GEMEINDE POLENZKO
LANDKREIS ANHALT - ZERBST

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE POLENZKO

LANDKREIS ANHALT - ZERBST

Auftraggeber: GEMEINDE POLENZKO
Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe
Puschkinpromenade 2
39261 Zerbst

Auftragnehmer: INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT
Bahnhofstraße 45
39261 ZERBST

Zerbst, 2005

1. VORBEMERKUNGEN 4
2. AUFSTELLUNGSNOTWENDIGKEIT 4
3. GRUNDLAGEN 5
3.1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN 5
3.2. PLANUNGSGRUNDLAGEN 5
3.3. DARSTELLUNGSGRUNDLAGE 6
4. RAUMORDNUNG 6
4.1. LAGE IM RAUM 6
4.2. GESCHICHTLICHE UND BAULICHE ENTWICKLUNG 7
4.2.1. NACH LANDESRECHT GESCHÜTZTE BAUWERKE UND BODENDENKMÄLER 8
4.3. NATÜRLICHE BEDINGUNGEN 9
4.3.1. GEOLOGIE 9
4.3.2. HYDROLOGIE UND GRUNDWASSERSCHUTZ 10
4.3.3. LAGERSTÄTTEN 10
4.3.4. BEBAUBARKEITSBEDINGUNGEN 10
4.3.5. KLIMA 11
4.3.6. NATURRAUM UND VEGETATION 11
4.4. REGIONALE ENTWICKLUNG 11
4.5. GRUNDSÄTZLICHE ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG 12
4.6 ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF UND FLÄCHENANGEBOTE 13
5. ANALYSEN, PROGNOSEN, PLANUNGSZIELE 14
5.1. DORFGEBIET (MD) § 1 (2) NR. 5 BAUNVO 14
5.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHE (M) § 1 (1) NR. 2 BAUNVO 15
5.3. KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS) § 2 BAUNVO 16
5.4. ERWEITERUNG WOHNBAUFLÄCHE (W) § 1(1) PKT. 1 BAUNVO 17
5.5. WOCHENENDHAUSGEBIET (SOwoch) § 10 (1) NR. 1 BAUNVO 17
5.6. SONDERGEBIET „BETREUUNGSZENTRUM" (SO) § 11 (1) BAUNVO 17
5. 7. GRÜNFLÄCHEN / SPIEL- UND SPORTPLÄTZE / WASSERFLÄCHEN 18
5.8. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR 20
5.9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN 20
5.9.1. WASSERVERSORGUNG 20
5.9.2. ABWASSERENTSORGUNG 21
5.9.3. ENERGIEVERSORGUNG 23
5.9.4. GASVERSORGUNG 23
5.9.5. ABFALLBESEITIGUNG / ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN 23
5.9.6. FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG 25
5.9.7. BRAND - UND KATASTROPHENSCHUTZ 25
5.10. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 26
5. 10.1. BESTEHENDE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE 26
NATURDENKMALE (§ 22 NATSCHG LSA) 27
GESCHÜTZTE BIOTOPE (§ 30 NATSCHG LSA) 28
5.10.2. GEPLANTE GEBIETE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 28
5.11. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 29
5.12. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT 29
5.13. FLÄCHEN FÜR DIE NUTZUNG VON WINDENERGIE 30
6. FLÄCHENBILANZ DER GEMEINDE POLENZKO 30
7. QUELLENANGABEN 33

1. Vorbemerkungen

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

Im Flächennutzungsplan werden für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Als vorbereitender Bauleitplan enthält der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in verbindlicher Form. Dabei werden nicht nur Bauflächen dargestellt, sondern auch solche Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und einer anderen, nicht baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zu diesen zählen insbesondere land- und forstwirtschaftliche Flächen, Erholungsflächen und Grünflächen.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Rechte für die Bebauung der Grundstücke. Er lässt nur Schlussfolgerungen zu, welche Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die verbindliche Bauleitplanung zu erwarten sind.

2. Aufstellungsnotwendigkeit

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

Für das Territorium der Gemeinde Polenzko im Landkreis Anhalt-Zerbst wird erstmalig ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Er entsteht als Bestandteil der Selbstverwaltungsaufgaben der Kommune lt. Kommunalverfassung in Eigenverantwortung der Gemeinde. Er ist von ihr zu beschließen und von der Oberen Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

Die Gemeinde Polenzko hat am 14.09.1999 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans sollen die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere für die Entwicklung und Erhaltung des Dorfgebietes, die Entwicklung von gewerblichen und Wohnbauflächen sowie die Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion geschaffen werden.

Mit der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Ingenieurbüro Wasser und Umwelt in Zerbst beauftragt.

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wurde im August / September 1992 bearbeitet.
Es erfolgte gemäß §§ 3 und 4 des BauGB die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung.
Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden in einem schriftlichen Verfahren gemäß Schreiben vom 5. November 1992 an der Planung beteiligt.
Der Vorentwurf wurde gemäß den bestehenden Erfordernissen und vorliegenden Stellungnahmen der TÖB überarbeitet. Die Festlegungen zu den Änderungen wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26. Januar 1999 getroffen. Der 1. Entwurf wurde

am 14.09.1999 beschlossen und vom 04.10.1999 bis 05.11.1999 zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die TÖB wurden in einem schriftlichen Verfahren beteiligt.
Nach Eingang der Hinweise und Bedenken wurde der Plan überarbeitet. Der 2. Entwurf wurde am 28.03.2000 beschlossen und öffentlich ausgelegt.
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 28.11.2000 wurde der Plan überarbeitet.
Der 3. Entwurf wurde am 05.11.2002 beschlossen und öffentlich ausgelegt.

3. Grundlagen

3.1. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359 Nr. 31/2004)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- - und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

3.2. Planungsgrundlagen

Allgemeine Planungsgrundlage bilden das am 28. 04. 1998 in Kraft gesetzte Landesplanungsgesetz (GVBl. LSA Nr. 16/98 vom 04. 05. 1998) und der am 23. 08. 1999 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan (GVBl. LSA Nr. 28/99 vom 26. 08. 1999) *(Hinweis Regierungspräsidium Dessau).*
Gemäß dem vorliegenden Regionalen Entwicklungsprogramm hat die Gemeinde Polenzko keine zentralörtliche Funktion zu erfüllen. Teile der Gemeinde sind im Entwicklungsprogramm als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft eingestuft. Es handelt sich hierbei um das Gebiet des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming" einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen sowie um die Sicherung von Flächen im Rahmen des Biotopverbundsystems des Landkreises Anhalt-Zerbst aus dem Jahre 1997. Aus diesem wurden die Flächen des geplanten Naturschutzgebietes „Streitbruch" sowie der geplante geschützte Landschaftsbestandteil „Park Bärenthoren" übernommen.
Zudem wurden die zusammenhängenden Waldflächen des Gemeindegebietes als Vorranggebiete für die Forstwirtschaft und das Trinkwasserschutzgebiet als Vorranggebiet für die Wassergewinnung ausgewiesen.

Ein Entwicklungsprogramm für den Landkreis liegt im Entwurf vor.

Die Orte Polenzko, Mühro und Bärenthoren sind seit 1997 aus dem Dorfentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt ausgeschieden.

Das Gemeindeterritorium ist Bestandteil der Agrarstrukturellen Vorplanung „Vorfläming".

3.3. Darstellungsgrundlage

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend den Festlegungen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90).

Entsprechend des § 1 Abs. 1 PlanzV 90 sind als Unterlage für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Gemäß Runderlass des MI / MRS vom 12.04. 1994-46-21013 sind die verwendeten Karten auf der Planzeichnung zu vermerken einschließlich der Vervielfältigungserlaubnis usw.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Polenzko wurden topographische Karten im Maßstab 1 : 10 000 (Ausgabe der Volkswirtschaft) des VEB Kombinat Geodäsie und Kartographie, 3. Ausgabe 1978 Stand 01/1984 verwendet.

Durch Ortsvergleich im Rahmen der Bestandserfassung 1992 wurde die Planungsunterlage aktualisiert. Das gesamte Gemeindegebiet ist in dieser Kartengrundlage ohne parzellengenaue Abgrenzung dargestellt und entspricht den Forderungen.

4. Raumordnung

4.1. Lage im Raum

Polenzko ist eine Gemeinde im Landkreis Anhalt-Zerbst im ehemaligen Regierungsbezirk Dessau des Landes Sachsen-Anhalt. Zur Gemeinde Polenzko gehören die Orte Mühro, Polenzko und Bärenthoren.
Die Gemeinde Polenzko hat keine zentralörtliche Funktion und gehört zur ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft „Vorfläming" jetzt Verwaltungsgemeinschaft "Elbe-Ehle-Nuthe" mit ihrem Sitz in Zerbst.

Das Gemeindeterritorium liegt nordöstlich der Kreisstadt Zerbst, am Rande des Hohen Flämings, in einem relativ strukturschwachem Wirtschaftsgebiet.

An das Gemeindegebiet grenzen folgende Gemeinden:

- im Nordwesten / Norden die Gemeinde Dobritz
- im Norden / Nordosten die Gemeinde Grimme
- im Südosten die Gemeinde Ragösen
- im Süden die Gemeinde Bornum
- im Westen die Gemeinde Straguth.

Die von der Kreisstadt kommende Bundesstraße B 187 a quert den südlichen Zipfel des Gemeindegebietes. Von der B 187 a kann der Ort Bärenthoren erreicht werden. Durch den Ort Mühro führt die Kreisstraße K 1255 von Dobritz in Richtung Garitz bzw. Roßlau. Polenzko und Bärenthoren erreicht man von Mühro aus über die Kreisstraße K 1779, die an die Bundesstraße B 187 a anbindet.
Die Größe des Gemeindegebietes beträgt 1.994 ha.

In der Gemeinde lebten im Jahr 2001 insgesamt 322 Einwohner (Stand 31.12.2001):

103	Einwohner in Polenzko
96	Einwohner in Mühro
149	Einwohner in Bärenthoren

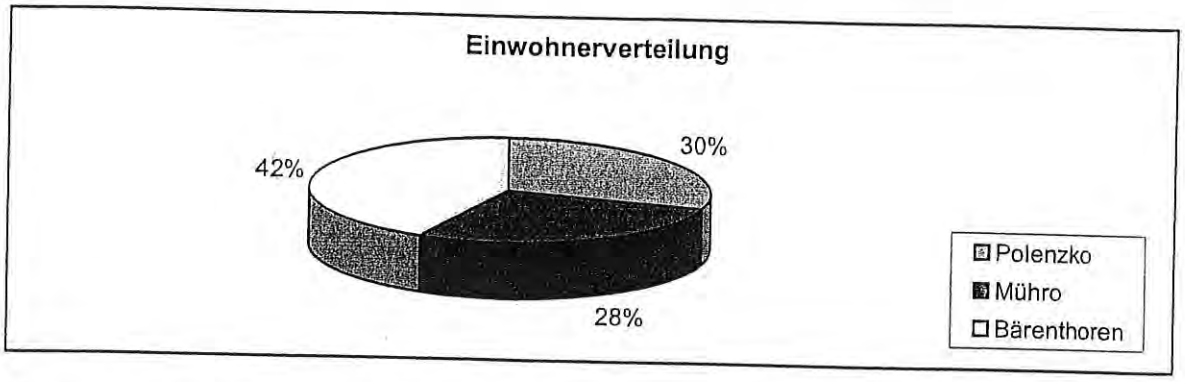

Abb.1: Einwohnerverteilung in der Gemeinde Polenzko

Die Entfernungen betragen zur

- Landeshauptstadt Sachsen - Anhalts Magdeburg als Oberzentrum ca. 55 km
- Stadt Dessau (Regierungsbezirk) als Oberzentrum ca. 30 km
- Lutherstadt Wittenberg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ca. 40 km
- Stadt Zerbst als Mittelzentrums ca. 15 km
- Stadt Roßlau als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ca. 22 km.

