

A b s c h r i f t

Gleichgestellte Ausfertigung
mit der Urschrift

Diese Ausfertigung des
rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans
wird hiermit beglaubigt:

Brandhorst, den 01.09.1993



W. ...
(Bürgermeister)



ERLÄUTERUNGSBERICHT



Flächennutzungsplan
Gemeinde Brandhorst

LANDKREIS GRAFENHAINICHEN



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. BULTMANN DR.-ING. SCHLICHTING GMBH

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Brandhorst hat das unterzeichnende Ingenieurbüro am 24.1.1991 beauftragt, den Flächennutzungsplan für die gesamte Gemarkung Brandhorst und parallel dazu oder auch vorzeitig einen Bebauungsplan aufzustellen.

Grundlagen für die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes sind:

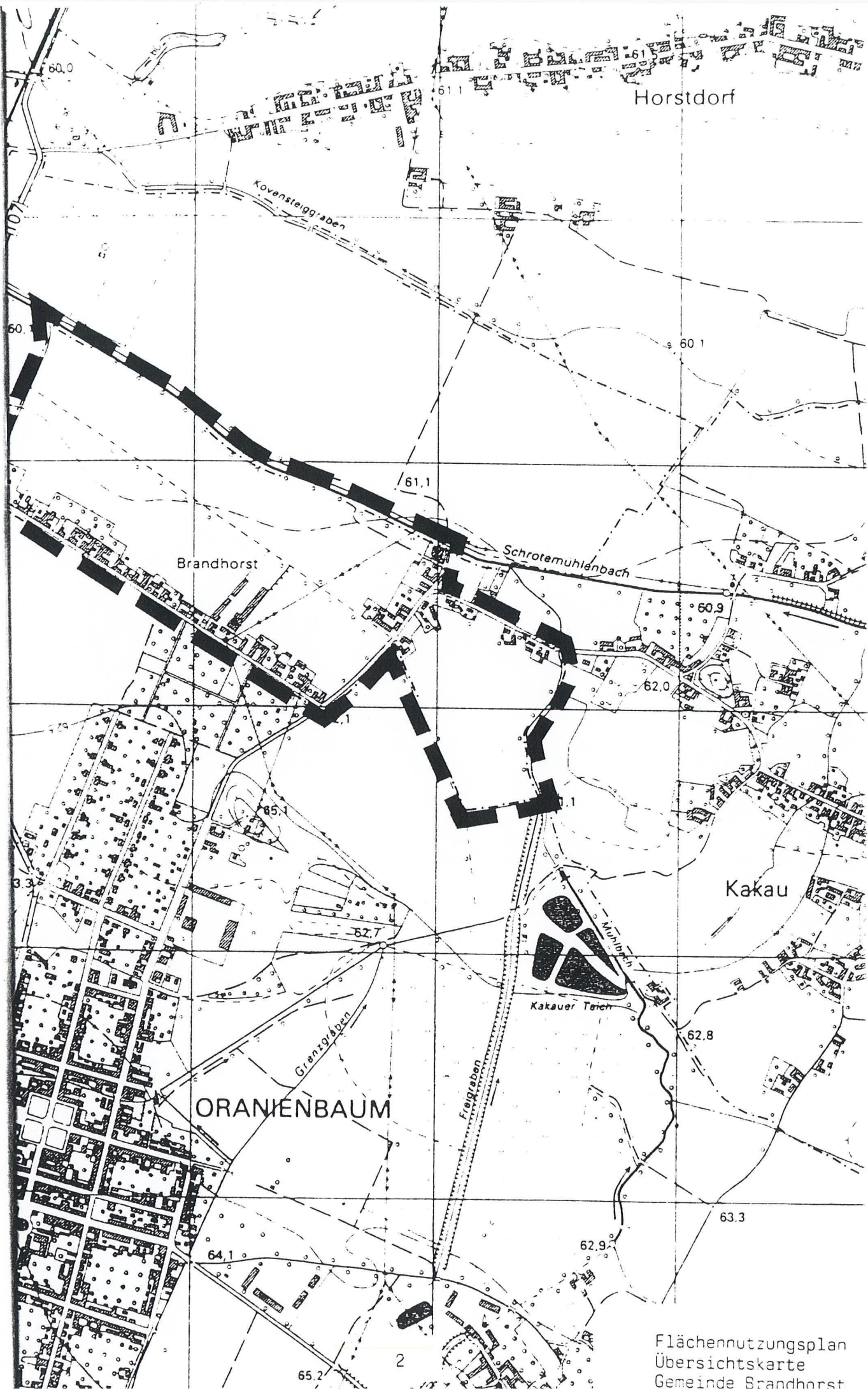
- Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch (BauGB), vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Oktober 1990 herausgegeben, mit folgendem Inhalt:
 1. Das neue Städtebaurecht vom 3. Oktober 1990
 2. Die Maßgaben zum BauGB - § 246 a - und zur ...
 3. Baunutzungsverordnung - § 26 a BauNVO - vom 23. Januar 1990
 4. Planzeichenverordnung 1990 (- PlanzV 90 -)

