

# Flächennutzungsplan Gemeinde Buhendorf

## Erläuterungsbericht

### I. Grundlagen

#### 1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buhendorf wurde inhaltlich und in der Darstellungsweise entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches ( BauGB ) Paragraph 1 bis 7, der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) sowie der Planzeichenverordnung ( PlanzV ) erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ( FNP ) stellt nach Paragraph 5 des Bundesbaugesetzbuches die Grundlage der flächenbezogenen Planung der Gemeindeentwicklung dar. In ihm ist nicht die detaillierte Nutzung einzelner Grundstücke festgelegt.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12. Oktober 1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, womit das Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Zerst beauftragt wurde. Der Flächennutzungsplan hat mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Entsprechend den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfs.

#### 2. Darstellungsgrundlagen

Entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP für das Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen und Perspektiven der Gemeinde Buhendorf dargestellt. Ergänzend zum Flächennutzungsplan sollte für das Gemeindegebiet Buhendorf ein Landschafts- und Grünordnungsplan erarbeitet werden, der speziell die Belange des Landschafts- und Naturschutzes berücksichtigt. Dies erscheint notwendig, da etwa die Hälfte des Gemeindeterritoriums vom

Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land" eingenommen wird. Es wurde speziell zum Schutz der vom Aussterben bedrohten Großtrappe ausgewiesen.

Als Planungsunterlage dienten die topographischen Karten im Maßstab 1 : 10 000 ( Ausgabe für die Volkswirtschaft, hergestellt vom VEB Kombinat Geodäsie und Kartographie; Stand der Unterlagen 1980 ). Für die Ortslage wurde eine Aktualisierung durch Ortsbegehung durchgeführt und entstandene Gebäude in die Karte eingezeichnet.

## II. Ziel

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Er stellt die Grundlage für den Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) und Detailplanungen dar.

Beide Bauleitpläne sollen eine "geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (BauGB).

## III. Planerische Ausgangsgrößen

### 1. Lage im Raum

Der Ort Buhlendorf befindet sich ca. 7 km nördlich der Kreisstadt Zerst und ca. 4 km westlich der Stadt Lindau. Verkehrsmäßig ist Buhlendorf über die Landesstraße 2. Ordnung (L II O 246) von Lindau zu erreichen, die im Ort endet. An die Gemeinde grenzen die Stadt Lindau und die Gemeinden Moritz, Leitzkau und Zernitz an.

Das Gemeindegebiet umfaßt 644 ha, das fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird. In Buhlendorf wohnen z.Z. 240 Einwohner. Mit einer größeren Veränderung der Einwohnerzahl ist nicht zu rechnen.

## 2. Geologische Verhältnisse und natürliche Bedingungen

Das Gemeindegebiet liegt im "Zerbster Ackerland". Das "Zerbster Ackerland" stellt eine weitgehend ebene, großflächige Grundmoränenlandschaft der Saale - Eiszeit dar. Die relativ baumarme Landschaft fällt in südlicher Richtung zur holozänen Elbaue ab. Das Geländere relief um Buhendorf ist stärker bewegt. Die Geländehöhen liegen zwischen 83 und 97 m über HN. Der Hauptvorfluter ist die "Landwehr", die als Bodendenkmal unter Schutz gestellt wurde. Im Gebiet herrschen Lehmböden vor, die durchgängig von der eiszeitlichen Geschiebemergelschicht unterlagert werden. Um Stau nässe zu beseitigen wurden große Flächen drainiert.

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

Im Norden gehört ein schmaler Streifen innerhalb des Lochoer Waldes zum Gemeindegebiet.

Der Bereich um Buhendorf ist seit Jahrzehnten ein natürlicher Lebensraum der Großtrappe. Zum Schutz dieser vom Aussterben bedrohten Vogelart wurde der Südteil des Gemeindegebietes als Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land" ausgewiesen, das sich in den angrenzenden Gemeinden fortsetzt. Südlich von Buhendorf befindet sich ein traditioneller Balzplatz der Großtrappe, der unbedingt in seinem jetzigen Zustand zu erhalten ist.