Diese Städte erfüllen wichtige Umlandfunktionen im Bereich der sozialen Infrastruktur der Gemeinde Polenzko.

4.2. Geschichtliche und bauliche Entwicklung

Geschichtliche Entwicklung

Die Orte Polenzko, Mühro und Bärenthoren sind slawischer Herkunft. Auf den slawischen Ursprung weisen auch die Ortsnamen Mühro und Polenzko hin.
So wurde Mühro erstmals urkundlich unter dem Namen Morowe im Jahre 1329 erwähnt. Der Name änderte sich 1363 in Murrow, 1541 in Muraw und schließlich 1557 in Mühro. Polenzko wurde 1423 mit dem Namen Polenzk benannt und 1534 Polentzsche, Polenntzick und mundartlich Polenske. Die Siedlung Bärenthoren hingegen wurde im Jahre 1451 gegründet und ist in Anlehnung am Wartturm entstanden, der einst den Durchlass an der in der 2. Hälfte des 14. Jahrhunderts errichteten Zerbster Landwehr sicherte.
Kennzeichnende Siedlungsformen der in diesem Gebiet ansässigen Sorben waren die Rundlinge und Straßendörfer. Die Sorben lebten von Ackerbau und Viehzucht. Zu beiden Seiten der Straße reihten sich Gehöfte eng aneinander als Schutzfunktion vor Angreifern. Die Zeit des ausgehenden 14. und 15. Jahrhunderts mit ihren kriegerischen Verwicklungen und der 30jährige Krieg brachten diesem Land erhebliche Verwüstungen, insbesondere für die Dörfer. Im Dreißigjährigen Krieg (1642) wurde auch Polenzko durch die Kaiserlichen niedergebrannt. Damit ging auch die überkommene Bausubstanz vieler Städte und Dörfer verloren.
Die Bauernbefreiungen führten darüber hinaus oft zur Aufgabe von Höfen, zur Erweiterung der Güter mit Landarbeitersiedlungen (Gutsdörfer) und zu Großblockfluren. Durch zentrale Maßnahmen der anhaltischen Fürsten wurde danach eine Rekolonisation er-

folgreich betrieben. Neue Dörfer entstanden, Landbevölkerung, die während des Kr, ges in die Städte abgewandert war, wurde wieder in verödeten oder neu gegründeten Dörfern unter strengen Rechtsverhältnissen angesiedelt und das Kleinbauerntum gefördert.
Polenzko war ein nach flämischem Recht besetztes Kolonistendorf. Später wurde es adliger Besitz. Das Rittergut im Orte Polenzko ging schließlich in den Besitz der Familie von Kalitsch über. Unter deren Herrschaft hat sich der Wald um die beiden Orte herum zu einem bedeutenden Privatforst entwickelt.
1,5 km entfernt von Polenzko befindet sich das Dorf Bärenthoren, ehemals Vorwerk, vom Volke „der Thoren" genannt, und zum Rittergut gehörig. In Bärenthoren war eine gutsherrliche Försterei und Schäferei. Weiterhin befindet sich in Bärenthoren das ehemalige Herrenhaus der Familie Kalitsch.

[1] **Broschüre** " Mitteldeutsche Ortsnamen mit besonderer Berücksichtigung des Zerbster Raumes

Bauliche Entwicklung
Polenzko ist ein kleines Straßendorf mit vorwiegend eingeschossigen Häusern. Die enge Bebauung besteht aus Straßen im unmittelbaren Umfeld der Kirche. Durch die historische Entwicklung als adliges Gutsdorf sind neben Bauernhöfen mit 2- bis 4-seitiger Bebauung in der gewachsenen Ortslage auch einfache Häuser für Angestellte und Tagelöhner des Rittergutes zu finden.
An der Straße, die als Sackgasse auf das Hofgelände des Gutes führt, liegt links (nördlich) die aus Feldsteinen erbaute Kirche mit Fachwerkturm.

Bärenthoren wurde als Straßendorf errichtet. Hier dominierte nicht die landwirtschaftliche sondern die forstwirtschaftliche Produktion. Typische Bauernhöfe sind demnach nicht unbedingt zu finden. Für Bärenthoren ist der ehemalige Herrensitz des Gutsbesitzers von Polenzko (von Kalitsch) charakteristisch. Der sanierte Gebäudekomplex steht inmitten einer Parkanlage.
Bemerkenswert ist die kurze, hauptstraßenseitige Ortsdurchfahrt, da sich die Bebauung von Bärenthoren vorrangig an den als Sackgassen ausgebildeten Seitenstraßen (rechtwinklig zur Hauptstraße) gruppieren. Die Sackgassen führen in umliegende Wälder.
(Dorferneuerungsplan der Gemeinde Polenzko, Ortsteile Polenzko, Bärenthoren; 1992)

Mühro wurde landwirtschaftlich geprägt. Das Straßendorf weist große Hofstellen auf. Die Gebäude befinden sich entlang der durch den Ort verlaufenden Kreisstraßen. Die Kirche bildet den Mittelpunkt der Ortslage.

4.2.1. Nach Landesrecht geschützte Bauwerke und Bodendenkmäler

Im Gemeindeterritorium werden folgende Baudenkmale in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalspflege Sachsen-Anhalt geführt:

- Dorfkirchen in Polenzko
  neugotischer Backsteinbau, erbaut 1891
- Dorfkirchen in Mühro
  spätromanische dreiteilige Feldsteinkirche, erbaut in der 1. Hälfte des 13. Jh.
- Rittergut Polenzko
  Gutshaus: spätbarocker Putzbau, erbaut Ende des 18. Jh.
  zwei lang gestreckte Wirtschaftgebäude aus dem 19. Jh. Sowie ein seitlicher Backsteinbau von 1935, Tauben haus aus der Mitte des 19. Jh. In Hofmitte
- Landhaus Bärenthoren
  Wohnhaus von stattlicher Erscheinung in ausklingender Form des Jugendstils, erbaut 1916, beiderseits des Wohnhauses zwei Wirtschaftsgebäude
- Forsthaus Bärenthoren
  spätbarocker Fachwerkbau, erbaut um 1780

- Rittergut Bärenthoren
  gründerzeitlich geprägter Zweiflügelbau (Ziegelputzbau und Fachwerkseitenflügel), 1891 erbaut, mit Kutscherhaus und Försterei, heute Betreuungszentrum
- Wegweiser
  an der Waldkreuzung östlich Bärenthoren, Granitstein mit Inschrift, 2. Hälfte des 19. Jh.
- Transformatorenstation Mühro
  um 1920/25 erbaut

Diese Baudenkmäler sind entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung durch Symbole übernommen worden.

Bodendenkmäler (archäologische Kulturdenkmäler) sind in der Gemarkung Polenzko bekannt und auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei zumeist um mittelalterliche wüste Dorfstellen sowie südlich von Mühro um ein urgeschichtliches Brandgräberfeld. Von besonderer Bedeutung ist die Landwehr im Bereich Bärenthoren. Darüber hinaus stellen die betroffenen Ortskerne ebenfalls archäologische Kulturdenkmale dar.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Zerbst wird trotz alledem auf den § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen, dass während der Ausführung von Erdarbeiten getätigte Bodenfunde der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.
Bodenfund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Maßnahmen an Kulturdenkmalen und deren Umgebung bedürfen gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.
Zur Vermeidung späterer Diskrepanzen mit bestandsabweichenden, planungsrechtlichen Festlegungen sollten sich Planungen möglichst stark an der historischen Bebauung sowohl hinsichtlich Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform etc. als auch hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur sowie der Bauweise (trauf-/giebelständig) orientieren.

4.3. Natürliche Bedingungen

4.3.1. Geologie

Das Landschaftsbild der Gemeinde Polenzko und ihrer Ortsteile Mühro und Bärenthoren ist durch die Lage an den südwestlichen Ausläufern des Hohen Flämings geprägt.
Im Pleistozän vollzogen sich mehrere Inlandeisbedeckungen in unserem Territorium, von denen die vorletzte - die Saalekaltzeit - und die letzte - die Weichselkaltzeit - im Fläming das Bild der Oberfläche prägten. Die Saalekaltzeit bestand wiederum aus zwei Zeitabschnitten, dem Drenthe - Abschnitt (oder Saalekaltzeit im engeren Sinne - 200 000 bis 140 000 Jahre v. d. Z.) und dem jüngeren Warthestadium (140.000 bis 100.000 Jahre v. d. Z.). Im älteren Drenthe - Abschnitt entstand der südliche und westliche Teil des Landschaftsschutzgebietes, zu dem der Vorfläming gehört.

Durch seine Lage zum Fläming ist die Gemeinde Polenzko im nordöstlichen Teil von Wasserläufen durchzogen. Größter Vorfluter ist der Mührobach, der von Ost nach West mit seinen Nebenarmen, wie z. B. dem Gutsgraben, das Gemeindegebiet durchfließt.

Bestimmend sind Geschiebemergel und pleistozäne Sande der Hochfläche von gr. Mächtigkeit. Dabei liegt die Verbreitung des ersteren weit über den oberflächigen Au. strichbereichen, die Überdeckung durch Hochflächensande schwankt in ihrer Schichtstärke erheblich. Im Niederungsgebiet des Mührobachs fehlt der Geschiebemergel aufgrund der Erosionsvorgänge. Hier sind weichselkaltzeitliche und holozäne Sande und Kiese geringer Mächtigkeit, moorige und anmoorige Schichten wie Torf, Moorerde und Schlick zum Absatz gekommen. Die Angabe zum oberflächennahen anstehenden Untergrund des Gemeindeterritoriums ist der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen - Anhalt vom 17.12.1992 zu entnehmen.
Etwa die Hälfte des Gemeindeterritoriums, das vom Weinberg als höchste Erhebung in der Gemeinde nach Westen von ca. 136,5 m ü. HN auf ca. 83 m ü. HN gleichmäßig abfällt, ist mit Wald- flächen bedeckt.
Der Ackerboden am Rande des Hohen Flämings ist in seiner Qualität sehr unterschiedlich. Die im Gemeindeterritorium vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen weisen mittlere bis niedrige Bodenwertzahlen aus.

4.3.2. *Hydrologie und Grundwasserschutz*

Die Hauptgrundwasserleiter in der Gemeinde sind die saalekaltzeitlichen Sande, die lokal durch Geschiebemergel in Saale II und Saale I Grundwasserleiter geteilt werden. Die Mächtigkeit liegt zwischen 20 und 40 m. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers geht zur Elbe. Im Gemeindegebiet sind stauende Deckschichten mit einer Mächtigkeit von ca. 5 m bestehend aus Geschiebemergel bzw. Geschiebemergelzwischenlagen vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Nutheniederung ca. 2 m. In der Hochfläche ist dieser größer als 2 m und ist saisonbedingt schwankend. Die Grundwassergeschütztheit des oberen Grundwasserleiters in der Nutheniederung ist sehr ungünstig. Im Bereich der Geschiebemergelfläche ist diese Grundwassergeschütztheit mittel.
(gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen - Anhalt)

4.3.3. *Lagerstätten*

In der Gemarkung Polenzko sind oberflächennahe nutzbare Bodenschätze wie Torf nördlich von Polenzko und Sande im Ostteil der Gemeinde Polenzko mit größeren Mächtigkeiten zu erwarten.

Im Gemeindegebiet sind keine Lagerstätten und Höffigkeitsgebiete im Rahmen der Rohstoffsicherung ausgewiesen.

