem Schlag " Upstelle/ Mathen " befindet.

Ein weiteres Naturschutzgebiet streift nordwestlich das Gemeindegebiet von Zernitz. Es wird landläufig als " Hasenbusch/Zerbster Dreieck " bezeichnet und befindet sich zum größten Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Buhlendorf.

Alle drei Naturschutzgebiete sind auf der Grundlage des Umweltrahmengesetzes vom 29.06.1990, Artikel 5, § 5, Nr. 3 und des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.03.1987 vom Internationalen Rat des Vogelschutzes als " Bedeutendes Vogelvorkommensgebiet Europas " eingestuft worden.

Ein Naturdenkmal im Sinne des § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) ist das Feuchtbiotop " Alte Mühle". In der ehemaligen Kiesgrube, im südlichen Bereich des Gemeindegebietes gelegen, leben seltene Kriechtiere, deren Lebensraum durch die Melioration von Wiesen erheblich eingeschränkt worden ist.

Für den Landkreis Anhalt-Zerbst wurde eine Verzeichnis schützenswerter Biotoptypen erarbeitet. Auf dem Territorium der Gemeinde Zernitz liegen folgende Biotoptypen:

lfd. Nr.	Lage-/Objektbeschreibung	Biotoptyp
1	Verlauf der Nuthe einschl. Nuthenzulauf	Gewässer
2	Allee entlang der L 1245 von der Gemeindegrenze über Strinum bis in Höhe des Technikstützpunktes	wertvolle Gehölze
3	Allee vom Ortsteil Kuhberge bis zur Einmündung auf die L 55	wertvolle Gehölze
4	Straßenabschnitt zwischen Zernitz und Kuhberge ab Nuthebrücke bis Ortseingang Kuhberge	Trockenrasen
5	Feldweg ab Nuthebrücke in nordwestlicher Richtung, Wegabschnitt entlang der Gemarkungsgrenze	Trockenrasen
6.1.	Feuchtbiotop "Alte Mühle"	Gewässer
6.2.	östlicher und südlicher Uferbereich des Feuchtbiotopes	Trockenrasen
6.3.	Wald nördlich und westlich des Feuchtbiotopes	Mischwald

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zernitz wurden vereinzelt Funde aus der Jungsteinzeit gemacht.
Die wichtigsten Fundstellen liegen im Bereich der geschlossenen Mülldeponien in Kuhberge und auf dem Gelände der Milchviehanlage sowie im Bereich der Kiefernschonung südlich von Kuhberge.

Als Bestandteil der Vorbereitungsarbeiten für den Kiesabbau erfolgte im Sommer 1993 eine Begehung (Prospektion) unter fachlicher Leitung des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege im Bereich der letztgenannten Fundstelle.
Im Ergebnis konnten außer kleinen Einzelfunden keine Fundkonzentrationen festgestellt werden.

Die Landkreisverwaltung Zerbst schreibt jedoch eine erneute Prospektion nach der Rodung der Kiefernschonung vor.

5. 10. Altlastverdachtsflächen

Zu den Altlastverdachtsflächen gehören lt. Abfallgesetz § 29 Altablagerungen sowie Altstandorte.

Für die Gemeinde Zernitz sind diese im Altlastenkataster erfaßt, das vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt herausgegeben wurde.

Es handelt sich hier um zwei geschlossene Mülldeponien, die im Flächennutzungsplan gesondert gekennzeichnet wurden. Diese Deponien sind nach der Gefährdungseinschätzung bereits saniert, mit Erde bedeckt und bepflanzt worden.
Auf Grund dessen, daß diese Mülldeponien unkontrolliert betrieben wurden, ist es bei Nachnutzung dieser Flächen notwendig, Beweissicherungsuntersuchungen des Untergrundes durchzuführen.