Das "Zerbster Ackerland" befindet sich im Regenschatten des Harzes und weist ein subkontinental getöntes Klima mit geringen Niederschlägen auf.

Der jährliche Niederschlag beträgt etwa 536 mm (Zerbst) und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,7 ° C, es herrschen westliche Winde (48 %) vor.

## 3. Bisherige Entwicklung der Gemeinde Buhendorf und Perspektiven

Buhendorf wurde 1307 erstmals als "Bulendorp" urkundlich erwähnt. Der angrenzende Bereich wurde seit Jahrzehnten auf Grund der guten Bonität intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hauptsächlich werden Weizen, Zuckerrüben und Raps angebaut.

Bis zum Ende des 2. Weltkrieges bewirtschaftete ein Provinzialgut den größten Teil der Flächen. Weiterhin existierten damals acht Kleinbauernwirtschaften. Das Gut und die Kleinbauernhöfe bildeten den ursprünglichen Dorfkern, der sich um den jetzigen Dorfplatz erstreckte. Die Neubauernhöfe im Westteil des Ortes entstanden erst nach dem 2. Weltkrieg.

Auch jetzt stellt die Landwirtschaft den Haupterwerbszweig für die Dorfbevölkerung dar. Die Äcker werden durch die AGRO-CO Naturprodukte Lindau und einige Einzelbauern bewirtschaftet.

Weiterhin hat sich ein privates Saatzuchtunternehmen angesiedelt. Durch Arbeitseinsparungen in der Landwirtschaft ist auch in Buhendorf die Anzahl der Arbeitslosen angestiegen. Im Dienstleistungsbereich bestehen nur noch eine private Gaststätte, eine Verkaufsstelle und die Post; Kinderkrippe und Kindergarten wurden geschlossen. Nach dem 2. Weltkrieg gab es im Ort noch einige kleine Gewerbebetriebe (Schuhmacher, Stellmacher, Schmied, Gärtnerei), die heute nicht mehr existieren.

Durch die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe innerhalb des bestehenden Dorfgebietes könnte ein gewisser Ausgleich für die verlorengegangenen Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine wichtige Voraussetzung dafür stellt jedoch eine bessere verkehrsmäßige Anbindung des Ortes an das bestehende Straßennetz dar.

Die Umstellung der Landwirtschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auf den "Ökologischen Landbau" mit anschließender Verarbeitung und Vermarktung wäre eine weitere Möglichkeit zusätzliche Arbeitsplätze und Einnahmequellen zu schaffen.

Im Rahmen der anstehenden Verwaltungsreform ist ein Anschluß der Gemeinde an die Stadt Lindau vorgesehen, die bereits jetzt eine Verwaltungsgemeinschaft bilden.

#### IV. Festlegungen zum Flächennutzungsplan

##### 1. Dorfgebiet

Der Ort Buhendorf nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 31 ha ein, wovon etwa zwei Drittel Hausgärten und Grünflächen sind. Die Ansicht des Dorfes wird von dem weit sichtbaren Speicher des ehemaligen Gutes bestimmt.

Der Bereich um den Speicher stellt seit jeher das "Zentrum" des Ortes dar. Hier befindet sich der Dorfplatz, wo sich auch heute noch das kulturelle und gesellschaftliche Leben abspielt.

Dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 1,6 ha) ausgewiesen. Der westliche Teil ist parkartig als Erholungsbereich gestaltet, an den der Spielplatz angrenzt. Der östliche Teil ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Hier könnten Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge geschaffen und eine zusätzliche Begrünung vorgenommen werden. Das dem Dorfcharakter entsprechende Kopfsteinpflaster ist zu erhalten. Neben der Gemeindeverwaltung befindet sich hier ein kommunales Bürgerhaus, das eine Kegelbahn und Räumlichkeiten für Feierlichkeiten und Versammlungen beherbergt. In dem z.Z. noch von der Agrargenossenschaft genutzten Gebäude sollten zukünftig Einrichtungen des Dienstleistungsbereiches und des Gemeinbedarfs angesiedelt werden.