4.3.4. *Bebaubarkeitsbedingungen*

Die im gesamten Gemeindegebiet durchgängig anstehenden pleistozänen Lockergesteine besitzen gute Baugrundeigenschaften. Nur im Niederungsbereich des Mührobachs mit anstehenden moorigen und anmoorigen Ablagerungen ist mit größeren Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies trifft besonders für Niedermoortorfe mit einer Mächtigkeit bis zu 2 m zu. Im übrigen Territorium stehen pleistozäne Lockergesteine an, die für Gründungszwecke gut geeignet sind.
Vom geologischen Untergrund ausgehende Beeinflussungen auf die Geländeoberfläche sind in der Gemeinde nicht bekannt. Die Aussagen sind der Stellungnahme des geologischen Landesamtes Sachsen - Anhalt vom 17.12.1992 entnommen.

4.3.5. *Klima*

Das Gemeindeterritorium befindet sich im Regenschatten des Harzes und weist ein subkontinental geprägtes Klima mit geringen Niederschlägen auf.
Der jährliche Niederschlag beträgt etwa 560 mm (Zerbst) und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,5 ° C. Das mittlere Monatsmaximum liegt im Juli mit 18 ° C.
Im Jahresdurchschnitt wird als vorherrschende Windhäufigkeit West und Südwest angegeben.

4.3.6. *Naturraum und Vegetation*

Das Gemeindeterritorium befindet sich gemäß der landschaftlichen Zuordnung des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt am nordöstlichen Rand der Landschaftseinheit des "Roßlau - Wittenberger Vorflämings" und grenzt östlich unmittelbar an den Hochfläming an.

Als potentiell natürliche Vegetation ist für den "Roßlau-Wittenberger-Vorfläming" gemäß des o. g. Landschaftsprogramms zwischen der Nutheniederung der Grimmer Nuthe / Mührobach und der Nutheniederung der Boner Nuthe Drahtschmielen-Hainsimsen-Eichen-Rotbuchen-Wald angegeben. Grundwassernahe Tallagen lassen die Ausbildung von Schwarzerlen- Eschen- Wäldern zu.

Unter potentiell natürlicher Vegetation ist die Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme natürlicherweise entwickeln würde. Von dieser potentiell natürlichen Vegetation sind nur geringe Reste vorhanden.

Vorherrschend wird der Boden durch eine intensiv betriebene Land - und Forstwirtschaft genutzt.
Die Waldflächen bestehen vorrangig aus Kiefernwälder. Nur im südöstlichen Gemeindegebiet sind Eichenwälder und sonstige Hartholzlaubwälder vorhanden.

Auf Grund der Lage zum Fläming ist die Gemeinde Polenzko nördlich der Ortslagen Mühro und Polenzko von Wasserläufen durchzogen.

Größter Vorfluter ist der Mührobach, der im Norden des Gemeindegebietes von Ost nach West mit seinen Nebengräben das Gemeindeterritorium durchfließt.

4.4. Regionale Entwicklung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Die Gemeinde befindet sich im ländlich strukturierten Raum und ist, wie bereits erwähnt, ein Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, Wohnstandort sowie ein Standort der Naherholung.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau wurden für die Gemeinde Polenzko keine Aussagen getroffen.

Die Gemeinde Polenzko unterliegt dem Einflussbereich der Stadt Zerbst sowie der Stadt Roßlau als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.
Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Polenzko mit den Orten Polenzko, Mühro und Bärenthoren aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine

zentralörtliche Funktion zu erfüllen hat. Dies kommt auch in den vorliegenden Stellu. nahmen des Regierungspräsidiums Dessau und des Landkreises Zerbst zum Ausdruck.

Demzufolge ist die Gemeinde als Standort für die land - und forstwirtschaftliche Produktion,

sowie als Wohnstandort mit teilweisen Funktionen der Naherholung zu entwickeln und zu sichern.

Andererseits soll aber auch kleineren Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Ansiedlung und Erweiterung geboten werden.

4.5. Grundsätzliche Ziele der Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde Polenzko als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde soll nachstehende Funktionen erfüllen:

- Arbeitsorte mit einem stabilen und auf das landwirtschaftliche und gewerbetreibende Profil abgestimmten Arbeitsmarkt;
- Wohnstandort, der weniger von einer hohen Einwohnerzunahme als vielmehr von einer qualitativen Verbesserung des durchschnittlichen Wohnungsangebotes mit einem größeren Wohnflächenanteil je Einwohner bestimmt wird.

Die Schwerpunkte der baulichen Nutzung des Gebietes sind darauf zu richten:

- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, die Kulturlandschaft zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten.
- vorhandene Baulücken zu schließen, die Ortsränder abzurunden, vorhandene
- Bausubstanz zu sanieren und entsprechend den Erfordernissen intensiv zu nutzen bzw. umzunutzen.
- die Baugebiete nachbarschaftsverträglich zu entwickeln, so dass geringe Belastungen für den Menschen sowie gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entstehen.
- in allen drei Orten sind die Dorfzentren auch als solche zu gestalten, um ihren Wert
- als Begegnungsstätte zu erhöhen.
- Um eine Verbesserung der Luftsituation zu erreichen, ist auf emissionsarme Heizmedien zu orientieren.

Der Schutz von Natur und Umwelt hat bei jeglicher Art der Nutzung von Grund und Boden Berücksichtigung zu finden. Die Verschönerung der Ortsbilder und des Landschaftsbildes steigern die Anziehungskraft der Gemeinde. Als Grundwerte für eine kulturelle, soziale und wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes sind die Besonderheiten der ländlichen Gemeinde; der weitgehend erhaltene Dorfcharakter, die Schönheit und Vielfalt der Landschaft mit einer reichen Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Diese Aspekte wurden im Rahmen der Dorferneuerungsplanung berücksichtigt und erfolgreich durchgesetzt. Die Orte Mühro, Polenzko und Bärenthoren sind seit 1997 aus dem Dorfentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt ausgeschieden.

Durch den Zusammenschluss mit dem Landkreis Roßlau und dem Ausbau eines sanften Tourismus in Verbindung mit der Naherholung im Flämingrandbereich bestehen günstige Voraussetzungen, in der Gemeinde in diesem Wirtschaftszweig zusätzliche Arbeitsplätze und Einnahmequellen zu erschließen. Eine Mitarbeit im Fremdenverkehrsverband und die Förderung von Eigeninitiativen sollten bereits jetzt von der Gemeinde in Angriff genommen werden. Derzeitig laufen verstärkte Bestrebungen zur Vorbereitung und Ausweisung des "Naturparkes Fläming", in den das Gemeindegebiet Polenzko vollständig eingeschlossen wäre.

4.6 Zukünftiger Wohnungsbedarf und Flächenangebote

Aufgrund der günstigen Lage zu den Ober-, Mittel- sowie Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, der verkehrsgünstigen Erschließung und der landschaftlichen Lage muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde als Wohnstandort weiterhin interessant bleibt bzw. wird.

Ziel der Bevölkerungspolitik ist es, eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu erreichen.

Der mögliche Wohnungsbedarf resultiert nicht aus der Bevölkerungszunahme, sondern fast ausschließlich aus der Forderung nach fortschreitender Verbesserung des Wohnungsstandards in Verbindung mit dem Wunsch nach größeren Wohnungen.

Der zusätzliche Wohnbedarf (innerer Bedarf zusätzlicher Wohnungen) setzt sich aus drei Bedarfsgrößen zusammen:
Der so genannte *Ergänzungsbedarf* (auch Nachholbedarf) resultiert aus der schrittweisen Anpassung an den Wohnungsstandard der alten Bundesländer, der von einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Wohnung und einer Verringerung der Haushaltsgröße und Belegungsdichte pro Wohnung gekennzeichnet ist.
Die durchschnittliche Belegungsdichte (Personen je WE) von rund 3,0 in der Gemeinde (1995) stellt eine vergleichbar hohe Wohnungsbelegung dar. Es ist von einer deutlichen Abnahme der Belegungsdichte auszugehen.

Im Jahre 1971 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 3,1 Einwohner je Wohnungseinheit, im Landkreis wird von einer Entwicklung zu einer Belegungsdichte von 2,19 E/WE ausgegangen (KREISENTWICKLUNGSPLAN).

Aus dem Abriss alter und schlechter Bausubstanz sowie der Zusammenlegung kleiner Wohnungen (Grundrissvergrößerungen und -verbesserungen) und der Umnutzung von Wohnungen z.B. in Büros, Gewerbe und Handel leitet sich der *Ersatzbedarf* ab.
Zudem ist die *natürliche Bevölkerungsentwicklung* für den inneren Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ausschlaggebend.[1]

$$\text{Zusätzlicher Wohnbedarf} = \frac{\text{Einwohner 2001}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte}} - \text{Wohneinheiten 2001}$$

$$\frac{322 \text{ Einwohner}}{2{,}19 \text{ E/WE}} - 130 \text{ Wohneinheiten} = \mathbf{+\ 17\ Wohneinheiten}$$

Die Entwicklung des Eigenbedarfs der Einwohner an zusätzlichem Wohnraum lässt sich wie folgt begründen:

- Die durchschnittliche Wohnbaufläche beträgt in Polenzko nach Schätzungen nur 80 % der in vergleichbaren Orten der alten Bundesländer.
- Eine durchschnittliche Belegungsdichte (Personen je WE) von rund 2,5 stellt eine vergleichbar hohe Wohnungsbelegung dar. Es muss von einer deutlichen Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen werden. Im Jahre 1971 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 3,1 Einwohner je Wohnungseinheit.
- Bei der Sanierung der Altbausubstanz ist von einer gewissen Zahl von Wohnungszusammenlegungen und damit mit Wohnungsrückgang zu rechnen.

[1] Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter H.:
Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung; Band 1-3
Tübingen, 1997

5. Analysen, Prognosen, Planungsziele

Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen bzw. nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete gemäß § 5 (2) bzw. § 1 BauNVO dargestellt.

Bauflächen

- gemischte Bauflächen (M) § 1 (1) Nr. 2 BauNVO
- Wohnbauflächen (W) § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Baugebiete aufgrund der vorhandenen, bestehenden Bebauung

- Dorfgebiete (MD) § 1 (5) Nr. 5 BauNVO
- Kleinsiedlungsgebiet (WS) § 2 BauNVO
- Sondergebiet „Betreuungszentrum" § 11 BauNVO
- Wochenendhausgebiet (SOwoch) § 10 (1; 3) BauNVO

5.1. Dorfgebiet (MD) § 1 (2) Nr. 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land - und forstwirtschaftlicher
Betriebe und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 (1) BauNVO).
Der Gebietscharakter des Dorfgebietes wird geprägt einerseits durch das Nebeneinander von Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzung sowie von Handwerk und Gewerbe, andererseits durch die „Vorrangklausel" des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Gemäß dieser Klausel sind die von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) gebietstypisch und daher von den übrigen Nutzungsarten, insbesondere von der Wohnnutzung, hinzunehmen.
Da die Ortsteile Polenzko und Mühro in ihrer Entwicklung landwirtschaftlich geprägt wurden und auch heute noch sind, wurden sie als Dorfgebiete dargestellt. In beiden Ortsteilen wird Landwirtschaft betrieben und/oder besteht seitens der Bausubstanz die Möglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Hofstellen.