Weitere Altlastverdachtsflächen befinden sich im Bereich der bereits abgerissenen Stallanlagen hinter der Alten Mühle und zwischen Zernitz und Kuhberge.
Die Gelände der Milchviehanlage zwischen Strinum und Zernitz und des Technik-Stützpunktes Strinum sind ebenfalls als Altlastverdachtsflächen zu erwähnen.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Altlastverdachtsflächen genau spezifiziert:

- 1514740040701 Deponie Alte Mühle
  Fläche 1,50 ha Rechtswert: 4506460.00
  Bewertungszahl (min,max): 49,69 Hochwert: 5763500.00
  Hinweis: Asche, div.Hausmüll, Bauschutt 1960...1992

- 1514740040702 Deponie (durch MVA überbaut)
  Fläche 0,00 ha Rechtswert: 4505670.00
  Bewertungszahl (min,max): 25,35 Hochwert: 5764320.00
  Hinweis: Asche, div.Hausmüll, Bauschutt 1930...1965

- 1514740040703 Deponie ehem.Kiesgrube-Kuhberge (beräumt)
  Fläche 0,30 ha Rechtswert: 4506920.00
  Bewertungszahl (min,max): 65,91 Hochwert: 5765030.00
  Hinweis: Asche, div.Hausmüll, Bauschutt 1945...1992

- 1514740050704 Milchviehanlage zwischen Strinum u.Zernitz
  Fläche 2,00 ha Rechtswert: 4505720.00
  Bewertungszahl (min,max): 69,69 Hochwert: 5764220.00
  Hinweis: Tierhaltung, Nitrate, Silosickersäfte

- 1514740050705 Landtechnik-Stützpunkt Strinum
  Fläche 1,00 ha Rechtswert: 4505820.00
  Bewertungszahl (min,max): 80,80 Hochwert: 5763810.00
  Hinweis: Diesel, Mineralöle

- 1514740050706 ehem. Schweinestall Alte Mühle (abgerissen)
  Fläche 4,90 ha Rechtswert: 4506610.00
  Bewertungszahl (min,max): 66,66 Hochwert: 5763380.00
  Hinweis: Tierproduktion, Nitrate

- 1514740050707 ehem. Rinderstall Zernitz (abgerissen)
  Fläche 1,00 ha Rechtswert: 4506130.00
  Bewertungszahl (min,max): 74,74 Hochwert: 5764940.00
  HInweis: Tierhaltung, Nitrate, Silosickersäfte

Hinweis: Nach Überprüfung der Lage der Deponien wurden die Hoch- und Rechtswerte korrigiert

6. ZUSAMMENFASSUNG

Auf der Grundlage einer Bedarfs- und Bestandsanalyse wurde ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Zernitz zum Ziel hat.

Die Entwicklung der Gemeinde Zernitz wird durch die folgenden grundsätzlichen Aspekte geprägt sein:

1. Bedingt durch die Lage zwischen den Städten Lindau und Zerbst wird die Gemeinde verstärkt als Wohnstandort für Städter an Attraktivität gewinnen.
   Mit der Verbesserung der Versorgungseinrichtungen in Qualität und Quantität soll die Gemeinde für Bewohner und Besucher interessanter und anziehender werden. Ein entsprechend ausgewiesenes Wohngebiet bietet Fläche für Neubauten.

2. Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen bedingt auch weiterhin die gewerbliche Tätigkeit von Einzelbauern (Wiedereinrichter) bzw. größeren Agrarunternehmen (Agri-Co Lindau).
   In der Gemeinde Zernitz werden deshalb auch zukünftig Stallanlagen anzutreffen sein (Dorfgebiete nach § 5 BauNVO). Ein Schwerpunkt bildet dabei die Milchviehanlage Zernitz (FLäche für die Landwirtschaft).

3. Auf Grund der Stadtnähe ist davon auszugehen, daß Gewerbetreibende ihr Ansinnen auf Niederlassung in der Gemeinde vortragen. Das Gelände des ehemaligen Technik-Stützpunktes der LPG Strinum bietet dafür gute Voraussetzungen.
   Das im Ortsteil Kuhberge erkundete Sand-und Kiesvorkommen ist für die Gemeinde von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung. Im Flächennutzungsplan ist neben der Fläche für die Gewinnung auch ein entsprechender Bereich für die Aufbereitung und Verarbeitung vorgesehen (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO).

30.10.1996

Gemeinde Zernitz
Landkreis Anhalt-Zerbst

Natus