Ziel des Flächennutzungsplanes ist, für das ganze Gebiet der Gemeinde Brandhorst den vorbereitenden Bauleitplan mit Darstellung der städtebaulichen Entwicklung nach Art der Bodennutzung und den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen grobmaschig aufzuzeigen.

Bedeutung des Flächennutzungsplanes:

- Aus ihm sind die Bebauungspläne zu entwickeln § 8 Abs. 2 BauGB
- Er hat Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger zur Folge § 7 BauGB
- Im Baugenehmigungsverfahren hat er nur Bedeutung im Außenbereich § 35 Abs. 3 BauGB

In der folgenden Übersichtskarte ist die Gemarkung der Gemeinde Brandhorst umgrenzt dargestellt und sind die angrenzenden benachbarten Gemeinden Kakau und Oranienbaum ersichtlich.



Flächennutzungsplan
Übersichtskarte
Gemeinde Brandhorst

2. Landesplanung-Regionalplanung

Planungsvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung liegen zwischenzeitlich aufgrund des vorzeitigen B-Planes Nr. 1 "Mischgebiet", für den Flächennutzungsplan gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Dessau vom 12.08.1991, Az.: 32/Herr Rönnau, wie folgt vor:

Gemäß der Zentralörtlichen Gliederung und dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt Art. II Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 14.06.1991 ist Brandhorst nicht als Zentraler Ort eingeordnet.

Das im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan angedachte Gewerbegebiet bei 132 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 42 ha mit einem Areal von schätzungsweise ca. 2,3 ha ist meines Erachtens zu großräumig für die Gemeinde Brandhorst. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB sind die Flächennutzungspläne den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen. Es wird daher empfohlen, entsprechend vorliegender Anträge von Investoren, das Gewerbegebiet schrittweise zu erschließen.

Ich möchte Sie ferner darauf hinweisen, daß laut § 5 Abs. 1 BauNVO und § 6 Abs. 1 BauNVO die Möglichkeit besteht, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Dorf- und Mischgebieten unterzubringen. Diese Ansiedlungsform entspricht auch eher dem zu erhaltenden ländlichen Charakter der Gemeinde.

Im Hinblick auf den sich in unmittelbarer Nähe befindenden Fremdenverkehrsort Oranienbaum sowie die nahegelegene Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft (gemäß Landesentwicklungsprogramm Vorranggebiet für Erholung) ist eine sanfte touristische Entwicklung für Brandhorst anzuraten als sinnvolle ökonomische Ergänzung zur Landwirtschaft.

Entsprechend meinem gegenwärtigen Kenntnisstand und nach Prüfung der Unterlagen des Raumordnungskatasters ergeben sich zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes keine weiteren Hinweise, die mit zuständigen Rechtsträgern abzustimmen sind.

Sofern noch nicht geschehen, sind nach § 2 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Linke

A 32-002.Leh.

3. Historischer Abriß/Überblick

9000 v. Chr. - 400 v. Chr.

Mit Beendigung der letzten Eiszeit liegt das Gebiet um Brandhorst im Stromgebiet der Elbe und ist ständig Überschwemmungen ausgesetzt. Da die Elbe in diesem Zeitraum bedeutend mehr Wasser mit sich führte, war eine Ansiedlung von Menschen nicht möglich. Das Gebiet wurde lediglich von Jägern und Fischern aus umliegenden Niederlassungen durchstreift.

400 v. Chr. - 1700 n. Chr.

Die Abwanderung der germanischen Bevölkerung aus den umliegenden Ortschaften hat die Einwanderung der Sorben zur Folge. Das Gebiet um Brandhorst, nach wie vor laufend von Wald und Wasser umgeben, dient über Jahrhunderte hinweg als Versteck vor heranziehenden Feinden.

Zuerst als Fluchtgebiet vor Markgraf Gero und zuletzt im 30-jährigen Krieg vor den Herrschaften der kaiserlichen Österreicher. Immer wieder sind es Einwohner aus Nischwitz (heute Oranienbaum), Wörlitz und Kakau.

1700 - 1945

Anfang des 18. Jahrhunderts entstehen auf dem Gebiet von Brandhorst die ersten Niederlassungen. Als Ort wird Brandhorst erstmals 1747 genannt.

Die Einwohner von Brandhorst gehörten zu der Kirchengemeinde Oranienbaum, hier erschienen auch die ersten Einwohner im Taufregister. Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts erhöhte sich die Einwohnerzahl auf 190 und ging in der Neuzeit etwas zurück. Die Einwohner waren überwiegend Tagelöhner, die in der Landwirtschaft beschäftigt waren.

Seuchen, wie Pest und Cholera, sowie umfangreiche Überschwemmungen bei Hochwasser der Elbe, machten der Bevölkerung ständig zu schaffen.

1945 - 1990

Brandhorst gehört bis 1952 zum Landkreis Dessau und wird dann mit der Gebietsreform von 1952 dem neugebildeten Kreis Gräfenhainichen zugeordnet.

Der überwiegende Teil der Landwirtschaft wird bis zum Jahr 1960 kollektiviert.

Neben einem Gartenbaubetrieb entsteht ein sich immer mehr entwickelnder Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb.

Auf dem Grundstück der Gastwirtschaft wird bis zum Jahr 1962 Dachsplitt-Produktion betrieben.

Brandhorst hatte von 1934 - 1961 eine Poststelle. Seit 1961 befindet sich diese in Kakau.

Im Jahr 1977 erfolgte der Anschluß des gesamten Ortes an die Trinkwasserleitung.

Verkehrstechnisch ist Brandhorst dem Omnibus-Linienverkehr angeschlossen.

4. Entwicklungsstand - Städtebau

4.1 Planungsvorgaben - Bestandsdaten

- Einwohner (E)
Die Gemeinde Brandhorst hat 130 Einwohner (Stand 1990).
- Flächengröße
Die Gemarkung Brandhorst hat eine Fläche von 42,33 ha.
- Höhenlage:
Die Geländehöhe in Brandhorst liegt etwa bei + 60,1 m NN bis + 62,1 m NN.
- Niederschläge:
580 mm (Durchschnitt der Jahre 1958 - 1960)
- Jahrestemperatur:
Im Mittel = + 8,5°C

4.2 Siedlungsstruktur

Die Gemarkung Brandhorst liegt im Nordwesten des Landkreises Gräfenhainichen und wird im Norden, Süden und Westen von der Gemarkung Oranienbaum umschlossen.

Der östliche Teil der Gemeinde Brandhorst grenzt an die Gemarkung Kakau.

Die Gemeinde Brandhorst liegt etwa 13 km nördlich der Kreisstadt Gräfenhainichen und etwa 11 km östlich von Dessau.

Die von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße 107, von Genthin über Coswig, Wörlitz, Oranienbaum, Gräfenhainichen nach Eilenburg, tangiert das Gemeindegebiet im süd-westlichen Bereich.

Eine Eisenbahnverbindung besteht direkt nicht. Die Bahnlinie von Dessau nach Wörlitz verläuft westlich der Gemarkung Brandhorst.

Brandhorst ist ein reines Straßen- bzw. Reihendorf, dessen Bebauung sich bandförmig entlang der Straßen "Lange Reihe" und "Tiefer Weg" erstreckt. Wohnhäuser mit kleinen Nebengebäuden für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb sind die ortstypische Bebauung für Brandhorst. Bei den Gebäuden handelt es sich hauptsächlich um Putzbauten mit Satteldächern.

Ein großflächiger Gewerbebetrieb der bislang insbesondere Nutzfahrzeuge instand gesetzt hat befindet sich inmitten der bebauten Zeile entlang der "Langen Reihe". Durch die Übernahme einer namhaften Vertretung für Nutzfahrzeuge hat dieser Betrieb gute Aussichten auf weiteren Bestand geschaffen und gilt als Arbeitgeber für eine Vielzahl Berufstätiger in der Kraftfahrzeug-Branche.

Die Gemarkung Brandhorst wird etwa zu 30 % für Wohnbebauung und etwa zu 70 % als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sand- und Auenböden herrschen hier vor. Als Hauptvorfluter ist der nördlich verlaufende Schrottemühlenbach zu nennen. Parallel zu der Straße "Lange Reihe" mitten durch die Gemarkung verläuft ein weiterer Graben.

4.3 Bevölkerung

In Brandhorst sind in der Einwohnerentwicklung leichte Schwankungen zu verzeichnen. Im Jahre 1990 zählte die Gemeinde 130 Einwohner.

Von den Einwohnern sind

63 Pers. im arbeitsfähigem Alter
31 Pers. im Rentenalter
6 Pers. im Vorruhestand und
31 Pers. Kinder

Ein großer Teil der Einwohner im arbeitsfähigem Alter ist in dem ortsansässigen Kraftfahrzeugbetrieb (Wartung, Reparatur und Verkauf) beschäftigt. Die verbleibenden Arbeitskräfte sind Auspendler in die nahe gelegenen Ortschaften bzw. in der Landwirtschaft tätig.

Die Einwohnerzahl weist z.Z. eine leicht rückgängige Tendenz auf, sie wird sich jedoch höchstwahrscheinlich in der Zukunft stabilisieren, wenn gewerbliche Entwicklungen in diesem Gebiet (Landkreis) entstehen.

4.4 Entwicklungspotenzen

Als Wohnstandort hat die Gemeinde wohl kaum Chancen. Durch die geringe Größe der Gemeindefläche und die Reihenbebauung sind großflächige Neubaugebiete weniger sinnvoll.

Die Wohnbebauung sollte sich für die Eigenentwicklung auf Lückenbebauung und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude beschränken. Hierdurch wird eine Fortsetzung der Reihenbebauung erzielt und der Charakter des gewachsenen Dorfes erhalten.

Dem bestehenden Gewerbegebiet mit guten Voraussetzungen für den weiteren Bestand sollte eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Gewerbliche Bauflächen im unmittelbar angrenzenden Bereich in östlicher Richtung könnten eine sinnvolle Erweiterung geben.

Da Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind, wäre auch hier eine Ansiedlung an der Hauptverbindungsstraße von Oranienbaum nach Kakau in der größeren Baulücke möglich. Für die Entwicklung der Stadt Oranienbaum, die sich in Richtung Brandhorst aufzeigt, wäre der Standort in Verbindung mit der Gemeinde Kakau als zentral zu bezeichnen.

In dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 ist dieser Bereich als Mischgebiet festgelegt und hat zum Ziel, daß hier Läden in vertretbarer Größe für den täglichen Bedarf erstellt werden.

Entwicklungsprobleme

Die durch Reduzierung der Arbeitsplätze in verschiedenen Wirtschaftszweigen freigesetzten Arbeitnehmer müssen in den Bereichen des Gewerbes wieder in den Arbeitsprozeß eingegliedert werden. Durch gezielte Investitionen sind daher besonders auf diesem Sektor des Arbeitsmarktes neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Als größtes Problem wird die unzureichende Entsorgung von Brandhorst angesehen. Der Ort ist an keine zentrale Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Die in Hauskläranlagen nur unzureichend behandelten Abwässer belasten sehr stark den vorhandenen Graben und Vorfluter. Der Aufbau einer ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung sowie eines Kanalisationsnetzes ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Entwicklung von Brandhorst.

Innerhalb der bebauten Ortslage ist ein Trinkwasserversorgungsnetz ausgebaut, das keine größeren Engpässe aufweist. Sollten aber an verschiedenen Stellen Erneuerungsmaßnahmen oder Erweiterungen vorgenommen werden, ist eine größere Dimensionierung der Rohre vorzusehen, um den geforderten Trink- und Löschwasserbedarf langfristig zu sichern.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind allgemein nicht vorhanden. Die Einstellplätze auf den Hausgrundstücken sind als ausreichend zu bezeichnen.

Für Betriebe und Läden sind entsprechend der Bauordnung jeweils die geforderten Stellplätze nachzuweisen.

5. Darstellungen, Kennzeichnungen,
Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
im Flächennutzungsplan

5.1 Bauflächen nach Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Brandhorst werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen wie folgt vorgesehen und dargestellt:

5.1.1 Gemischte Bauflächen (M)

Entlang der bestehenden Gemeinde- und Hauptverkehrsstraße von Brandhorst ist überwiegend eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es handelt sich hier um eine Reihenbebauung entlang der "Langen Reihe" und "Tiefer Weg".

Die Baulücken sollten mit ortstypischer Bebauung geschlossen werden, damit städtebaulich gesehen diese Lückenbebauung das Straßenbild des Reihendorfes ergänzen.

5.1.2 Gewerbliche Baufläche (G)

Nördlich der "Langen Reihe" ist aufgrund des Bestandes die gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Das Gewerbe wirkt sich hier nicht wesentlich störend auf die gemischte Wohnnutzung aus. In östlicher Richtung ist, angrenzend an den Bestand, eine Teilfläche als gewerbliche Baufläche für mögliche Erweiterungen des bestehenden Betriebes dargestellt.

5.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung

mit Gütern und Dienstleistungen des

öffentlichen und privaten Bereichs,

Flächen für den Gemeinbedarf

In Brandhorst sind Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur direkt nicht vorhanden. Diese sind in der Stadt Oranienbaum bzw. im Landkreis Gräfenhainichen wie folgt vorhanden:

Erziehung und Bildung

Kinderkrippen, Kindergarten, Schulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Oranienbaum bzw. angrenzenden Ortschaften.

Soziale Fürsorge

Altenwohnungen, Altenheim, Sozialstation sind in Oranienbaum vorhanden.

Gesundheitsfürsorge

Ein Krankenhaus befindet sich in Oranienbaum. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung wird in der Stadt Oranienbaum sowie in den benachbarten Ortschaften abgedeckt.

Kirche/Friedhof

Kirchen und Friedhöfe befinden sich in Oranienbaum und Kakau.

Erholung, Sport und Freizeit

Brandhorst hat keine Sport- und Freizeit-Einrichtungen, diese befinden sich in Oranienbaum bzw. in Kakau.

Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Brandhorst ist durch die tangierenden, überörtlichen Verkehrsstraßen an das allgemein zu ergänzende Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Die nächste Eisenbahnstation für Nah- und Fernverkehr ist in Dessau.

Individualverkehr

Das Verkehrsnetz mit der Landesstraße 107 und den Gemeindestraßen zeigt für den Kraftfahrzeugverkehr ausreichende Anlagen auf. Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer fehlen überwiegend.

Post- und Fernmeldewesen

Brandhorst ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost Telekom angeschlossen. Postämter und Poststellen sind in Oranienbaum und Kakau vorhanden.

Feuerschutz

Eine Freiwillige Feuerwehr mit Gerätehaus und technischer Ausstattung ist in den Nachbargemeinden Oranienbaum und Kakau vorhanden.

Polizei

Eine Polizeistation befindet sich in Wörlitz.

Gemeindeverwaltung

Die Verwaltung befindet sich in Brandhorst.

5.3 Verkehrsflächen

Eine überörtliche Verkehrsverbindung für Brandhorst stellt die Landesstraße 107 dar. Sie tangiert das Gebiet im süd-westlichen Bereich. Im übrigen wird das Gemeindegebiet ausreichend über die Gemeindestraßen "Lange Reihe" und "Tiefer Weg" erschlossen, weitere Ergänzungen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

5.4 Versorgungsflächen

Elektrizitätsversorgung

Das Gemeindegebiet ist durch das Netz der Mitteldeutschen Energieversorgung AG, Energieversorgung Dessau, ausreichend versorgt. Die vorhandene Freileitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Verbundnetz Gas, Boehlitz-Ehrenberg, gewährleistet.

Wasserversorgung

Brandhorst ist überregional an das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz angeschlossen.

Oberflächen- und Binnenentwässerung

Ein Anschluß an eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Die Oberflächen- und Binnenentwässerung ist über Gräben und Vorfluter ausreichend sichergestellt.

Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr entsprechend der Satzung des Landkreises.

Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluß an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist noch nicht gegeben. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Hauskläranlagen. Eine Schmutzwasserentsorgung durch einen Zweckverband mit einer zentralen Kläranlage ist geplant.

5.5 Grünflächen

Grünflächen wie z.B. Parkanlagen, Grünanlagen, Dauerkleingärten, Sportflächen, Spiel- und Bolzplätze, Friedhöfe usw. sind in der Gemeinde Brandhorst nicht vorhanden und im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

5.6 Wasserflächen, Hochwasserschutz

Wasserflächen sind im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet.

Der "Schrotemühlenbach" verläuft unmittelbar an der nördlichen Gemarkungsgrenze. Zur Gestaltung dieses Baches sollte eine Renaturierung erfolgen, um den Landschaftscharakter von Brandhorst als Nachbargemeinde von Oranienbaum im Wörlitzer Kulturkreis zu verbessern.

5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

5.8 Flächen für Land- bzw. Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan sind die landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

Forstwirtschaftliche Flächen und Nutzungen sind in der Gemeinde Brandhorst nicht vorhanden.

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen und

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung der Landschaft

In Brandhorst sind nur wenige landschaftsgliedernde Elemente vorhanden, der Ortsrand ist ohne Gehölmantel. Im Flächennutzungsplan ist die geplante Ortseingrünung dargestellt. Diese resultiert aus der Bestandsaufnahme und Kartierung des "Landschaftsrahmenplanes Gräfenhainichen" für die Bereiche, die für den Naturschutz, die Landschaftspflege und das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Zur Einbindung in die Landschaft ist für die rückwärtigen Bereiche ein Grüngürtel vorzusehen, der in der weiteren Bauleitplanung (B-Plan) festzusetzen ist oder bereits vorher standortgerecht zu bepflanzen ist, um baldmöglichst eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu erhalten.

5.10 Regelungen für die Stadterhaltung,

Denkmalschutz und städtebauliche

Sanierungsmaßnahmen

Für den Städtebau sind hier keine besonderen Regelungen bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Lückenbebauung sollte sich in die bandförmige, ortstypische Bebauung gut einfügen. Neubauten sowie die Wiederherstellung ortstypischer Besonderheiten wie Mauern, Dächer, Fenster, Türen, Zäune und Pforten sollte aus ortstypischen Materialien erfolgen. Es sollte keine Disharmonie zwischen der Alten- und der Neubaustanz entstehen.

5.11 Sonstige Planungen, Nutzungsregelungen,

Nachrichtliche Übernahme und Vermerke

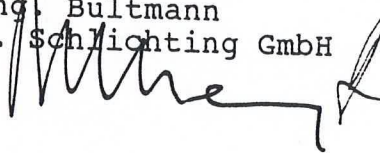
Sollten seitens der Träger öffentlicher Belan-
ge Planungen, Nutzungsregelungen und Vermerke
eingehen, die den Flächennutzungsplan Brand-
horst betreffen, werden sie übernommen und
eingearbeitet.

5.12 Altlasten

Altablagerungen und Altlasten, die als alt-
lastenverdächtige Flächen in Betracht kommen
könnten, sind in dem Gemeindegebiet Brandhorst
nicht bekannt.

Aufgestellt:
Aurich, 28.11.1991
16.01.1992

I n g e n i e u r b ü r o
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting GmbH



Brandhorst, den 15.04.1993



Gemeinde Brandhorst
Gemeindeverwaltung
Postfach 730
O-4401 Brandhorst

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az.: 25.-21101-Gr8020/N
Dessau, den 02.06.1993
Bezirksregierung Dessau
Im Auftrage

Rörke



Stadtbauamt
Stadtbauamt
Stadtbauamt
Stadtbauamt