Polenzko
Der Ort Polenzko nimmt eine Fläche von ca. 8,1 ha ein, wovon ungefähr die Hälfte Hausgärten und Grünflächen bilden. Die Hausgärten liegen hinter den Gehöften und sind zu erhalten.
In fast zentraler Lage des Ortes befindet sich das alte Rittergut mit Wohn- und Nebengebäuden, welches während der Zeit der DDR vom Volksgut bewirtschaftet wurde. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird diese Gebäudeanlage ebenfalls von einem Widereinrichter genutzt.
Der Ort Polenzko ist nicht unbedingt von großen ehemaligen Bauerngehöften so wie in Mühro geprägt. Es ist deutlich erkennbar, dass auch hier in Polenzko vorwiegend Landarbeiter, die auf dem alten Gut tätig waren, gelebt haben.

In Polenzko befindet sich inmitten des Ortes unmittelbar, angrenzend an den Friedhof, das Gemeindehaus. Wichtiger Bestandteil des Ortes ist die Dorfkirche, die, wie eingangs erwähnt, unter Denkmalschutz steht. Für die Gemeinde ist die Freiwillige Feuerwehr ein wesentlicher Bestandteil. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses befindet sich am Ortsausgang in Richtung Mühro.

Im Dorfgebiet sind wenige Baulücken, die nach Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum und Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe genutzt werden sollten, um den Charakter des Dorfgebietes zu erhalten.
Eine Erweiterung des Dorfes ist im Rahmen einer Abrundung des Ortsein- bzw. ausgangs in Richtung Bärenthoren angedacht (gemischte Baufläche).

Die landwirtschaftliche Prägung der Ortslage unterstreichen die Stallanlagen an den Ortsrändern. Die nördlich der Ortslage gelegenen Stallungen sind auch in Zukunft für die landwirtschaftliche Produktion zu nutzen. Hier betreibt ein Widereinrichter diese bestehenden Anlagen. Demzufolge verbleiben diese Flächen im Außenbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Zustand der innerörtlich angrenzenden Verkehrswege wurde im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms wesentlich verbessert. Der Dorfcharakter wurde durch die Maßnahmen unterstrichen. Durch die Pflanzung von Gehölzen und Fassadenbegrünung lässt sich das Dorfbild weiter verschönern.

Mühro
Das Dorf nimmt mit Hausgärten und Grünflächen ein Gebiet von ca. 11,2 ha ein. Die jetzige Bebauung weist einige Lücken auf, die lt. dem aufgestellten Flächennutzungsplan geschlossen werden sollen. Diese Baulücke befindet sich am Ortsausgang in Richtung Polenzko.
Eine zusätzliche Erweiterung des Dorfgebietes (0,35 ha) ist in Richtung Garitz vorgesehen. Durch diese Fläche wird die bestehende Ortslage in Richtung Garitz abgerundet.
Hinter den Höfen schließen Hausgärten an. Diese sind von der Bebauung (bis auf Gartenlauben u. ä.) auszuschließen und zu erhalten.
Die Ortsdurchfahrt in Mühro sollte beim Bau der Abwasserentsorgung verbessert werden. Die Fahrbahnrandbereiche, bestehend aus Fußweg und Auffahrten, wurden im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms bereits saniert. Das Ortsbild wurde durch eine Straßenbegrünung aufgewertet.

Ebenso wie in Polenzko sind die wesentlichen Einrichtungen für die Gemeinde die unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche sowie das Feuerwehrgerätehaus am Ortsausgang in Richtung Polenzko.

Hinweis Hygieneinstitut
Bei der Eingliederung oder Erweiterung von kleinen Handwerk- und Gewerbebetrieben in die Dorfgebiete sind die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Demnach sind Immissionen zu vermeiden, „...die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, gefahren, erhebliche Nachteile, und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen..." (BImSchG § 3 Abs. 1). Somit sind auch mögliche Belästigungen durch Gerüche, Staub und Lärm zu berücksichtigen.

5.2. Gemischte Baufläche (M) § 1 (1) Nr. 2 BauNVO

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Polenzko ist schwach ausgeprägt. Durch den Zerfall der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften wächst die Notwendigkeit, Gebäude und Flächen zur Ansiedlungen von kleinen Gewerbe - und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen.
Mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche ist die Grundlage für die Neuansiedlung von gewerblichen Einrichtungen, die das Wohnen nicht sonderlich stören, bzw. für Wohngebäude für den gemeindlichen Eigenbedarf in Polenzko geschaffen. Auf eine konkrete Gebietsausweisung als Misch- oder Dorfgebiet wurde bewusst verzichtet, da die Entwicklung bzw. Rückentwicklung der bestehenden be-

nachbarten Stallanlagen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar ist. Die Einstufung Gewerbebaufläche oder als eingeschränktes Gewerbegebiet ist von Seiten der Gemeinde nicht gewollt.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft / Gesundheitsamt
Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung von Abwasser.
Neu zu erschließende Wege und Stellplätze sollten mit versickerungsfähigen Materialien gestaltet werden.
Der Ausbau der Straßen und Gehwege hat so zu erfolgen, dass eine behindertengerechte Benutzung gewährleistet ist.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst, Ordnungsamt
Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) vom 05. 05. 1995 zu verfahren.

Hinweis Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH WBW
Bei einer Bebauung der ausgewiesenen gemischten Baufläche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Polenzko ist eine Erschließung mit Trinkwasser notwendig. Bei einer Bebauung der erweiterten nördlichen Mischgebietsfläche ist die Dimensionierung der vorhandenen Trinkwasserleitung im Vorfeld zu überprüfen. Sollte die vorhandene Trinkwasserleitung nicht ausreichend dimensioniert sein, ist eine Dimensionserweiterung erforderlich.

Hinweis Hygieneinstitut
Bei der Auswahl der Wohnflächen an Straßen sind die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte maßgebend. Anhaltende Lärmbelästigungen führen zu patophysiologischen Reaktionen, insbesondere können Herz-Kreislaufkrankheiten auftreten.

5.3. Kleinsiedlungsgebiet (WS) § 2 BauNVO

Bärenthoren
Die Ortslage umfasst eine Fläche von 11,5 ha, Gärten und Grünflächen eingeschlossen. Hier leben 149 Einwohner (Stand April 1999), einschließlich der Bewohner des Pflegeheimes.
Die Ortslage grenzt unmittelbar an den Landschaftspark Bärenthoren an. Außer dem Pflegeheim, dem alten Herrenhaus, das wie die Dorfkirchen in der Gemeinde dem Denkmalschutz unterliegt, ist das Feuerwehrgerätehaus für die Gemeinschaft von größerer Bedeutung.

Bärenthoren wird vorrangig durch kleine Einfamilienhäuser aus der Zeit des vorigen Jahrhunderts geprägt. Gebaut wurden diese für die Arbeiter des Sägewerks. Aus dieser Zeit sind nur noch wenige Details an den Gebäuden infolge von baulichen Veränderungen erhalten geblieben. Auch die Gebäude, die nach 1900 errichtet wurden, bieten keine Möglichkeit zur Betreibung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Haupterwerb. Demzufolge entspricht die Art der baulichen Nutzung einem Kleinsiedlungsgebiet.
Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich der Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Das in Bärenthoren befindliche Betreuungszentrum im alten Herrenhaus bildet keinen Fremdkörper im Siedlungsgefüge und fügt sich in die Kleinsiedlung ein.

Aufgrund der Lage der Ortschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming" ist eine Ortserweiterung entlang der historischen Bebauung (Stichstraßen als Sackgassen) nicht möglich.
Entlang der vorhandenen südwestlichen Anliegerstraße ist eine einseitige Wohnbebauung vorhanden. Seit dem Vorentwurf des FNP von 1992 bis zum jetzigen Zeitpunkt sind hier 4 neue Wohnhäuser entstanden. Damit ist der Straßenzug vollständig bebaut.
Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage gehört Bärenthoren innerhalb des Gemeindegebietes zu den bevorzugten Wohngegenden.

5.4. Erweiterung Wohnbaufläche (W) § 1(1) Pkt. 1 BauNVO

Im Ortsteil Bärenthoren wird eine Wohnbaufläche (ca. 1 ha) neu ausgewiesen. Die Fläche befindet sich an einer befestigten Straße (Forststraße) mit einem vollständig bebauten Neubaugebiet (WS-Kleinsiedlungsgebiet). Die Bebauung der von der Gemeinde gewählten Fläche würde das Ortsbild, v. a. den Ortsrand, abrunden, da die bereits neu angelegte Straße beidseitig bebaut werden könnte.
Die Gemeinde versucht durch die Ausweisung von Wohnbaufläche, die Einwohner der Ortsteile im Gemeindegebiet zu halten und ihnen in ihrer Gemeinde attraktives Bauland anzubieten. Aufgrund der ruhigen Lage ist der Ortsteil Bärenthoren für die Baulandausweisung der ansprechendste Ortsteil. Zudem befindet sich in Bärenthoren das Betreuungszentrum. Durch die Ausweisung von Bauland in der Ortslage kann Betreuungspersonal direkt im Ort angesiedelt werden.
Da das von der Gemeinde Polenzko im Ortsteil Bärenthoren ausgewiesene Baugebiet (ebenfalls an der Forststraße) bereits vollständig bebaut ist, möchte sich die Gemeinde mit der Ausweisung einer neuen Baufläche Entwicklungsmöglichkeiten offen halten, um vor allem den bauwilligen Bürgern der Gemeinde im Ort günstige und ruhige Wohnlagen anbieten zu können.

Da sich das für eine zukünftige Bebauung gewählte Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Westfläming" befindet, war eine Änderung der Verordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst über das Landschaftsschutzgebiet „Westfläming" erforderlich. Da die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 5 der Verordnung verboten ist, ist eine Herauslösung des Gebietes aus den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Grundvoraussetzung. Mit der Veröffentlichung am 08.09.2005 wurde das geplante Baugebiet aus dem LSG „Westfläming" entlassen.

5.5. Wochenendhausgebiet (SO_{WOCH}) § 10 (1) Nr. 1 BauNVO

Durch die Lage am Randgebiet des Hohen Flämings, des Landschaftsparks Bärenthoren und zu einem Waldgebiet östlich von Bärenthoren besitzt die Gemeinde eine hohe Attraktivität für Erholungssuchende. Das ausgewiesene Sondergebiet ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut. In dem Gebiet sollen keine weiteren neuen Wochenendhausgrundstücke entstehen. Eine Erweiterung der Fläche ist nicht vorgesehen.

5.6. Sondergebiet „Betreuungszentrum" (SO) § 11 (1) BauNVO

Das alte Herrenhaus wird derzeit als Betreuungszentrum für die Unterbringung älterer und pflegebedürftiger Personen genutzt. Die Ausweisung basiert auf der derzeitig genutzten Fläche des Betreuungszentrums, eine Ausweitung ist nicht vorgesehen.

5. 7. Grünflächen / Spiel- und Sportplätze / Wasserflächen

Die in den Orten vorhandenen Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen.
Bei einer weiteren Bebauung sind Grünflächen und Gehölze einzubeziehen. So wurden durch Maßnahmen der Dorferneuerungsplanung neue Grünflächen und Straßenbegleitgrün angelegt.
Alle in der Gemeinde vorhandenen Wasserflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.
Es handelt sich im Wesentlichen um kleine Wasserflächen, deren Bestand zu erhalten ist. Das gilt besonders für das Flächennaturdenkmal "Badeteich " bei Bärenthoren mit einer Größe von 0,24 ha.

Die Gemeinden Polenzko und Mühro verfügen über kircheneigene Friedhöfe

Spielplätze

In Polenzko und Mühro ist innerorts jeweils ein modernisierter Spielplatz vorhanden.
Öffentliche Spielplätze sind in angemessener Entfernung (ca. 200m) anzuordnen (Bemessungsgröße 0,5m² /EW + 50% bis 100% Grünfläche).

