

Gemeinde Klieken  
**Innenbereichssatzung Ortsteil Buro**

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

## Begründung

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Auftraggeber:</b>      | Gemeinde Klieken<br>über Stadt Coswig (Anhalt)<br>Trägergemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt)<br>Am Markt 1<br>06869 Coswig (Anhalt)  |
| <b>Auftragnehmer:</b>     | Stadt- und Landschaftsplanung<br>Dipl.-Ing. Rainer Dubiel<br>Architekt für Stadtplanung<br>Mittelstraße 56<br>06886 Lutherstadt Wittenberg<br>Tel. 03491-420785<br>Fax 03491-420786<br>E-Mail <a href="mailto:rainer.dubiel@t-online.de">rainer.dubiel@t-online.de</a><br><a href="http://www.planer-flaeming-heide.de">www.planer-flaeming-heide.de</a> |
| <b>Bearbeitungsstand:</b> | Satzung, 08.04.2008  |
| <b>Planverfasser:</b>     | Dipl.-Ing. Rainer Dubiel<br>Architekt für Stadtplanung<br><br>Dipl.-Ing. Günter Vogt<br>Dipl.-Ing. Raumplanung   |

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. Ausgangssituation / Planungsanlass / Zielstellung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Gesetzliche Grundlagen</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4. Historische Entwicklung,<br/>Siedlungs- und Nutzungsstruktur</b>  | <b>4</b>  |
| <b>5. Grundlagen und Planungsprämissen</b>  | <b>5</b>  |
| 5.1 Überörtliche Planungen  | 5         |
| 5.2 Örtliche Planungen  | 6         |
| 5.3 Wohnentwicklung   | 6         |
| 5.4 Gewerbeentwicklung  | 7         |
| 5.5 Gemeinbedarfeinrichtungen   | 7         |
| 5.6 Verkehrserschließung  | 7         |
| 5.7 Ver- und Entsorgung   | 7         |
| 5.7.1 Trinkwasserversorgung   | 7         |
| 5.7.2 Abwasserentsorgung  | 8         |
| 5.7.3 Stromversorgung   | 8         |
| 5.7.4 Erdgasversorgung  | 8         |
| 5.7.5 Telekommunikationsversorgung  | 8         |
| 5.7.6 Abfallentsorgung  | 8         |
| 5.8 Grünflächen   | 8         |
| 5.9 Gewässer  | 8         |
| 5.10 Land- und Forstwirtschaft  | 9         |
| 5.11 Naturschutz und Landschaftspflege  | 9         |
| 5.12 Denkmalschutz / Archäologie  | 9         |
| 5.13 Altlasten  | 10        |
| 5.14 Immissionsschutz   | 10        |
| <b>6. Wohnbauflächenbedarfsermittlung</b>   | <b>10</b> |
| 6.1 Bevölkerungsentwicklung   | 11        |
| 6.2 Gebäudebestand – Wohnraumversorgung   | 13        |
| 6.3 Baulandbedarf   | 14        |
| 6.4 Zukünftige Wohnentwicklung in der Gemeinde Klieken  | 15        |
| <b>7. Innenbereichsabgrenzung</b>   | <b>16</b> |
| 7.1 Grenzbeschreibung   | 16        |
| 7.2 Beschreibung und Begründung Ergänzungsflächen   | 16        |
| 7.2.1 Ergänzungsfläche Nr. 1  | 17        |
| 7.2.2 Ergänzungsfläche Nr. 2  | 19        |
| 7.2.3 Ergänzungsfläche Nr. 3  | 19        |
| 7.2.4 Ergänzungsfläche Nr. 4  | 20        |
| <b>8. Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen</b>  | <b>21</b> |
| 8.1 Bewertungs- und Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt  | 22        |
| 8.2 Eingriffsbewertung und Kompensationsbilanz  | 22        |
| 8.3 Pflanzliste   | 26        |
| <b>9. Verordnungsänderungsverfahren zur Aufhebung des<br/>Nutzungsänderungs- und Bauverbotes für die<br/>Ergänzungsflächen 3 und 4 gemäß den Verordnungen<br/>zum Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat<br/>„Mittelelbe“</b> | <b>27</b> |

## 1. Ausgangssituation / Planungsanlass / Zielstellung

Die Gemeinde Klieken hat beschlossen, für ihren Ortsteil Buro eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Ziel der Satzung ist die verbindliche Feststellung der Ausdehnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung von Ergänzungsflächen, die im Siedlungszusammenhang von Buro stehen.

Bei der Satzung für Buro handelt es sich um eine Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB. Sie grenzt den bebauten Innenbereich vom unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB ab.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sieht die Gemeinde vor, bebaubare Flächen am Ortsrand bzw. innerhalb der Ortslage Buro als Ergänzungsflächen in die Satzung aufzunehmen.

Die Abgrenzung bzw. die Erweiterung des Innenbereichs durch Ergänzungsflächen basiert auf den städtebaulichen Zielsetzungen und Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Klieken (FNP Entwurf in der Fassung von November 2004) und soll die dort ausgewiesenen Flächen / Baulandausweisungen konkretisieren.

Der Flächennutzungsplan entwickelt eine mittelfristige Perspektive (Planungshorizont 15 Jahre) der städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die Innenbereichssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderte Übereinstimmung der Innenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit erfüllt.

Mit der Innenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit den Bestimmungen der Innenbereichssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Festsetzungen der Innenbereichssatzung bereiten durch die Hinzunahme von Ergänzungsflächen (Arrondierungen der bebauten Ortslage) Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft vor. Gemäß §§ 18 ff. NatSchG LSA bedürfen diese Eingriffe einer Genehmigung. Voraussetzung dafür ist ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz. Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt und wird in Kapitel 8 dieser Begründung vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist durch die schwarz gestrichelte Linie in der Planzeichnung „Räumlicher Geltungsbereich Innenbereichssatzung Buro“ im Maßstab 1:2.000 begrenzt.

Die Kartengrundlage beruht auf digitalen Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Foto-Nr. 45265749, 45265750, 45285748, 45285750, Bildflüge vom Mai 2002).

Zu Informationszwecken wurde die Kartengrundlage mit der Liegenschaftskarte für die Gemeinde Klieken, OT Buro ergänzt. Die Darstellungen des Liegenschaftskatasters sind jedoch nicht Bestandteil der Satzung. Es handelt sich hierbei um Darstellungen ohne Rechtsnorm.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004 S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr. 4/2005 S. 14)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 S. 685), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA Nr. 50/2006 S. 743)

### 3. Administrative, geografische und naturräumliche Lage

Die Gemeinde Klieken liegt im Territorium des Landes Sachsen-Anhalt, im Westen des Landkreises Wittenberg (ehemals Landkreis Anhalt-Zerbst) und besteht aus den beiden Ortsteilen Klieken im Westen und Buro im Osten. Die Entfernung zur Kreisstadt Wittenberg (Mittelzentrum mit Teifunktionen eines Oberzentrums) beträgt ca. 15 km. Die Stadt Dessau-Roßlau (Oberzentrum) liegt ca. 15 km südwestlich von Klieken. Nächstgelegenes Grundzentrum ist die Stadt Coswig (Anhalt) in einer Entfernung von ca. 3 km.

Die Gemeinde Klieken besitzt keine Funktion im zentralörtlichen Gliederungssystem.

Klieken gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt). Nachbargemeinden sind Luko, Düben und Zieko im Norden, im Osten die Stadt Coswig (Anhalt) und im Westen die Stadt Dessau-Roßlau. Die Elbe bildet die natürliche Grenze zu den südlich liegenden Gemeinden Wörlitz und Vockerode.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.246 ha. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2004 insgesamt 1.127 Personen. Von den 1.161 Einwohnern per 30.06.2004 lebten in Buro 359, in Klieken 802 Einwohner.

Verkehrsseitig ist Klieken über die Autobahn A 9 Berlin – München (Anschlussstelle liegt innerhalb des Gemeindegebietes zwischen den Ortsteilen Klieken und Buro) sowie die Bundesstraße B 187 Dessau-Roßlau – Coswig (Anhalt) – Lutherstadt Wittenberg in das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden. Die A 9 durchquert das Gemeindegebiet in Nord-Süd, die B 187 in West-Ost-Richtung. Durch das Gemeindegebiet führt die Bahnlinie Lutherstadt – Wittenberg – Dessau-Roßlau mit Haltepunkt Klieken. Im Süden der Gemeinde zieht sich die Elbe als Wasserstraße durch das Gemeindegebiet.

Zwischen den beiden Ortsteilen Klieken und Buro besteht neben der B 187 eine kommunale Straßenverbindung, die südlich parallel zur B 187 verläuft. Aufgrund der guten Verkehrslage hat sich die Gemeinde seit 1991 zu einem regional bedeutsamen Standort für Gewerbe entwickelt und ist damit Bestandteil der prägenden Entwicklungssachse Coswig – Klieken – Dessau-Roßlau – Rodleben.

Naturräumlich liegt Klieken in der reizvollen Auenlandschaft der Mittleren Elbe, einem wertvollen Naturraum, welcher unter Natur- und Landschaftsschutz von europäischem Rang steht. Hierzu gehören das Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet „Mittellebe“, zwei Flora-Fauna-Habitat- (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) im Rahmen des Europäischen Netzes „Natura 2000“, ein Biberschongebiet sowie ein bestehendes und vier geplante Naturschutzgebiete.

Klieken liegt am Nordrand des „Sächsischen Hügel- und Tieflandes“ mit der Unterkategorie „Sächsische Elbtalniederung“. Vorherrschender Bodentyp im Elbtal ist ein Vegagley. Hierbei handelt es sich um typische Auenböden, bestehend aus Tonvorkommen, Lehm, sandigem Lehm und Sand. Der Grundwasserstand liegt zwischen 0,4 m und 0,8 m unter Flur. Das Ertragspotential der Ackerböden ist laut Bodenschätzung lokal hoch bis sehr hoch.

Im Norden bestimmen die Ausläufer des Hohen Flämings, eine bewaldete Endmoränenlandschaft, das Gemeindegebiet Klieken. Hier stehen braune und rostfarbene Waldböden an, schwach bis mäßig gebleicht. Sie bestehen aus lehmigem Sand bzw. aus Sand.

Die Ortslagen Klieken und Buro selbst haben sich auf hochwassersicheren Terrassen oberhalb der Elbaue entwickelt. Die Aue breitet sich nach Süden zu einem weiten Flusstal aus und ist durch eingedeichte Flächen für die Landwirtschaft, Elbealtwässer, ufernahe Heger (Auenwälder), Flutrinnen und Kolke mit artenreicher Flora und Fauna geprägt. Die nördliche Grenze dieser geschützten Landschaft bildet die B 187.

Das Relief des Gemeindegebietes erscheint ebenflächig bis leicht wellig und fällt zum Elbtal hin allmählich, in Ortsrandlage Terrassenförmig ab. Die Geländehöhen betragen zwischen 88 m über NN auf der Ackerebene im Nordosten des Gemeindegebiets und 57 m über NN am Elbeunterlauf. Mehr als 50% der Gemeindefläche sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Flächen für eine sukzessive natürliche Begrünung ausgewiesen. Nahezu 30% der Gemeindefläche ist Wald.

Klimatisch betrachtet gehört Klieken zur Klimazone „Ostdeutsches Binnenland“. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Jahr +8,5 C. Das Niederschlagsmittel liegt bei etwa 580 mm pro Jahr.

### 4. Historische Entwicklung, Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Buro im Jahr 1258. Im Jahr 1259 erfolgte die Übereignung von Buro an die Komturei des Deutschritterordens. Aus dem Jahr 1324 datiert die Schenkung des Dorfes Klieken an o.g. Orden zu Buro.

Beide Dörfer tragen wesentliche siedlungsstrukturelle Merkmale eines Haufendorfes. Wichtigste Erwerbsgrundlage der Orte bildeten in den nachfolgenden Jahrhunderten die Landgüter „Ober- oder Klosterhof“ und „Unterhof“ in Klieken sowie „Domäne“ in Buro. Mit den Agrarreformen im 19. und 20. Jahrhundert verfiel die Domäne in Buro. Von den einst im Dorfbild dominierenden Gebäuden sind heute nur noch Reste vorhanden.