Der übrige Bereich des Ortes wird einheitlich als Dorfgebiet eingestuft, wobei eine exakte Abgrenzung der Hausgärten und Grünflächen vorgenommen wurde. Die Hausgärten schließen rückwärtig an die Gehöfte und Häuser an und sind zu erhalten. Bis auf die Errichtung von Gartenlauben u.ä. sind hier keine Baumaßnahmen zulässig.

Eine weitere Ausdehnung des Dorfgebietes über die gegenwärtigen Grenzen hinaus ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichend Baulücken und Freiflächen vorhanden, so daß Neubauten entlang der Straßen entstehen können. Die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist möglich.

Bei der Sanierung von Gebäuden und Fassaden ist der Dorfcharakter zu erhalten. Entsprechende Abstimmungen sind mit der Gemeindeverwaltung durchzuführen. Durch die Pflanzung von Gehölzen und Fassadenbegrünung läßt sich das Dorfbild weiterhin verschönern.

Der Speicher in der Nähe des Dorfplatzes wurde etwa um die Jahrhundertwende errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Er ist das einzige Bauwerk dieser Art im Landkreis. Durch die Gemeindeverwaltung wurde die Unterschutzstellung als Baudenkmal beantragt.

## 2. Grünflächen / Spielplätze / Wasserflächen

Die im Ort vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Nördlich des Dorfplatzes befindet sich hinter der ehemaligen Kindertagesstätte ein kleiner Dorfpark. Der als größeres Betonbecken angelegte Feuerlöschteich (ca. 670 m<sup>2</sup>) soll auch zukünftig von den Kindern des Dorfes als Bademöglichkeit genutzt werden.

Am Sportplatz sollten zusätzliche Bäume gesetzt werden.

Am Ortsausgang in Richtung Zernitz ist die z.Z. ungenutzte Fläche dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um dem Ort einen zusätzlichen Windschutz zu bieten.

## 3. Flächen für den Verkehr

Im Flächennutzungsplan wurden die örtlichen Hauptverkehrszüge und die wichtigsten Ortsverbindungsstraßen dargestellt. Zur Zeit ist die verkehrsmäßige Anbindung des Ortes vollkommen unzureichend, da nur eine befestigte Straße zwischen Buhlendorf und Lindau existiert.

In einer vom Landkreis Zerbst in Auftrag gegebenen Studie zur Entwicklung des Straßennetzes im Landkreis (" Die Netzfunktion der Kreisstraßen im Landkreis Zerbst ") wird die Anbindung des Ortes an das bestehende Straßennetz als vorrangige Aufgabe herausgestellt.

In der Zusammenfassung heißt es : " Als wesentlichstes Ergebnis stellte sich hierbei heraus , daß weitere Anbindungen der Gemeinde Buhendorf an das klassifizierte Straßennetz einen erheblichen Teil an Umwegfahrten überflüssig machen würden."

Als vorrangig wird der Ausbau der Ortsverbindung Buhendorf - Schora (B 184) vorgeschlagen (Rangziffer 2 der kreislichen Netzergänzungen). Vor Planungsbeginn ist unbedingt die Zustimmung der Naturschutzbehörden einzuholen, da die Trasse durch das LSG " Zerbster Land " führt und den als Kernzone ausgewiesenen Balzplatz tangiert.

Eine mögliche Alternative stellt ein Ausbau der ebenfalls geplanten Anbindung an die B 184 zwischen Schora und Leitzkau dar (Rangziffer 4 der kreislichen Netzergänzungen). Im Rahmen des Baues der Verbindungsstraße ist ebenfalls eine Sanierung der Hauptstraße im Ort vorgesehen.

Langfristig ist im Rahmen der kreislichen Netzergänzungen die Herstellung der Ortsverbindungen Buhendorf - Zernitz und Buhendorf - Hohenlochau geplant, wobei die Notwendigkeit der letzten Verbindung nochmals überprüft werden sollte.