Die zusammenhängende Spielfläche sollte 150m² + 75m² Grünfläche nicht überschreiten.
Aufgrund der vorhandenen geringen Bevölkerungsdichte wird vorgeschlagen, in jedem Ort nur eine Spielfläche planerisch vorzusehen.
Bei der Errichtung bzw. Modernisierung von Spielplätzen sind Grundlagen und Hinweise zur
Objektplanung der DIN 18034 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" zu entnehmen.
Es sind die folgenden DIN-Vorschriften zu beachten:

DIN 18034	Spielplätze und Freiflächen zum Spielen,
DIN 7926	Kinderspielgeräte,
DIN 18916	Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten,
DIN 18917	Landschaftsbau; Regeln.

Wasserflächen

In der Gemeinde befinden sich mehrere kleine Wasserflächen, so genannte Tümpel und Teiche. Diese sollten durch gezielte Projekte saniert werden. Perspektivisch sollten die Teiche als Dorfteiche wieder ihre Funktion erfüllen. Sie würden zur Verschönerung des Ortsbildes wesentlich beitragen.
Größter Vorfluter in der Gemeinde ist der Mührobach mit seinem Nebenarm, dem Gutsgraben.

Mühro Dorfteich am südlichen Ortsausgang in Richtung Garitz entlang der westlichen Straßenseite unmittelbar am Trafohaus

Polenzko Inmitten des Parkes in Polenzko östlich des Rittergutes befinden sich Teiche, die vom Gutsgraben durchflossen werden.

Bärenthoren Nördlich von Bärenthoren befinden sich verschiedene Teiche in der Nutheniederung im geplanten Naturschutzgebiet „Streitbruch".
Im Landschaftspark Bärenthoren nördlich des Erweiterungsgebietes des Sondergebietes „Betreuungszentrum" ist ein Tümpel mit Abwässern bzw. Sickerwasser vorhanden.

Alle im Gemeindegebiet vorhandenen Gewässer sind Gewässer II. Ordnung, für deren Unterhaltung der Unterhaltungsverband „Nuthe/Rossel" zuständig ist. Gemäß § 94 Abs. 1 Wassergesetz LSA sowie der Verordnung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Anhalt- Zerbst vom 26. 05. 1995 ist ein Gewässerschonstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Im Gewässerschonstreifen ist es verboten:

1. Grünland in Ackerland umzubrechen
2. wassergefährdende Stoffe, einschl. organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern
3. Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch für Verjüngungen
4. nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen , Wege und Plätze zu errichten.

Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte von dieser Regelung befreien bzw. die Gewässerschonstreifen breiter oder schmaler festsetzen.

Einfriedungen müssen entlang der Gewässer mindestens einen Abstand von 1 m zur oberen Böschungskante haben.
Während der Zeit der Grabenräumung und -krautung muss in einem 5 m breitem Streifen (Gewässerschonstreifen) ein 4 m breiter Streifen für Unterhaltungsgeräte befahrbar sein. Auf das Gewässer zulaufende Querzäune sind mit Durchfahrten von mindestens 4 m Breite zu versehen, die 1 m von der oberen Böschungskante beginnen.

Sollten Gewässerbauten geplant sein, sind diese mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gemäß § 120 Abs. 1 WG LSA bedarf die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft

- *Für Änderungen, Wiederherstellungen, Beseitigungen und Errichtungen von stehenden und fließenden Gewässern ist gemäß § 120 WG LSA vorher ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Der Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst einzureichen.*
- *Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*
- *Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach den §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Gewässers nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. 01. 1996 (GVBl.LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*
- *Die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 16. 04. 1998 ist in vollem Umfang zu berücksichtigen und einzuhalten.*
- *Vorgesehene Kreuzungen der Gewässer (z.B. Verrohrungen oder Brücken für Grundstückszufahrten) bedürfen gemäß § 93 WG LSA einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.*

Hinweis Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel
Für Gewässer II. Ordnung gilt die Einhaltung der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer zweiter Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst.

5.8. Flächen für den Verkehr

Im Flächennutzungsplan wurden die örtlichen Hauptverkehrszüge und die wichtigsten Ortsverbindungsstraßen dargestellt. Dabei handelt es sich um die Kreisstraße K 1255 (Mühro-Garitz) und die Kreisstraße K 1779 (Mühro-Polenzko-Bärenthoren).
Die Ortsverbindungsstraßen zwischen Mühro-Polenzko und Polenzko-Bärenthoren-Bundesstraße B187a wurden 1991/ 1992 grundhaft ausgebaut und sind in einem sehr guten Zustand.
Im Zuge des Baues der Abwasserkanalnetze in den 3 Ortschaften sollte eine Sanierung der Ortsstraßen und der Straßenentwässerung durchgeführt werden. Die Sanierung der Ortsstraßen ist mit dem LK Anhalt-Zerbst als Rechtsträger abzustimmen

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Kreisstraßen K 1779 und K 1255 bedürfen der Genehmigung durch den Landkreis Anhalt-Zerbst. Entsprechend § 24 Abs. 1 StrG LSA dürfen Hochbauten jeglicher Art außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Kreisstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Feuerwehrzufahrten sind mind. 3 m breit und 3,50 m hoch zu gestalten, freizuhalten und entsprechend zu kennzeichnen.

Baumaßnahmen, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, sind beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Die Genehmigung des Baulastträgers der Straße (Sondernutzung) ist einzuholen.
Bauliche Maßnahmen, die den Bereich der Baulastträgerschaft der Kreisstraßen betreffen, sind mit dem Hoch- und Tiefbauamt des Landkreises Anhalt- Zerbst abzustimmen. Insbesondere ist dabei der § 24 „Bauliche Anlagen von Straßen" des Straßengesetzes für das Land Sachsen- Anhalt zu beachten.

5.9. Flächen für Versorgungsanlagen

5.9.1. Wasserversorgung

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Wasserversorgung.
Die Einspeisung erfolgt aus dem vorhandenen Wasserwerk Lindau. Zuständiger Rechtsträger ist die Wassergesellschaft „Börde-Westfläming" mbH. Abstimmungen mit dem Versorgungsträger haben zu erfolgen. Alle Trinkwasserversorgungsleitungen sollten nach Möglichkeit im öffentlichen Bereich verbleiben und jederzeit zugänglich sein.

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 500 der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, ausgehend vom Wasserwerk Lindau bis in die Lutherstadt Wittenberg. Die Leitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei Neuverlegung, Erweiterung und Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung sind die hygienischen Vorschriften gem. Trinkwasserverordnung vom 05.12.90 sowie die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" einzubeziehen.
Mögliche Verbindungen von Trinkwasserleitungen zu Abwasser- und anderen Rohrleitungen müssen unbedingt vermieden werden. *(Hinweis Hygieneinstitut)*

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsmäßige Behandlung des Abwassers.

Für die geplante Bebauung des Mischgebietes am südwestlichen Ortsrand von Polenzko ist für die Versorgung mit Trinkwasser eine Erschließung notwendig *(Stellungnahme WBW)*.

Hinweis Landkreis Anhalt-Zerbst, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist bei gut durchlässigen Böden am Entstehungsort zu versickern.
Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt die gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. 04. 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM)
Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 403 ist ein 4 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse der Trinkwasserhauptversorgungsleitung Lindau-Wittenberg einzuhalten. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht gestattet. Zudem sind die Leitungstrassen (einschließlich der Schutzstreifen) von Bepflanzungen freizuhalten.
Die TWM fordert, die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Be- und Entlüftungen, Entleerungen, Hydranten sowie Schieber zu gewährleisten. Daher sollten Baugrundstücke so festgelegt werden, dass die Leitungstrasse (der Schutzstreifen eingeschlossen) freigehalten werden.
Ist die Einhaltung der Belange nicht möglich, ist unbedingt eine Abstimmung mit der TWM notwendig.
Für die Planung im Gemeindegebiet sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk (speziell die Arbeitsblätter W 403, GW 315 und GW 125) anzuwenden.

Im Gebiet des Flächennutzungsplanes Polenzko befindet sich ein Teil (Osten) im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) Fläming des WW Lindau. Das TWSG wurde am 20. 12. 1978 mit Bezirkstagsbeschluss (Beschluss-Nr. 52-10 (VII) 78) festgelegt. Dadurch bedingt ergeben sich Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsverbote im Planungsgebiet entsprechend des TGL 25348, als fortgeltendes Recht, welche erfordert, dass „durch geeignete Schutzmaßnahmen nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers" beim Umgang mit Wasserschadstoffen ausgeschlossen werden.

Hinweis WBW GmbH
Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend den hydraulischen Verhältnissen erfolgen.
Die WBW ist rechtzeitig an Planungen wie B- und V/E-Plänen zu beteiligen, um einen bedarfsgerechten Ausbau im öffentlichen Bereich zu gewährleisten. Dabei sind in der weiteren Planung die erforderlichen Schutz- und Arbeitsstreifen (DVGW-Merkblatt W403) zu berücksichtigen und von der Bebauung freizuhalten.

5.9.2. Abwasserentsorgung

In der Gemeinde Polenzko erfolgt die Abwasserentsorgung über häusliche Kleinkläranlagen (gemäß DIN 4261) bzw. abflusslose Sammelgruben, die mobil zur Zentralkläranlage Zerbst entsorgt werden. Es gilt die Satzung über die mobile Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen. Eine Ortskanalisation in den 3 Orten für Abwasser ist nicht vorhanden.

Grundsätzlich bestehen nach Angaben des Hygieneinstitutes gegen den Einsatz von Hauskläranlagen (Schmutzwasseranfall bis 8 m³ pro Tag) keine Einwände. Die Reini-

gungsleistung von Kleinkläranlagen ist aber hinsichtlich der Elimination von Krankheitserregern fäkal-oral übertragbarer Krankheiten unzureichend. Auch wenn Kleinkläranlagen dem Stand der Technik entsprechen, müssen hygienische Risiken berücksichtigt werden. Die Hauskläranlagen sollten mit einer standsicheren Umzäunung versehen werden. Aufgrund des erhöhten Infektionsrisikos sollten vermieden werden: die Aufbringung von Abwasser und Klärschlamm im eigenen Gemüsegarten; Verwendung von gereinigtem Abwasser für die Toilettenspülung, das Wäschewaschen oder für die Dusche. Auch das Einleiten von gereinigtem Abwasser in Bioteiche, die nicht gegen Zutritt Unbefugter abgesichert und somit Kindern und Haustieren zugänglich sind, sollte unterbleiben. Die Eigenkompostierung des Klärschlamms ist abzulehnen; diese sollte einer zentralen Kläranlage, einem Kanalnetz oder einer Abfallbehandlungsanlage zugeführt werden. Die einwandfreie Funktion der Kleinkläranlagen ist nur bei ausreichender Wartung (z.B. regelmäßige Schlammabfuhr) gewährleistet.

Gemäß dem bestätigten Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasserzweckverbandes Zerbst ist für die Gemeinde eine zentrale leitungsgebundene Entsorgung zum Klärwerk Zerbst vorgesehen. Für eine eventuelle Errichtung von Pflanzenkläranlagen für die einzelnen Ortslagen sind in der Planzeichnung Flächen für die Abwasserbeseitigung an den Ortsrändern dargestellt.
Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept erfolgt die Erschließung der Gemeinde einschließlich der Ortsteile nicht vor dem Jahr 2005 (Mühro 2005 / Polenzko, Bärenthoren 2006).

Für die Ableitung des Niederschlags - und Abwassers sollte gemäß den Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz (STAU) Dessau/Wittenberg und des Gesundheitsamtes des Landkreises ein Trennsystem verwendet werden. Nicht nur aus Kostengründen ist bei der Neuerschließung von Baugebieten unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern, Hof - und Freiflächen vor Ort zu versickern. Oberflächenwasser hat dort zu verbleiben, wo es entsteht.