Neben der Domäne in Buro siedelten sich bäuerliche Familienbetriebe mit regionaltypischen Mehrseithöfen an. Mit wachsender Industrialisierung im 20. Jahrhundert entstanden im nördlichen Teil der Ortslage Buro Wohnhäuser in Einzelhausbebauung, welche von Industriearbeitern der nahe gelegenen Betriebe in Coswig.

Klieken und Buro besitzen dorfprägende, heute unter Denkmalschutz stehende Kirchen. Die Kirche in Buro ist spätromanischen Ursprungs (Feldsteinbau) mit zahlreich erfolgten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahrhunderten. Westlich der Kirche in Buro grenzt die Ruine der ehemaligen Komturei des Deutschritterordens an.

Klieken und Buro waren über Jahrhunderte durch die Land- und Forstwirtschaft geprägt. Sie entwickeln sich zunehmend zu ländlichen Wohngemeinden mit einem steigenden Angebot gewerblicher Arbeitsplätze. Weitgehend umgenutzte ehemalige Guts- und Bauernhöfe in den Dorfkernen und mehrere neue großflächige Produktionsanlagen (Warenverteilerzentrum) am Ortsrand beherrschen das Erscheinungsbild der Gemeinde, vornehmlich in der Ortslage Klieken. Nicht mehr benötigte ländliche Wirtschaftsgebäude sind überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt oder durch Wohnbebauung ersetzt worden.

Buro ist von der B 187 über die Hauptstraße des Dorfes verkehrlich erschlossen. Der nördliche Ortseingang wird bestimmt durch den in einer Senke (ehemalige Sand/Kiesgrube) liegenden Sportplatz und den westlich angrenzenden Waldbereich. Die Bebauung erstreckt sich einseitig östlich entlang der Straße nach Süden. Im Rückraum der Bebauung östlich der Hauptstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb für Bauelemente.

Der nördliche Teil der Hauptstraße, die Straßenzüge Kiefernweg, Kirschbaumreihe und Prahlbreite widerspiegeln die bauliche Entwicklung des Dorfes vom ausgehenden 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart. Die Bebauung beidseitig dieser Straßen ist bis auf wenige Ausnahmen durch Einzelhausbebauung mit hofseitigen Nebengebäuden sowie angrenzenden Nutzgärten geprägt. Es dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach.

Westlich des Dorfteiches entstanden nach 1945 im Zuge der Bodenreform entlang der Straße Prahlbreite Neubauernhäuser, die heute ausschließlich als Wohnhäuser genutzt werden. In westlicher Nachbarschaft dazu Wirtschaftsanlagen der ehemaligen LPG errichtet, von denen heute nur noch zwei leer stehende Gebäude erhalten sind. Eine Nachnutzung dieser brach liegenden Flächen und Anlagen ist derzeit nicht absehbar.

Am westlichen Ende des Kiefernweges hat die Gemeinde einen Sport- bzw. Bolzplatz angelegt.

Der südliche Teil der Ortslage Buro ist der historische Ursprung des Dorfes mit der Domäne des einstigen Rittergutes. Von der ursprünglichen Gesamtanlage sind heute nur noch wenige Teile erhalten. Dazu zählen die Kirche, der Friedhof, Gebäudeteile des Rittergutes und Rudimente des südlich angrenzenden Gutsparks. Die spätromanische Kirche sowie das benachbarte Wohnhaus der ehemaligen Komturei stehen unter Denkmalschutz.

Entlang der Mittelstraße sowie der Straße Im Winkel stehen bäuerliche Mehrseithöfe, deren heutige Bausubstanz vornehmlich aus dem 19. Jahrhundert stammt. In die Zeit um 1900 fällt auch das Gebäude der alten Dorfschule, östlich der Kirche gelegen.

Mit dem Verfall der Domäne und nach Abbruch der ruinösen Bausubstanz entstand zwischen der Mittelstraße und dem Auweg eine große Brachfläche. Der einstige bauliche und wirtschaftliche Mittelpunkt des Dorfes existiert somit nicht mehr. Das Dorf hat sein städtebauliches Zentrum verloren.

Die Gemeinde ist daher bemüht, fußend auf die Aktivitäten der Dorferneuerung hier eine neue bauliche Nutzung zu etablieren. Dies ist auch Kernstück der Innenbereichssatzung.

## **5. Grundlagen und Planungsprämissen**

### **5.1 Überörtliche Planungen**

Aus den überörtlichen Planungen des Landesentwicklungsplans für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und dem Regionalen Entwicklungsplan für den Planungsraum Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A-B-W) sind nachfolgende Festlegungen für den Ortsteil Buro maßgebend:

#### LEP Land Sachsen-Anhalt

Verkehrsprojekte mit Landesbedeutung:

- Ausbau der B 187 Dessau/Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze (B 101)  
(Die Ortslage Buro ist nicht unmittelbar betroffen; Verlauf nördlich.)

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Nr. 25 – Vorfläming bei Lutherstadt Wittenberg  
(Die Ortslage Buro ist nicht betroffen.)

#### REP Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg

Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung:

- Ausbau der B 187 Dessau/Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze (B 101)  
(Die Ortslage Buro ist nicht unmittelbar betroffen; Verlauf nördlich)

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:  
Nr. 1 – Flusslandschaft Elbe und Mulde  
(Buro liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes; die bebaute Ortslage ist ausgenommen.)

#### Schutzgebietsausweisungen

Buro liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittelelbe“/„Mittlere Elbe“. Dieses Gebiet erstreckt sich weiträumig südlich der B 187 (nördliche Grenze) und ist an dieser Stelle gleichzeitig Biosphärenreservat „Mittelelbe“. Die bebaute Ortslage Buro (Innenbereich) ist vom Schutzstatus der vorgenannten Gebiete ausgenommen.

### **5.2 Örtliche Planungen**

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klieken liegt als Entwurf mit Stand vom November 2004 vor. Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.

Die Bauflächenausweisungen des Entwurfes des Flächennutzungsplans werden der Innenbereichssatzung für die Ortslage Buro zugrunde gelegt. Die Ausweisungen beinhalten überwiegend Wohnbauflächen für Buro. Im Norden der Ortslage Buro (östlich der Hauptstraße und südlich des Sportplatzes), im Westen (Prahlbreite) sowie im Süden (südlich des Aueweges) sind Mischbauflächen ausgewiesen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Die Ausweisungen des Entwurfes können demzufolge noch Änderungen unterliegen.

Parallel zur weiteren Erarbeitung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Klieken im Jahr 2005 die Aufstellung des Landschaftsplans für das Gemeindegebiet eingeleitet. Die Ergebnisse des Landschaftsplans werden in die Abwägung zum Flächennutzungsplan eingestellt. Mit Stand vom Oktober 2006 liegt der Vorentwurf des Landschaftsplans vor. Die darin ausgewiesenen Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Natur und Landschaft gehen grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde konform.

#### Bebauungspläne

Verbindliche Bauleitplanungen, welche die Ortslage Buro berühren, sind derzeit nicht vorhanden oder in Aufstellung befindlich. Die Bebauungspläne der Gemeinde Klieken für die Entwicklung von Gewerbe und Industrie betreffen Flächen, die nördlich der Ortslage Buro liegen.

### **5.3 Wohnentwicklung**

Die angestrebte Wohnentwicklung in der Gemeinde Klieken soll sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde, der vorrangig auf die Innenentwicklung gerichtet ist, beschränken. Ferner sollen Grundstücke mit abgängiger Bausubstanz, insbesondere in Bereichen nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Anlagen beräumt und für die Nutzung als Wohnstandorte neu strukturiert werden. Dies betrifft den ehemaligen Standort der „Domäne“ im Ortskern von Buro, welcher in den vergangenen Jahren schon beräumt wurde. Angestrebt wird hier eine Wohnbebauung entlang der Mittelstraße sowie ergänzend nördlich des Aueweges.

Bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurden die B-Plan-Vorhaben für die Wohnbebauung „Rosenthal“ im westlichen Teil von Klieken und „Kirschbaumreihe“ im Osten von Buro auf Grund der Lage im Biosphärenreservat aufgegeben.

Die Entwicklung der Wohnnutzung soll sich nach dem Entwurf des Flächennutzungsplans vorrangig auf den Ortsteil Buro konzentrieren. Hier ist das Potential von Baulücken und Ergänzungsflächen am größten. Im Gemeindehauptort Klieken sind die Wohnbauflächenpotentiale nahezu ausgeschöpft. Bedingt durch die städtebauliche Ausgangssituation und einer Reihe von Restriktionen aus den unterschiedlichsten Belangen, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erschließung neuer Wohnbauflächen nahezu ausgeschlossen oder zumindest deutlich erschwert.

Für die Wohnnutzung werden auch Mischbauflächen durch Ausweisung im Flächennutzungsplan zur Verfügung gestellt. Standortbedingt ist hier zur Aktivierung des Baulandes überwiegend die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erforderlich. Betroffen sind die Standorte der ehem. Gutsanlage in Klieken sowie der Standort der ehem. LPG im Westen von Buro.

Die Mischgebietsausweisungen im Norden von Buro (südlich des Sportplatzes) und südlich des Aueweges in Buro können hingegen als zum Innenbereich gehörig angesprochen werden.

## 5.4 Gewerbeentwicklung

Aufgrund seiner guten Verkehrserschließung als Anrainer der Autobahn A 9 hat sich Klieken seit 1991 zu einem regional bedeutsamen Standort für Gewerbe entwickelt. Dies manifestiert sich durch Gewerbeansiedlungen in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle und zur B 187.

In Ortsrandlage von Buro sind dies ein Hotel, zwei Autohäuser, der ASR-Autoservice und -recycling, ein Baustoffhandel, Firmen der Bau-, Metall- und Möbelindustrie, ein Einzelhandelsauslieferungslager sowie Transportunternehmen.

In Ortrandlage von Klieken sind dies ein Güterverteilerzentrum für Textilien sowie ein Unternehmen der Kältetechnik. Hinzu kommen innerhalb der Ortslagen die Agrargesellschaft, mehrere bäuerliche Familienbetriebe (Wiedereinrichter, Neugründer) und Handwerksbetriebe sowie ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen für Autoersatzteile.

Die gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung spiegelt sich in mehreren Gewerbe- und Industriegebietsausweisungen im Entwurf des Flächennutzungsplans von Klieken wider. Darüber hinaus finden diese Standorte Deckung in den überörtlichen Planungen.

Als Gewerbegebiet ausgewiesen sind

- Nördliches Haidefeld
- Südliches Haidefeld
- Fichtenbreite
- Am Bahnhof Klieken.

Als Industriegebiet ausgewiesen wurde das „Buroer Feld“.

Als Sondergebiet für ein Güterverteilerzentrum wurde ein Areal nordwestlich von Klieken ausgewiesen und mit einer verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die für die Gemeinde überproportionale gewerbliche und industrielle Entwicklung vollzieht sich überwiegend außerhalb der historisch gewachsenen Ortslagen Klieken und Buro. Zur Vermeidung bzw. Minderung von Konflikten ist die Entwicklung von gewerblichen oder industriellen Bauflächen in den bewohnten Ortslagen nicht vorgesehen. Durch die Ausweisung von Mischbauflächen, welche den Charakter von Gemengelagen haben, wird die Nachnutzung von baulichen Anlagen und Flächen mit nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden.

## 5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Als Einrichtungen des Gemeinbedarfs bestehen in Buro die Dorfkirche, das Feuerwehrgebäude und der Sportraum / Sporthalle am östlichen Ende der Mittelstraße. Diese werden in der Planzeichnung zur Innenbereichssatzung dargestellt. Weitere Einrichtungen werden im Ortsteil Klieken vorgehalten.

## 5.6 Verkehrserschließung

Die Ortsteile Klieken und Buro sind über die nördlich verlaufende Bundesstraße 187 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung beider Ortslagen besteht unabhängig voneinander.

Eine Ortsverbindung zwischen Klieken und Buro besteht in Fortführung der Straße Prahlbreite im Westen von Buro mit niveaufreier Querung der A 9 (Tunnel) bis zum südöstlichen Ortsrand von Klieken. Diese Straßenverbindung dient gleichzeitig als Wegebeziehung im Wander- und Radwegenetz.

Die Baugebiete innerhalb der Ortslage Buro sind mit kommunalen Straßen vollständig erschlossen. Die Straßen haben unterschiedliche Ausbaustufen. Die Bauzustände sind überwiegend gut. Die Straßen sind hinsichtlich ihrer Erschließungsfunktion ausreichend dimensioniert. Für die Festsetzung des Innenbereichs ergibt sich kein Erfordernis für den Straßenbau.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

### 5.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Klieken wird seit 2002 mit Trinkwasser aus dem Wasserwerk Wörpen versorgt. Hieran angeschlossen sind auch die Stadt Coswig (Anhalt) und ihre Umlandgemeinden. Für die Weiterleitung des Trinkwassers Richtung Klieken wird auf dem Gelände des alten Wasserwerks Coswig nahe der Ortslage Buro eine Druckerhöhungsstation betrieben. Die Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Grundstücke erfolgt über eine neue Hauptversorgungsleitung von der Druckerhöhungsstation über die Mittelstraße und Prahlbreite in Buro weiter in Richtung Klieken, die in ein 1994 erneuertes Versorgungsnetz einspeist.

Die Innenbereichsflächen von Buro sind vollständig mit der Trinkwasserversorgung erschlossen.

### **5.7.2 Abwasserentsorgung**

Die Gemeinde Klieken wird über das zentrale Klärwerk der Stadt Coswig (Anhalt), das sich am Oberlauf der Elbe unmittelbar östlich der Gemeinde Klieken befindet, entsorgt. Dieses ist 1994/95 neu errichtet und für einen zusätzlichen Anschluss der Umlandgemeinden konzipiert worden.

Das Abwasser wird dem Klärwerk über ein neu geschaffenes Kanalnetz zugeleitet. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeführt. Die Haupttrasse führt wie die Hauptwasserleitung von Osten über die Mittelstraße und Prahlbreite in Buro in Richtung Klieken. Beide Ortslagen Klieken und Buro sowie die Gewerbe- und Industriestandorte sind abwassertechnisch voll erschlossen. Darin eingeschlossen ist der Innenbereich von Buro. Das Abwasserpumpwerk Buro befindet sich am Aueweg, westlich der bebauten Ortslage.

### **5.7.3 Stromversorgung**

Klieken wird vom Umspannwerk Coswig-Nord mit Strom versorgt. Die Übertragung erfolgt über 110 kV und 15 kV-Freileitungen. Die 110 kV Leitung Coswig – Roßlau verläuft östlich der Ortslage Buro, berührt den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung jedoch nicht. Die Leitung wird aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung auf der Karte zur Innenbereichssatzung dargestellt.

Der Innenbereich von Buro ist vollständig hinsichtlich der Stromversorgung erschlossen.

### **5.7.4 Erdgasversorgung**

Die Gemeinde Klieken ist an das Erdgasnetz angebunden. Die Einspeisung erfolgt über die Station östlich der Ortslage Buro. Die Ferngasleitung verläuft östlich der Ortslage Buro in nord-südlicher Richtung. Sie tangiert nicht den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Die Gasleitungen des Ortsnetzes Buro verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Innenbereich von Buro ist mit Erdgas erschlossen.

### **5.7.5 Telekommunikationsversorgung**

Das Ortsnetz der Telekommunikation wurde in den vergangenen Jahren neu erstellt. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Die Leitungstrassen verlaufen unterirdisch innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und berühren keine bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen.

Der Innenbereich von Buro ist mit einem Netz der Telekommunikation erschlossen.

### **5.7.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Klieken wird durch den Landkreis wahrgenommen.  
Der Innenbereich von Buro zählt gemäß der Abfallsatzung zum Entsorgungsgebiet.

## **5.8 Grünflächen**

Als öffentliche Grünflächen existieren in Buro der Friedhof im Süden der Ortslage und die beiden Sportplätze am nördlichen Ortseingang sowie am westlichen Ende des Kiefernweges. Die Sportplätze liegen außerhalb der Innenbereichsabgrenzung und werden deshalb nicht in der Planzeichnung dargestellt. Der Friedhof ist Bestandteil des Innenbereiches.

Im Innenbereich von Buro wird die Grünfläche östlich der Hauptstraße zwischen Einmündung Mittelstraße und Aueweg dargestellt. Hierbei handelt es sich um Reste der ehemaligen Parkanlage an der „Domäne“, die ein Fließgewässer säumen.

Eine weitere Fläche mit Parkcharakter besteht südlich der Dorfkirche in Buro außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung. Hier handelt es sich um Reste des ehemaligen Gutsparks der Komturei des Deutschritterordens.

## **5.9 Gewässer**

Im Gemeindegebiet Klieken sind zahlreiche Gewässer vorhanden. Innerhalb der Ortslage von Buro liegt der kleine Dorfteich nahe der Einmündung der Mittelstraße auf die Hauptstraße. Dieser wird als Wasserfläche in der Planzeichnung zur Innenbereichssatzung dargestellt.

Darüber hinaus wird der Entwässerungsgraben südlich des Dorfteiches, innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, als Wasserfläche dargestellt. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

## 5.10 Land- und Forstwirtschaft

Die Ortslagen von Klieken und Buro werden von Flächen für die Landwirtschaft und Wald umschlossen. Nordwestlich von Buro schirmt ein geschlossenes Waldareal das Dorf von den Gewerbeansiedlungen entlang der B 187 ab. Mit den Festsetzungen zur Innenbereichssatzung sind unter Einbeziehung der Ergänzungsf lächen keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

## 5.11 Naturschutz und Landschaftspflege

Südlich der B 187 erstreckt sich das Biosphärenreservat „Mittelelbe“. Das Reservat dient dem Erhalt von strukturreichen Auen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren. Es bietet wichtige Lebensräume, insbesondere für Wiesen- und Wasservögel. Die Kiekener Elbaue umfasst die Schutzone III des Biosphärenreservats, die dem Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe entspricht.

Die Ortslage Buro liegt innerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete. Gemäß den Schutzgebietsverordnungen sind jedoch die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von den Schutzbestimmungen ausgenommen.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befinden sich keine bestehenden oder geplanten Naturschutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt sind durch die Festlegung des Innenbereichs nicht betroffen.

Die bestehenden FFH- und Vogelschutzgebiete im Rahmen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ berühren nicht die Ortslage Buro. Die Festsetzung der Innenbereichssatzung Buro hat keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die in unmittelbarer Nähe der Ortschaft Buro liegen:

- Flächen an der östlichen Gemeindegrenze Richtung Coswig östlich der 110 kV-Leitung (Aufforstung als Ersatz für die Waldumwandlung im Zusammenhang mit der Änderung des B-Planes Nr. 2 „Sondergebiet für die Fa. Ernsting's family“ - grünordnerische Begleitmaßnahme),
- Flächen südlich und östlich des Sportplatzes am nördlichen Ortseingang von Buro und im Grenzbereich zur Gemeinde Coswig (Renaturierungsmaßnahmen).

Diese Flächenausweisungen bzw. Maßnahmen werden durch die Innenbereichssatzung Buro nicht beeinflusst. Umgekehrt ergeben sich daraus auch keine Auswirkungen auf die Innenbereichsabgrenzung.

Weitere Ausführungen zur Eingriffsregelung im Zusammenhang mit den Ergänzungsf lächen zur Innenbereichssatzung sind den Kapiteln 8 und 9 zu entnehmen.

## 5.12 Denkmalschutz / Archäologie

Das Gemeindegebiet Klieken beinhaltet insgesamt sieben archäologische Kulturdenkmale. Die Ortslage Buro wird durch eines dieser Kulturdenkmale im Nordosten der Ortslage berührt. Die vermutete Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals (urgeschichtliches Grabfeld bzw. Siedlung) wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans Klieken nachrichtlich in die Planzeichnung zur Innenbereichssatzung Buro übernommen. Betroffen ist hierbei jedoch nur ein kleiner Teil des baulichen Bestandes.

Darüber hinaus stellt der Dorfkern Buro ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt dar. Daher bedürfen Bauvorhaben in den Einbeziehungsflächen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen der Innenbereichssatzung stehen den denkmalrechtlichen Belangen grundsätzlich nicht entgegen. Es wird jedoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und anderer Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt hingewiesen. Im Zuge zukünftiger Bautätigkeiten festgestellte Funde sind zu sichern und umgehend an die Denkmalbehörde zu melden.

Die Denkmalliste für den Landkreis beinhaltet für die Ortslage Buro:

- Die Kirche in Buro

Spätromanischer Feldsteinbau mit eingezogenem Rechteckchor, 1259 der Deutschordenskomturei übereignet und über einen langen Zeitraum zu einem ansehnlichen Gebäudekomplex ausgebaut, von der ursprünglich ausgedehnten Anlage mit Herrenhaus und Wirtschaftshof, nur noch der westlich an die Kirche angrenzende Teil erhalten, am Außenbau teilweise bauzeitliche Quaderputzritzung noch sichtbar, 1697 und 1744 barockisierende Umbauten (über nördl. Eingang „1697“, über südl. Chorfenster „1744“), hierbei der Fachwerkurm über Komturei und Westteil der Kirche errichtet und der Chor nach Osten verlängert, von 1744 die Eckrustika in Resten erhalten, auf der Südseite ein vermauertes Rundbogenportal, zwei rundbogige Priesterpforten auf der südl. und nördl. Chorseite, der Innenraum mit Flachdecke und romanischen Triumphbögen zum Chor, der östl. Chorraum mit Holztonne 1984 vom übrigen Raum abgetrennt, die barocke Ausstattung von 1697 (1744 neu gefasst) in ihrer früheren Gesamtwirkung geschmälert durch Abbau des prächtigen Altars und des rückwärtigen Orgelprospektes, im Schiff die Komtureiglocke, Gestühl und Kanzel mit Fruchtgehängen und gemalten Evangelisten bestimmend für den Raumeindruck, von guter Qualität drei Figurensteine der Komture Hans von Lattorf (gest. 1571), Samson Freiherr von Stein (gest. 1649) und Franz von Bennigsen (gest. 1677), Bronzeglocke 13. Jahrhundert.

#### Wohnhaus Komturei Buro

Ab 1259 an die bereits existierende spätromanische Kirche nach Westen und Norden angebauter und sukzessive über mehrere Jahrhunderte ausgebauter Sitz der Deutschordenskomturei der Ballei Sachsen, von dem ursprünglich ausgedehnten Komplex von Komturhaus, Kapitelhaus, Scheunen, Stallgebäuden und Lustgarten, nur noch das an die Kirche angrenzende Komturhaus mit Nebengebäude erhalten, die mehrhundertjährige Baugeschichte mit vielen Details vom 13. bis in das 18. Jahrhundert belegt, darunter Kellergewölbe mit gotischen Fensteröffnungen, eine Schwarzküche, Renaissance- und Barockfenstergewände, auf der Südseite der Gartensaal mit einer Stuckdecke aus der Zeit um 1700 und zeitgleichen Wandpaneelen, von diesem Raum aus eine barocke Freitreppe zum ehemaligen Lustgarten; Kirche und Komturei bilden trotz ihrer besitzrechtlichen Trennung eine bauliche und kulturgeschichtlich untrennbare Einheit, die Komturei verkörpert ein wichtiges Dokument der Deutschordensgeschichte und ist auf Grund der bis in das 13. Jahrhundert zurückreichenden und ablesbaren Baugeschichte ein hochrangiges Baudenkmal.

Die Denkmale in Buro sind in der Planzeichnung zur Innenbereichssatzung mit einem „D“ gekennzeichnet.  
Der Schutzstatus der Denkmäler wird durch die Bestimmungen der Innenbereichssatzung nicht beeinträchtigt.

#### **5.13 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Buro liegen laut Altlastenverdachtsflächenkataster (ALVF) der unteren Abfallbehörde des Kreises Anhalt-Zerbst keine Altlastenverdachtsflächen.