#### **4. Flächen für Versorgungsanlagen**

##### **4.1. Wasserversorgung**

Buhendorf ist an das zentrale Trinkwasserleitungsnetz des Landkreises Zerbst angeschlossen, was eine ausreichende Leistungsfähigkeit besitzt.

1975 wurde durch Kreistagsbeschluß das Trinkwasserschutzgebiet "Buhendorf" (Begrenzung: 1000 m im Umkreis der Fassungszone einschließlich der Ortslage) ausgewiesen. Die Wasserfassung befindet sich am Südrand des Dorfes. Sie ist nicht mehr in Betrieb und eine erneute Inbetriebnahme ist nicht geplant (ein Kreistagsbeschluß zur Aufhebung des Schutzstatus steht noch aus). In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde aus den genannten Gründen auf die Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes im FNP verzichtet.

Durch das Gebiet der Gemeinde Buhendorf verlaufen zwei Fernwasserleitungen, die vom Wasserwerk Lindau nach Magdeburg bzw. in den Kreis Burg führen.

#### 4.2. Abwasserentsorgung

In Buhendorf erfolgt die Abwasserentsorgung über häusliche Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben, die ausgefahren werden. In der Abwasserentsorgungskonzeption für den Landkreis Zerbst ist der Bau einer Druckrohrleitung nach Schora und eine Ableitung zu einer neu zu errichtenden Zentralkläranlage in Zerbst vorgesehen.

Da sich Probleme in der Realisierung der Studie abzeichnen, ist über eine kostengünstigere dezentrale Lösung für den einwohnerschwachen Ort neu nachzudenken (biologische Verfahren oder Kompaktanlage mit Einleitung in die Landwehr).

#### 4.3. Energieversorgung

Die Gemeinde verfügt über ein oberirdisches Elektroenergienetz. Eine Verkabelung im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen (ebenfalls Postkabel) ist anzustreben. Dabei sollten bestimmte Teilstrecken als Sitz- und Sammelplätze vor allem für Schwalben erhalten bleiben.

Eine Versorgung der Haushalte mit Erdgas sollte nach einer Bedarfsermittlung mit den zuständigen Behörden und Versorgungsbetrieben kurzfristig abgestimmt werden.

#### 4.4. Abfallbeseitigung

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Zerbst angeschlossen.

Südlich der Ortslage befindet sich eine Mülldeponie, die seit einiger Zeit geschlossen ist. Die Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser ist zu untersuchen und ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Eine Bedeckung mit Mutterboden und anschließende Bepflanzung trüge zur Verschönerung des Landschaftsbildes bei.

#### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Etwa die Hälfte des Gemeindeterritoriums wird vom Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land" eingenommen, das speziell dem Schutz der Großtrappe dient. Der südliche Teil schließt einen regelmäßig genutzten Balzplatz ein und erhielt deshalb den zusätzlichen Status als Kernzone. Die Bewirtschaftung sowie landschaftsverändernde Maßnahmen einschließlich Flurholzanbau sind in den Behandlungsrichtlinien für das LSG festgelegt, die einzuhalten sind.

Die wenigen im Gebiet noch vorhandenen Flurgehölze sind zu erhalten, durch Lückenschließungen zu komplettieren und zu pflegen. Die von dichten Hecken gesäumte Landwehr ist gleichzeitig als Bodendenkmal geschützt. Durch zusätzliche Anpflanzungen kann das Landschaftsbild und der Biotopwert der Feldflur verbessert werden. Mögliche Standorte wurden der bestehenden Flurholzkonzeption entnommen.

#### 6. Flächen für die Land - und Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wurde der derzeitige Stand an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen dargestellt. Auf Grund der guten Bonität ist im Gebiet kaum mit Flächenstillegungen und Aufforstungen zu rechnen. Im Landschaftsschutzgebiet sollte eine Extensivierung und Umstellung auf den "Ökologischen Landbau" erfolgen.

Die an den Ort angrenzenden Stallanlagen werden nicht mehr genutzt und abgerissen.

*Schnelle*

-----  
Schnelle