Die Planung der weiteren Trinkwasser - und Abwassererschließung ist mit der Unteren Wasserbehörde, mit dem Gesundheitsamt, dem Abwasserzweckverband und dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau / Wittenberg abzustimmen.
Das Gleiche gilt für wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser (max. Einleitungsmenge in den Vorfluter), die Entnahme von Wasser bzw. den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf der Grundlage des Wassergesetzes. Für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, gelten die Rechtsvorschriften, insbesondere sind § 19 g-l des WHG sowie § 26 WG vom 2. 7. 1982 einzuhalten.

Um eine negative Beeinträchtigung des Erdreiches / Grundwasser durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 (Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen) vorzunehmen. *(Hinweis Hygieneinstitut)*

Als Übergangslösung kann die Entsorgung in Kleinkläranlagen nach DIN 4161 erfolgen. Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen.

Bei der Errichtung von biologischen Kleinabwasseranlagen ist nach Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt ein Mindestabstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung nötig. *(Hinweis Hygieneinstitut*

Gewerbe, bei denen mit Leichtflüssigkeiten gearbeitet wird, müssen ihr Abwasser über Leichtflüssigkeitsabscheider nach DIN 1999 reinigen.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163-167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verschmutzung der Gewässer auszuschließen ist. Die Lagerung ist gemäß § 164 Abs. 1 WG LSA bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig und die Eignung der Anlage muss durch die Behörde festgestellt werden.

5.9.3. Energieversorgung

Die Gemeinde verfügt über ein unterirdisches Elektroenergienetz innerhalb der Ortslage.
Auf die Darstellung in der Planzeichnung wurde verzichtet.
Das verantwortliche Stromversorgungsunternehmen für die Gemeinde Polenzko ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Sie ist verantwortlich für die Planung, Realisierung und Finanzierung der durchzuführenden erforderlichen Maßnahmen. Aus diesem Grund ist die EVM AG rechtzeitig über geplante Baumaßnahmen zu informieren (Antragsteller, Lageplan M 1:500 unter Angabe des Anschlusspunktes, anzuschließende Kundenanlage und gewünschte Inbetriebnahme).

Hinweis AVACON
Bei der Begrünung der Bereiche ist auf den erforderlichen Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen zu achten.

5.9.4. Gasversorgung

Zurzeit ist eine Gasversorgung der Gemeinde nicht geplant. Im Gemeindegebiet sind keinerlei Gasversorgungsleitungen vorhanden. Gemäß der abgegebenen Stellungnahme des Gasversorgungsunternehmens Erdgas Mittelsachsen GmbH ist zur Versorgung der Haushalte mit Erdgas eine Bedarfsermittlung durchzuführen und über eine Realisierung zu verhandeln.

Um Schadstoffemissionen gering zu halten, sollten sich Errichtung, Beschaffenheit, Betrieb und Überwachung der Heizungsanlagen mit dazugehörigen Erdtanks an der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen - 1.BImSchV) vom 14. 03. 1997 orientieren. *(Hinweis Hygieneinstitut)*

5.9.5. Abfallbeseitigung / Altlastverdachtsflächen

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallentsorgung und Wertstofferfassung des Landkreises Anhalt -Zerbst angeschlossen. Für alle privaten Haushalte, öffentliche und gewerbliche Einrichtungen besteht der Anschluss- und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung. Nach § 4 AbfG LSA bzw. § 14 Abfallentsorgungssatzung des Landkreises ist die entsorgungspflichtige Körperschaft berechtigt, Festlegungen zu treffen, in welcher Weise, an welchem Ort und zu welcher Zeit ihr die Abfälle zu überlassen sind. In diesen Fällen kann die Satzung bestimmen, dass Abfälle an Sammelstellen zu überlassen sind, soweit das Einsammeln am Abfallort nur mit erheblichem Aufwand und das Verbringen zur Sammelstelle zumutbar sind.
Entsprechende Voraussetzungen sind bei der Bauplanung zu berücksichtigen.
Für Abfälle und Wertstoffe aus Gewerbebetrieben sind eigenständig Entsorgungsverträge mit entsprechenden Firmen abzuschließen. Verpackungsmaterialien sind auf Grundlage der Verpackungsverordnung vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen.

Bauabfälle sind nach § 1 AbfG LSA der stofflichen Abfallbewertung zuzuführen. Erdaushub, sofern er beim Bauvorhaben keine Anwendung findet, ist nach Absprache mit der Unteren Abfallbehörde einer entspr. Verwertung zuzuführen. Wieder verwertbarer, nicht kontaminierter Bauschutt aus Abrissarbeiten ist einem zugelassenen Recyclingunter-

nehmen anzudienen. Stofflich nicht verwertbare Abfälle sind so zu behandeln, da umweltverträglich verwertet oder abgelagert werden können.

Gemäß den Aussagen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg liegen Angaben über 17 kontaminationsverdächtigen Flächen vor.
Nachfolgend werden alle Altlastverdachtsflächen aufgelistet und es wird eine Kurzabschätzung abgegeben, ob ein Konfliktpotential zur geplanten Nutzung besteht. Im FNP werden nur die Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet, für die ein Konfliktpotential zur geplanten Nutzung abgeschätzt wurde. Zur Abschätzung wurden die Eintragungen des Altlastkatasters des Landkreises Anhalt-Zerbst einbezogen.

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Einschätzung / Konfliktpotential	Darstellung
...3650	Kiesgrube Bärenthorener Park (Deponie)	ehemaliger Teich, verfüllt mit Rasenschnitt und org. Material / Gelände eingezäunt, mit Bäumen überwachsen	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3651	Müllkippe Polenzko (Deponie)	Sukzession auf der Fläche, Entwicklung zum Wald	kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3652	Deponie Polenzko	Gutachten liegt nicht vor, kein konkreter Altlastenverdacht	Fläche beräumt, abgedeckt, landwirtschaftlich genutzt; kein Konflikt	keine
...3653	Mühlberg, ehemalige Kiesgrube (Deponie)	kein Gutachten; eingezäunt, Sukzession	Fläche teilweise abgedeckt; kein Konflikt / keine geplante Nutzung	keine
...3654	Kuhstall Bärenthoren	bereits abgerissen; Spielplatz	kein Konflikt	keine
...3655	LPG-Stall Polenzko	in Betrieb, Rinder- u. Schweinezucht	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3656	Gut Polenzko GbR	in Betrieb, Rinderzucht	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3657	LPG-Silo	in Betrieb (HARO GbR)	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine
...3658	Technikstützpunkt mit Tankstelle	kein Gutachten, Tankstelle entfernt, Boden durch Öl- und Dieselkraftstoffe kontaminiert (Nutzer HARO)	Gefährdungsabschätzung vor Weiternutzung, evtl. Sanierung	ja
...3659	Melkstand in Mühro	Antrag auf Umnutzung (Biogas, Wohnhaus)	Gefährdungsabschätzung (Nitrat) vor Weiternutzung	ja
...3660	Abwassertümpel, Ortsausgang Mühro	kein Gutachten, kein konkreter Altlastenverdacht	stehendes Gewässer, entrümpelt, gepflegt; kein Konflikt	keine
...3661	Abwasserschlämme Park Polenzko	kein Gutachten, kein konkreter Altlastenverdacht	Gelände aufgeräumt; kein Konflikt	keine
...3662	Tümpel nahe Deponie	kein Gutachten, kein konkreter Altlastenverdacht	Gelände aufgeräumt; kein Konflikt	keine
...3663	Schrottplatz in Polenzko	Standort beräumt	kein Konflikt; keine geplante Nutzung	keine
...3664	2 x Silo	in Betrieb (Gut Polenzko GbR)	kein Konflikt; ordnungsgemäße Landwirtschaft	keine

...3665	ehemalige Kiesgrube südl. Bärenthoren (Deponie)	Fläche vollständig abgedeckt und bepflanzt	kein Konflikt	keine
...3666	Bombenabwurfplatz	Ehemalige Sand- und Kiesgrube, Ende 2. Weltkrieg Munitionslagerung, Munition noch vorhanden	durch Hinweisschilder abgesperrtes Waldgebiet, Standort nicht genau lokalisierbar	ja - vorsorglich

Die erfassten Altlastverdachtsflächen, die im Bereich von geplanten oder vorhandenen Bauflächen liegen, sollten vor einer Bebauung das Stoffinventar genau ermittelt, einer Gefährdungsabschätzung unterzogen und ggf. eine Bodensanierung durchgeführt werden. *(Hinweis Hygieneinstitut)*
Weiterhin sind Vorkehrungen zu treffen, die zum Schutz des Wohles der Allgemeinheit in diesem Bereich beitragen.
Sollten auf Kontaminationsverdächtigen Flächen Arbeiten durchgeführt werden, sind die Sicherheitsvorschriften des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes zu berücksichtigen.

Die Altdeponien sind geschlossen und wurden weitestgehend begrünt, so dass sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr als Deponien erkennbar sind. Das Gleiche gilt für den Schrottplatz in Polenzko.

5.9.6. *Fernmeldetechnische Versorgung*

Im Zuge des Straßenbaus bzw. im Rahmen der geplanten Dorfentwicklung ist der Ausbau der Fernmeldetrassen erforderlich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. während der Planung des Straßen- und Gehwegbaus sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen. Mindestens 12 Monate vor Baubeginn sind Erschließungsmaßnahmen der Deutschen TELEKOM AG, Niederlassung 1 Magdeburg, PSF. 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN Tel. 0391/5855741 schriftlich anzuzeigen.

5.9.7. *Brand - und Katastrophenschutz*

In allen Orten der Gemeinde befinden sich Einrichtungen der freiwilligen Feuerwehr, um den Brandschutz in der Gemeinde zu gewährleisten.
Der Löschwasserbedarf in den einzelnen Baugebieten beträgt gemäß der Stellungnahme des Amtes für Brand - und Katastrophenschutz 800 l/min. Das entspricht einer Menge von 1600 m³ / Stunde. Die Löschwassermenge muss für 2 Stunden verfügbar sein. Wird die ermittelte Löschwassermenge nicht durch das Trinkwassernetz gedeckt, sind durch die Gemeinde andere Möglichkeiten zu schaffen z. B. Löschwasserteiche, - behälter oder -brunnen. Der Löschwasserbereich umfasst alle Möglichkeiten im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Gemäß der Aussagen des Landkreises Anhalt-Zerbst, Amt für Brand-, Katastrophen- und Rettungswesen, stellt das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz die geforderte Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb des Löschbereich von 300 m nicht bereit. Dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz ist ein Löschwassernachweis vorzulegen (gesetzliche Grundlage: § 2 Brandschutzgesetz LSA i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405).
Als alternative Löschwasserentnahmestellen gelten unter bestimmten Voraussetzungen z.B. die Errichtung eines Löschwasserbrunnens oder eines Feuerlöschteiches. Dazu ist eine Absprache mit dem Brandschutzprüfer notwendig.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:

Die Sicherstellung des Grundschutzes ist Aufgabe der Gemeinde. Das Löschwasser mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Beim Einbau von Hydranten gelten folgende Abstände:

in offenen Wohngebieten	120 m
in geschlossenen Wohngebieten	100 m
in Gewerbegebieten	80 m

Die Standorte der Hydranten sind generell mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. Dem Einbau von Überflurhydranten ist der Vorzug zu geben.
Dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz ist ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen. Dazu zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 Metern zum geplanten Bauvorhaben.

In der Ortslage Bärenthoren befinden sich drei Löschwasserteiche, in Polenzko zwei und in Mühro ein Löschwasserteich. Die Löschwasserversorgung der Gemeinde ist gesichert.