#### **5.14 Immissionsschutz**

In der Ortslage von Buro sind keine Betriebe ansässig, die im Sinne des Immissionsschutzes Beeinträchtigungen für die ausgewiesenen baulichen Nutzungen des Flächennutzungsplans und der Innenbereichssatzung begründen würden. Der PORTAS Betrieb im Süden von Buro wird als nicht störend eingeschätzt. Für den Bauelementebetrieb Fa. Nehring und Schmitz bzw. dessen Erweiterung am nördlichen Ortseingang an der Hauptstraße wurde Ende 2004 eine Baugenehmigung unter Prüfung der auftretenden Emissionen erteilt, so dass auch hier keinerlei unverträgliche Emissionen zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die Ortslage von Buro bestehen aufgrund der Nähe zur Autobahn A 9. Die Entfernung zur Ortslage beträgt mehr als 300 m. Dem Planfeststellungsbeschluss zum bereits realisierten 6-spurigen Ausbau der A 9 liegt eine Lärmprognose zugrunde, wonach die zulässigen Grenzwerte (Tagwerte) der Lärmimmission auf die Wohnbebauung in der Ortslage Buro eingehalten werden. Die zulässigen Nachtwerte werden jedoch überschritten. Betroffen sind die Wohngrundstücke westlich der Hauptstraße. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben einen Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von Lärmschutzfenstern für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume an Wohngebäuden, die zum Zeitpunkt der Planfeststellung bereits bestanden.

Mit der Festsetzung der Innenbereichsgrenze werden auch Grundstücke oder Teile von Grundstücken westlich der Hauptstraße erfasst, die noch nicht bebaut sind. Der Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen nach der Planfeststellung für die Autobahn gilt nicht für diese Flächen.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden auf diesen Baulücken passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bauherren erforderlich werden können, wenn die zulässigen Grenzwerte (Nachtwerte) der Lärmimmission erreicht oder überschritten werden. Der Gemeinde liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine Ergebnisse von Lärmessungen vor, die eine tatsächliche Überschreitung der Nachtwerte belegen.

Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche 4 in den Innenbereich sichert die Gemeinde Baurecht für die Bebauung mit einem Wohnhaus auf dieser Fläche. Ohne die Einbeziehung dieser Ergänzungsfläche wäre eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich nicht möglich. Dadurch erwirbt der potenzielle Bauherr an dieser Stelle einen Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von Lärmschutzfenstern für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume gegenüber der Gemeinde. Voraussetzung für den Vollzug der Lärmschutzmaßnahmen ist jedoch der Nachweis über die Nichteinhaltung der Grenzwerte durch entsprechende Lärmessungen. Die mit der Planfeststellung zum Autobahnbau errechneten Prognosewerte müssen nicht eintreten.

## 6. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Gemeinde Klieken hat keine zentralörtliche Funktion. Daher ist die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (3.2.9 Grundsatz des LEP-LSA). Das bedeutet, dass die Gemeinde Klieken lediglich Wohnbauflächen für ihre Eigenentwicklung ausweisen kann. Gemäß Grundsatz 2.11 LEP-LSA hat bei der weiteren Siedlungsentwicklung die städtebauliche Innenentwicklung, die Wohnungsmodernisierung, die städtebauliche Erneuerung und die Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Dem allgemeinen Grundsatz 4.1 des REP A-B-W entsprechend ist die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen. Zur Ausfüllung der gesetzlichen und raumordnerischen Erfordernisse ist es notwendig, dass die Bauleitplanungen und sonstige Satzungen der Gemeinde diesen Anforderungen genügen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der Bauleitplanung der Gemeinde und städtebaulichen Satzungen hat bedarfsgerecht zu erfolgen. Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sind Prognosen zu erstellen, die auf statistische Daten zur Bevölkerungsentwicklung und die Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes aufbauen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre ist zu ermitteln und das natürliche Bevölkerungssaldo darzustellen. Die gemeindliche Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2020 ist aus diesen Daten unter Berücksichtigung der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose abzuleiten. Der Nachhol-/Zuwachsbedarf ist der aufgrund gesteigerter Wohnansprüche zu erwartende Zuwachs an Wohnfläche je Einwohner bzw. je Wohneinheit. Als Obergrenze sollen in der Region Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg 40 qm Wohnfläche je Einwohner nicht überschritten werden. Der Bedarf sollte primär aus der Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner hergeleitet werden.

Die in den Ortslagen der Gemeinde vorhandenen Baulücken und -brachen sind in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahrzehnte bis 1990 war für Klieken in etwa gleichbleibend. Seit 1995 stieg jedoch die Bevölkerung um etwa 200 Personen an. Dieser Trend ist inzwischen zum Stillstand gekommen und nunmehr leicht rückläufig.

Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach 1995

|               | 1995        | 1996        | 1997        | 1998        | 1999        | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Gesamt</b> | <b>1168</b> | <b>1194</b> | <b>1196</b> | <b>1201</b> | <b>1186</b> | <b>1171</b> | <b>1164</b> | <b>1143</b> | <b>1127</b> | <b>1127</b> |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 2: Altersstruktur – Personen nach Altersgruppen

|                               | 0-5 Jahre    | 5-15 Jahre     | 15-20 Jahre   | 20-60 Jahre    | 60 Jahre u. älter | Einwohner insgesamt |
|-------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|-------------------|---------------------|
| 1995:<br>Personen<br>Anteil % | 39<br>3,30 % | 196<br>16,80 % | 82<br>7,00 %  | 642<br>55,00 % | 209<br>17,90 %    | 1168<br>100 %       |
| 1996:<br>Personen<br>Anteil % | 30<br>2,50 % | 193<br>16,20 % | 102<br>8,50 % | 659<br>55,20 % | 210<br>17,60 %    | 1194<br>100 %       |
| 1997:<br>Personen<br>Anteil % | 33<br>2,80 % | 188<br>15,70 % | 96<br>8,00 %  | 666<br>55,70 % | 213<br>17,80 %    | 1196<br>100 %       |

|                               |              |                |                |                |                |               |
|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 1998:<br>Personen<br>Anteil % | 35<br>2,90 % | 169<br>14,10 % | 109<br>9,10 %  | 669<br>55,70 % | 219<br>18,20 % | 1201<br>100 % |
| 1999:<br>Personen<br>Anteil % | 37<br>3,10 % | 162<br>13,70 % | 112<br>9,40 %  | 646<br>54,50 % | 229<br>19,30 % | 1186<br>100 % |
| 2000:<br>Personen<br>Anteil % | 32<br>2,70 % | 146<br>12,50 % | 108<br>9,20 %  | 651<br>55,60 % | 234<br>20,00 % | 1171<br>100 % |
| 2001:<br>Personen<br>Anteil % | 36<br>3,10 % | 124<br>10,60 % | 115<br>9,90 %  | 642<br>55,20 % | 247<br>21,20 % | 1164<br>100 % |
| 2002:<br>Personen<br>Anteil % | 35<br>3,10 % | 106<br>9,30 %  | 123<br>10,70 % | 627<br>54,90 % | 252<br>22,00 % | 1143<br>100 % |
| 2003:<br>Personen<br>Anteil % | 40<br>3,50 % | 84<br>7,50 %   | 119<br>10,60 % | 625<br>55,40 % | 259<br>23,00 % | 1127<br>100 % |
| 2004:<br>Personen<br>Anteil % | 39<br>3,40 % | 81<br>7,20 %   | 117<br>10,40 % | 624<br>55,40 % | 266<br>23,60 % | 1127<br>100 % |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die **Altersstruktur der Bevölkerung** der Jahre 1995 bis 2004 zeigt die stark rückläufige Tendenz der Altersgruppen bis 15 Jahre von 20,1 % in 1995 auf 10,6 % in 2004. Die Altersgruppe 15-20 erhöhte sich von 7,0 % in 1995 auf 10,4 % in 2004. Die Altersgruppe von 20 bis 60 bewegte sich weitgehend konstant zwischen 54,5% und 55,7%. Der Anteil der Einwohner über 60 Jahre ist von 17,9 % in 1995 auf 23,6 % in 2004 gestiegen.

Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt, dass die Bevölkerungsanteile im Alter bis zu 15 Jahren abnehmen, während die Anteile der Bevölkerung im Alter über 60 Jahren stetig zunehmen. Daraus resultiert eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung mit anhaltender Tendenz.

Der Tendenz der stagnierenden oder rückläufigen Geburten steht eine zunehmende Lebenserwartung gegenüber.

Über die **Bevölkerungsbewegungen** in der Zeit von 1995 bis 2004 liegen folgende statistische Angaben vor.

Tabelle 3: Bevölkerungsbewegungen

| Jahr   | Geburten | Gestorbene | Saldo | Zuzüge | Fortzüge | Saldo |
|--------|----------|------------|-------|--------|----------|-------|
| 1995   | 5        | 14         | - 9   | 60     | 36       | + 24  |
| 1996   | 5        | 11         | - 6   | 74     | 42       | + 32  |
| 1997   | 11       | 13         | - 2   | 47     | 43       | + 04  |
| 1998   | 4        | 6          | - 2   | 62     | 55       | + 07  |
| 1999   | 7        | 10         | - 3   | 50     | 62       | - 12  |
| 2000   | 4        | 10         | - 6   | 54     | 63       | - 09  |
| 2001   | 8        | 3          | + 5   | 32     | 44       | - 12  |
| 2002   | 8        | 14         | - 6   | 34     | 49       | - 15  |
| 2003   | 7        | 7          | 0     | 36     | 52       | - 16  |
| 2004   | 5        | 5          | 0     | 39     | 39       | 0     |
| Gesamt | 64       | 93         | - 29  | 488    | 485      | + 3   |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die vorstehende Tabelle verdeutlicht die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 29 EW) der letzten Jahre (1995 – 2004). Demgegenüber steht eine noch (bedingt durch die hohen Zuzüge 1995-1998) positive Wanderungsbilanz (+ 3 EW), die die erstgenannte Entwicklung zumindest bis 1998 mehr als kompensierte. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weist in den einzelnen Jahresscheiben Schwankungen auf, der Saldo der Wanderungsbewegungen tendiert nach den hohen Zuwächsen bis 1998 in den letzten Jahren hingegen negativ.



Die **Geburtenrate** bewegt sich in einem jährlichen Mittel von etwa 6 Lebendgeborenen. Dem gegenüber steht eine Sterberate von durchschnittlich jährlich 9 Einwohnern. Daraus resultiert ein **durchschnittlicher natürlicher Bevölkerungsverlust von jährlich 3 Einwohnern**. Ein Trend zur Veränderung kann derzeit nicht abgelesen werden.

Die **Wanderungsbewegungen** zeigen in den einzelnen Jahresscheiben unterschiedliche Ergebnisse. Der höchste Wanderungsgewinn steht mit 32 Einwohnern im Jahr 1996 zu Buche. In den letzten 6 Jahren (1999 bis 2004) reduzierten sich die Wanderungsgewinne drastisch und wiesen bis auf das Jahr 2004 negative Werte aus.

Betrachtet man die durchschnittliche Zahl der Zuzüge in den letzten 10 Jahren (1995 – 2004) lagen diese jährlich bei ca. 49 Einwohnern. Dem gegenüber stehen durchschnittlich jährlich 48 Einwohner, die fortziehen. Damit beträgt der **durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn in den letzten 10 Jahren pro Jahr 1 Einwohner**.

Bei Addition der beiden Mittelwerte aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Migration ergibt sich insgesamt ein **durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von 2 Einwohnern pro Jahr**.

In der Prognose (**Planungshorizont bis 2020**) wird von einer anhaltenden **negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung** ausgegangen. Sie wird mit dem o.g. Wert **von durchschnittlich 3 Einwohnern Verlust pro Jahr** angenommen, da unter den gegenwärtig herrschenden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eine Trendwende nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus wird ebenfalls eine **negative Wanderungsbilanz bis 2020** prognostiziert. Diese wird mit der Größenordnung von **10 Personen Einwohnerverlust pro Jahr** (Mittelwert der letzten 6 Jahre) und damit gegenläufig zum ermittelten 10-jährigen Durchschnitt (+1 Einwohner pro Jahr), angesetzt. Hierbei wird der in den letzten Jahren erfolgten Abwanderung stärker Rechnung getragen als dem über 10 Jahre errechneten positiven Mittelwert. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die in den letzten Jahren noch stärkeren Wanderungsverluste von bis zu 16 Einwohnern pro Jahr in dieser Größenordnung keine Fortsetzung erfahren. Dies beruht auf der Annahme, dass aufgrund der Lage der Gemeinde im Entwicklungsband Wittenberg – Coswig – Klieken – Rosslau – Rodleben (optimale verkehrliche Anbindung / Wohnnaha Arbeitsplätze bzw. Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde selbst), der derzeit guten Wirtschaftssituation und der schon erfolgten starken Abwanderung ein etwas geringerer Bevölkerungsrückgang erfolgen wird. Trotzdem muss mit weiteren Bevölkerungsfortzügen gerechnet werden.

Im Resultat wird von einem **durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang von 13 Einwohnern pro Jahr** ausgegangen. Im Prognosezeitraum wird somit die Bevölkerungszahl in Klieken von **1.127 Einwohnern im Jahr 2004 auf 932 Einwohner im Jahr 2020 fallen**. Das entspricht einem Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 17 %.

Nach der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2002 bis 2020 des Landes Sachsen-Anhalt (Kabinettsbeschluss vom 02.03.2004) wird für den ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst ein Bevölkerungsverlust von 22,1 % angegeben. Der Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung wird für den ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst in der o.g. 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wie folgt prognostiziert:

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose, Altersgruppen

| Altersgruppe   | Jahr 2002 | Jahr 2020 |
|--|-----------|-----------|
| Unter 20 jährige   | 19,3 %    | 13 %      |
| 20 bis unter 65 jährige  | 61,5 %    | 59,7 %    |
| 65 und älter   | 19,2 %    | 27,3 %    |
| Nichterwerbsfähige an Erwerbsfähigen<br>(unter 20 und 65 und älter) an (20 bis unter 65) | 62,6 %    | 67,6 %    |

Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (veröffentlicht im Internet) enthält Angaben für das Land Sachsen-Anhalt sowie für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte. Es ist jedoch nicht erkennbar, auf welchen statistischen Angaben und Hochrechnungen die angestellten Prognosen beruhen bzw. welche Rechenmodelle verwendet wurden. Demzufolge ist eine konkrete Parallel zu den Bevölkerungsprognosen der Gemeinde Klieken nicht darstellbar.

Aus den vorliegenden statistischen Angaben für die Gemeinde Klieken aus den Jahren von 1995 bis 2004 lassen sich keine Trends ableiten, die einer derart negativen Bevölkerungsentwicklung wie für den Landkreis oder das Land Sachsen-Anhalt entsprechen würden.

Für die Gemeinde Klieken wird der durchschnittliche jährliche Bevölkerungsrückgang um 13 EW aus den letzten 15 Jahren geradlinig bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Neben der Einwohnerzahl beeinflusst die Anzahl der Haushalte die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Aufgrund der steigenden Zahl an kleineren (1- bis 2-Personen) Haushalten ohne Kinder wird sich die Anzahl der Haushalte auch bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung erhöhen, so dass hieraus Nachholbedarf zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes entsteht.

## 6.2 Gebäudebestand - Wohnraumversorgung

In der Gemeinde Klieken gab es am 31.12.2004 (Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) 368 Wohngebäude mit insgesamt 40.800 qm Wohnfläche. Weiterhin ausgewiesen wurden 504 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit insgesamt 2.250 Wohnungen und einer Wohnfläche von insgesamt 41.700 qm. Letztgenannte Werte wurden der nachfolgenden Analyse und Berechnung zugrunde gelegt.  
Hieraus ergeben sich folgende Vergleichswerte:

- **Die durchschnittliche Größe pro Wohneinheit in Klieken beträgt 82,7 qm**  
Land Sachsen-Anhalt: 74,0 qm / WE (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 20.06.2005)  
Bundesrepublik Deutschland 85,6 qm / WE (Statistisches Bundesamt, Stand 29.07.2005)
- **Die durchschnittliche Anzahl der Räume pro Wohnung in Klieken beträgt 4,46**  
Land Sachsen-Anhalt: 4,1 (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 20.06.2005)
- **Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner (Wohnraumausstattung) in Klieken beträgt 37 qm  
Wohnfläche 41.700 qm / Einwohner 2004 = 1.127**  
Land Sachsen-Anhalt: 39,3 qm (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 20.06.2005)  
Bundesrepublik Deutschland 40,8 qm (Statistisches Bundesamt Stand 2004)
- **Die durchschnittliche Belegung pro Wohnung in Klieken beträgt 2,0 Personen**  
Bundesrepublik Deutschland 2,1 Personen (Statistisches Bundesamt Stand 29.07.2005)

Die durchschnittliche Größe pro Wohneinheit in Klieken liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Die durchschnittliche Anzahl der Räume pro Wohnung liegt über dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt. Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt unter dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt und der Bundesrepublik Deutschland. Die durchschnittliche Belegung pro Wohnung in Klieken liegt unter dem Bundesdurchschnitt.

Tabelle 5: Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume

| Anzahl der Räume je Wohnung | Anzahl der Wohnungen | Anteil %       | Anzahl der Räume | Durchschnitts-Anzahl Räume je Wohnung |
|-----------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| 1                           | 21                   | 4,2 %          |                  |                                       |
| 2                           | 16                   | 3,2 %          |                  |                                       |
| 3                           | 68                   | 13,5 %         |                  |                                       |
| 4                           | 164                  | 32,5 %         |                  |                                       |
| 5                           | 132                  | 26,2 %         |                  |                                       |
| 6                           | 73                   | 14,5 %         |                  |                                       |
| 7 und mehr                  | 30                   | 5,9 %          |                  |                                       |
| <b>Gesamt</b>               | <b>504</b>           | <b>100,00%</b> | <b>2.250</b>     | <b>4,46</b>                           |

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2004

## 6.3 Baulandbedarf

Für die Dörfer im ländlichen Raum sind spezifische Entwicklungen ablesbar. Dies gilt auch für Buro. Die noch gut ausgeprägten Baustrukturen mit den Hofanlagen beherbergten in der Regel 3 bis 4 Generationen auf einer Hofanlage. Der allgemeine Verlust familiärer bäuerlicher Betriebe in den vergangenen Jahrzehnten geht einher mit der Abwanderung junger Generationen und führt zur Nachfrage nach neuem, eigenem Wohnraum. In diesem Zusammenhang führen auch die vermehrt entstehenden -1 und 2-Personenhaushalte bzw. kleinere Familienstrukturen zu einem Nachholbedarf an Wohnbaufäche insgesamt und gleichzeitig zu erhöhtem Wohnflächenbedarf pro Person. Dieser Nachholbedarf zeigt sich besonders stark in der Gemeinde Klieken. Die durchschnittliche Wohnflächengröße pro Person liegt mit 37 qm deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 40,8 qm pro Person.

## Zuwachsbedarf

Ein Zuwachsbedarf ist aufgrund der prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklung nicht zu erwarten.

## **Ersatzbedarf**

Der Ersatzbedarf für Wohnungen, die aus dem Bestand verschwinden durch Abbruch oder Umnutzung wird als gering eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass der Ersatzneubau an gleicher Stelle erfolgt. Ein Ersatzbedarf an zusätzlich auszuweisendem Wohnbauland besteht demzufolge nicht.

## **Nachholbedarf**

Der Nachholbedarf resultiert aus der Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner. Nach den Empfehlungen der Regionalplanung (Beschluss der Regionalversammlung vom 08.12.2006 für ein Bewertungsschema) soll die Obergrenze in der Planungsregion bei durchschnittlich 40 qm/EW liegen. Dieser Wert wird bei der weiteren Berechnung berücksichtigt.

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Durchschnittliche Größe Wohnfläche | 37,0 qm/EW       |
| <u>Zielgröße Regionalplanung</u>   | 40,0 qm/EW       |
| Nachholbedarf                      | <b>3,0 qm/EW</b> |

**Nachholbedarf bei 932 Einwohnern im Jahr 2020  
(932 EW \* 3,0 qm/EW)**

Durchschnittliche Wohnfläche Klieken im Jahr 2004 82.7 qm/WE

**Nachholbedarf an Wohneinheiten  
(2.796 qm : 82,7 qm/WE)**

Als statistische Größe bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in dörflichen Strukturen gelten 800 qm / Grundstück.

Daraus resultiert ein Nachholbedarf an Baufläche von **2,72 ha**.

## Ergänzungsbedarf

Ein möglicher Ergänzungsbedarf an Wohnbauland resultiert aus einer hohen Belegungsdichte von Personen pro Wohnung, der über dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Bundesdurchschnitt liegt. Für Klieken wurde eine Belegungsdichte von 2,0 Personen pro Wohnung ermittelt. Damit liegt die Gemeinde unterhalb des Bundesdurchschnitts. Somit ergibt sich rechnerisch für die Gemeinde Klieken kein Ergänzungsbedarf an Wohnbaufläche.

## **6.4 Zukünftige Wohnentwicklung in Klieken**

Die zukünftige Wohnbauentwicklung orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten und naturräumlichen Einschränkungen. Eine größere Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist nicht geplant (vgl. Pkt. 5.3 Wohnentwicklung).

Neben Baulücken im Innenbereich sind nur wenige Ergänzungsflächen im Ortszusammenhang des Ortsteiles Buro für die Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Nach gegenwärtiger Einschätzung stehen in der **Ortslage Klieken insgesamt 10 Baulücken** und in der **Ortslage Buro insgesamt 15 Baulücken** für den Wohnungsbau, vorzugsweise für den Einfamilienhausbau, zur Verfügung.

Im Abgleich mit dem prognostizierten Nachholbedarf von 34 WE ergibt sich ein Bedarf von 9 WE, der über den Bestand an Baulücken hinaus zu decken ist.

**In Büro** sind 4 Standorte mit Potential für die Errichtung von insgesamt **8 WE im Einfamilienhausbau** zur Einbeziehung in den Innenbereich vorgesehen.

## Bilanz der Wohnbauflächen

- **Baulücken in Kieken** 0,80 ha  
10 Baulücken mit einer Durchschnittsgröße von 800qm pro Lücke
  - **Baulücken in Büro** 1,20 ha  
15 Baulücken mit einer Durchschnittsgröße von 800qm pro Lücke
  - **Ergänzungsflächen an 4 Standorten in Büro** 0,64 ha  
Einbeziehung in den Innenbereich entspricht 8 Baulücken mit einer Durchschnittsgröße von 800qm pro Lücke / Ergänzung

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Gesamtfläche</b>              | <b>2,64 ha</b> |
| <b>Ermittelter Nachholbedarf</b> | <b>2,72 ha</b> |

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich die weitgehende Übereinstimmung des rechnerisch ermittelten Nachholbedarfs mit dem ermittelten Baulückenbestand in Klieken und Buro sowie den vorgesehenen Ergänzungsflächen der Innenbereichssatzung Buro. Die Gemeinde Klieken ist der Überzeugung, dass die vorgenommenen Flächenausweisungen für den Wohnungsbau nach Abwägung aller Belange städtebaulich sinnvoll sind. Die Flächeninanspruchnahme berührt aufgrund der Konzentration auf Baulücken bzw. Ergänzungsflächen innerhalb bzw. am Rande der Ortslagen keine ökologisch bedeutsamen oder hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen.

## 7. Innenbereichsabgrenzung

### 7.1. Grenzbeschreibung

Die Abgrenzung des Innenbereichs beginnt am nördlichen Ortseingang, unmittelbar südlich des Sportplatzes und verläuft am westlichen Rand der Hauptstraße in Richtung Süden. Sie schließt den Gebäudebestand an der Hauptstraße ein und verläuft hinter der Bebauung nördlich des Kiefernweges in Richtung Westen. Am Ende der Bebauung führt die Grenzlinie wieder nach Süden und verläuft bis zum Eingang des Sportplatzes nach Westen, quert dann den Straßenraum und führt hinter den Gebäuden südlich des Kiefernweges Richtung Osten.

Hinter den Häusern westlich der Hauptstraße führt die Abgrenzung nach Süden und bezieht den Gebäudebestand beidseitig der Prahlbreite in die Satzung ein. Die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude am westlichen Ende der Prahlbreite sowie die südlich gegenüberliegenden Brachflächen verbleiben im Außenbereich. Diese Flächen bleiben einer späteren Entwicklung als Mischbauflächen vorbehalten.

Westlich des Feuerwehrgebäudes und der benachbarten Bebauung verläuft die Grenzlinie nach Süden. Sie erfasst die Bebauung nördlich des Aueweges und quert die Straße. Der südlich des Aueweges liegende Nutzgarten wird als Ergänzungsfläche 4 in die Satzung einbezogen. Die Einbeziehung an dieser Stelle ist eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers.

Ab hier schließt die Innenbereichsgrenze die vorhandene Bebauung südlich des Aueweges in Richtung Osten ein (Gebäude des Gewerbebetriebes PORTAS, der Gebäudekomplex Kirche und ehemalige Komturei). Im weiteren Verlauf der Grenze wird die Bebauung auf der Südseite der Straße Winkel eingeschlossen. Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche 3 erfährt diese Bebauung eine Arrondierung in westlicher Richtung mit Anschluss an den Friedhof.

Am östlichen Ende sowie auf der Nordseite der Straße Winkel umschließt die Innenbereichsgrenze die vorhandenen Hofbebauungen. Die Grenzlinie orientiert sich hier an den rückwärtigen Nebengebäuden bis zur Mittelstraße. Im weiteren Verlauf werden die Bebauungen auf der Nordseite der Mittelstraße in den Innenbereich aufgenommen. Auch hier gelten die Nebengebäude der Mehrseithöfe als Maßstab.

Nördlich des Dorfteichs folgt die Grenzlinie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zum Bereich der Bushaltestelle. Von dort schwenkt sie nach Osten und umschließt die Bebauungen zu beiden Seiten der Straße Kirschbaumreihe.

Nördlich der Kirschbaumreihe kurz vor der Einmündung auf die Hauptstraße verläuft die Grenzlinie wieder Richtung Norden, bezieht das Umfeld des Gewerbebetriebes Nehring+Schmitz GmbH in die Satzung ein und endet im Norden von Buro kurz vor dem Sportplatz. Die Einbeziehung des Gewerbestandortes erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung für den Gewerbebetrieb aus dem Jahr 2001. Der Entwurf des Flächennutzungsplans weist an dieser Stelle eine Mischbaufläche aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in Buro bestehen neben den o.g. Ergänzungsflächen auch unbebaute Bereiche, die auf Grund ihrer Ausdehnung als Baulücken und nicht als Ergänzungsflächen zu werten sind und demzufolge auch nicht als solche gekennzeichnet wurden.

### 7.2. Beschreibung und Begründung der Ergänzungsflächen

Mit der Aufnahme von Ergänzungsflächen in den Innenbereich von Buro verfolgt die Gemeinde Klieken das Ziel, die bebaute Ortslage städtebaulich abzurunden und gleichzeitig für die Schaffung von neuem Wohnraum Baurecht zu sichern. Die einbezogenen Ergänzungsflächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend vorgeprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsf lächen richten sich grundsätzlich nach dem Einfü-  
gungsgebot gemäß § 34 BauGB. Bei den Bauflächen in der näheren Umgebung der Ergänzungsf lächen handelt es  
sich überwiegend um Wohnbauflächen.

### 7.2.1. Ergänzungsf läche Nr. 1

Die **Ergänzungsf läche Nr. 1** erstreckt sich südlich der Mittelstraße auf dem Gelände der ehemaligen „Domäne“. Diese Freifläche entstand durch Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung, welche nicht mehr benötigt wurden. Aufgrund ihrer Flächenausdehnung ist sie nicht zweifelsfrei dem Innenbereich zugehörig, da sie bauliche Entwicklungen zulassen kann, die nicht im Kontext zur benachbarten Bau- und Nutzungsstruktur stehen. Sie kann städtebaulich als Außenbereich im Innenbereich angesprochen werden.

Die Fläche stellt sich überwiegend als Ruderalfläche mit Dominanzbestand Landreitgras dar. Nur ein kleiner Bereich an der Mittelstraße wird als Rasen- oder Grünlandfläche genutzt.

Die unmittelbar östlich angrenzenden Gärten der Flurstücke 461 und 462 wurden in die Ergänzungsf läche 1 einbe-  
zogen. Sie sind wegen ihrer Größe und Lage für die Wohnbebauung geeignet.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf der Südseite der Mittelstraße eine Bauzeile für den Einfamilienhausbau zu ent-  
wickeln. Damit soll die Straßenbebauung abgerundet bzw. geschlossen werden. Der verbleibende rückwärtige Raum ist für die Entwicklung einer Fläche für den Naturschutz und das Landschaftsbild vorgesehen.

Weitergehende städtebauliche Zielstellungen zur Aufwertung der Zentrumsfunktion des Dorfes erscheinen in Er-  
mangelung sinnvoller Nutzungskonzepte und Investoren als eher unrealistisch. Die ursprüngliche Konfiguration des Rittergutes als große Vierseitanlage ist durch die veränderte Bebauung nördlich des Aueweges nicht mehr herzu-  
stellen. Die Gemeinde hat sich daher für eine pragmatische städtebauliche Lösung entschieden, die gleichzeitig ei-  
nen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung der benötigten Wohnbauflächen sichert. Durch die Einbeziehung dieser Fläche als Ergänzungsf läche beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung von attraktivem Bauland für den Einfami-  
lienhausbau und erhofft sich den Zuzug von Bauwilligen.

Darüber hinaus ist die beabsichtigte Entwicklung einer Streuobstwiese mit Heckensaum auf der rückwärtigen Frei-  
fläche eine wichtige Maßnahme zur ökologischen Aufwertung der Brache im Kontext zu den Zielen von Natur und Landschaft.



Ergänzungsf läche Nr. 1 südlich der Mittelstraße; Ansicht von der Mittelstraße Richtung Westen



Ergänzungsfläche Nr. 1 südlich der Mittelstraße; Ansicht von der Mittelstraße Richtung Osten



Ergänzungsfläche Nr. 1 südlich der Hauptstraße – östlicher Abschnitt (Nutz- und Ziergärten)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Ergänzungsfläche 1 hat insgesamt eine Größe von 4.562 qm. Neben den beiden Gartengrundstücken ist die Bebauung von weiteren 5 Parzellen möglich, mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 650 qm.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klieken ist für diesen Standort Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 160 m von Westen nach Osten. Die bebaubare Tiefe der Baufläche wird zwischen 27 m und 34 m festgesetzt. Sie orientiert sich dabei am Zuschnitt des Flurstücks 553.

### 7.2.2 Ergänzungsfläche Nr. 2

Die **Ergänzungsfläche Nr. 2** liegt nördlich des Aueweges im südlichen Abschnitt der ehemaligen „Domäne“ in Büro.



Ergänzungsfläche Nr. 2 nördlich des Aueweges; Ansicht vom Aueweg Richtung Nordost

Die Fläche wird derzeit als Rasen-/Wiesenfläche genutzt. Durch die Einbeziehung als Ergänzungsfläche wird die schon fast vollständig vorhandene Bauzeile entlang der Straße durch die „fehlende“ Bauparzelle ergänzt. Die Ergänzungsfläche ist durch die benachbarte Bebauung vorgeprägt. Insbesondere kann hier eine vorhandene Bauflucht attestiert werden. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klieken ist die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche erstreckt sich in einer Länge von 20 m von Westen nach Osten. Berücksichtigt ist hierbei der erforderliche Abstand zum Entwässerungsgraben zur Sicherung des Gewässerschonstreifens von 5 m.

Die bebaubare Tiefe beträgt abweichend von den benachbarten Grundstücken 24,75 m. Damit soll eine nach heutigen Maßstäben annehmbare Grundstücksgröße von 500 qm erreicht werden.

### 7.2.3 Ergänzungsfläche Nr. 3

Die **Ergänzungsfläche Nr. 3** liegt südöstlich des Friedhofes. Sie grenzt südlich an den Weg zwischen Aueweg und Straße Winkel. Die Erschließung ist von der Straße Winkel gesichert. Direkt an die Fläche östlich angrenzend wurde erst kürzlich ein Einfamilienhaus als Ersatzneubau errichtet. Durch diese Baumaßnahme gilt die Ergänzungsfläche als baulich vorgeprägt.

Die Fläche ist mit verschiedenen Laub- und Obstgehölzen sowie Sträuchern bestanden. Das Areal ist vermutlich Teil des ursprünglichen Parks des Rittergutes und unterliegt offensichtlich seit Jahren keiner Nutzung und Pflege.

Mit der Einbeziehung dieser Ergänzungsfläche soll die Ortslage Büro im Süden abgerundet werden. Mit der Ausweitung wird die Bauzeile südlich der Straße Winkel bis zum Friedhof geschlossen.

Die bebaubare Grundstücksfläche ist in der Innenbereichssatzung begrenzt auf eine Länge von 25,66 m und eine Tiefe von 22 m. Sie erreicht damit eine Größe von 561 qm. Die Begrenzung der bebaubaren Grundstückstiefe berücksichtigt den vorhandenen Altbaumbestand, der nach dem Minimierungsgebot vor baulichen Eingriffen geschützt werden soll.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt noch nicht diese Bauflächenausweisung. Sie beruht auf Erkenntnissen und Zielen des fortschreitenden Planungsprozesses der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Buro. Die Gemeinde wird den Entwurf des Flächennutzungsplans dahingehend ändern und anpassen.



Ergänzungsfläche Nr. 3 südöstlich des Friedhofs; Ansicht Richtung Südost

Bei strenger Auslegung der städtebaulichen Beurteilung handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet sowie zum Biosphärenreservat „Mittelelbe“. Die Fläche unterliegt demnach dem Bebauungs- und Nutzungsänderungsverbot, welches sich aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Mittelelbe“ ableitet.

Die Gemeinde ist demnach als Planträger der Innenbereichssatzung verpflichtet, ein förmliches Verfahren zur Aufhebung des Bebauungs- bzw. Nutzungsänderungsverbots bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Weiteres dazu ist dem Kapitel 9 zu entnehmen.

#### 7.2.4 Ergänzungsfläche Nr. 4

Die **Ergänzungsfläche Nr. 4** liegt am südwestlichen Ortsrand von Buro südlich des Aueweges. Die Fläche wird derzeit als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Städtebaulich kann sie der benachbarten Wohnnutzung zugeordnet werden. Demzufolge liegt hier keine primäre Erweiterung des Siedlungskörpers vor. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der baulichen Vorprägung durch die gegenüberliegende Bebauung des Aueweges wird der Siedlungskörper an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kliken ist die Ergänzungsfläche noch nicht als Baufläche vollständig erfasst. Die westliche Grenze der ausgewiesenen Mischbaufläche in diesem Bereich liegt auf der Ergänzungsfläche. Die Gemeinde wird den Entwurf des Flächennutzungsplans dahingehend anpassen.

Die Ergänzungsfläche erstreckt sich in einer Länge von ca. 30 m von Westen nach Osten. Die bebaubare Tiefe ist auf 20 m im Mittel begrenzt. Die Grenze orientiert sich dabei an den Grundstücksgrenzen sowie an dem vorhandenen Zufahrtsweg im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Südlich des Weges fällt das Gelände zur Elbe hin ab. Der Weg markiert insofern eine natürliche Grenze nach Süden, zur Elbaue. Die Größe der Ergänzungsfläche beträgt 635 qm, welche für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus gut geeignet ist.

Aufgrund ihrer Lage ist die Ergänzungsfläche im Hinblick auf die Erweiterung der Ortslage ähnlich zu bewerten wie die Ergänzungsfläche 3. Sie liegt im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Mittelelbe“. Die Gemeinde beantragt auch hier die Ausgrenzung bzw. die Erteilung der Ausnahmeregelung für das Nutzungsänderungs- und Bauverbot gemäß den Schutzgebietsverordnungen. Weiteres dazu in den Kapiteln 8 und 9.



Ergänzungsfläche Nr. 4 am südwestlichen Ortsrand von Buro

Aufgrund der relativ geringen Entfernung des ausgewiesenen Standortes zur westlich gelegenen Autobahn A 9 ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Mit der Planfeststellung zum bereits realisierten 6-spurigen Ausbau der Autobahn wurde eine Lärmprognose erstellt, wonach die zulässigen Grenzwerte nachts an der Wohnbebauung überschritten werden. Betroffen sind die Wohngrundstücke bis an die Hauptstraße. Den betroffenen Grundstückseigentümern wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für schutzwürdige Wohn- und Schlafräume von Seiten des Planträgers angeboten.

Für die Ergänzungsfläche 4 kann bei Nachweis der Überschreitung der zulässigen Lärmpegel (Nachtwerte) ebenso das Erfordernis zu passiven Lärmschutzmaßnahmen bestehen. Darauf weist die Gemeinde ausdrücklich hin.

Derzeit liegen der Gemeinde jedoch keine aktuellen Messwerte des Lärmpegels vor, die eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nachweisen. Insofern kann nicht davon ausgegangen werden, dass bereits eine Grenzwertüberschreitung zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegt.

Auf der Grundlage der Lärmprognose aus der Planfeststellung zum Autobahnbau trifft die Gemeinde für die Ergänzungsfläche 4 nachfolgende textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz:

„Die Planung für die Errichtung eines Wohnhauses hat so zu erfolgen, dass die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume nicht nach Westen orientiert sind. Maßgeblich sind die Wandöffnungen für Fenster.“

## 8. Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen

Nach §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz sowie nach § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 20 NatSchG-LSA ist der Verursacher eines solchen Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Mit der Innenbereichssatzung, insbesondere mit der Einbeziehung von Ergänzungsflächen, werden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft vorbereitet. Demzufolge sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen der Innenbereichssatzung aufzunehmen.

Nach den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind die ausgewiesenen Bauflächen bzw. Ergänzungsflächen in ihrer Größe begrenzt. Der Zuschnitt der Bauflächen in der Begrenzung der Breite sowie der Tiefe orientiert sich dabei an heutigen Anforderungen an ein Baugrundstück für den Eigenheimbau.

Eine Vermeidung der Eingriffe wäre gleichbedeutend mit dem Verzicht auf die Ausweisung von Ergänzungsflächen. Die Gemeinde hält jedoch nach Abwägung aller Belange an der Ausweisung der Ergänzungsflächen fest, da sie für die städtebauliche Entwicklung unverzichtbar sind. Die Ausweisung auf alternativen Standorten würde zu ungleich höheren Belastungen des Naturhaushalts und der Landschaft führen.

## 8.1 Bewertungs- und Bilanzierungsmodell Land Sachsen-Anhalt

Für die Eingriffsregelung ist seit dem 27.12.2004 die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI LSA Nr. 53/2004 S. 685) anzuwenden.

Das Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeföhrten oder durchzuföhrenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeföhrten werden. Jedem Biotop- typ wird gemäß dieser Richtlinie entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Die Bezugseinheit ist jeweils ein qm.

Die im Rahmen des Berechnungsverfahrens ermittelte Differenz zwischen dem Zustand der Fläche vor dem Eingriff und nach dem Eingriff stellt den Kompensationsbedarf dar, der durch entsprechende Maßnahmen (innerhalb bzw. außerhalb des Eingriffsgebietes) erfüllt werden muss. Für den Nachausgleichszustand wird der Biotop-/ Nutzungs- typ nach planmäßiger Pflege zugrunde gelegt.

## 8.2 Eingriffsbewertung und Kompensationsbilanz

Für die Ergänzungsflächen 1, 2, 3 und 4 wurden die jeweiligen Nutzungs- und Biotoptypen im Bestand, also vor dem Eingriff bestimmt. Der entsprechende Biotopwert gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt wird mit der jeweiligen Fläche in qm multipliziert. Daraus errechnet sich der Gesamtwert der Ergänzungsflächen im Bestand.

### Bewertung der Ergänzungsflächen vor dem Eingriff (Bestand)

| Nr.               | Lage der Ergänzungsfläche                               | Derzeitige Nutzung  | Code                  | Biotop- wert (Punkte) | Fläche (in qm)                            | Gesamt- wert- punkte                          |
|-------------------|---|---|-----------------------|-----------------------|---|---|
| 1                 | Fläche südlich der Mittelstraße<br>(Ergänzungsfläche 1) | Ruderalfur-Dominanz- Bestand Landreitgras<br>Obst- und Gemüsegarten<br>Scherrasen | UDB<br><br>AKB<br>GSB | 10<br><br>6<br>7      | 3.010<br><br>1.277<br>275<br><b>4.562</b> | 30.100<br><br>7.662<br>1.925<br><b>39.687</b> |
| 2                 | Fläche nördlich des Aueweges<br>(Ergänzungsfläche 2)    | Scherrasen  | GSB                   | 7                     | <b>500</b>                                | <b>3.500</b>                                  |
| 3                 | Fläche südöstlich Friedhof<br>(Ergänzungsfläche 3)      | Sonstige Parkanlage   | PYC                   | 13                    | <b>561</b>                                | <b>7.293</b>                                  |
| 4                 | Fläche südlich des Aueweges<br>(Ergänzungsfläche 4)     | Obst- und Gemüsegarten  | AKB<br>AKC<br>AKD     | 6                     | <b>635</b>                                | <b>3.810</b>                                  |
| <b>Gesamtwert</b> |   |   |                       |                       | <b>6.258</b>                              | <b>54.290</b>                                 |

## Vorhabensbedingte Auswirkungen

Mit der Ausweisung der Ergänzungsflächen und deren Bebaubarkeit sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

### Baubedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Materiallager usw.
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärm und Erschütterungen durch Baubetrieb
- möglicher Schadstoffeintrag in Boden und Gewässer durch Baustellenbetrieb
- mögliche Grundwasserabsenkungen durch Wasserhaltung während der Bauphase

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des Wasserhaushaltes
- Veränderung der Bodenfunktion
- Veränderung des Mikroklimas
- Veränderung des Landschaftsbildes

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung der Lärmemissionen
- Erhöhter Schadstoffausstoß (potenziell)
- Steigendes Verkehrsaufkommen
- Erhöhung der Belastung angrenzender Siedlungsbereiche

Die Auswirkungen des Vorhabens durch Bebauung / Versiegelung insbesondere auf den Wasserhaushalt, die Bodenfunktion, das Mikroklima, das Landschaftsbild sowie auf Fauna und Flora sind unvermeidbar und müssen kompensiert werden. Ein gleichwertiger Ersatz wäre nur durch die Entsiegelung bereits bebauter Flächen gegeben. Die örtlichen Gegebenheiten lassen einen solchen gleichwertigen Ersatz jedoch nicht zu.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch den baulichen Eingriff auf der Ergänzungsfläche 3 einige Bäume und Gehölze gerodet werden müssen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft sollen durch Ausgleichsmaßnahmen sowohl auf den Eingriffsflächen selbst als auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung kompensiert werden.

## Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen

Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen soll von den Grundstückseigentümern der Ergänzungsflächen bzw. den zukünftigen Bauherren übernommen werden, um den Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffs zu sichern.

Auf den Ergänzungsflächen ist eine entsprechende grünordnerische Festsetzung getroffen. Dabei wurde eine realistische Beurteilung der zu erwartenden baulichen und sonstigen Nutzungen zu Grunde gelegt. Zielbild ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Gartennutzung. Es soll mit dieser Festsetzung eine Überregulierung auf den Baugrundstücken vermieden werden.

Die Innenbereichssatzung enthält nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB die **textliche Festsetzung Nr. 1**:

"Auf gekennzeichneter Fläche sind folgende Anpflanzungen vornehmen: Je 200 qm Fläche ist ein Baum der Pflanzliste als Hochstamm anzupflanzen. Mindestens 15 % der nicht bebaubaren Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten müssen für Bäume Hochstamm, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, für Sträucher 2xv, 80-100 cm hoch betragen. Für flächenhafte Anpflanzungen sind pro 20 qm 10 Sträucher und pro 40 qm ein Baum im Dreiecksverband zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen ersetzt das Pflanzgebot für Bäume im Verhältnis 1:1 bei vergleichbarer Qualität."

Die Grünordnerischen Festsetzungen auf den Ergänzungsflächen fließen somit in die Bilanz der Bewertung nach dem Eingriff ein.

Bei der Berechnung der auszugleichenden Wertpunkte wird von der Annahme ausgegangen, dass die zukünftige Bebauung auf den Ergänzungsflächen zu einer Versiegelung von ca. 40 % führen wird (Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB). Die restlichen Flächenanteile werden als Grünfläche /Garten genutzt.

### Bewertung der Ergänzungsflächen nach dem Eingriff

| Zukünftige Nutzung im Eingriffsgebiet   | Code | Plan-wert (Pkt.) | Fläche (in qm) | Gesamt-wert-punkte |
|---|------|------------------|----------------|--------------------|
| Bebaute Flächen oder Versiegelungsflächen<br>- Festsetzung GRZ 0,4<br>(40 % der Fläche v. 6.258 qm = 2.503 qm)  | BW   | 0                | 2.503          | 0                  |
| Bepflanzung einer Teilfläche als Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen, standorttypischen Gehölzen<br>- textliche Festsetzung Nr. 1<br>(15 % der Fläche v. 6.258 qm = 939 qm)  | HHB  | 16               | 939            | 15.024             |
| Anpflanzung je eines Baumes pro 200 qm Fläche<br>- textliche Festsetzung Nr. 1<br>(32 Bäume bei 6.258 qm Gesamtfläche;<br>1 Baum entspricht 5 qm übertraufte Fläche: 32 x 5 = 160 qm) | HEX  | 8                | (160)          | 1.280              |
| Anlage der restlichen Freifläche als Scherrasen   | GSB  | 7                | 2.816          | 19.712             |
| <b>Biotopwert nach dem Eingriff und nach Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen</b>   |      |                  | <b>6.258</b>   | <b>36.016</b>      |
| <b>Biotopwert vor dem Eingriff</b>  |      |                  |                | <b>54.290</b>      |
| <b>Noch zu realisierender Ausgleich in Punkten</b><br>(Biotopwert vor dem Eingriff abzgl. Biotopwert nach dem Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen)             |      |                  |                | <b>- 18.274</b>    |

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsflächen

Aus der vorhergehenden Tabelle wird ersichtlich, dass **18.274 Punkte** durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen noch nicht ausgeglichen sind. Deshalb sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Ergänzungsflächen notwendig.

Als Kompensationsfläche außerhalb der Ergänzungsflächen wurde der verbleibende Freiraum, heute Ruderalfäche mit Dominanzbestand Landreitgras, zwischen der Ergänzungsfläche Nr. 1 und Nr. 2, d.h. der ehemalige Standort der „Domäne“ in Buro ausgewählt.

Durch die Umgestaltung dieser Flächen kann der unmittelbar benachbarte Eingriff in den Freiraum durch Ausweitung neuer Baufächen ortsnah ausgeglichen. Neben der Aufwertung des Ortsbildes wird eine ökologische Aufwertung der Ruderalfäche erzielt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde Klieken hat mit der beauftragten Liegenschaftsverwaltung des Landes hinsichtlich dieser städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung Einvernehmen erzielt. Die Verhandlungen zum Grundstückserwerb durch die Gemeinde sind abgeschlossen. Insofern kann die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche als gesichert gelten.

Die Erschließung der rückwärtigen Ausgleichfläche soll über die benachbarte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park erfolgen. Das betreffende Flurstück 463 steht in der Verfügbarkeit der Gemeinde Klieken (gemäß Grundbucheintrag: Eigentum des Volkes).

Die Gestaltung der Fläche soll durch zwei sich ergänzende Bepflanzungen erreicht werden. Unmittelbar südlich der Ergänzungsfläche Nr. 1 sowie nördlich der vorhandenen Bebauung am Aueweg soll eine Strauchhecke zur Abgründung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung in ca. 5 m Breite gepflanzt werden. Bei dieser Pflanzmaßnahme steht der Sichtschutz im Vordergrund.

Dafür wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB die **textliche Festsetzung Nr. 2** festgeschrieben:

„Auf gekennzeichneter Fläche ist eine Strauchhecke unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste neu anzulegen. Hierbei sind je 20 qm 10 Sträucher im Dreiecksverband zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss mindestens Str., 2xv, 60-100 cm betragen. Die Stärke der Oberbodenschicht bei der Pflanzung muss mindestens 30 cm betragen. Die Anpflanzung nicht heimischer Nadelgehölze ist unzulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind zeitgleich mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung, also mit Baubeginn, zu erfüllen.“



Geplante Ausgleichsfläche  
Ruderalfäche mit Landreitgras-Dominanzbeständen auf dem ehemaligen Gelände der „Domäne“ in Buro

Auf der verbleibenden Freifläche hinter vorgenannter Strauchhecke soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Damit wird eine für das Ortsbild positive und dem dörflichen Charakter angepasste Bepflanzung sichergestellt. Für diesen Bereich wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die textlichen **Festsetzung Nr. 3** formuliert:

„Auf gekennzeichneter Fläche ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste anzulegen. Hierbei sind regional typische und bewährte Sorten zu verwenden. Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit einem Baum- und Reihenabstand von je 10 m auszuführen. Die Pflanzqualität muss mindestens H, 3xv, mB, StU 14-16cm betragen. Die Oberbödenchicht im Bereich der Baumpflanzungen muss mindestens 30 cm betragen. Die Unterfläche ist als Wiesenfläche herzustellen bzw. zu erhalten und durch 1-2 schürige Mahd extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind zeitgleich mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung, also mit Baubeginn, zu erfüllen.“

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der Bewertung der Ausgleichsfläche vor und nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme.

| Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche „Domäne“   | Code | Ist-Wert (Punkte) | Planwert (Punkte) | Fläche (in qm) | Wertpunkte |
|---|------|-------------------|-------------------|----------------|------------|
| Ist-Zustand<br>Fläche mit Landreitgras-Dominanzbestand  | UDB  | 10                |                   | 3.935          | 39.350     |
| Soll-Zustand<br>Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2, d.h. Anlage einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten | HHA  |                   | 14                | 1.077          | 15.078     |
| Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3, d.h. Anlage einer Streuobstwiese  | HSA  |                   | 15                | 2.858          | 42.870     |

|  |  |  |  |  |               |
|--|--|--|--|--|---------------|
| <b>Biotopwertsteigerung nach Durchführung der Maßnahme</b> |  |  |  |  | <b>18.598</b> |
| Noch zu realisierender Ausgleich<br>In Punkten             |  |  |  |  | 18.274        |
| <b>Gesamtbilanz</b>  |  |  |  |  | <b>+ 324</b>  |

Die Bilanzierung der Fläche „Domäne“ in der Betrachtung vor und nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3) stellt sich positiv dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 sind geeignet und ausreichend, die über die Festsetzungen auf den Ergänzungsf lächen hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern. Damit werden die Anforderungen aus der Eingriffsregelung erfüllt. Das Vorhaben (Ausweisung der Ergänzungsf lächen) ist somit durchführbar.

### 8.3 Pflanzliste

Die textlichen Festsetzungen für die grünordnerischen Belange werden durch nachfolgende Pflanzlisten ergänzt. Damit soll sichergestellt werden, dass nur einheimische, für den Standort geeignete Arten für die Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Die Artenauswahl orientiert sich dabei an der potentiell natürlichen Vegetation.

#### Bäume 1. Ordnung / Großkronige Bäume

| Botanischer Name    | Deutsche Bezeichnung |
|---------------------|----------------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn          |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche            |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche             |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche        |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche          |
| Tilia cordata       | Winter-Linde         |

#### Bäume 2. und 3. Ordnung / Mittel- und kleinkronige Bäume

| Botanischer Name    | Deutsche Bezeichnung    |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn              |
| Betula pendula      | Hänge-Birke             |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffliger Weißdorn  |
| Malus sylvestris    | Wild-Apfel              |
| Prunus padus        | Traubenkirsche          |
| Pyrus pyraster      | Wild-Birne              |
| Sorbus aucuparia    | Gemeine Eberesche       |

#### Obstbäume

| Botanischer Name                 | Deutsche Bezeichnung |
|----------------------------------|----------------------|
| Malus domestica                  | Kultur-Apfel         |
| - 'Goldparmäne'                  |                      |
| - 'Gravensteiner'                |                      |
| - 'Danziger Kantapfel'           |                      |
| - 'Landsberger Renette'          |                      |
| Prunus avium 'Knorpelkirsche'    | Süßkirsche           |
| Prunus cerasus 'Schattenmorelle' | Sauerkirsche         |
| Prunus domestica                 | Pflaume              |
| - 'Hauszwetsche'                 |                      |
| - 'Große Grüne Reneklode'        |                      |
| Pyrus communis                   | Kultur-Birne         |
| - 'Pastorenbirne'                |                      |
| - 'Gute Luise'                   |                      |
| - 'Gellerts Butterbirne'         |                      |

## Sträucher

| Botanischer Name      | Deutsche Bezeichnung        |
|-----------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea      | Blutroter Hartriegel        |
| Corylus avellana      | Haselnuss                   |
| Euonymus europaea     | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus        | Faulbaum                    |
| Lonicera periclymenum | Deutsches Geißblatt         |
| Prunus spinosa        | Schlehdorn                  |
| Ribes uva-crispa      | Wilde Stachelbeere          |
| Rubus idaeus          | Himbeere                    |
| Rubus fruticosus      | Brombeere                   |
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder          |
| Viburnum opulus       | Gemeiner Schneeball         |

## 9. Verordnungsänderungsverfahren zur Aufhebung des Nutzungsänderungs- und Bauverbotes für die Ergänzungsf lächen 3 und 4 gemäß den Verordnungen zum Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Mittelelbe“

Die Ortslage Buro liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb des Biosphärenreservats „Mittelelbe“. Die nördliche Grenze der Schutzgebiete wird durch die Bundesstraße 187 gebildet. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Gemarkungsgrenze zu Coswig. Im Süden erstrecken sich die Schutzgebiete bis an die Elbe. Die westliche Grenze verläuft jenseits der Ortslage Klieken.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen beinhalten u.a. ein Nutzungsänderungs- und Bauverbot innerhalb des Geltungsbereiches der Schutzgebiete. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind die bebauten Ortslagen, welche sich innerhalb der Schutzgebiete befinden. Eine räumliche Abgrenzung mit einer zeichnerischen Darstellung der Grenzen der Ortslagen wurde nicht zugrunde gelegt. Demzufolge bestehen Unsicherheiten in der Beurteilung von Flächen, die sich im Grenzbereich zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage und dem Außenbereich.

Mit der Festsetzung der Innenbereichsgrenze der Ortslage Buro wird der innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB) abgegrenzt und klargestellt. Damit unterliegen alle Grundstücke und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung nicht den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen.

Die in der Planzeichnung der Innenbereichssatzung Buro dargestellten Ergänzungsf lächen 3 und 4 befinden sich im Grenzbereich zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Buro und dem Außenbereich. Eine Beurteilung des Status Quo (vor der Festlegung der Innenbereichsgrenze) dieser Flächen hat zum Ergebnis, dass es sich hier eher um Flächen im Außenbereich handelt.

Die ausgewiesenen Ergänzungsf lächen 1 und 2 liegen hingegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, das heißt, die Freiflächen liegen innerhalb des Siedlungskörpers, werden also von der Bebauung umschlossen. Sie unterliegen in diesem Sinn also nicht den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen. Ihre Einbeziehung als Ergänzungsf lächen beruht auf der Größe der Freiflächen. Sie werden als Außenbereich im Innenbereich beurteilt.

Die Gemeinde Klieken beantragte mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Aufhebung des Nutzungsänderungs- und Bauverbotes für die Ergänzungsf lächen 3 und 4 gemäß den Verordnungen zum Landschaftsschutzgebiet sowie zum Biosphärenreservat „Mittelelbe“ bei der zuständigen Naturschutzbörde. Die Lage und Größe dieser Ergänzungsf lächen sowie deren räumliche Abgrenzung sind in der Planzeichnung der Innenbereichssatzung Buro dar gestellt. Nach dem Willen der Gemeinde Klieken sind diese Flächen für die Bebauung mit Wohnungen vorgesehen.

### Begründung des Antrages auf Verordnungsänderung:

Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Klieken befindet sich derzeit in Aufstellung (Flächennutzungsplan Entwurf Stand Dezember 2004). Die städtebauliche Analyse des Gemeindegebiets hat zum Ergebnis, dass die bauliche Erweiterung der beiden Ortsteile Klieken und Buro sehr beschränkt ist. Beide Ortslagen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservats „Mittelelbe“. Darüber hinaus wirken die Schutzgebietsausweisungen nach der FFH-Richtlinie der EU „Olbitzer Niederung“, „Dessau-Wörlitzer Elbauen“ sowie nach der SPA-Richtlinie für Vogelschutzgebiete „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ restriktiv auf die bauliche Entwicklung der Ortsteile.

Die Prognose der Gemeinde für die Wohnbauentwicklung weist einen Bauflächenbedarf aus, welcher über das innerhalb der Ortslagen zur Verfügung stehende Baulückenpotential hinausgeht (vgl. Punkt 6 der Begründung zur Innenbereichssatzung). Damit verbindet sich das Erfordernis zur Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen für den

Wohnungsbau. Die Ergänzungsflächen 3 und 4 in der Ortslage Buro sind deshalb für die Gemeinde Klieken unverzichtbar.

Eine bauliche Erweiterung des Gemeindehauptortes Klieken ist aufgrund der vorgenannten Schutzgebietesausweisungen sowie der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. im Vergleich zur Ortslage Buro deutlich erschwert. Demzufolge soll sich die Entwicklung des Wohnungsbaus zukünftig schwerpunktmäßig im Ortsteil Buro vollziehen.

Die Standorte der Ergänzungsflächen 3 und 4 sind städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungskörpers Buro. Sie ergänzen das Baulandangebot innerhalb der Ortslage.

Standortalternativen in der Ortslage Buro führen ebenso zur Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers und zur Beeinträchtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Bebauungen entlang der Hauptstraße, des Kiefernweges, der Kirschbaumreihe, der Prahlbreite, der Mittelstraße sowie der Straße Winkel sind bereits arrondiert.

Erweiterungen der Ortslage nach Westen für den Wohnungsbau, insbesondere in der Prahlbreite auf die Flächen der ehem. LPG, sind aufgrund der Immissionsbelastungen von der Autobahn A 9 kritisch zu bewerten. Die Planfeststellung zum bereits vollzogenen 6-spurigen Ausbau der A 9 hatte zum Ergebnis, dass die prognostizierten Immisionswerte die zulässigen Nachtwerte für die Wohnnutzung bis zur Hauptstraße übersteigen werden. Den Grundstückseigentümern sind in diesem Zusammenhang passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern für schutzbefürftige Schlaf- und Wohnräume eingeräumt worden.

Die Einbeziehungsfläche 4 liegt bereits im Grenzbereich zur prognostizierten Überschreitung der zulässigen Lärmpegel der Nachtwerte. Sollten diese Grenzwerte überschritten werden, sind an diesem Standort ebenso passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Darauf weist die Gemeinde mit der Ausweisung dieses Standortes ausdrücklich hin (vgl. Punkt 7.2.4).

Die Beeinträchtigungen der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservats werden als sehr gering eingeschätzt. Die ausgewiesenen Bauflächen sind mit insgesamt 1.196 qm verhältnismäßig klein. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung (Wohnnutzung) schließt Emissionen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind durch die Baulandausweisungen der Ergänzungsflächen 3 und 4 keine geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA oder andere unter Naturschutz stehende Ausstattungen betroffen.

Hinsichtlich der betroffenen Schutzzüge wird auf Kapitel 8 mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

Unter Einschluss der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die insbesondere mit der Anlage einer Streuobstwiese einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Dorfes leisten wird, sowie der vorgenannten Begründungen werden die Ausweisungen der Ergänzungsflächen als gerechtfertigt und erforderlich angesehen.

Die Baulandausweisung steht den überörtlichen Planungen – hier Vorbehaltsgesetz für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - nicht entgegen. Diese Einschätzung resultiert aus der geringen Flächeninanspruchnahme im städtebaulichen Kontext zur bebauten Ortslage. Die Zielstellung zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems wird mit den geplanten Baumaßnahmen von zwei Wohnhäusern nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anlage der großflächigen Streuobstwiese innerhalb der Ortslage Buro sind geeignet, das ökologische Verbundsystem zu stärken. Insofern räumt die Gemeinde den Belangen aus der überörtlichen Planung (Vorbehaltstellung) das entsprechende Gewicht ein.

Mit der Verordnung vom 11.06.2007 zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat Mittlere Elbe in der Fassung vom 01.01.1997 (GVBl. LSA S. 2, 219) im Zuständigkeitsbereich des (ehemaligen) Landkreises Anhalt-Zerbst, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 21.06.2007, 13. Jahrgang, durch den Landrat wurde dem Antrag der Gemeinde in Bezug auf die Einbeziehung der Ergänzungsflächen 3 und 4 in den Innenbereich Buro entsprochen. Die Verordnungsänderung ist am 21.06.2006 in Kraft getreten.

Lutherstadt Wittenberg, 08.04.2008

*Dubiel*

Dipl.-Ing. Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
Mittelstraße 56  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-420785  
Fax 03491-420786  
e-mail: rainer.dubiel@t-online.de