Die Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrbarkeit des Gewerbegebietes sowie der Wohngebiete auf den Verkehrsflächen sind so zu bemessen, dass sie von Feuerlöschfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t befahren werden können.
Im Bereich der Zufahrten sollten im Wesentlichen folgende Mindestanforderungen eingehalten werden:

- eine Fahrspurbreite von 3 m,
- eine Fahrspurbreite von 5 m in Kurven,
- ein Kurvenradius von 10,5 m und eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m,
- eine Durchfahrtshöhe von 3,5 m,
- eine Durchfahrtsbreite von 3 m,
- eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m bei mehr als 12 m Länge.

Stufen und Schwellen sollen, im Zuge von Zu- und Durchfahrten, nicht höher als 8 cm sein.
Für die Feuerwehr sind Bewegungsflächen in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen von 7 m x 12 m zu planen und zu kennzeichnen.
Einzelheiten sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen.

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

5. 10.1. Bestehende Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Gemeindeterritoriums Polenzko befinden sich zahlreiche Schutzgebiete. Im Einzelnen sind das nachfolgende Objekte:

Landschaftsschutzgebiet "Westfläming" (§ 20 NatSchG LSA)

Der nördliche, östliche und südöstliche Teil des Gemeindegebietes befinden sich im seit dem 02. 09. 1999 rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet „Westfläming". Das Landschaftsschutzgebiet umfasst 9.910 ha und wurde aus dem seit 1967 bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Fläming" entwickelt.
Das Schutzgebiet dient dem Erhalt der durch große, zusammenhängende Waldgebiete, durch Bachtälchen (mit z. T. naturnahen Fließgewässern und ihren Auen) sowie durch Teichanlagen und Quellbereiche bestimmten Landschaft.
Für die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen in Bärenthoren ist ein förmliches Verfahren zur Verordnungsänderung des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming" not-

wendig. Das genannte von der Bauleitplanung unabhängige Genehmigungsverfahren wird vom Landkreis durchgeführt.

Landschaftsschutzgebiet „Zerbster Nuthetäler"

Das Schutzgebiet wurde im Dezember 2001 rechtkräftig und umfasst eine Fläche von rund 5.230 ha. Es grenzt das Gemeindegebiet im Westen und dient vor allem dem Erhalt der Bachläufe und –täler, der Grünländer, der Kleingewässer und Quellbereiche sowie der Niederungswälder.

FFH-Gebiet „Obere Nutheläufe"

Der nördlich von Mühro fließende Mührobach ist Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 3939 301 „Obere Nutheläufe". Dieses Gebiet ist im Rahmen des Europäischen Netzes „Natura 2000" als FFH-Gebiet gemeldet.
Gemäß § 34 BNatschG sind Projekte, die das Gebiet nachhaltig beeinträchtigen können vor ihrer Zulasung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der europäischen Schutzgebiete zu prüfen. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. *(Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst, SG Naturschutz)*

Naturdenkmale (§ 22 NatSchG LSA)

Großer Mertl bei Polenzko

Das Feuchtgebiet der „Große Mertl" mit einer Größe von ca. 3 ha liegt 1 km südöstlich von Polenzko. Es handelt sich um ein Amphibienlaichgewässer mit einem reichhaltigen Gehölzsaum. Gebüsch und Röhricht beherbergen eine artenreiche Vogelwelt, im Besonderen ist es Brutplatz für Kranich und Rohrweihe. Bei den Amphibien wurden Gras-, Wasser- und Laubfrosch sowie Wechselkröte, Rotbauchunke, Kamm-Molch und Teichmolch festgestellt.

Kleiner Mertl bei Polenzko

Der „Kleine Mertl" mit einer Größe von ca. 1,97 ha liegt 1km südlich von Polenzko. Er ist ein komplexes Flächennaturdenkmal mit artenreichem Vorkommen von Wasser- und Kleinvögeln. Der „Kleine Mertl" ist Kranichbrutplatz, Amphibienlaichgewässer und weist mehrere Libellenarten auf. Seit 1985 verfügt er wieder über eine freie Wasserfläche mit 2 Inseln.

Badeteich bei Bärenthoren

Der „Badeteich" ist ca. 0,24 ha groß und liegt 1km nord / nordwestlich von Bärenthoren. Noch nach 1900 wurde hier Torf gewonnen. Allerdings handelt es sich hier um ein kleinflächiges Abbaugebiet. Das Kleingewässer wurde bei Meliorationsarbeiten wieder ausgeschoben und mit einer Schwelle zur Wasserregulierung versehen. Es hat sich im Laufe der Jahre zu einem nährstoffreichen Stillgewässer mit einer kleinen Insel und einer Landzunge entwickelt und ist ein Amphibienlaichgewässer. Zur Veränderung des Wasserregimes sind mittelfristig Sanierungsmaßnahmen zu planen. Vorkommen mehrerer Libellenarten und des Medizinischen Blutegels sind hier zu finden.

Geschützte Biotope (§ 30 NatSchG LSA)

Park Bärenthoren

Der Park Bärenthoren steht bereits seit 1965 unter Naturschutz. Durch ein ausgeprägtes Wegenetz ist er gut erschlossen und wird von den Bewohnern des Betreuungszentrums intensiv genutzt. Es sind prächtige Exemplare von Rot- und Stieleiche, Blutbuchen, Weymouths-Kiefern und Wacholder hervorzuheben. Stärkere Störungen erfolgten durch Kiesabbau, Verkippen von Müll und Einleiten von Abwasser.

Robinienallee

Nördlich der Bundesstraße B 187 a entlang der so genannten " Berliner Allee " befindet sich eine alte Robinienallee, die es zu schützen gilt.

Großes Bruch (geplantes NSG Streitbruch)

Das Große Bruch ist ein ausgedehnter Erlenbruchwald in der Polenzkoer Wiesenniederung. Zwei T. austrocknende Tümpel mit geringer Vegetation sind hier eingeschlossen. Der torfig-moorige Boden mit einigen trockenen Erhebungen weist einen dichten Bewuchs mit Frauenfarn auf. Dieses Erlenbruchwaldgebiet (Streitbruch) bildet mit den angrenzenden Feuchtwiesen und Laubwäldern (Erlen-, Eichen-, Buchen - und Kiefernwälder) ein ökologisch besonderes wertvolles Gebiet. Die bereits benannten Standgewässer und die Vernetzung von Gräben bereichern die landschaftliche Vielfalt. Entsprechend reich ist die Tier- und Pflanzenwelt. Kranich, Wendehals und Wespenbussard brüten in diesem Gebiet. Kreuzkröte, Knoblauchskröte, Rotbauchunke, Kammolch, Laubfrosch und Waldeidechse sind vor allem am Badeteich und an den Tümpeln zu finden. Des Weiteren ist auch eine Anzahl von gefährdeten Pflanzenarten anzutreffen. Der Schutzstatus eines künftigen NSG würde diesem Landschaftsbestandteil gerecht werden. In der Planzeichnung sind die einzelnen Biotope nach § 30 NatSchG LSA sowohl auch das geplante Naturschutzgebiet gemäß des Biotopverbundsystems des Landkreises Anhalt-Zerbst als nachrichtlicher Vermerk dargestellt.

Feldgehölz und feuchte Staudenflur am Meergraben

Östlich der Kreisstraße K 1255 hat sich im Bereich der ausgewiesenen Altdeponie in Richtung Garitz ein Feldgehölz entwickelt, dass gemäß § 30 NatSchG LSA unter Schutz gestellt ist. Weiter östlich, unmittelbar am Meergraben, hat sich eine feuchte Staudenflur entwickelt, die ebenfalls Schutzobjekt ist.

5.10.2. Geplante Gebiete für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Naturpark „Fläming"

Seit einigen Jahren gibt es Bestrebungen zur Ausweisung eines landkreisübergreifenden Naturparks `Fläming`. Der mehr als 128.000 ha umfassende Naturpark würde sich vom Landkreis Jerichoer Land über den Landkreis Anhalt-Zerbst, der den Hauptanteil des Naturparks beherbergt, bis in den Landkreis Wittenberg erstrecken.
Der geplante Naturpark ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Er würde das gesamte Gemeindegebiet einnehmen.

5.11. Flächen für die Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wurde der derzeitige Stand an landwirtschaftlichen Nutzflächen dargestellt. Es handelt sich insgesamt um ca. 1042 ha, was einer Fläche von 52 % des Plangebietes entspricht.
Im Gemeindegebiet sind 2 im Haupterwerbtätige Wiedereinrichter ansässig (beide in Polenzko).
Eine Extensivierung der Produktion und Umstellung auf den "Ökologischen Landbau" in bestimmten Bereichen (z.B. als Einzelbauernwirtschaft) könnte trotz schlechter Bodenbedingungen Arbeitsplätze neu schaffen. Der Aufbau von Verarbeitungs- und Vermarktungskapazitäten für ein größeres Einzugsgebiet wären Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umstellung.

5.12. Flächen für die Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wurde der derzeitige Stand an forstwirtschaftlichen Flächen in der Planzeichnung dokumentiert. Dabei ist zu bemerken, dass der Landschaftspark Bärenthoren eine Waldfläche ist. Der westliche Teil des Landschaftsparkes befindet sich im Besitz der Gemeinde, der östliche Teil ist in Landeseigentum übergegangen und wird durch die Landesforstverwaltung bewirtschaftet. Gemäß der Planzeichenverordnung ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park in der Planzeichnung dargestellt worden.
Die Bewirtschaftung des Waldes erfolgt nach den Grundsätzen der naturgemäßen Waldwirtschaft, bei der Vorratspflege, Mischwaldbegrünung bzw. -erhaltung sowie das Arbeiten mit Naturverjüngung Hauptschwerpunkte der forstlichen Tätigkeit darstellen. Diese Art der Waldbewirtschaftung sichert optimal die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes und hat auch die vorbildlichen Waldstrukturen wie im Bärenthorener Park hervorgebracht, in denen viele Erholungssuchende Ruhe und Entspannung finden können.
Weltberühmt ist unter Forstleuten die „Dauerwaldwirtschaft Bärenthoren". Hier wurde seit dem vergangenen Jahrhundert ökologischer Waldbau unter Vermeidung von Kahlschlägen durchgeführt.
Es handelt sich im Gemeindegebiet Polenzko um ca. 920 ha Wald.

In den nächsten Jahren ist mit der Stilllegung und Aufforstung größerer Ackerflächen zu rechnen, da die meisten Sandböden eine geringe Bonität besitzen.

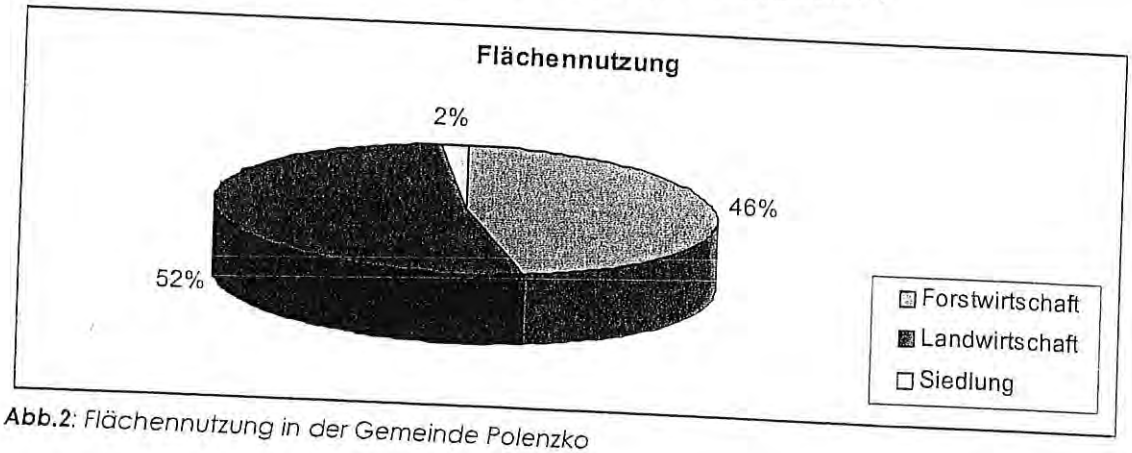

Abb.2: Flächennutzung in der Gemeinde Polenzko

5.13. Flächen für die Nutzung von Windenergie

Im Gemeindegebiet wird keine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen ausgewiesen. Demnach sind Windenergieanlagen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im gesamten Gemeindegebiet privilegiert.
Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westfläming, der Strukturvielfalt der Landschaft durch den Wechsel von Acker- und Waldflächen sowie den naturschutzrelevanten Flächen befinden sich – nach Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände - in der Gemeinde nur wenige geeignete kleine Standorte für Windenergieanlagen im Südwesten der Gemeinde.
Zudem grenzt die Gemeinde Polenzko an die Gemeinde Straguth mit einem im Regionalen Entwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt ausgewiesenen Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie. Die in Polenzko geeigneten Standorte befinden sich in einem Abstand von lediglich ca. 3 km zum Eignungsgebiet Straguth. Damit ist der Abstand von Windparks untereinander weit unterschritten.
Möglichkeiten der Einspeisung und die Windhöffigkeit wurden im Rahmen des FNP nicht untersucht.

6. Flächenbilanz der Gemeinde Polenzko

Ortslage Polenzko

Nutzungsart	vorh. Fläche (ha)	dav. Erweiterung (ha)	dav. Umnutzung (ha) LN	Gesamtflächen (ha)
Dorfgebiet (MD)	7,27			7,27
gemischte Baufläche (M)		0,60	0,60	0,60
Grünflächen dav. Gartenland	1,62			1,62
Gesamt	**8,89**	**0,60**	**0,60**	**9,49**

LN => landwirtschaftliche Nutzfläche

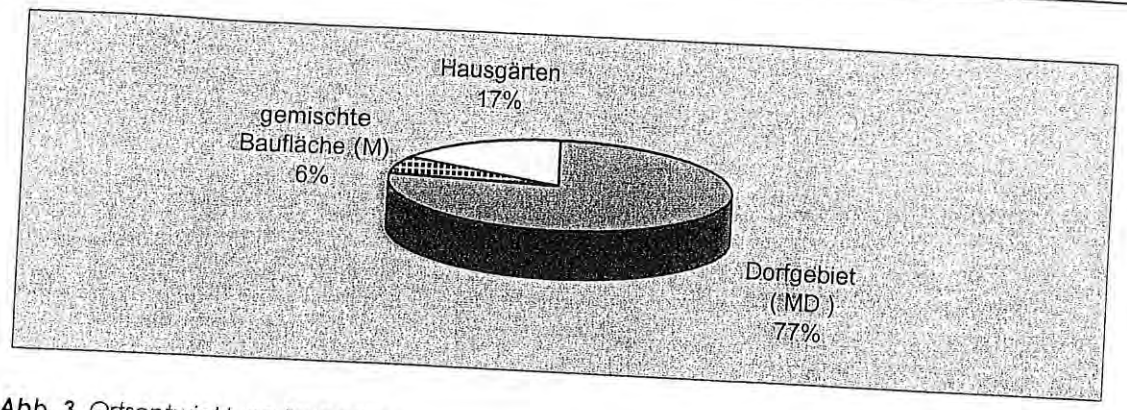

Abb. 3 Ortsentwicklung Polenzko

Ortslage Mühro

Nutzungsart	vorh. Fläche (ha)	Erweiterung (ha)	dav. Umnutzung (ha) LN	Gesamtflächen (ha)
Dorfgebiet (MD)	5,53			5,53
gemischte Baufläche (M)		0,35	0,35	0,35
Grünflächen dav. Gartenland	5,63			5,63
Gesamt	**11,16**	**0,35**	**0,35**	**11,51**

LN => landwirtschaftliche Nutzfläche

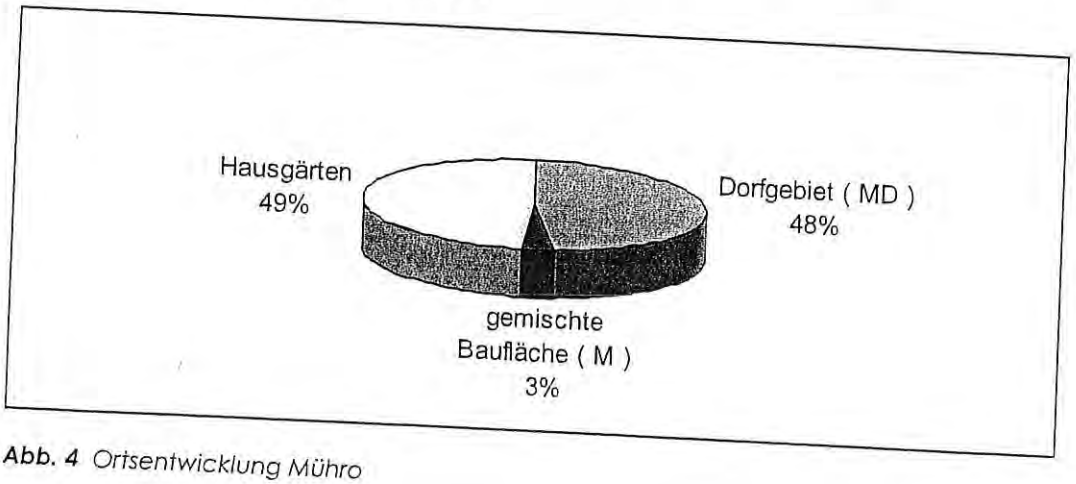

Abb. 4 Ortsentwicklung Mühro

Ortslage Bärenthoren

Nutzungsart	vorh. Fläche (ha)	dav. Erweiterung (ha)	dav. Umnutzung (ha) FN/LN	Gesamtflächen (ha)
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	5,35	1,0	1,0	6,35
Grünflächen dav. Gartenland	4,54			4,54
Sondergebiet Betreuungszentrum	1,12			1,12
Sondergebiet Wochenendhausgebiet	0,78			0,78
Gesamt	**11,79**	**1,0**	**1,0**	**12,79**

FN => forstwirtschaftliche Nutzfläche
LN => landwirtschaftliche Nutzfläche

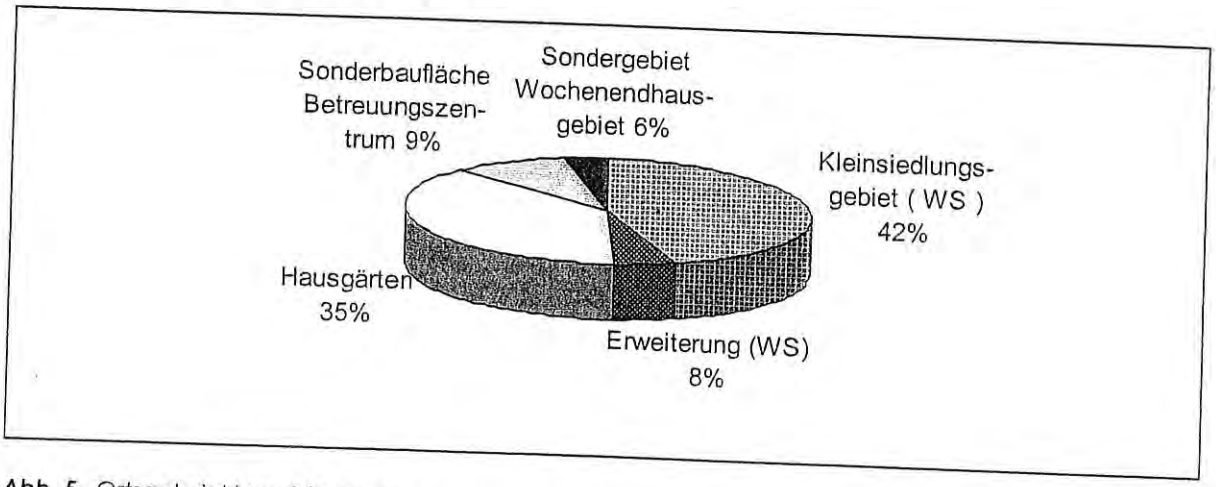

Abb. 5 *Ortsentwicklung Bärenthoren*

Die Flächen sind mittels Planimeter *Planix 5000* ermittelt worden.
In den Tabellen sind die vorhandenen und geplanten Bauflächen der einzelnen Ortslagen aufgeführt.

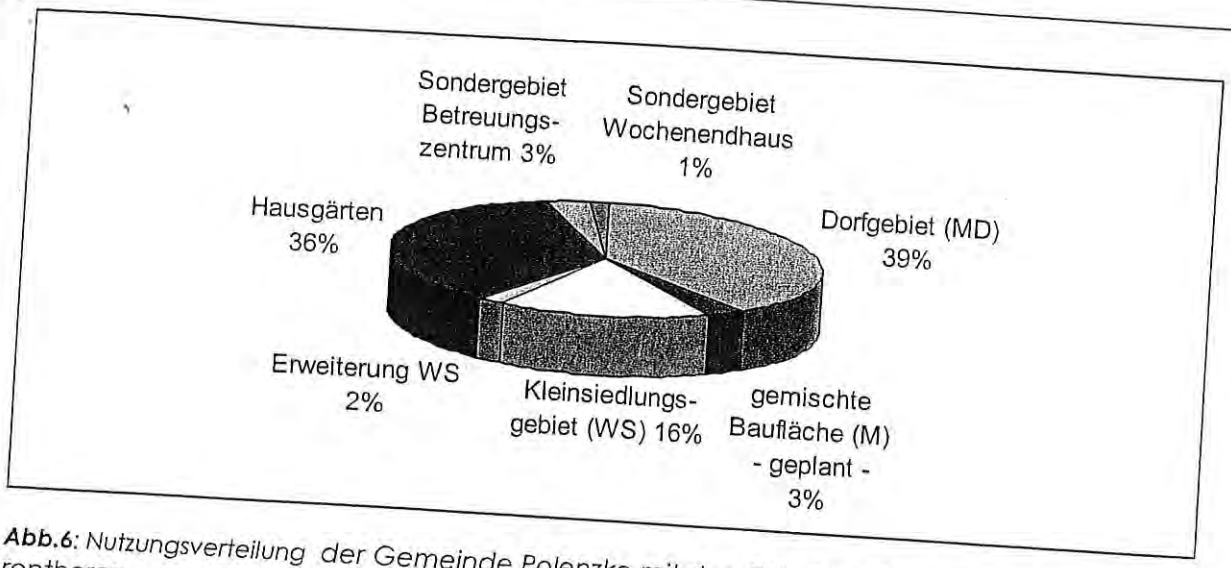

Abb.6: *Nutzungsverteilung der Gemeinde Polenzko mit den Ortsteilen Polenzko, Mühro und Bärenthoren*

7. Quellenangaben

Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau 1996

Mitteldeutsche Ortsnamen mit besonderer Berücksichtigung des Zerbster Raumes v. Dr. J. Wutschke

Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst 1990

Landschaftsrahmenplan Landkreis Zerbst 1996

Biotopverbundsystem Landkreis Anhalt-Zerbst 1997

Agrarstrukturelle Vorplanung „Vorfläming Roßlau-Zerbst" 1995

Vorliegende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf