

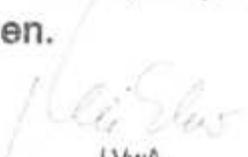
GEMEINDE THURLAND

Landkreis Bitterfeld
im Land Sachsen-Anhalt

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Hat zur Genehmigung vom: 12.06.2006 Az.: 204-2110/1/BFT/042 vorgelegen. Im Auftrag  LVWA
--

Auftraggeber: Gemeinde Thurland

Arbeitsstand: September 2005

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINES	
1.1. Einführung	4
1.2. Grundlagen	5
2. RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1. Lage im Raum, Verkehrsanbindung	7
2.2. Einflüsse übergeordneter Planungen	8
2.2.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	8
2.2.2. Regionales Entwicklungsprogramm (REP)	10
2.2.3. Gebietsentwicklungsprogramm Landkreis Bitterfeld	11
2.2.4. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan	11
2.3. Ergänzende Planungen	12
3. REGIONALE NATURRÄUMLICHE BEDINGUNGEN	12
3.1. Geologie und Morphologie	12
3.2. Landschaftsbild	12
3.3. Boden	12
3.4. Wasser	13
3.5. Klima	14
3.6. Potentiell natürliche Vegetation/Fauna	15
4. ANTHROPOGENE VORAUSSETZUNGEN	16
4.1. Geschichtliche Entwicklung	16
4.2. Siedlungsstruktur/Ortsbild	18
4.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungswesen	20
4.4. Wirtschaft	21
4.4.1. Landwirtschaft	21
4.4.2. Forstwirtschaft	22
4.4.3. Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen	22
4.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	23
4.6. Technische Infrastruktur	24
4.6.1. Verkehr	24
4.6.2. Trinkwasserversorgung	26
4.6.3. Abwasserableitung und -beseitigung	26
4.6.4. Energieversorgung	27
4.6.5. Gasversorgung	27
4.6.6. Abfallbeseitigung	28
4.6.7. Telekom, Kommunikationswesen	28
4.6.8. Sonstige Fern- und Produktleitungen sowie sonstige Anlagen	28
4.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	28
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	29
5.1. Denkmalschutz	29
5.2. Altlastverdachtsflächen	30
5.3. Naturschutz	33
5.4. Flächen für den Abbau von Mineralien	33
6. Bau- und Freiflächen	33
6.1. Festlegung der baulichen Nutzung	33
6.2. Prognostischer Wohnflächenbedarf	33
6.3. Baugebiete	36
6.3.1. Wohnbauflächen	36
6.3.2. Dorfgebiete	37
6.3.3. Gewerbegebiete	38
6.3.4. Sondergebiet für Tierhaltung	38

6.3.5.	Sondergebiet für Windenergieanlagen	39
6.4.	Verkehrsflächen	40
6.5.	Natur und Landschaft	40
6.6.	Grünflächen	41
6.7.	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	43
6.8.	Waldflächen	43
6.9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	44
6.10	Flächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	46
7.	Zusammenfassung	44
8.	Flächenbilanz	45
9.	Quellen- und Literaturverzeichnis	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Gemeinde Thurland in der Region	7
Abbildung 2:	Landschaftseinheiten	14
Abbildung 3:	Potentiell natürliche Vegetation	16
Abbildung 4:	Übersichtsplan Thurland	19
Abbildung 5:	Übersichtsplan Kleinleipzig	20
Abbildung 6:	Übersicht Verkehrsanbindungen	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thurland	20
Tabelle 2:	Wanderungssaldo	21
Tabelle 3:	Gewerbeanmeldungen, Stand Dezember 2001.	22
Tabelle 4	Altlastverdachtsflächen in der Gemeinde Thurland	31
Tabelle 5:	Wohngebäude nach Baujahren	34
Tabelle 6	Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen	34

1. ALLGEMEINES

1.1. Einführung

Die Gemeinde Thurland stellt den Flächennutzungsplan gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) auf.

Alle räumlichen und sachlichen Teilbereiche der Gemeinde werden in dieser Planung betrachtet.

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).

Im Flächennutzungsplan werden für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen des Ortes in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Zeithorizont für die Planungsaussagen ist erfahrungsgemäß auf etwa 10 bis 15 Jahre ausgelegt.

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) für die Aufstellung dieser Planung. Die Bauleitplanung ist reine Pflichtaufgabe der Gemeinde (§ 1 Abs. 1 und 3, § 2 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt sich die Art der Bodennutzung. § 5 Abs. 2 BauGB und die BauNVO enthalten hierfür einen umfangreichen Katalog an Darstellungsmöglichkeiten.

Die BauNVO beinhaltet vier Bauflächentypen sowie elf Baugebietstypen. Diese unterscheiden sich nach ihrer Zweckbestimmung und den in ihnen allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen.

Die PlanzV enthält die in Bauleitplänen zu verwendenden Planzeichen. Die in der Anlage zur PlanzV enthaltenen Planzeichen können erforderlichenfalls ergänzt werden.

Der FNP wird von der Gemeinde aufgestellt. Zentrale materiell-rechtliche Verpflichtung des BauGB ist, das aus dem Rechtsprinzip abgeleitete Abwägungsgebot, aus dem sich insbesondere Verpflichtungen zur Ermittlung und Berücksichtigung sowie sachgerechte Behandlung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ergeben (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Das BauGB konkretisiert diese Grundsätze insbesondere durch den Katalog zu berücksichtigender Belange und einzelner Planungsleitlinien in § 1 Abs. 5; diese Regeln werden ergänzt durch externe Vorschriften, z. B. § 50 BImSchG.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des FNP für die Gemeinden beruht auf der Absicht, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinden insgesamt im Zusammenhang mit übergeordneten Zielen der Raumordnung und angrenzender Gemeinden vorzubereiten.

Der Flächennutzungsplan bildet in der Regel die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Aus dem Flächennutzungsplan können unmittelbar keine Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er lässt jedoch Schlussfolgerungen zu, welche Rechtsbindungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind. Der Flächennutzungsplan ist bindend für Behörden und Stellen, die an seiner Aufstellung mitgewirkt haben (behördenintern verbindlich).

1.2. Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen der Bundesrepublik:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414 ff.), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Gewässerschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224 ff.),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466),
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990,
- Fernwegebestimmungsverordnung vom 03.06.1992,

Gesetzliche Grundlagen des Landes Sachsen-Anhalt:

- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998 und Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, geändert am 13.05.2003 (GVBl. LSA S.110)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt vom Mai 1994,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl. LSA Seite 28),
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, in der zuletzt geändert Form),

Grundlagen der Regionalplanung:

- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 30.01.1996 geändert durch den Beschluss der LReg. vom 07.04.2000
- Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg vom 27.02.2004

Grundlagen des Landkreises Bitterfeld:

- Ziele der Raumordnung und regionalen Entwicklung (Kreisentwicklungsprogramm) Stand Juni 1998
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld, Stand Dezember 1995

Plangrundlagen:

Kartographische Grundlagen für den Planteil waren die Topographischen Karten im Maßstab 1 : 10.000 (Standardausgabe) mit den Blättern

M-33-1-C-d-2 und M-33-1-C-d-4,

die aus dem Jahr 1994 datieren und auf fototechnischem Wege montiert wurden.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde vom Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.09.1996 unter dem Aktenzeichen LVD/1/256/96 erteilt.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden durch die Festlegungen der Planzeichenverordnung geregelt und in der Legende zum Planteil erläutert.

Ergänzt werden die Plandarstellungen durch den Erläuterungsbericht.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Lage im Raum, Verkehrsanbindung

Thurland ist eine kleine ländlich geprägte Gemeinde im Norden des Landkreises Bitterfeld im Regierungsbezirk Dessau des Landes Sachsen-Anhalt. Sie liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Ballungsraumes Bitterfeld/Wolfen. Eine zentralörtliche Funktion besitzt der Ort aufgrund der geringen Einwohnerzahl, seiner Lage und der kaum vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur nicht. Die Gemeinde ist in dieser Hinsicht dem Grundzentrum Raguhn und der Kreisstadt Bitterfeld/Wolfen, einem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, zugeordnet, das ca. 9 km südöstlich von Thurland liegt und über die B 184 erreicht werden kann.

Bis nach Dessau, dem Oberzentrum, beträgt die Entfernung ca. 15 km.

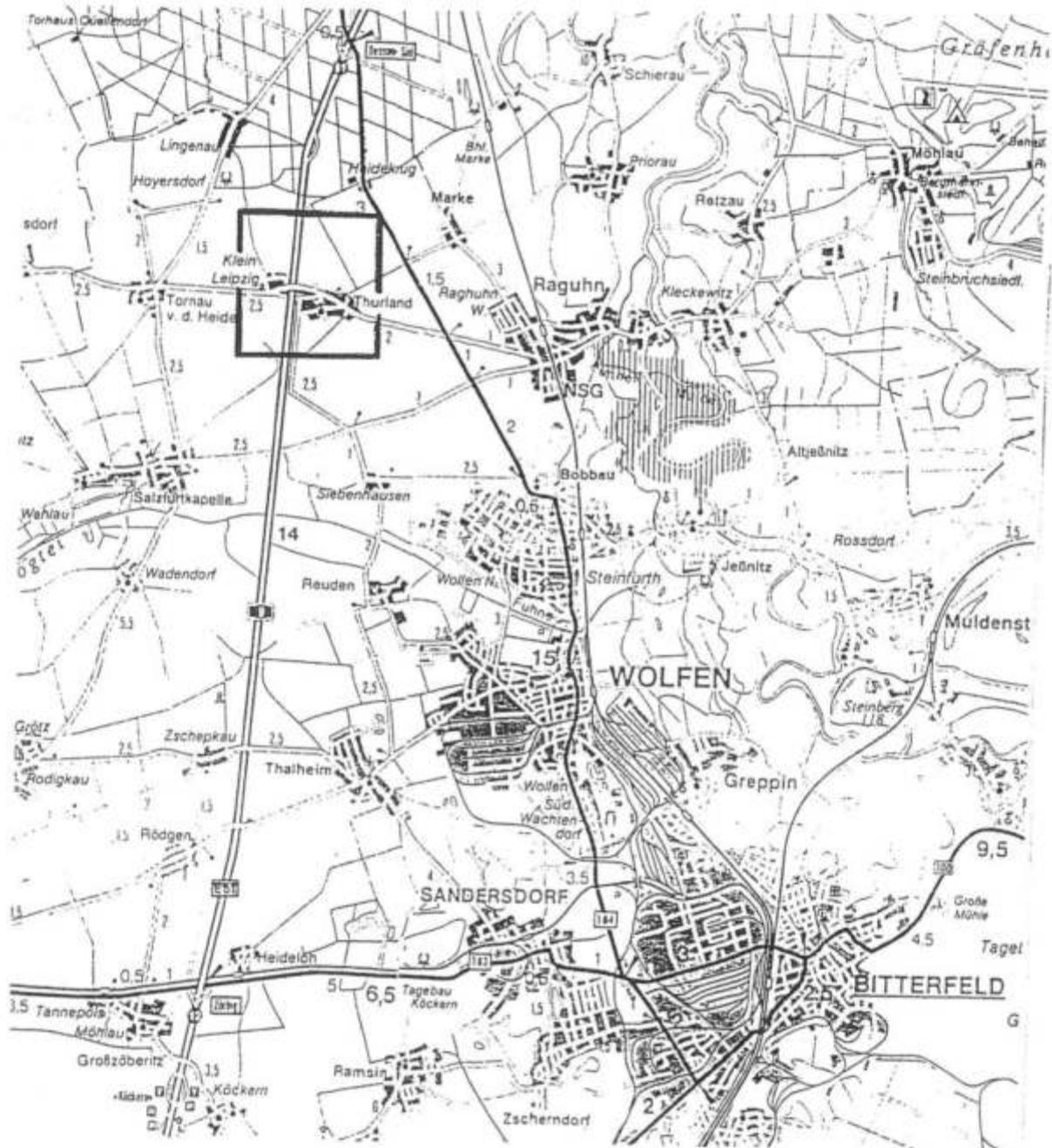


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Thurland in der Region

Von Süden nach Norden quert die Autobahn Nürnberg - Berlin (A9) den Landkreis Bitterfeld und trennt auch die Ortschaften Thurland und Kleinleipzig.

Im Abschnitt Thurland ist der durchgängige Ausbau dieser Verkehrsader auf je 3 Fahrstreifen und eine Standspur je Richtung bereits realisiert. Einen direkten Autobahnanschluss hat Thurland jedoch nicht, hier muss die B 184 als Zubringer zur Anschlussstelle Dessau-Süd genutzt werden.

Eine weitere Erschließung, die direkt durch die Ortslage Thurland führt, stellt die L 136 Raguhn - Köthen dar, die wegen des gestiegenen Individual- und Lastverkehrs zu hohen Immissionsbelastungen der Einwohner führt.

Einen eigenen Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG hat Thurland nicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Raguhn. Von hieraus können Züge in Richtung Dessau bzw. Bitterfeld genutzt werden.

Thurland gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Raguhn. Weitere Mitgliedsgemeinden sind Altjeßnitz, Stadt Jeßnitz, Marke, Retzau, Tornau v.d. Heide, Schierau und die Stadt Raguhn, die gleichzeitig Verwaltungssitz ist.

Neben der Ortslage Thurland gehören der Ortsteil Kleinleipzig und die Splittersiedlungen Forsthaus und Heidekrug zur Gemeinde.

2.2. Einflüsse übergeordneter Planungen

2.2.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das seit 23. August 1999 gültige Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP – LSA) enthält Leitvorstellungen, Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung des gesamten Bundeslandes zugrunde zu legen sind. Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt lassen sich die generellen Entwicklungsvorstellungen für die Gemeinde Thurland ableiten:

1. Die Entwicklung gesunder Lebensbedingungen und ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und ökologischer Verhältnisse,
2. der Schutz, die Pflege und Entwicklung der natürlichen Gegebenheiten als Lebensgrundlage sowie die Verringerung vorhandener Umweltbelastungen,
3. die Bewahrung der Kulturlandschaft in ihren vielfältigen Formen.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen soll ein hierarchisches System zentraler Orte entwickelt werden, die als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Daneben werden Gebiete oder Standorte, die aufgrund raumstruktureller Erfordernisse eine Aufgabe vorrangig vor anderen zu erfüllen haben, als Vorranggebiete oder Vorrangstandorte festgelegt.

Außerdem sind so genannte Vorbehaltsgebiete dargestellt, die die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen ergänzen.

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt formulierten Grundsätze der Raumordnung gelten unmittelbar für die Landkreise und Gemeinden sowie für die öffentlichen Planungsträger. Sie haben ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Gemeindegebiet gehört zur Planungsregion Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg.

Zentralörtliche Gliederung

Zentrale Orte sind mit ihren sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen Versorgungsschwerpunkte, die über die Deckung des Bedarfs der eigenen Bevölkerung hinaus die Versorgung eines nach ihrer Bedeutung differenziert begrenzten Umlandes mit Gütern und Leistungen übernehmen.

Die überörtliche Versorgungsfunktion der zentralen Orte setzt eine den übrigen Orten des versorgten Umlandes gegenüber besondere Ausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen voraus.

Zentrale Orte werden je nach Ausstattung, funktionaler Bedeutung und dem Ausmaß der Verflechtungen mit dem Umland unterschieden nach:

- Oberzentrum: für die Versorgung mit hochqualifizierten sozialen, wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Leistungen:
Hochschulen, Sportstadien, Krankenhäuser, Theater, Kaufhäuser sowie spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten, Dienststellen höherer Verwaltungsstufen sowie überregionale bis internationale Banken und Kreditinstitute;
- Mittelzentrum: für die Versorgung mit Leistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs:
Schulzentren der Sekundarstufe II, Gymnasien und berufsbildende Schulen, Krankenhaus der Grund- oder Regelversorgung, größere Sportanlagen und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten;
- Grundzentrum: für die Versorgung mit Leistungen zur Deckung des Grundbedarfs:
Schulzentrum bis Sekundarstufe I, Spiel- und Sportstätten, bestimmte Einrichtungen der gesundheitlichen Betreuung (Arzt, Apotheke), Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Die Gemeinde Thurland ist dem Oberzentrum Dessau und dem Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen zugeordnet. Die Nachbargemeinde Raguhn als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft übernimmt grundzentrale Aufgaben für die Gemeinde Thurland.

Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zwischen Halle und Bitterfeld (Pkt. 3.5.1. lfd. Nr. 7). Der Planbereich grenzt an die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Mosigkauer Heide (Pkt. 3.5.3. lfd. Nr. 22) und Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe (Pkt. 3.5.3. lfd. Nr. 20) an.

Folgende Zielstellungen für den vorliegenden Planungsraum werden im einzelnen im Landesentwicklungsplan zur verkehrsübergreifende Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur genannt:

- ° **Ausbau der A 9** Nürnberg-Halle/Leipzig-Berlin (VDE Nr. 12),
im Planungsraum bereits realisiert,
- ° **Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung (B 6n)**
von der A 7 (Hannover –Kassel) über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit der Verlängerung über Köthen zur A 9/B184 südlich von Dessau
- ° **Ausbau der B 184** Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig (Pkt. 3.6.3.4. lfd.

Nr. 12).

2.2.2. Regionales Entwicklungsprogramm (REP)

Das regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau wurde am 30. Januar 1996 von der Landesregierung beschlossen und mit Beschluss vom 21.03.2000 letztmalig geändert. Es basiert auf dem Landesentwicklungsprogramm und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Konzepte für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden. Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt - Bitterfeld – Wittenberg datiert vom 27.02.2004. Er befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Die darin definierten Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB in die Bauleitpläne einzuarbeiten.

- Als **Grundzentrum** wurde die Stadt **Raguhn** ausgewiesen, die in der Verwaltungsgemeinschaft über die beste Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen verfügt und in der die Verwaltung untergebracht ist.
- Im Rahmen der Entwicklungskonzeption der **Verkehrsinfrastruktur** sollen unter Berücksichtigung des gegenwärtigen und des sich entwickelnden Verkehrsbedarfs und der Erfordernisse des Umweltschutzes die im Landesentwicklungsprogramm genannten Verkehrswege erhalten bzw. ausgebaut werden.

Für die B 6n (Nordharzautobahn) sieht die gegenwärtige Bedarfsplanung für Bundesfernstraßen lediglich eine vierstreifige Bundesstraße mit autobahnähnlichem Ausbau vor.

Der aufgeführte Ausbau der Eisenbahnstrecke Berlin-Bitterfeld ist bereits abgeschlossen.

- Ein **Vorranggebiet** ist für das unmittelbare Gemeindegebiet von Thurland nicht ausgewiesen. Die Gemarkung wird jedoch umschlossen von Flächen, denen für den Teilraum Funktionen mit Prioritätsanspruch zugewiesen werden. Diese betreffen das nördlich von Thurland liegende Vorranggebiet Forstwirtschaft Mosigkauer Heide, das nordwestlich anschließende Vorranggebiet Wassergewinnung Quellendorf Süd und das Vorranggebiet Natur und Landschaft zwischen Mosigkauer und Mittlere Oranienbaumer Heide, das sich nördlich von Thurland befindet.
- Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg legt **Eignungsgebiete für Windenergie** fest.
Als konkretes Ziel der Raumordnung wurde aufgenommen, dass die Stromerzeugung durch Nutzung der Windenergie im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung, des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung angemessen zu berücksichtigen ist.
Besonders windhöffigen Standorten sollen möglichst optimal genutzt werden. Damit sollen eine planvolle Konzentration von Windenergieanlagen erreicht werden und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Erholungsfunktion der Landschaft sowie mit anderen räumlichen Nutzungsansprüchen vermieden werden.
Zur Umsetzung dieser Grundsätze wird eine planvolle Konzentration von Windenergieanlagen in Eignungsgebieten gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 3 ROG angestrebt, mit der Folge, dass sie an anderen Stellen des Planungsraumes ausgeschlossen sind, sofern sie raumbedeutsam sind.
Windenergieanlagen sind privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Für den Landkreis Bitterfeld (Eignungsgebiet Thurland, DE 4) ist die Gemeinde Thurland zusammen mit den Gemeinden Bobbau, Raguhn und Salzfurkapelle unter der o.g. Rubrik genannt.

Unter Pkt. 2.5.6. dieser Änderung des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Dessau wird darauf hingewiesen, dass die betroffenen Gemeinden im Flächennutzungsplan die Eignungsgebiete konkretisieren können.

Die vorgenannten Vorranggebiete, Vorrangstandorte und Vorsorgegebiete sind als solche nicht darstellungsrelevant im Flächennutzungsplan. Die getroffenen Festlegungen sind jedoch bei der Flächenfestlegung für andere Nutzungen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung (Vorrangfestlegungen) sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Für Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) und sonstige Erfordernisse (z.B. in Aufstellung befindliche Ziele) der Raumordnung gilt nach § 4 Abs. 2 ROG die Berücksichtigungspflicht.

2.2.3. Gebietsentwicklungsprogramm Landkreis Bitterfeld

Für den Landkreis Bitterfeld wurde ein Kreisentwicklungsprogramm erarbeitet. Der Ergebnisbericht, der im Juni 1998 vorgelegt wurde, ist am 08. Oktober 1998 auf der 36. Tagung des Bitterfelder Kreistages beschlossen worden.

Für die Wirtschaftsentwicklung wird hier z.B. festgehalten, dass „ die chemieorientierte Industrielandschaft Bitterfeld-Wolfen weiterhin den Schwerpunkt bildet und es gilt, am Bestand und der Innenentwicklung orientiert die industriellen Altstandorte zu sanieren und zu revitalisieren. Der Auffüllung und Neuordnung der verfügbaren Flächen ist daher gegenüber weiteren Neuerschließungen auf der „grünen Wiese“ unbedingt der Vorrang einzuräumen. Dies schließt eine bedarfsorientierte Erschließung von Flächen für standortbezogenes, kleinflächiges Gewerbe im ländlichen Raum des Kreises aber nicht aus....“

Um sich die Möglichkeit zu erhalten, sich mittel- oder langfristig von den Fernwasserressourcen und -versorgern unabhängig machen zu können, wurden im Landkreis Bitterfeld drei Vorsorgegebiete Wassergewinnung ausgewiesen. In dem Gebiet Tornau v.d. Heide - Schierau ist auch die gesamte Gemarkung Thurland enthalten.

2.2.4. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt stellt analog der hierarchischen Abfolge der Raumordnungspläne die konzeptionelle Vorgabe für die Erarbeitung der Landschaftspläne dar. Das Programm enthält landesweite Bestandsaufnahmen aller naturräumlicher Faktoren und entwickelt auf dieser Grundlage Leitbilder für Landschaftseinheiten und Landschaftstypen.

Ergänzt und konkretisiert wird das Landschaftsprogramm durch Landschaftsrahmenpläne, die als fachliche Grundlage bei der Untersetzung abwägungsrelevanter Ziele im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen werden.

Für den Landkreis Bitterfeld liegt ein Landschaftsrahmenplan mit Stand vom Dezember 1995 vor. Mit Hilfe der aus diesen Unterlagen nachrichtlich in den Erläuterungsbericht übernommenen Auszüge aus der relativ detaillierten Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft können die naturräumlichen Standortbedingungen und mögliche Konfliktpunkte zwischen Naturraum und anthropogener Nutzung beschrieben werden. Aussagen der Leitkonzepte fließen in die Planungsvorstellungen der Gemeinde mit ein und werden teilweise nachrichtlich übernommen.

2.3. Ergänzende Planungen

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden neben den o. g. Programmen und Zielstellungen außerdem die Ergebnisse der Dorfentwicklungsplanungen für die Orte Thurland (1992) und Klein Leipzig (1996) genutzt.

3. REGIONALE NATURRÄUMLICHE BEDINGUNGEN

Zur Kennzeichnung der naturräumlichen Rahmenbedingungen wurden die zusammenfassenden und bewertenden Aussagen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes übernommen.

Die Gemeinde Thurland gehört naturräumlich zu den Landschaften am Südrand des Tieflandes (südlicher Landrück) und wird hier speziell der **Mosigkauer Heide** zugeordnet.

3.1. Geologie und Morphologie

Geologisch wird die reliefarme Heidelandschaft aus pleistozänen Mulde- bzw. Glazialschottern, Sandflächen und saalekaltzeitlichen Grundmoränen aufgebaut. Während der jüngeren Saalekaltzeit und in der Weichselkaltzeit unterlag das Gebiet einer intensiven Abtragung durch periglaziäre, vor allem äolische Prozesse. Die Weichselkaltzeit hinterließ 40 bis 80 cm mächtige Treibsanddecken, die über lehmigen Grundmoränen schluffig ausgebildet sind. Nach Norden und Osten erfolgt der Übergang zu den weichselkaltzeitlichen Talsanden der Niederterrasse von Elbe bzw. Mulde.

3.2. Landschaftsbild

Im Süden und Nordwesten der Landschaft bestimmen weite Ackerflächen das Landschaftsbild, sie werden kaum durch Landschaftselemente unterbrochen und in ihrer Raumwirksamkeit gegliedert. Lediglich die Ziethe und die Taube, zwei gefällearme Bäche ohne ausgeprägte Auen, durchziehen die Ebene. Der zentrale Teil der Mosigkauer Heide wird von einer geschlossenen Waldfläche bedeckt.

Die Ackerhochflächen im Westen des Kreises Bitterfeld besitzen eine hohe Bodenfruchtbarkeit und wurden deshalb intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es entstand eine Landschaft, die stark verarmt an Landschaftselementen ist und fast keine Abwechslung im Landschaftsbild erzeugt. Die großen Ackerschläge in ihrer Homogenität ließen kaum Feldraine entstehen. Hinzu kommt, dass Straßen- und wegbegleitende Bäume in vielen Fällen beseitigt und Alleen selten sind.

Gebiete mit geringer Bewertung des Landschaftsbildes befinden sich auf den Löß- und Sandhochflächen von Brehna, Zörbig und Thalheim sowie auf den saalekaltzeitlichen Hochflächen nördlich der Fuhne um Thurland.

Störungen im Landschaftsbild werden außerdem hervorgerufen durch linienhafte Strukturen, wie Hochspannungsleitungen und Straßen, die typische Effekte der Zerschneidung hervorrufen und zur Verinselung von Landschaftsteilen und zur Trennung und Wertminderung von Habitatsräumen führen

3.3. Boden

Auf der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse, im Übergang zu Elbaue, sind Sand-Braunpodsole entstanden. Teilweise wird die Niederterrasse von holozänen Dünen besetzt, die geringmächtige Sand-Ranker tragen. Nach Süden zu werden die pleistozänen Sedimente mit Grundmoräneninseln durchsetzt, in die in Niederungslage Deck-Lehmgleye bei hochanstehendem Grundwasser eingestreut sind. Südwestlich Dessau befindet sich eine Tieflehm-Staugley-Insel. Nach Süden nimmt der Einfluss der pleistozänen äolischen Sedimente zu. Hier konnten stark tondurchschlammte Salm-Fahlerden entstehen.

Die Ackerflächen der saalekaltzeitlichen Hochfläche um Thalheim und um Thurland unterliegen substratbedingt einer starken Gefährdung durch Winderosion. Aus diesem Grund sind sie in die höchste Stufe der Erosionsgefährdung einzuordnen. Es sind vorwiegend sandige Substrate, die durch Schmelzwasser abgelagert wurden und durch ihre geringe Bindigkeit leichter verweht werden können.

3.4. Wasser

Das Gebiet zwischen Dessau und Wolfen ist abflussschwach. Es wird durch die Oberläufe von Taube und Ziethe sowie den Brambach entwässert, der mehrere, von Süden kommende

kleine Gräben aufnimmt. In der flachen, fast beckenartig geformten Pleistozänplatte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an.

Auf den kaltzeitlichen Hochflächen, auf denen sich auch die Gemarkung Thurland befindet, steht das Grundwasser in 5 bis 10 m unter Flur an.

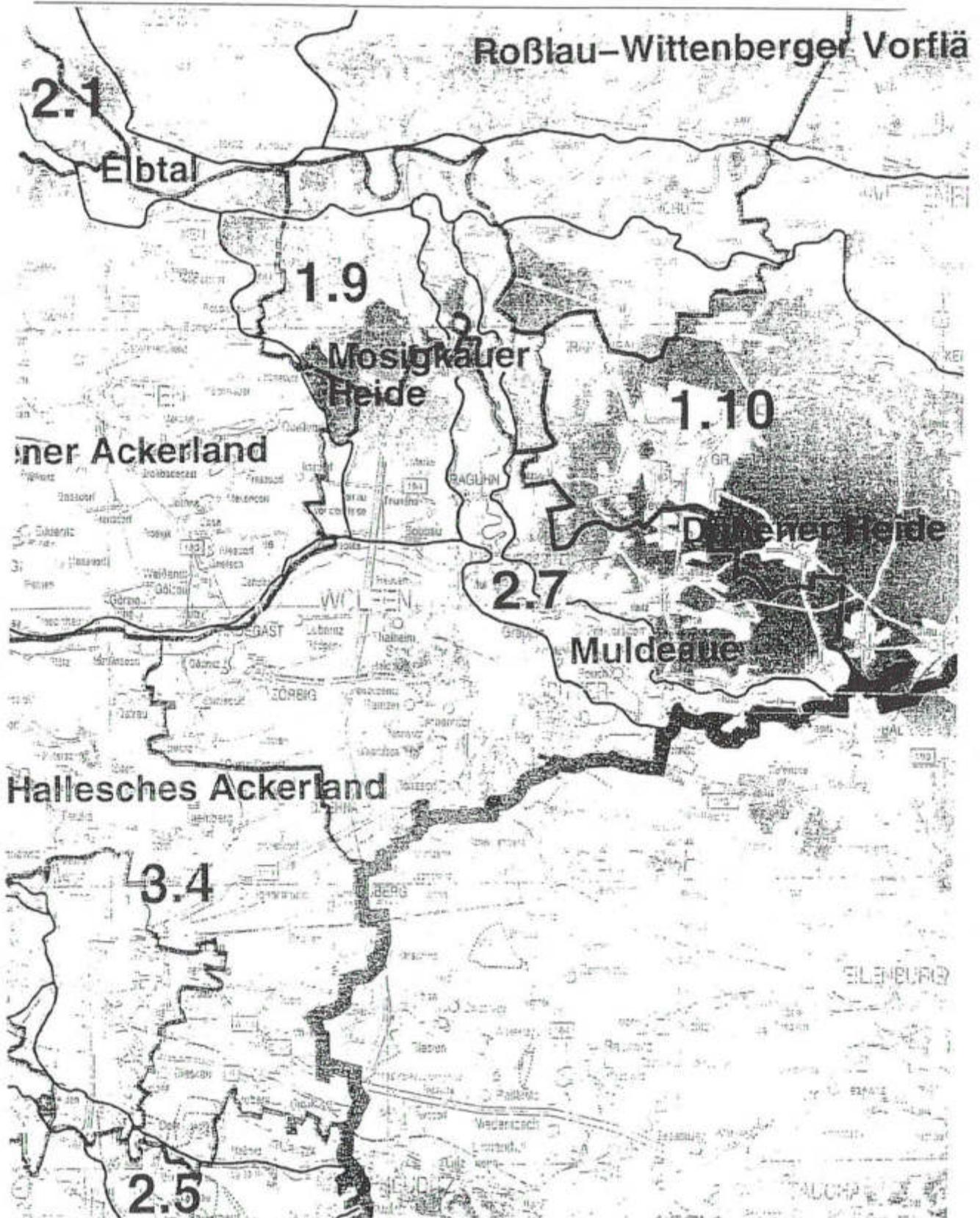


Abbildung 2 Landschaftseinheiten

3.5. Klima

Die Mosigkauer Heide leitet vom herzynischen Trockengebiet in den mehr atlantisch getönten Raum der Dübener Heide über. Sie gehört zwar thermisch zu den begünstigten Gebieten, aber die Niederschläge liegen mit 520 mm (Wolfen als nächstgelegene Station, Dessau 560 mm) doch bereits deutlich höher als im westlich anschließenden Trockengebiet im Lee der Mittelgebirge.

Administrativ und wirtschaftsgeographisch gehört das Gebiet zur Industrieregion Sachsen-Anhalts. Obwohl außer in Dessau keine größeren Industriestandorte vorhanden sind, ist die gesamte Landschaft auch heute noch durch Luftschadstoffe beeinflusst. Lokal stark wirkende Luftbelastungen gehen von der Autobahn BAB 9 und der B 184 aus.

3.6. Potentiell natürliche Vegetation/Fauna

Die potentiell natürliche Vegetation der Mosigkauer Heide ist auf den nährstoffarmen Sanden ein subkontinentaler, winterlindenreicher Traubeneichen-Hainbuchen-Wald, der auf den grundwassernahen Böden im Ostteil lokal an Stieleichen-Waldkiefern-Wald angrenzt. Sie bleibt jedoch auf wenige Standorte begrenzt, da sie von großflächigen Kiefernforsten verdrängt wurde.

Im Bereich von Aufflichtungen auf Dünenstandorten sind Silbergras (*Corynephorus canescens*), Ästige Graslilie (*Anthericum ramosum*), Knäuel-Glockenblume (*Campanula glomerata*) oder Busch-Nelke (*Dianthus seguieri*) anzutreffen.

Nur in einem schmalen, nord-südlich verlaufenden Streifen entlang des Muldetales sind Erlen-Eschen-Wälder im Komplex mit Eichen-Ulmen-Auwäldern ausgebildet.

Die Ackerebenen des westlichen Kreisgebietes verzeichnen, durch den Prozess der zunehmenden Intensivierung der Landwirtschaft und die zunehmende Dominanz des Ackerbaus gegenüber der Grünlandwirtschaft, einen starken Artenrückgang. Z.B. sind die früher auf sandigen, nährstoffarmen Äckern zu findenden Arten, wie Wiesen-Trespe (*Bromus commutatus*), Gemeiner Nadelkerbel (*Scandix pecten-veneris*), Taumel-Lolch (*Lolium temulentum*) und Zwerg-Lein (*Radiola linoides*) im Gebiet verschwunden, andere sind stark zurückgegangen.

Bei der Erfassung von Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste - Arten) konnten im Bereich der Gemeinde Thurland lediglich einige Brutpaare des Rotmilan und des Turmfalken und Wachteln festgestellt werden.



Abbildung 3 Potentiell natürliche Vegetation

4. ANTHROPOGENE VORAUSSETZUNGEN

4.1. Geschichtliche Entwicklung

Im 6. Jahrhundert drangen Slawen in das Gebiet zwischen Saale und Mulde ein und gründeten die beiden Ortslagen auf Gelände, das bis an die Fuhne heran mit Bäumen und Büschen bewachsen war.

Der Ortsname leitet sich ab von „Thur“, der slawischen Bezeichnung von Auerochse.

Auf dem Gemeindegebiet wurden Überreste eines slawischen Rundlings gefunden. Gründungsurkunden sind jedoch nicht vorhanden.

Unter Albrecht dem Bären begann im 12./13. Jahrhundert die deutsche Kolonisation dieses Landstriches.

Die Thurländer Kirche bestand schon im 14. Jahrhundert. Sie erhielt 1756 ihre heutige Gestalt. Vom ursprünglichen Gebäude ist heute nur noch das Portal aus Feldsteinen erhalten.

Im Jahre 1708 gehen die Adelsgüter Thurland und Kleinleipzig in den Besitz des Herzogs von Anhalt über.

Teile des herrschaftlichen Besitzes wurden 1830 an die Bauern verkauft. Da das Ackerland vielfach nicht ausreichte, fanden 1851/1879 erneute Rodungen am herzoglichen Wald (Mossigkauer Heide) statt.

Trotz der relativ harten Lebensbedingungen entstanden mit Thurland und Kleinleipzig vergleichsweise große Dörfer. Ab 1880 blieb die Entwicklung der Ortslagen jedoch hinter der stadtnaher Gemeinden zurück.

Die in der Gemarkung vorhandenen Rohstoffvorkommen an Ton, Lehm und Sand wurden schon seit geraumer Zeit als Baumaterial genutzt. Die größten Gruben befanden sich an der westlichen Peripherie Thurlands in Richtung Kleinleipzig, dem heutigen „Kietengebiet“ (Kiete = Grube).

1899-1904 wurden Braunkohlennutzungsfelder im Gebiet der Gemeinde vergeben, es kam aber nicht zum Abbau.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Schule und 1890 die Dampfmolkerei in der Hauptstraße gebaut.

Eines der bedeutenden Ereignisse in der Geschichte der Orte war der Autobahnbau. Mit Beginn der Baumaßnahme im Jahr 1936 wurde der Ort Kleinleipzig eingemeindet und die ursprünglichen Verbindungsstraßen in Richtung Westen gekappt. Es entstand ein neuer markanter Punkt in der Silhouette der Gemeinde - die Autobahnbogenbrücke, die nun die westliche Verkehrsverbindung herstellt.

In den 20er und 30er Jahren wurden neue Wohngebäude entlang der Lindenstraße errichtet, die durch die Autobahn ihre Funktion als Durchgangsstraße verloren hatte.

Die Landwirtschaft bildete nur noch für einen geringen Teil der Bevölkerung die Erwerbsgrundlage; viele waren zu diesem Zeitpunkt schon in den nahen Industriebetrieben beschäftigt.

In den letzten Kriegstagen, im wesentlichen am 17. April 1945, wurden ca. 70 % der Gebäudesubstanz von Thurland zerstört bzw. stark beschädigt. Die Folgen dieser letzten Kriegshandlungen lassen sich noch heute im Erscheinungsbild der Ortslage nachvollziehen.

Mit dem Aufbau der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft vollzog sich ein grundlegender Wandel in der Struktur der Gemeinde. 1952 wurde der „örtliche Landwirtschaftsbetrieb“ (ÖLB) gegründet und 1960 war der Ort vollgenossenschaftlich. In der Zeit von 1966 bis 1989 entstanden die Stallungen am südlichen bzw. nördlichen Ortsrand von Thurland. Damit verloren viele bis dahin noch landwirtschaftlich genutzte Gehöfte ihre Funktion.

In Kleinleipzig entstand der Reparaturstützpunkt der LPG mit großen Abstellflächen und einer Maschinenhalle.

1959 wurde auf dem Anger ein Kindergartengebäude errichtet und Ende der 60er Jahre entstanden ein Konsumgebäude und der Sportplatz.
Das Mehrzweckgebäude des Gemeindeamtes wurde in den 70er Jahren gebaut, zeitgleich wurde auch der Dorfplatz befestigt.

4.2. Siedlungsstruktur/Ortsbild

Thurland

Thurland ist ein typisches Angerdorf. Frei aufragend beherrscht der Turm der Kirche das offene flache Land.

Um den Anger herum konzentrieren sich die ehemalige Gemeindebäckerei (Dorfstraße Nr. 39), die Schule (auf dem ehemaligen Friedhofsgelände erbaut, 18. Jh.) der Kindergarten (1958 erbaut) und die Kirche.

Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist gut nachvollziehbar. Die größten Höfe gruppieren sich um den Anger, der den ältesten Siedlungsteil darstellt. Die Wohngebäude dieser Höfe sind meist traufständig zum Platz hin orientiert. Im rückwärtigen Bereich steht parallel zum Wohnhaus das Scheunengebäude. Seitlich werden die Höfe abgeschlossen durch Ställe oder andere Nebengebäude bzw. die Auszugshäuser. Die Erschließung der Höfe erfolgte angerseitig und zusätzlich durch einen an der Rückseite befindlichen Feldwegring.

Die Gebäude der Häusler, der Tagelöhner für die Feldarbeit, befanden sich zum größten Teil in der Hauptstraße und der Lindenstraße und waren meist eingeschossige Lehmbauten.

Schmiede befanden sich in der Hauptstraße und der Lindenstraße, ein Stellmacher übte sein Gewerbe in der Lindenstraße aus, die ehemals Durchgangsstraße nach Köthen war. Die Wirtshäuser konzentrierten sich am östlichen Ortseingang (Dorfteichbereich/Hauptstraße).

Der Anger hatte ursprünglich eine homogene, in sich geschlossene Bebauung mit typischen Gehöftformen. Die Bebauung der Hauptstraße war, bis auf den verdichteten Bereich um den Weidenteich/Dorfteich, locker.

Ursprüngliches Baumaterial war der Lehm, Fachwerk wurde selten gebaut.
1867 bestand der Ort aus 80 Häusern mit 474 Einwohnern.

Etwa um 1850 war als Folge der Separation ein kurzzeitiges Ansteigen der Bautätigkeit zu verzeichnen. Verstärkt wurde nun massiv gebaut (Klinker und Ziegel).
Der wirtschaftliche Aufschwung in der Zeit vor dem 1. Weltkrieg verursachte einen weiteren Bauschub in Thurland.

Mit dem Ausbau der Autobahn 1936 begann die Entwicklung zum Wohnstandort und damit eher städtisch geprägter Bauformen (Lindenstraße).

Aufgrund der starken Zerstörungen während des 2. Weltkrieges und dem Ansiedlungsdruck durch Flüchtlinge wurden vorwiegend durch den Ausbau von Nebengelassen und Aufstockungen auf bzw. Anbauten an vorhandener Bausubstanz neuer Wohnraum geschaffen. Ein großer Teil der durch Beschuss entstandenen Lücken in der Bebauung sind bis heute nicht geschlossen worden. Es entstand nur eine kleine Anzahl von Neubauten in meist städtischer Bauweise, sodass die Flächenausdehnung der eigentlichen Ortslage sich nicht wesentlich verändert hat. Lediglich der Stallanlagenkomplex am südlichen Rand der Bebauung ist als Erweiterung hinzugekommen.

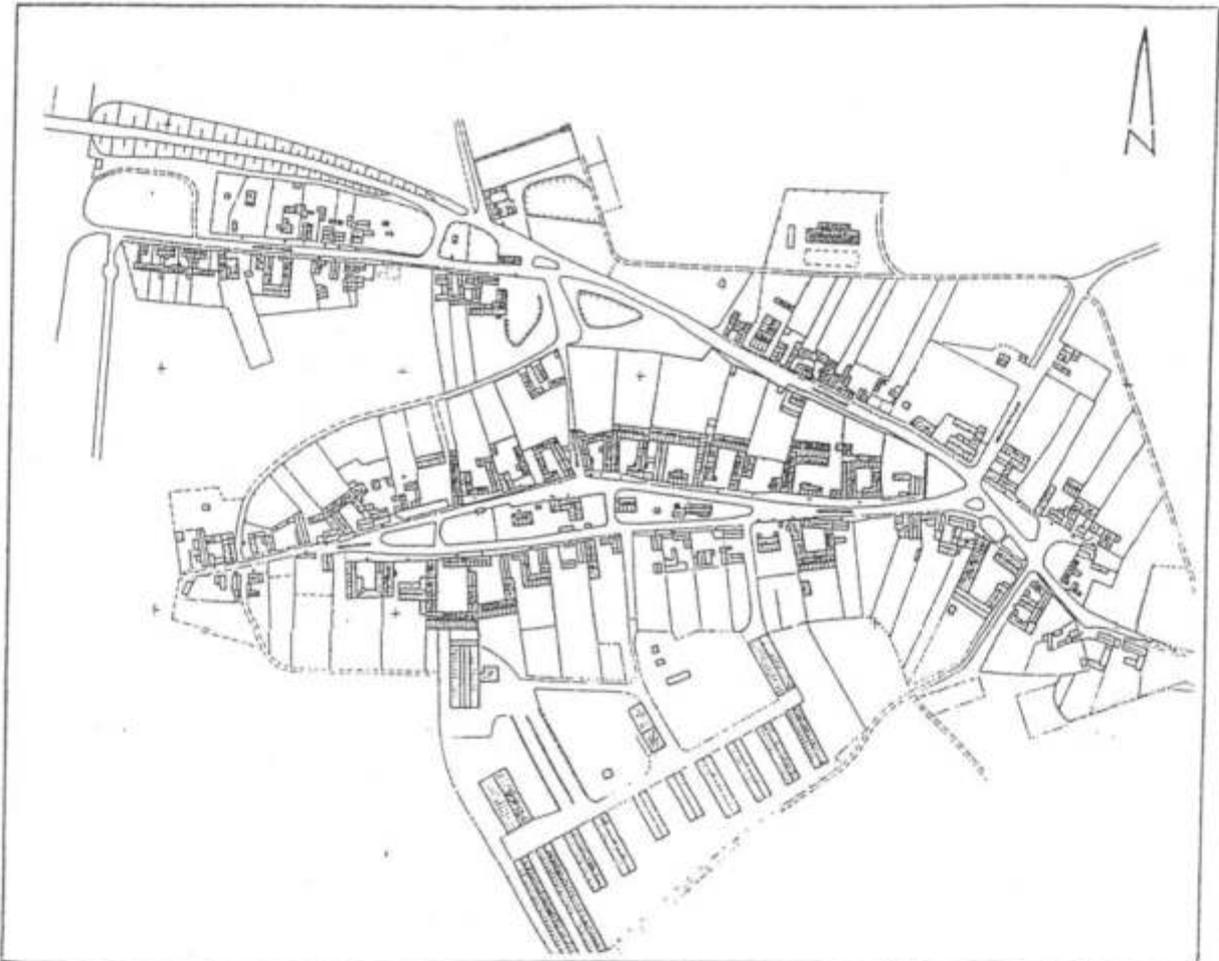


Abbildung 4 Übersichtsplan Thurland

Kleinleipzig

Kleinleipzig ist wie Thurland ein Angerdorf. Der Ort war im Ursprung ausschließlich auf Landwirtschaft und Handwerk ausgerichtet. Wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule und Kirche blieben auf Thurland konzentriert.

1867 bestand Kleinleipzig aus 21 Häusern mit 121 Einwohnern. Die Mehrzahl der Gebäude wurde nach 1850 errichtet.

Das Dorf liegt nördlich der Durchgangsstraße L 136. Die Gehöfte, die sich um den schmalen Dorfanger gruppieren, weisen sowohl Trauf- als auch Giebelstellung auf. Innerhalb der Ortslage, im Angerbereich, befinden sich zwei intakte Dorfteiche.

Die Gebäude haben, bis auf einige wenige, den gestalterischen Charakter aus ihrer Entstehungszeit bewahrt. Typisch ist eine Art Wohnhausform mit großem Zweckgiebel.

Das sonst harmonische Gesamtbild des kleinen Ortes wird lediglich gestört durch das Gehöft an der Verbindungsstraße zur L 136 und die gegenüberliegenden Maschinenhallen.

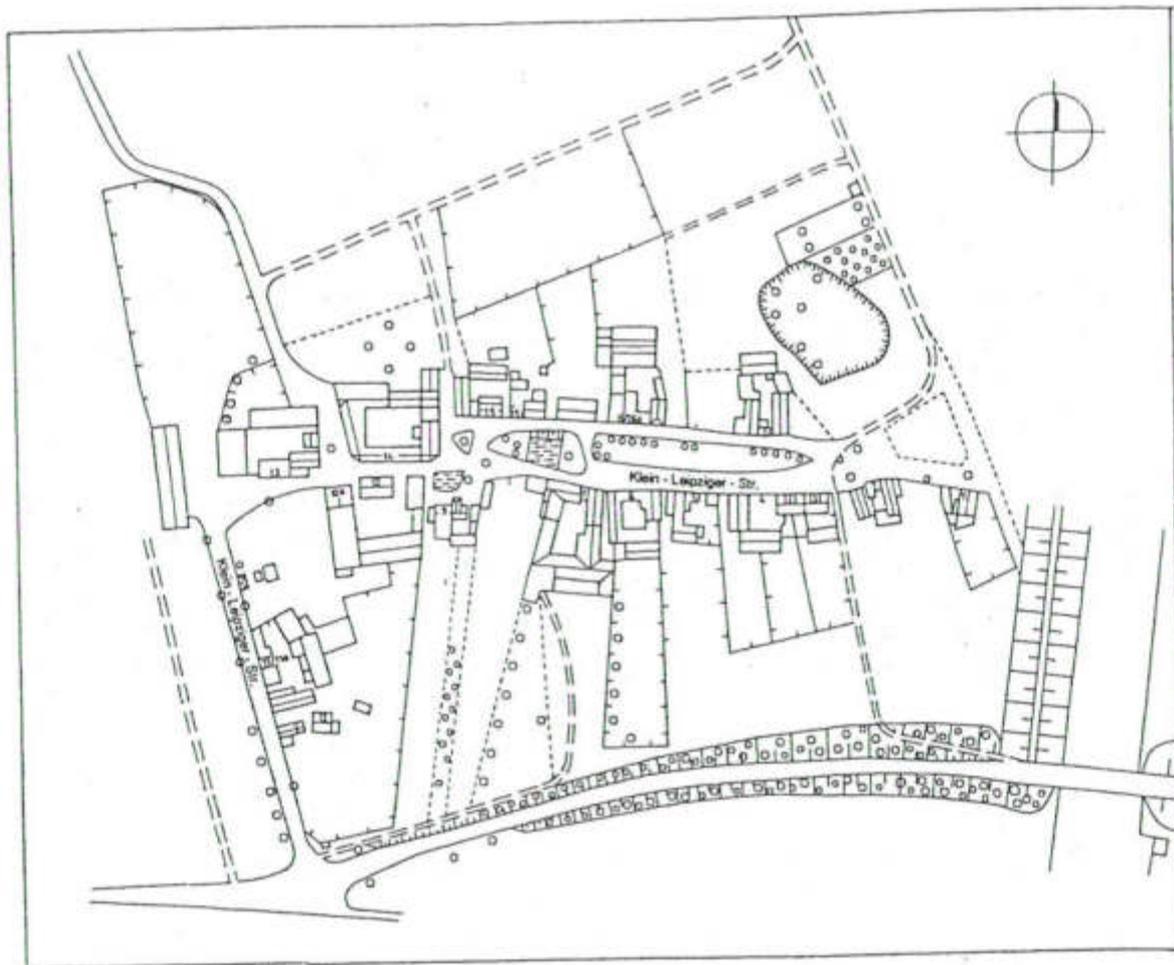


Abbildung 5 **Übersichtsplan Kleinleipzig**

Weiterhin zur Gemeinde Thurland gehören die Splittersiedlungen Heidekrug, bestehend aus einer Gaststätte und Wohnhäusern, und das Forsthaus, ehemals für die Baumsaatgutgewinnung der herzoglichen Wälder errichtet.

4.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungswesen

Die Gemeinde Thurland hatte am 31.12.2001 insgesamt 386 Einwohner, wobei sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten 33 Jahre folgendermaßen darstellt:

Tabelle 1: **Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thurland**

Bevölkerungsbestand	Gesamt
1968	534
1988	413
1989	402
1991	377
1996	397
1998	396
1999	393

2000	383
31.12.2001	386

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Einwohnermeldeamt

Die Bevölkerungsverluste in den 70er und 80er Jahren sind hervorgerufen durch die Wirtschafts- und Wohnungsbaupolitik dieser Jahre.

Ein großer Teil der jüngeren Bevölkerungsgruppen siedelte sich in den Wohnungsbau-schwerpunkten Wolfen oder Dessau an.

Der relativ große Verlust an Einwohnern zu Beginn der 90er Jahre erklärt sich durch eine verstärkte Abwanderung überwiegend der erwerbstätigen Bevölkerung in westliche Landesteile nach den politischen und wirtschaftlichen Veränderungen 1989. Der Rückgang konnte jedoch zwischenzeitlich ausgeglichen werden.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist z.Z. noch rückläufig. Im Zeitraum zwischen dem 01.01.1991 und dem 31.12.2001 wurden 21 Geburten, aber 50 Sterbefälle verzeichnet.

Dem gegenüber steht ein positives Wanderungssaldo für den o.g. Zeitraum, das sich wie folgt darstellt:

Tabelle 2: Wanderungssaldo

Zuzug	203
Wegzug	167
Saldo	36

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Einwohnermeldeamt

Das positive Wanderungssaldo übertrifft die natürliche Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde.

Die Nähe der Industrieregion Bitterfeld/Wolfen sowie der Stadt Dessau mit dem Arbeitsplatzangebot wirken sich in dieser Hinsicht sehr positiv aus.

Einen Teil der Zuzüge machen ehemalige Thurländer aus, die in den 70er und 80er Jahren ins nähere Umfeld abgewandert sind bzw. deren Kinder.

Die Altersstruktur der Zuzüge sowie der allgemeine Geburtentrend wird sich langfristig positiv auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Die Analyse nach Altersgruppen lässt erkennen, dass in der Gemeinde Thurland der Anteil jüngerer arbeitsfähiger Jahrgänge über dem Landesdurchschnitt liegt.

Ziel der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thurland ist es, mittelfristig eine Zahl von ca. 450 Einwohnern zu erreichen und zu halten.

Man geht in der Gemeinde davon aus, dass der Trend zum Zuzug und zum Verbleib im Planungszeitraum weiter anhält und der Prozess der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in absehbarer Zeit positiv verläuft.

4.4. Wirtschaft

4.4.1. Landwirtschaft

Auch in Thurland begannen mit der Wende im Jahr 1989 grundlegende Umwälzungen der sozioökonomischen Verhältnisse im traditionell stärksten Wirtschaftszweig - der Landwirtschaft. Die Beschäftigungszahlen verringerten sich in kurzer Zeit drastisch. Waren 1989 noch etwa 50 % der Erwerbstätigen Thurlands in der heimischen Landwirtschaft tätig, so lag die Zahl im Jahr 1998 bei 5 %.

Seit Jahrhunderten wurden die Böden im Gemeindegebiet landwirtschaftlich genutzt. Fast die gesamte vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Ackerland bearbeitet.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemarkung wird derzeit von mehreren landwirtschaftlichen Unternehmen unterschiedlichster Rechtsform genutzt, u.a. von den Agrargenossenschaften Hinsdorf und Raguhn sowie den, in Kleinleipzig ansässigen, Nebenerwerbslandwirten W. Gabriel und R. Halamunda.

4.4.2. Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaft hat keine Bedeutung in der Gemeinde. Es existieren lediglich ein kleines Wäldchen am Forsthaus und eine im Anschluss an die Mosigkauer Heide in der Nähe des Heidekrugs im Zuge des grundhaften sechsstreifigen Um- und Ausbaus der BAB 9 als Ausgleichs und Ersatzmaßnahme bepflanzte Fläche. Dieser letztgenannte Bereich wurde als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.4.3. Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

Die Landschaft rund um Thurland wurde seit Jahrhunderten landwirtschaftlich genutzt. Die zahlreichen Bauernhöfe und die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Bauten der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft zeugen von der absoluten Dominanz der Landwirtschaft. Massive Umstrukturierungen haben auf dem südlich an der Ortslage Thurland gelegenen Gelände der ehemaligen Milchvieh- und Broilermastanlagen stattgefunden. Neben der Hähnchenmastanlage (Broilerhof Thurland GbR) befinden sich auf dem Gelände mehrere gewerbliche Betriebe, u.a. die Thurländer Hähnchengrill GmbH, die Salat und Feinkost Thurland GmbH, eine Lagerfläche des Bauunternehmens J. Böhme und der Pumpendienst Weißenborn.

Auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Schweinestalls nördlich der Ortslage Thurland befindet sich das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Schwanitz.

ELIN eine Spezialmetallbaufirma betreibt ihr Verteilungslager für Deutschland in Kleinleipzig und nutzt so ein ehemaliges LPG-Gebäude und eine kleinere Fläche des ehemaligen Maschinenabstellplatzes am Rande der Ortslage nach.

In den historischen Ortslagen Thurlands und Kleinleipzigs sind heute gewerbliche Einrichtungen vorhanden, die vor allem die Versorgung der Bevölkerung mit Handwerker - und sonstigen Dienstleistungen übernehmen.

Die Ausweisung der bestehenden Ortsbereiche als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ermöglicht, dass Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Der überwiegende Teil der erwerbstätigen Bevölkerung Thurlands pendelt in die umliegenden Industriestandorte aus, besonders in die Chemiebetriebe nach Wolfen/Bitterfeld und in die metallverarbeitenden Betriebe in Raguhn und nach Dessau.

Da aber auch die Beschäftigungszahlen dieser ehemals sehr großen Produktionsstandorte deutlich reduziert wurden, ist allgemein eine hohe Arbeitslosenrate zu verzeichnen.

Besonders wichtig sind daher die Arbeitsplätze, die innerhalb der Gemeinde angeboten werden können.

Der folgenden Übersicht sind, die derzeit in der Gemeinde angemeldeten Gewerbebetriebe zu entnehmen:

Tabelle 3: Gewerbeanmeldungen, Stand Juni 2005.

Name	Anschrift	Gewerbe
Böhme, Jürgen	Dorfstr. 40	Mauerhandwerk, Abriss- und Erdarbeiten

Dreißig, Eckhardt	Dorfstraße 43	Erbringen von Dachdeckerdienstleistungen, insbesondere die Durchführung von Dach-, Wand- und Abdichtungsarbeiten, Handel mit Baustoffen
Emmrich, Saskia	Dorfstraße 40	Kosmetikerin, Fußpflege, Handel mit Kosmetika
Freitag, Conrad	Forsthaus 2	Kabelverleger im Hochbau
Fröhlich, Frank	Lindenstraße 24	Hausschlächter, Fleischerei, Einzelhandel mit Fleisch- und Wurstwaren, Partyservice
GbR Naumann/ Tihen	Dorfstraße	Hähnchenmastanlage
Geißler, Ramona	Lindenstraße 7	Betreuung von Tieren in Ihrem Heim während der Abwesenheit des Tierhalters
Grune, Kerstin	Hauptstraße 27	Handel mit Tupperwaren (nebenberuflich)
Halamunda, Bernd	Kleinleipziger Str. 7	Feilbieten von verpackten Waren des täglichen Bedarfs, einschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke im Reisegewerbe
Kersten, Manfred	Kleinleipziger Str. 10a	Metallbauer
Möbius, Andreas	Lindenstraße 23	Beratung und Vertrieb von Kosmetikartikel
Noth, Anika	Dorfstraße 18	Beherbergung mit Frühstücksangebot (bis 8 Betten)
Ockert, Sigrid	Dorfstraße 17	An- und Verkauf von gebrauchten Nutzfahrzeugen, Einrichtungen und Ausrüstungen von Firmen
Ockert, Sigrid	Dorfstraße 17	Einzel- und Großhandel mit Insolvenzmasse sowie Holz und Holzwaren
Oswald, Uwe	Schäferstraße 1	Ankauf von Heu und Weitervermarktung.
Peschek, Heinz	Lindenstr. 6	Maurer, Putz, VWS-Fassaden, Fassadenreinigung, Bauwerkstrockenlegung
Schön, Ines	Kleinleipziger Str. 12a	Private Kinderbetreuung
Schönemann, Viola	Dorfstraße 16	Einzelhandel mit Textilien aller Art, Kurzwaren, Presseerzeugnissen, Modeartikeln, Lederwaren
Thurländer Hähnchengrill GmbH	Hauptstraße 6a	Handel und Vertrieb von Bratgeflügel und anderen Bratwaren, Vertrieb von alkoholischen und nichtalkoholischen Getränken im Einzel- und Großhandelsbereich, Betrieb von Imbissbetrieben, Verarbeitung von Hähnchen, Herstellung und Vertrieb von Fleischprodukten und Speisen, Herstellung und Vertrieb von frischen Salaten und Feinkostsalaten
Thurländer Hähnchengrill GmbH	Hauptstraße 18	Schank- und Speisewirtschaft
Thurländer Salate und Feinkost GmbH	Hauptstraße 6	Herstellung, Verarbeitung und Handel von bzw. mit Gemüse, frischen Salaten, Feinkostsalaten und Fertiggerichten aller Art
Woltmann, Lothar	Lindenstr. 11	Installateur und Heizungsbauer, Klempner

4.5. Gemeinbedarfseinrichtungen

Bauliche Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs befinden sich ausschließlich in der Ortslage Thurland.

Die Standorte werden im Flächennutzungsplan durch Planzeichen (Symbol) dargestellt; Flächen für den Gemeinbedarf werden nur dann ausgewiesen, wenn die tatsächlich genutzte oder in Zukunft benötigte Fläche größer ist, als die durch das jeweilige Planzeichen abgedeckte Fläche.

Thurland gehört zum Schulbezirk der Grundschule und der Sekundarschule Raguhn sowie zum Schuleinzugsbereich des Gymnasiums Wolfen.

Pflegebedürftige Bürger in Thurland und Kleinleipzig werden in der Regel durch Mitarbeiter der Sozialstation der Diakonie in Raguhn betreut.

Einrichtungen der Verwaltung

Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Raguhn befindet sich in der Stadt Raguhn. Um jedoch auch vor Ort Probleme klären zu können, werden im Gebäude Hauptstraße 17 in Thurland zu festgelegten Zeiten Sprechstunden durch den Bürgermeister durchgeführt. Im gleichen Gebäude ist ein Versammlungsraum mit einer Kapazität von 30 Plätzen vorhanden, der für Gemeinderatssitzungen oder für durchzuführende Wahlen genutzt wird.

Einrichtungen der Kultur

Treffpunkt für die Jugendlichen des Ortes ist ein Raum im ehemaligen Schulgebäude auf dem Anger, in der Ortslage Thurland. Hier befindet sich auch ein Trainingsraum für den Faschingsklub.

Für das dörfliche Vereinsleben und die gastronomische Betreuung in Thurland ist die Gaststätte Ecke Hauptstraße/Schäferstraße von großer Bedeutung. Diese Einrichtung verfügt über ca. 120 Plätze im Saal und zusätzlich ca. 40 Plätze im Schankraum und Vereinszimmer.

Im Ort existieren drei Vereine:
der "Thurländer Pfingstburschen-Traditionsverein" e.V., der Thurländer Faschings-Club e.V. und die Kleintierzüchter e.V. Thurland.

Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Die im Zentrum des alten Dorfkerns stehende Dorfkirche, die das weithin sichtbare Wahrzeichen von Thurland darstellt.
Die evangelische Kirchengemeinde wird von Bobbau aus betreut.

Feuerwehr

Da das alte Gebäude der freiwilligen Feuerwehr nicht mehr den modernen Erfordernissen entsprach, wurde 1998 ein neues Feuerwehrgerätehaus auf dem Grundstück Hauptstraße 17 errichtet. Umkleideräume der Feuerwehr befinden sich in den Kellerräumen des Gemeindeamt Hauptstraße 17.

4.6. Technische Infrastruktur

4.6.1. Verkehr

Überörtliche Hauptverkehrswege

Die Gemeinde Thurland ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Die Autobahnabfahrt Dessau-Süd befindet sich nur ca. 2,5 km von der Ortslage Thurland entfernt und ist über die B 184 schnell zu erreichen.
Die Bundesstraße 184 (Leipzig-Magdeburg) tangiert die Gemeinde an der östlichen Grenze zur Nachbargemeinde Raguhn.

Direkt durch die Ortslage Thurland (Hauptstraße) verläuft die Landstraße L 136. Der bauliche Zustand dieser Straße ist sanierungsbedürftig - besonders in den Rand- und Kreuzungsbereichen.

Die schlecht ausgebauten Einmündungen der Nebenstraßen und der eingeebte Bereich an der Gaststätte und das hohe Verkehrsaufkommen führen zu starken Belastungen für die Anwohner der Hauptstraße.

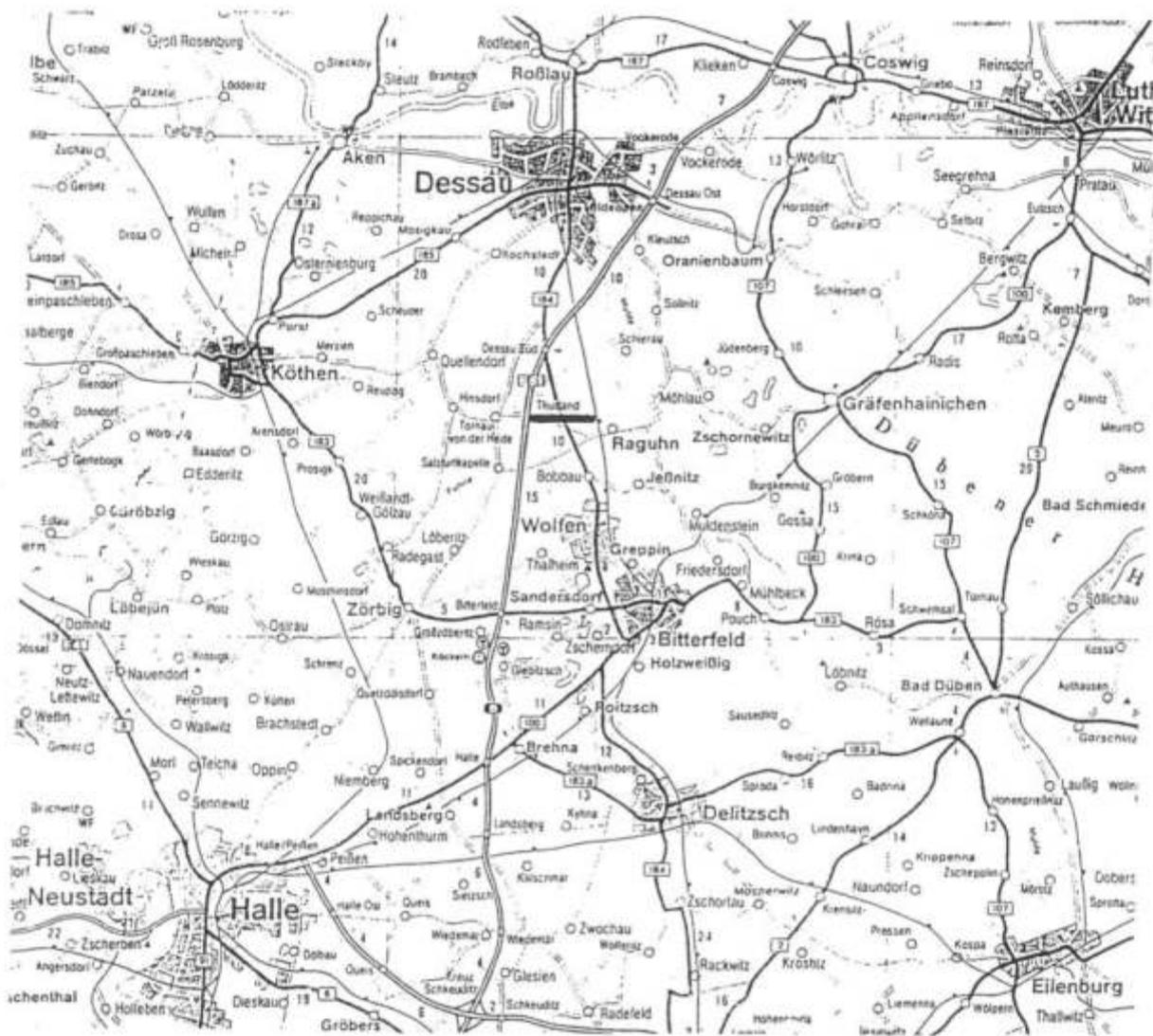


Abbildung 6 Übersicht Verkehrsverbindungen

Örtliche Verkehrswege

Der dörfliche Mittelpunkt Thurlands, der Anger, wird durch die Dorfstraße umschlossen. Sie endet im westlichen Bereich in einer Art Sackgasse. Über die Dorfstraße wird das Stallgelände erreicht.

Ursprünglich war nur die südliche Fahrbahn mit Natursteinpflaster befestigt. In den 70er Jahren wurden dann beide Fahrbahnhälften mit Schwarzdecke überzogen. Die Straße wurde großzügig angelegt, wobei der Einmündungsbereich zur Hauptstraße sogar etwas überdimensioniert erscheint. Jeweils zu den Gehöften hin sind Fußgängerwege vorhanden, teilweise auch unbefestigt.

Im jetzigen Zustand stellt sich die Dorfstraße als reine Verkehrsanlage dar und kommt ihrer früheren zusätzlichen Funktion als Fläche für Kommunikation und Veranstaltungen nicht mehr nach.

Die Lindenstraße ist eine reine Anliegerstraße. Die ehemalige Ortsverbindungsstraße ist durch den Bau der Autobahn zur Sackgasse geworden.

Die Schulstraße erfüllt eine Verbindungsfunktion zwischen dem Angerbereich und der Hauptstraße/Lindenstraße. Sie ist eine typische dörfliche Mischverkehrsfläche. Der Straßenbelag besteht aus Verbundpflaster.

Die Schäferstraße ist eine kurze Stichstraße mit Natursteinpflasterung. Das Fußwegenetz Thurlands ist überwiegend deckungsgleich mit dem Straßennetz, wenn auch streckenweise nur einseitig vorhanden. Nur entlang der stark frequentierten Hauptstraße sind Hochborde vorhanden.

Die Kleinleipziger Straße in der Ortslage Kleinleipzig ist ähnlich aufgebaut wie die Dorfstraße in Thurland, jedoch geringer dimensioniert. Die straßenbegleitenden Fußwege sind größtenteils mit Altstadt-pflaster befestigt.

Am östlichen Ortsausgang führt ein Feldweg in Bitumenausführung zur Splittersiedlung Forsthaus.

Ruhender Verkehr

In Thurland sind ausreichende Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen vorhanden. So ist z.B. ein öffentlicher Parkplatz im Kietenbereich gegenüber der ehemaligen Molkerei nutzbar. Für die Gaststätte befinden sich Parkstellflächen im vorderen Abschnitt der Schäferstraße. Angestellte und Kunden des Gewerbebetriebes „Thurländer Hännchengrill“ finden in der Hauptstraße direkt neben dem Betrieb Parkmöglichkeiten und der Anger selbst bietet sich zum Kurzzeitparken an.

Beide Friedhöfe besitzen keine gesonderten Parkplätze, im Bedarfsfall wird hier auf den Randstreifen der Feldwege geparkt.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird in beiden Orten weitgehend auf den eigenen Grundstücken abgedeckt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es besteht Anschluss an die Linien 421 und 773/1. Die Gemeinde gehört zum Anrufbusgebiet Raguhn – Jeßnitz – Wolfen.

Im Gemeindegebiet Thurland sind 3 Bushaltestellen vorhanden.

4.6.2. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Trinkwasser wird über Leitungen von Marke aus, in die beiden Ortslagen zugeführt. Für diese Leitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein beiderseitige Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4,00 m vorzusehen. Dieser darf nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Die Versorgung erfolgt über die Elbaue - Ostharz Fernwasserleitung. Versorgungsträger ist die MIDEWA Merseburg.

4.6.3. Abwasserableitung und -beseitigung

Thurland ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig.

Bis 1996 ist das gesamte Abwassernetz in der Gemeinde Thurland erneuert und ein Trennsystem aufgebaut worden. Lediglich einige am Ortsrand des Ortsteils Klein-Leipzig liegende Grundstücke wurden nicht an die zentrale Abwasseranlage des Verbandes angeschlossen.

Die Druckleitung beginnt an der ehem. Konsum-Verkaufsstelle in Thurland, führt am Friedhof entlang, durchörtert die BAB 9, wird parallel zur Autobahn bis zum Forsthaus geführt - hier werden die Abwässer der Nachbargemeinde Tornau eingeleitet - und verläuft dann entlang der Gemeindegrenze zur Gaststätte Heidekrug und weiter zur neuen zentralen Kläranlage nordöstlich von Priorau. Das behandelte Abwasser wird in die Mulde eingeleitet. Für die Niederschlagswasserentsorgung ist die Gemeinde selbst zuständig.

4.6.4. Energieversorgung

Das Gemeindegebiet wird durch die 380-kV-Freileitung Ragow-Marke/Lauchstädt 502/504 der Vattenfall Europe Transmission GmbH gequert.

Ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) ist beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. In diesem Bereich sind z. B. die Errichtung von Gebäuden und die Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen. Darüber hinaus weist der Betreiber darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich und geplante Wohngebiete nicht in Leitungsnähe anzuordnen sind.

Die Vattenfall Europe Transmission GmbH betreibt weiterhin die Richtfunkverbindung Marke-Dieskau. Im Bereich der Richtfunktrasse beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 50 m.

Die envia Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft ist Träger folgender 110-kV-Freileitungen, welche über das Territorium der Gemeinde führen:

Bitterfeld/Mitte - Marke,
Marke - VW Cösitz und
Marke - Förderstedt.

Diese sind in der Planzeichnung übernommen.

Die im Planungsraum ebenfalls vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen der envia sind aus Übersichtsgründen nicht vollständig in der Planung dargestellt.

Im Bereich der Mittel- und Hochspannungsfreileitungen gelten Schutzstreifen in denen Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

Es ist sichergestellt, dass durch die vorgesehene Flächennutzungsplanung der ordnungsgemäße Bestand und Betrieb der Anlagen weder beeinträchtigt noch geändert wird, da die Freileitungen außerhalb der bebauten Ortslage verlaufen bzw. deren Erfordernisse bei der beabsichtigten Errichtung der Windkraftanlagen im Zuge der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Versorgung von Thurland und Kleinleipzig mit Elektroenergie erfolgt über die Mittelspannungsleitung der envia. In den Randbereichen der Ortslage Thurland ist die Versorgung mit Elektroenergie nicht stabil.

4.6.5. Gasversorgung

Die VNG - Verbundnetz Gas AG betreibt eine größere Anzahl von unterirdisch verlegten Anlagen.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Anlage	Nr.	DN	Schutzstreifen
Ferngasleitung	103.00	900	10 m
Ferngasleitung	203.05	100	4 m
Ferngasleitung	203.00	750	10 m
Steuerkabel	0506		1 m
Korrosionsschutzanlagen	103.00/19		4 m

4.6.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung steht in der Trägerschaft des Landkreises und erfolgt durch die Entsorgung - GmbH Bitterfeld.

Für die Ablagerung von unbelastetem Erdaushub steht der Gemeinde die ehemalige Sandgrube am nördlichen Ortsrand von Thurland zur Verfügung.

4.6.7. Telekom, Kommunikationswesen

Das Fernmeldenetz des Gemeindegebietes wurde komplett neu verlegt. Jeder Haushalt hat nunmehr die Möglichkeit, einen Telefonanschluß zu erhalten.

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahmen vom 30.08.2000 und vom 14.01.2003 darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen sind.

Darüber hinaus ist die ungehinderte Teilnahme der Bürger an Ton-, Fernseh- und Rundfunkempfang nach verschiedenen baurechtlichen Vorschriften zu wahren oder zu berücksichtigen sind. Eine Verkabelung der Haushalte erfolgte noch nicht.

4.6.8. Sonstige Fern- und Produktenleitungen sowie sonstige Anlagen

Nach Angaben von Versorgungsträgern bzw. der Gemeinde werden folgende weiteren Leitungen nachrichtlich ausgewiesen:

- Rohölpipelines Heinersdorf-Spergau I und II und Fernsteuerkabel
Betreiber: Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt,
- Wasserstoffleitung
Versorgungsleitung Chemie AG Bitterfeld/Wolfen - HW GmbH Rodleben
Betreiber: DHG GmbH Rodleben und
- Ferngasleitung JAGAL DN 1200
wurde von der WINGAS GmbH Kassel errichtet und verbindet den Gewinnungsort in Jakutien mit dem Zielort Wilhelmshafen.

Im Gemeindegebiet befindet sich ein Nahbereich der Kreuzung der B 184/Straße zur Gemeinde Marke eine Grundwassermessstelle des gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 56 LWG S/A. Die Funktionsfähigkeit der o.g. Messstelle ist zu erhalten und ihre Zuzugung zu gewährleisten.

4.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen an der Autobahn A 9 wurden umfangreiche Immissionschutzmaßnahmen ausgeführt.

Es wurden Lärmschutzwälle mit einer Höhe von durchschnittlich 5 m und einer Länge von 400 m ab Rampe Stahlbogenbrücke in nördlicher Richtung für die Ortslage Kleinleipzig, und von 180 m Länge in nördlicher und von 720 m Länge in südlicher Richtung für die Ortslage Thurland errichtet. Außerdem wurden in Gebäuden, bei denen trotz allem der Nachtgrenzwert von 60 dB AL überschritten wurde, Lärmschutzfenster eingebaut. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1. Denkmalschutz

Nach Angaben des Landkreises Bitterfeld ist die Denkmaleigenschaft für folgende Objekte in der Gemarkung Thurland festgestellt worden:

Str./Platz/Haus-Nr.:	A9
Lage:	Autobahn zwischen Dessau und Zörbig
Sachbegriff:	Brücke
Denkmalbegründung:	Teil einer Brückenkaskade von vier Brücken zur Querung der Autobahn A9 zwischen Zörbig und Dessau; einzigartige Ausbildung eiserner Brückenbauten beim Reichsautobahnbau der 1930er Jahre, elegante, anspruchsvolle Bogenbrücke mit aufgeständerter Fahrbahn, bezeichnet nach ihrem Erfinder „Mohnie-Brücke“, ursprünglich als Eisenbahnbrücke in der Schweiz gedacht, hier Sonderform der stützenfreien Querung der Autobahn der sogenannten Dessauer Rennstrecke, Versuchsstrecke der Junkerswerke Dessau und als Notlandeplatz für Flugzeuge, Spannweite von 45,5 m, 1938
Str./Platz/Haus-Nr.:	B 184
Lage:	an der B 184 von Marke kommend, Abzweig Thurland
Sachbegriff:	Wegweiser
Denkmalbegründung:	1997 saniertes und 1998 am ursprünglichen Standort wiedererrichteter ca. 120 cm hoher Obelisk auf nahezu quadratischem Grundriss, aus grauem Sandstein. Mitte des 19. Jh. bei Straßenvermessung der anhaltischen Fürstentümer aufgestellt
Str./Platz/Haus-Nr.:	Dorfplatz
Sachbegriff:	Kirche
Denkmalbegründung:	inmitten des Dorfes gelegene neoromanische Backsteinkirche, 1913 an den 1867/68 errichteten quadratischen Westturm angebaut, eingezogener Chor mit geradem Schluss und halbrunden apsidenähnlichen Anbauten, moderne Ausstattung, dazugehörig das östlich der Kirche gelegene Kriegerdenkmal zu Ehren der Gefallenen des ersten Weltkrieges
Str./Platz/Haus-Nr.:	Dorfstraße 7
Sachbegriff:	Wohnhaus
Denkmalbegründung:	im Straßenbild auffallendes Bauernhaus, eines der wenigen erhalten gebliebenen zweigeschossigen Ganzlehmhäuser, segmentbogige Fensteröffnungen und Toröffnung, beinahe die ganze Höhe des Hauses ausfüllend, um 1800
Str./Platz/Haus-Nr.:	Dorfstraße 36

Sachbegriff:	Taubenhaus
Denkmalbegründung:	eines der wenigen Taubenhäuser dieser Art in Sachsen-Anhalt und im Kreisgebiet Bitterfeld singulär vorkommend, polygonales Holzhäuschen mit Pyramidendach auf hohen dünnen Holzpfehl montiert, 1920er Jahre, in den 1950er Jahren an den heutigen Standort in die Mitte eines Bauernhofes gesetzt
Str./Platz/Haus-Nr.:	Hauptstraße 21
Sachbegriff:	Bauernhof
Denkmalbegründung:	in der Gemeinde Thurland einzigartiger Bau und städtebaulich in markanter Position, die angerähnliche Straßenerweiterung nördlich begrenzend, eineinhalbgeschossiges Bauernhaus in Ziegelbauweise mit einem dominanten geschweiften Frontispiz, dazugehörig eine Toranlage und ein zweigeschossiges kleines Altenteilerhaus, spätes 19. Jh.
Ortsteil:	Kleinleipzig
Str./Platz/Haus-Nr.:	Vor der Heyde
Sachbegriff:	Bauernhof, ehemalige Forsthaus
Denkmalbegründung:	vermutlich ehemals Hutungshaus, d.h. Wohnhaus bzw. Hof des herzoglichen Waldhüters, bestehend aus eingeschossigem verputztem Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, langgestreckter Fachwerkscheune und in der Hofmitte ein Fachwerk-Taubenturm mit Zeltdach, 18./19. Jh., dazugehörig das westlich davon stehende kleine Gebäude (*) mit einer in die Außenwand eingelassenen eisernen Ofenplatte mit Wappen.

(*) im Sprachgebrauch Derre = Zapfentrocknung

Auf dem Gemeindegebiet Thurland sind eine Anzahl archäologische Kulturdenkmale durch luftbildarchäologische Prospektion bekannt. Deren Lage ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Kulturdenkmäler sind die Bestimmungen der §§ 14 Abs. 2 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA einzuhalten.

5.2. Altlastverdachtsflächen

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Abs. 3 bzw. 5 des Bodenschutzgesetzes).

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte durch eine Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Die Gemeinde Thurland ist mit mehreren Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Die nachfolgende Tabelle weist die Altlastverdachtsflächen in Lage, Fläche, Art der Ablagerung sowie Vorschläge für Problemlösungen aus. Bei Bedarf können die Lage (Hoch- und Rechtswerte) sowie die Flächen- bzw. Volumenangaben aus MDALIS entnommen werden (Unterlagen sind bei der Kreisverwaltung bzw. der Gemeindeverwaltung einzusehen).

Tabelle 4 Altlastverdachtsflächen in der Gemeinde Thurland

Kat- tas- ter- Nr.	Bezeich- nung	Beschreibung	Untersuchungser- gebnisse/ Gutachten	Vorgese- hene Nut- zung	Konflikt Altlastver- dachtsflä- che/ vorge- sehene Nutzung	Hand- lungsbe- darf bei Nutzung
1051	Agrarge- nossen- schaft Thurland	Ehem. Silo (Sauerfuttersilo), Abstellplatz der Agrarge- nossenschaft, heute Silo ab- gerissen, Aufschüttung mit Rollkies, vorwiegend Brachfläche	liegt nicht vor	Fläche für Landwirt- schaft	nicht gege- ben	keine direkt landwirt- schaftliche Nutzung der Fläche, Beprobung bei Rück- bau
1053	Müllkippe Klein Leip- zig	seit 1958 Ablage- rung von Hausmüll und Schrott (ver- füllt), alte Sandgrube	liegt nicht vor	Grünfläche	nicht gege- ben	Fläche der Müllkippe mit Sträu- chern be- wachsen, Nutzung als Grün- fläche un- problema- tisch
Kat- tas- ter- Nr.	Bezeich- nung	Beschreibung	Untersuchungser- gebnisse/ Gutachten	Vorgese- hene Nut- zung	Konflikt Altlastver- dachtsflä- che/ vorge- sehene Nutzung	Hand- lungsbe- darf bei Nutzung
1057	Müllablage- rung (e- hem. Kies- grube)	Verfüllung seit 1965, Ablage- rung von Hausmüll, Bau- schutt und Gartenabfällen, verwachsen, ca. 2000m ²	Untersuchungsbericht „Erstbewertung kom- munaler Altdeponien - Altdeponie Thurland“, Bericht von Grundwas- seruntersuchungen: deponiebedingte Grundwasserbeein- flussung	Grünfläche	nicht gege- ben	Gelände der Müllab- lagerung umzäunt, Grundwas- sermonito- ring
1058	Müllablage- rung	1979 Erdablage- rungen und Bauschutt, 1993 als Klär- becken ge- nutzt, 1996 Klärbecken entsorgt, be- wachsen, Schilf	liegt nicht vor	Dorfgebiet	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten, ord- nungsge- mäßige Ent- sorgung

1070	Geflügel- mastanlage	Stallanlagen werden ent- sprechend Altlastverdacht genutzt	liegt nicht vor	Sonderge- biet für Tierhaltung und Ge- werbege- biet	nicht gege- ben	wird noch genutzt, Bestands- schutz, derzeit kein Hand- lungsbe- darf, Be- probung Erdaushub bei Entsor- gung
1976	Ablage- rungsbe- reich	Ablagerung von Bauschutt, Fläche be- räumt Thurlän- der Salate GmbH	liegt nicht vor	Gewerbe- gebiet	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten
5014	Tankstelle	bis 1945 Tank- stelle mit klei- nem Tank, Fläche heute geschottert und gepflastert, wird als Som- merterrasse der Gaststätte genutzt	liegt nicht vor	Mischge- biet	nicht gege- ben	derzeit kein Hand- lungsbe- darf, Be- probung Erdaushub bei Bauar- beiten
5015	LPG Fuhr- park Klein- Leipzig	Fuhrpark; La- ger, heute teil- weise Lei- tungsbau ELIN	liegt nicht vor	Gewerbe- gebiet	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten
Ka- tas- ter- Nr.	Bezeich- nung	Beschreibung	Untersuchungser- gebnisse/ Gutachten	Vorgese- hene Nut- zung	Konflikt Altlastver- dachtsflä- che/ vorge- sehene Nutzung	Hand- lungsbe- darf bei Nutzung
5016	LPG- Tankstelle Landhof Thurland	seit 1960 Tankstelle, Fläche be- räumt und Tanks ent- nommen, heu- te Freifläche bepflanzt	liegt nicht vor	Gewerbe- gebiet	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten
5017	Ehemalige LPG- Werkstatt Klein- Leipzig	seit 1960 Landhof, beto- nierte Fläche (Abstellfläche Wohnwagen etc.), heute	liegt nicht vor	Gewerbe- gebiet	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten
5019	LPG- Rinder- zucht	seit 1962 Tier- aufzucht (Rin- der)	liegt nicht vor	Sonderge- biet für Tierhaltung	nicht gege- ben	Beprobung Aushub bei Bauarbei- ten

5020	Müllablagerung/Senke	bis 1970 Ablagerung von Bauschutt/Asche, heute mit Mutterboden bedeckt, begrünt, Feuerlöschbrunnen	liegt nicht vor	Grünfläche	nicht gegeben	Beprobung Aushub bei Bauarbeiten
------	----------------------	--	-----------------	------------	---------------	----------------------------------

5.3. Naturschutz

Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete sowie Biotop nach § 30 NatschG LSA sind in der Region um Thurland nicht vorhanden.

Auf dem gesamten Gemeindeterritorium ist lediglich eine Angerlinde mit Standort in Kleinleipzig ein Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes.

5.4. Flächen für den Abbau von Mineralien

Es besteht eine Bergbauberechtigung gemäß § 8 B – Berggesetz (II-B-f-108/94) für den Abbau von Kiessandlagerstätten die bereits geologisch erkundet wurden. Hierbei handelt es sich um eine über 100 ha große Fläche zwischen der Ortslage Thurland und der Mosigkauer Heide.

6. Bau- und Freiflächen

6.1. Festlegung der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Thurland werden die vorhandenen und geplanten Bauflächen gemeinsam ausgewiesen, allerdings durch unterschiedliche Kreissignaturen als „Bestand“ () und als „Planung“ () gekennzeichnet.

Die Bauflächen werden grundsätzlich nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt, da über die beabsichtigte Entwicklung ausreichend Sicherheit besteht und anderes ausgeschlossen werden soll.

6.2. Prognostischer Wohnflächenbedarf

Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist in der Literatur durch zahlreiche Varianten demografischer Prognosen, soziologischer Analysen und sozioökonomischer Einflussfaktoren beschrieben worden, die mittels aufwendiger mathematischer Korrelationen modelliert und in verschiedenen Entwicklungsszenarien erläutert werden können.

Diese Prognosen setzen das Vorhandensein vieler relevanter Ausgangsdaten voraus, die jedoch für die Gemeinde Thurland weder flächendeckend noch über längere Zeiträume erfasst vorliegen. Die Darstellung des Wohnflächenbedarfs muss daher generalisiert und auf groben Schätzwerten beruhend erfolgen.

Verallgemeinernd kann festgestellt werden, dass vier Faktorengruppen den Wohnflächenbedarf der Gemeinde beeinflussen:

1. natürliche Bevölkerungsentwicklung

d.h. Bevölkerungssaldo, Altersstruktur etc.

2. Migration

d.h. Migrationssaldo, zentralörtliche Funktion, Migrationsfaktoren etc.

3. vorhandene Bausubstanz

d.h. Art und Größe der Wohnungen, Leerstand, Baualter und -zustand etc.

4. Wohn- und Wohnumfeldwünsche der Bevölkerung

d.h. Wohnungsausstattung, Wohnungseigentumsbildung, Wohnungsgröße etc

Zu 1. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thurland verläuft negativ, d.h. die Gestorbenenanzahlen übertreffen die Geburtenzahlen um ein Vielfaches. Ausgehend von der zuvor analysierten Altersstruktur der Bevölkerung ist anzunehmen, dass der frei werdende Wohnraum aufgrund von Bevölkerungsabgängen durch entsprechenden Bedarf der relativ hohen Anteile junger Bevölkerungsteile überlagert wird.

Zu 2. Das positive Migrationssaldo resultiert vor allem aus der, im Vergleich zu anderen Regionen, günstigen Arbeitsplatzsituation. Die Verbesserung der Umweltsituation, der Ausbau des Erholungs- und Freizeitsektors und die Bereitstellung von Bauland zur Deckung des Wohnungsbedarfs trägt außerdem zur Stabilisierung bei.

Für die kommenden 10 Jahre wird auf eine Einwohnerzahl von 450 orientiert.

Zu 3. Die in den beiden Ortsteilen vorhandene Bausubstanz weist teilweise bauliche Mängel und Missstände in Bezug auf die Ausstattung auf.

Lt. Gebäude- und Wohnraumzählung aus dem Jahr 1995 wurden die 116 Wohngebäude in der Gemeinde Thurland in folgenden Zeiträumen errichtet:

Tabelle 5: Wohngebäude nach Baujahren

Baualter der Gebäude	Anzahl	Prozent
bis 1900	46	39,7
1901 - 1918	10	8,6
1919 - 1948	25	21,6
1949 - 1968	9	7,8
1969 - 1981	11	9,5
1982 - 1987	7	6,0
1988 - 1990	1	0,8
1991 - später	7	6,0
Gebäude gesamt	116	100

Die Übersicht zeigt, dass der Wohnungsbestand deutlich überaltert ist.

Fast 70 % ist älter als 50 Jahre!

Etwa 95 % aller Gebäude in Thurland befinden sich in Privateigentum.

Der Bestand an Wohnbauten ist zu 1/3 ein- und 2/3 zweigeschossig. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Tabelle 6 Wohngebäude nach der Zahl der Wohnungen

Gebäudeart	Anzahl
1-Familienhäuser	88

Häuser mit 2 Wohnungen	20
Häuser mit 3-6 Wohnungen	8
Gesamt	116

Der Erhaltungszustand der Bausubstanz ist nach dem Ergebnis der Wohnraum- und Gebäudezählung von 1995 relativ gut - lediglich 4 Gebäude weisen schwere Schäden auf.

Es wurden 5 leerstehende Wohnungen erfasst.

Von den insgesamt 152 Wohnungen in der Gemeinde sind 130 WE mit Bad/Dusche und WC ausgestattet und werden teilweise über eine Sammelheizung mit Wärme versorgt. Der Standard der übrigen Wohnungen liegt darunter - 5 WE haben noch Trockentoilette und weder Bad noch Dusche.

Zu 4. Die Pro-Kopf-Wohnfläche in Thurland und Kleinleipzig liegt mit 36,6 m² (Stand 31.12.1999, Fortschreibung der GWZ) im ostdeutschen Durchschnitt. Laut dem Statistischen Landesamt LSA beträgt jedoch der durchschnittliche Wert der Pro-Kopf-Wohnfläche im Dezember 2001 für Gesamtdeutschland 39,5 m²/ Einwohner.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 EW/HH ist relativ hoch. Daraus ergibt sich der Wunsch vor allem jüngerer Bevölkerungsschichten, sich eigenes Wohneigentum zu schaffen.

Bei den vorhandenen Wohnungen sollen durch veränderte Wohnungszuschnitte, modernere Ausstattung und Erhöhung der Nutzungsdauer die Wohn- und Lebensbedingungen verbessert werden.

Auf der Grundlage der Auswertung dieser Einflussfaktoren wird der zusätzliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Thurland wie folgt ermittelt:

1. prognostische Einwohnerzahl im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes	ca. 450 EW
2. prognostische Wohnfläche pro Einwohner (m ² Wohnfläche/EW)	ca. 39,5 m ² /EW
3. Bestand Wohnfläche (Nettogeschossfläche 1995), gesamt	14.400 m ²
4. Bedarf Wohnfläche im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes, gesamt (Zeile 1 x Zeile 2)	17.775 m ²
5. Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche (Zeile 4 - Zeile 3)	3.375 m ²
6. Bedarf an zusätzlicher Bruttogeschossfläche (Zeile 5 + 15 %)	3.881 m ²

7.	Bedarf an zusätzlicher Nettowohnbaufläche (Zeile 6 : GFZ 0,4) ¹⁾	9.703 m ²
8.	Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche (Zeile 7 + 15 %)	11.158 m ²

1) GFZ = 0,4 entsprechend einer lockeren Bebauung in Kleinstädten und ländlichen Siedlungen

Unter Zugrundelegung einer o.g. Einwohnerzahl und eines geringfügig ansteigenden Wohnflächenbedarfs pro Einwohner benötigt die Gemeinde Thurland gerundet ca. 1,1 ha Wohnbauland zusätzlich zu den 1999 vorhandenen Flächen.

Die Gemeinde weist in der Planung 1,2 ha zur Neubebauung aus. Die zu schaffenden technischen Infrastruktureinrichtungen sollten nach Möglichkeit optimal ausgenutzt und die angrenzende vorhandene Baustrukturen berücksichtigt werden.

6.3. Baugebiete

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 14. Mai 1990 in der derzeit gültigen Fassung sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich. Zur Berücksichtigung des Schallschutzes sind die Bestimmungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – heranzuziehen. Entsprechend Pkt. 1.1 der genannten DIN sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

	Orientierungspegel tags	Orientierungspegel nachts
Reines Wohngebiet	50 dB	40/35 dB *)
Kleinsiedlungsgebiet	55 dB	45/40 dB *)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	45/40 dB *)
Mischgebiet	60 dB	50/45 dB *)
Gewerbegebiet	65 dB	55/50 dB *)

*) der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm, der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm

Bei Zuwegung von Plangebieten im Zuge der Bundesstraße oder der Landesstraße ist darauf zu achten, dass die Erschließung über vorhandene Anbindungen oder rückwärtig erfolgt. Ist dies nicht möglich, so ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Nachweis dafür zu erbringen. (Stellungnahme des Straßenbauamtes Wittenberg vom 03.12.2002)

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Es bestehen seitens des Gesetzgebers vorgegebene anbaurechtliche Bestimmungen zur Bauverbotszone für Hochbau (40 m) und zustimmungspflichtigen Bestimmungen zur Baubeschränkungszone für bauliche Anlagen (100m) an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). (Stellungnahme des Autobahnamtes Halle vom 29.11.2002)

6.3.1. Wohnbauflächen

Um den Bedarf an Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde decken zu können und darüber hinaus auch einen Teil des Ersatzbedarfes an Wohngebäuden abzudecken, wird östlich an die bebaute Ortslage von Thurland am Weidenteichweg ein ca. 1,2 ha großes Gebiet für Wohnungsneubau ausgewiesen. Die Kennzeichnung erfolgt als Wohnbaufläche (W entsprechend § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO).

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

Da sich der Standort im so genannten Außenbereich befindet, muss im Falle der gewünschten Bebauung Baurecht in Form eines Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen werden. In diesem Fall kann dann ein Baugebiet festgelegt werden.

Kurzcharakteristik des Standortes
aus Sicht des Landschaftsschutzes:

Ackerfläche

landschaftspflegerische Beurteilung:

keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden
Erhöhung der Versiegelungsrate der Gemeinde durch Flächenbedarf für Gebäude und Stellplätze

Erfordernis:

Orientierung der Bauweise an der Ortsstruktur
Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen am Standort
Realisierung eines „grünen Randes“

Obwohl der Gemeinde derzeit eine große Anzahl von Baugesuchen vorliegen, die überwiegend von Bauwilligen aus dem Raum Bitterfeld/Wolfen gestellt wurden, werden keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen. Einerseits soll sich die Neuansiedlung von Wohnungsbau nach Landesrecht vorwiegend an zentralen Orten vollziehen (Thurland besitzt keine zentralörtliche Funktion) und andererseits soll vermieden werden, dass die intakten dörflichen Ortslagen durch Zersiedelung zerstört und zu uniformen Vororten der Städte degradiert werden.

6.3.2. Dorfgebiete

Die bebauten Ortslagen von Thurland und Kleinleipzig werden als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstypus dient dem Wohnen, der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und Handwerksbetrieben.

Das charakteristische, vor allem durch die historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Gehöfte geprägte Ortsbild soll trotz aller notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhalten und gepflegt werden.

Die Grundstücke sind meist sehr groß und ihre bauliche Gestaltung setzt sich zusammen aus dem Gehöft oder dem Wohnhaus an der Straße und einem anschließenden Nutzgarten. Außerdem sollen innerhalb der Ortslagen, besonders im Angerbereich von Thurland, vorhandene Baulücken geschlossen werden, die durch Zerstörung im 2. Weltkrieg bzw. durch unkontrollierte Abrisse in der Zeit danach entstanden sind.

Ein Problem stellen die teilweise nutzungsentleerten Gebäude der größeren Höfe dar. Die Bebauung ist nur dann zu retten, wenn sie einer verträglichen Nutzung zugeführt werden können. Die Gebäude der Splittersiedlungen Forsthaus und Heidekrug werden als Bauflä-

chen nicht dargestellt. Sie haben Bestandsschutz; das Hinzufügen weiterer baulicher Anlagen ist nicht zulässig, um eine Verfestigung dieser Ansiedlungen zu verhindern.

Neben der Verdichtung der vorhandenen Ortslagen wird eine Abrundungsfläche für die Bebauung des dörflichen Mischgebietes Kleinleipzig dargestellt. Der Standort hat eine Größe von ca. 0,2 ha und befindet sich westlich der Ortseinfahrt Kleinleipzig gegenüber der bereits bestehenden Bebauung. Sie dient dem Ortsteil als Ersatzbaufläche, da kaum Möglichkeiten in der bestehenden Ortslage vorhanden sind.

Kurzcharakteristik der Standorte aus Sicht des Landschaftsschutzes:	Altgrasflur, Ackerfläche
landschaftspflegerische Beurteilung:	keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden Erhöhung der Versiegelungsrate der Gemeinde durch Flächenbedarf für Ge- bäude und Verkehrsflächen
Erfordernis:	Orientierung der Bauweise an der Dorfstruktur, gute Durchgrünung Durchführung von Ausgleichsmaß- nahmen

6.3.3. Gewerbegebiete

Am südlichen Rand der Bebauung von Thurland liegt ein umfangreicher Stallanlagenkomplex von insgesamt ca. 6,8 ha Größe. Auf der westlichen Teilfläche wird eine Hähnchenmastanlage betrieben. Dieser Bereich wird als Sondergebiet für Tierhaltung in der Planzeichnung dargestellt.

Die östliche Teilfläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier befinden sich folgende Betriebe: die Salat und Feinkost Thurland GmbH, die Thurländer Hähnchengrill GmbH und ein Bauunternehmen.

Diese Betriebe nutzen das Gelände vollständig.

In Kleinleipzig befindet sich ein ca. 0,5 ha großes Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsrand. Hier hat sich die Firma ELIN Spezialmetallbau mit ihrer Lagerfläche angesiedelt.

Am nördlichen Ortsrand von Thurland befand sich eine ehemalige Schweinestallanlage. Die Ruinen der aufgelassenen Anlage werden in nächster Zeit abgerissen.

Das Fuhrunternehmen Schwanitz besitzt angrenzend an diesen Bereich ihr ca. 0,4 ha große Betriebsfläche. Diese bestehende Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Betrieb besitzt Bestandsschutz. Die momentan stattfindende gewerbliche Nutzung auf dem Gelände stellt kaum Belastung für das Umfeld des Betriebes dar. Die Größe des Betriebsgeländes schränkt die Nutzung ein. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich wird von der Gemeinde nicht gewünscht.

Insgesamt werden damit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Thurland ca. 4,30 ha als Gewerbegebiet dargestellt, geplante Gewerbegebiete sind nicht vorgesehen.

6.3.4. Sondergebiet für Tierhaltung

Wie bereits zuvor beschrieben, werden in einer modernen Stallanlage südlich der Ortslage Thurland Masthähnchen von der Broilerhof Thurland GbR gehalten. Es wurde die nach § 67a BImSchG angezeigte Broilermastanlage auf 74.000 Mastplätze ausgebaut.

Die Hähnchenmastanlage mit der o.g. Tierplatzzahl entspricht einem Besatz von 176,2 GV (nach VDI 3472: 420 Plätze = 1 GV). Damit ergibt sich aus dem Abstandsdiagramm der TA-Luft ein Mindestabstand zur Wohnbebauung von 273 m. Ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung unter den geforderten Schutzabstand ist von der Gemeinde, siehe Planung, nicht beabsichtigt.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen durch die Hähnchenmastanlage wurde ein Lufttechnisches Gutachten durch ECO-CERT Leipzig erarbeitet.

Dieses liegt der Gemeinde vor (Stand 06.07.1998). Nach diesen Untersuchungen sind Maßnahmen der Luftreinhaltung über den Stand der Technik hinaus (Abluftreinigung) nicht erforderlich, da im Bereich der Wohnbebauung eine Immissionsbelastung von < 0,07 auftritt und entsprechend Geruchsimmissionsrichtlinie ein Wert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete zulässig ist.

Die Ausweisung der bestehenden Anlage erfolgt gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für Tierhaltung.

6.3.5. Sondergebiet für Windenergieanlagen

Die Flächen für die Windenergienutzung sind im Entwurf des Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ausgewiesen.

Damit sollen einerseits Windenergieanlagen in den Kreis der nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben aufgenommen werden, und andererseits die Möglichkeit eröffnet werden, eine geordnete Entwicklung bei der Errichtung von Windenergieanlagen zu erreichen.

Nach der Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt, die im Auftrag des Ministeriums für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt erarbeitet wurde, befinden sich rund um die Ortslagen von Thurland und Kleinleipzig Potentialflächen mit mittleren Windgeschwindigkeiten ab 5,0 m/s, in denen die Betreibung von Windenergieanlagen sinnvoll ist.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgesellschaft Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg wurde darauf hingewiesen, dass Abstandsregelungen für die Bewertung der Raumverträglichkeit von Eignungsgebieten für die Nutzung der Windenergie in der Planungsregion festgelegt wurden. Für dörfliche Siedlungen beträgt der Mindestabstand 1000 m. Alle im REP vom 21.03.2000 ausgewiesenen Flächen wurden entsprechend überprüft und ggf. überarbeitet. Die Gemeinde Thurland hat eine Fläche als Sondergebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen.

Das südlich der Ortslage Thurland befindliche Gebiet hat eine Größe von ca. 48,5 ha.

Der Gemeinderat hat per Beschluss die Anzahl der Windenergieanlagen auf maximal 10 Anlagen beschränkt.

Auf den Gemarkungen der Nachbargemeinden Bobbau, Salzfurkapelle und Raguhn sind ebenfalls Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen ausgewiesen.

Aufgrund des Einsatzes von höheren und leistungsstärkeren Windkraftanlagen (Nennleistung je Anlage bis zu 3,0 MW) ist von einer höheren Störwirkung der einzelnen Anlage auszugehen. Künftig soll im Rahmen einer Einzelfalluntersuchung, welche die jeweiligen vorhandenen Vorbelastungen durch Gewerbelärm einbeziehen sollte, der jeweilige Schutzab-

stand von der einzelnen Windkraftanlage zu den schutzbedürftigen Nutzungen festgestellt werden.

Weiterhin wurde von der Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass der im Bereich Thurland geplante Windpark nach Anlage 1 des am 03.08.2001 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie unter die Nr. 1.6.2 (AA in Spalte 2) der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben fällt. Es hat somit eine allgemeine Prüfung des Einzelfalles nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu erfolgen. Es ist, gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde, aufgrund der Größe des Planungsgebietes nach § 17 des UVPG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine UVP durchzuführen.

Gemäß 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2001, geändert. Danach sind Windfarmen ab einer Größe von 3 WKA im Anhang zur 4. BImSchV unter der Nr. 1.6 als genehmigungsbedürftige Anlagen aufgeführt.

6.4. Verkehrsflächen

- Straßen

Planungen, die zur Verbesserung der überregionalen Verkehrserschließung beitragen sollen, sind im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt definiert. Die Gemeinde Thurland ist betroffen von der künftigen Trasse der „Nordharzautobahn“ Goslar-Bernburg-Dessau mit Anbindung an die A 9.

Langfristig ist vom Land Sachsen-Anhalt der Ausbau der B 184 Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig geplant. Das Landesamt für Straßenbau ist deshalb in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes wird von der Bundesstraße B 184 und der Landesstraße L 136 durchquert, welche sich in Baulastträgerschaft des Straßenbauamtes Wittenberg befinden. Für die Erneuerung bzw. Umgestaltung von Anbindepunkten oder die Anlage von Gehwegen im Zuge der o.g. Straßen sind dem Amt entsprechende Projektunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso sind dem Amt alle weiteren beabsichtigten Vorhaben im Straßenraum unbedingt anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

Die vorhandene Bepflanzung und die damit zusammenhängenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Zuge der Bundes- und Landesstraße unterliegen den Straßenbauamt. (Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 03.12.2002)

- Rad- und Wanderwege

Ein umfassendes Rad- und Wanderwegekonzept für den Kreis Bitterfeld ist noch nicht vorhanden. Lediglich einige ausgewählte attraktive Wegebeziehungen, wie z.B: der Muldetalradwanderweg wurden realisiert. Ein weiteres herausragendes Projekt - der Radweg von Wolfen-Nord zur Goitzsche - befindet sich in der Vorbereitung.

Über die Gemarkung Thurland verläuft ein Rad- und Wanderweg aus Wolfen kommen in die Mosigkauer Heide, der auf der östlichen Straßenseite parallel zur B 184 geführt wird.

6.5. Natur und Landschaft

Für die Landschaftseinheiten in der Region um Thurland wurden im Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt und im Landschaftsrahmenplan des Kreises Bitterfeld Leitsätze in Bezug auf Naturhaushalt, Nutzungseignung, Landschaftsbild und Belastungen/Gefährdungen herausgearbeitet:

„ Die unmittelbare Nähe der Mosigkauer Heide zu den intensiv genutzten Lößackerlandschaften im westlichen Winkel zwischen Elbe und Mulde, zu den Industriegebieten von Wolfen-Bitterfeld und zur Großstadt Dessau unterstreichen ihre landeskulturelle Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz im Raum Dessau-Bitterfeld....

Die Kiefernforste sind in naturnahe Laubmischwälder umzuwandeln; Altholzinseln und Überhälter sind zu erhalten. Alleén, insbesondere im Bereich des Schlosses Mosigkau und entlang der B 184 sind durch regelmäßige Pflege und streckenweise Erneuerung zu erhalten.

Die gegenwärtige Flächennutzungsverteilung muss sich weiter zugunsten der Waldbedeckung verändern. Die für die Landwirtschaft zu leistungsschwachen Sandböden sollen zukünftig naturnah mit Wald bestockt sein. Ausgewählte Ackerflächen sollen zur Gliederung des Landschaftsbildes und für die Erhaltung von Ackerwildkräutern erhalten bleiben. Eine Nutzungsintensivierung darf nicht stattfinden. In den ackerwirtschaftlich genutzten Bereichen sind Windschutzgehölze mit standortgerechten Arten entlang von Landstraßen und Feldwegen anzulegen und an vorhandene Gehölze anzuschließen.

In der Gemeinde selbst wird die Mosigkauer Heide, die den weiteren Naturraum im wesentlichen prägt, nicht wirksam. Thurland ist umgeben von intensiv genutzten Lößackerlandschaften. Das Profil ist eben bis leicht wellig. Hier gelten folgende allgemeine Zielstellungen:

- Sicherung der für die Kulturlandschaft typischen Ackerflächen und damit der Frisch- und Kaltluftentstehung
- Sicherung der Bodenfruchtbarkeit durch Bodenschutzmaßnahmen
- Anlage von linearen Grünstrukturen als Windschutz mit standortgerechten Arten und aus heimischen Herkünften entlang von Straßen und Feldwegen
- Erhaltung und Optimierung der wenigen vorhandenen Biotopelmente.

6.6. Grünflächen

Einbindung in die Landschaft

Thurland und Kleinleipzig sind von einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft umgeben. Im Norden grenzt der Forst der Mosigkauer Heide an die Gemeindeflur.

Von den Ortslagen ausgehend, sind u.a. am Markeschen Weg und am Weg zum Forsthaus bis zur Gemarkungsgrenze Tornau v.d. Heide eine Vielzahl von straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgenommen worden.

Diese sind in der Planzeichnung dargestellt und entstanden in der Regel als Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus und der Rekonstruktion der BAB 9.

Der Übergang von der bebauten Ortslage zur Landschaft vollzieht sich, mit Ausnahme der Stallanlage Thurland und dem Maschinenstellplatz in Kleinleipzig, noch harmonisch mit Obstwiesen, Hausgärten und hofnahen Weideflächen.

Die dörflichen Grünstrukturen haben jedoch kaum einen Verbund mit den spärlichen Grünstrukturen in der Landschaft und dem Wäldchen am Forsthaus. Hier ist kurz- bzw. mittelfristig die Vernetzung durch die verstärkte Neuanpflanzung von Flurgehölzen und straßenbegleitendem Großgrün erforderlich.

Private Grünflächen

Die wichtigsten privaten Freiflächen sind die Gärten und Höfe der einzelnen Grundstücke. Sie sind in der Plandarstellung in der Regel im dargestellten Dorfgebieten integriert.

Eine ca. 2,1 ha große Gartenfläche, welche sich zwischen der südlichen Bebauung der Lindenstraße und der angrenzenden Bebauung des Angers befindet, wurde als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Privatgärten in Thurland und Kleinleipzig dienten in früheren Jahren einerseits der Eigenversorgung und andererseits als Zuerwerbsmöglichkeit. Der überwiegende Teil der Gärten wird auch heute noch als Nutzgärten betrieben. Teilweise sind diese Gärten auch mit Obstwiesenflächen gekoppelt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Bewirtschaftungsweise sind die Gärten eher als artenarm zu bezeichnen. Erfahrungsgemäß weicht die bisherige Versorgungsfunktion der privaten Gärten durch die geänderte Versorgungslage und Gesamtlebenssituation in Zukunft einer durch Repräsentationszwecke geprägten Gestaltung. Damit werden heimische Pflanzenarten weiter zurückgedrängt.

Innerhalb der Ortslagen sind Vorgärten zwischen den Hauptgebäuden und dem Straßenraum noch vorhanden. Diesen Bereichen kommt bei der Gartengestaltung eine besondere Bedeutung zu, da sie als optischer Teil des öffentlichen Raumes einen entscheidenden Einfluss auf das Entstehen der dörflichen Atmosphäre haben.

In den Ortsrandbereichen gewährleisten die privaten Gärten eine harmonische Einbindung der Ortslagen in die umgebende Landschaft.

Öffentliche Grünflächen

Neben den größeren im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit Zweckbestimmung sind in den Ortslagen eine Anzahl kleinerer Restflächen, vor allem an den Verkehrsanlagen, vorhanden. Bei diesen Flächen wird auf eine weitergehende Zweckbestimmung verzichtet.

Als öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung werden in Thurland u.a. dargestellt: der Anger, der Platz am Dorfteich, der Bereich an der Gemeindeverwaltung und der Kietenbereich an der Hauptstraße zur Brücke hin.

Der Kietenbereich, eine Fläche mit 4 ehemaligen Lehm- bzw. Sandgruben, ist größtenteils ein gestalteter Bereich mit echter dörflicher Ruderalfläche mit hohem ökologischen Wert.

Eine der Gruben, die bis vor einigen Jahren als Hausmülldeponie genutzt wurde, wird derzeit von der Gemeinde noch als Deponie für unbelasteten Erdaushub genutzt. Nach ihrer Schließung soll auch dieser Bereich bepflanzt werden.

Der Angerbereich in Kleinleipzig, der ebenfalls mit Altbäumen bestanden ist, wird aufgrund seiner geringen Größe in die Signatur Dorfgebiet einbezogen.

Planung:

Entlang der Autobahn wurden zu beiden Seiten Flächen mit Hecken bepflanzt, die dem Emissionsschutz dienen.

Die Gemeinde beabsichtigt, als Ergänzung zu den vorhandenen dörflichen Grünstrukturen und deren Vernetzung mit den umgebenden Strukturen in der Landschaft, jeweils nördlich zwischen den Ortslagen Thurland und Kleinleipzig und diesen Emissionsschutzhecken entlang der Autobahn, weitere Grünstrukturen anzulegen.

Weiterhin sind als Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche am Weidenteichweg zur Landschaft, zur bestehenden Bebauung bzw. zur Straße in Thurland Grünflächen vorgesehen.

Auf dem Gemeindegebiet existieren lediglich ein kleines Wäldchen am Forsthaus und eine, im Anschluss an die Mosigkauer Heide in der Nähe des Heidekrugs im Zuge des grundhaften sechsstreifigen Um- und Ausbaus der BAB 9 als Ausgleichs und Ersatzmaßnahme bepflanzte Fläche.

Dieser letztgenannte Bereich wurde bereits als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sind jedoch nur ca. 5,4 ha groß und haben auf das Erscheinungsbild und die Wirtschaft/Tourismus wenig Einfluss (Durchschnittliche Forstfläche des Landkreises Bitterfeld = 21,5 %).

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

Als Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft stehen neben den Fläche, die zur Abgrünung zur Landschaft hin auf den Bauflächen angeboten werden müssen, folgende Flächen zur Verfügung:

- Restflächen des zukünftigen Sportplatzes in Thurland (nördlicher Ortsrand, zwischen Friedhof und Autobahn) und in der Lindenstraße zwischen Autobahn, Bebauung und Brückenböschung sowie
- Flächen um den Friedhof Kleinleipzig bis zur Autobahn

6.10. Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

In der Stellungnahmen des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig wurde darauf hingewiesen, dass einige am Ortsrand liegende Grundstücke nicht an das öffentliche zentrale Abwasserleitungssystem Raguhn-Zörbig angeschlossen sind. Es handelt sich hierbei um Grundstücke im Ortsteil Klein-Leipzig. Es handelt sich hierbei um die ersten Grundstücke des Ortes (östlich der Kleinleipziger Straße) von Thurland kommend. Die Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

7. Zusammenfassung

Allgemein kann eingeschätzt werden, dass die Gemeinde Thurland durch ihre räumlich günstige Lage in Zukunft sowohl von den Entwicklungsimpulsen des nahen Stadtraumes Bitterfeld-Wolfen und der Mosigkauer Heide (Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft), als auch von den Potentialen des nördlichen ländlichen Raumes profitieren wird.

Für die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben bestehen gute Chancen durch die optimale verkehrstechnische Anbindung, die durch die geplanten überregionalen Maßnahmen weiter verbessert wird, und die Nähe zu potentiellen Absatzmärkten.

Positiv könnte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt auswirken (innerörtliche Verdichtung, Beseitigung des Wohnungsleerstandes), da sich die Einwohnerzahl durch die Rückkehr ehemals abgewanderter Ortsansässiger und den Zuzug weiterer Bewohner auf einem etwas höheren Niveau als bisher stabilisieren wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thurland soll den Rahmen für die Entwicklung der städtebaulichen Strukturen in den nächsten 10-15 Jahren setzen.

Die Verwirklichung der verschiedenen Planungsziele hängt dabei weitgehend von der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes, der Revitalisierung des Naturhaushaltes und der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Bürgern und ortsansässigen Gewerbetreibenden ab.

8. Flächenbilanz

Auflistung der Nutzungsarten nach Bestand und Planung, Stand März 1999:

Ifd. Nr.	Nutzungsart	Größe in ha		
		Bestand	Planung	insgesamt
1.	<i>Baugebiete bzw. -flächen</i>	40,94	50,46	91,40
1.1.	Wohnbauflächen	-	1,20	1,20
1.2.	Dorfgebiete	24,45	0,20	24,65
1.3.	Gewerbegebiete	4,30	-	4,30
1.4.	Sondergebiete für Tierhaltung	3,40	-	3,40
1.5.	Sondergebiet für Windenergieanlagen	-	48,5	48,5
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	-	-	-
3.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	8,79	0,56	9,35
4.	Flächen für Ver- und Entsorgung	-	-	-
5.	<i>Grünflächen</i>	21,65	9,10	30,75
5.1.	Parkanlagen	0,50	-	0,50
5.2.	Sportplätze	0,95	1,7	2,65

5.3.	Friedhöfe	1,10	-	1,10
5.4.	Schutzgrün	13,45	0,7	14,15
5.5.	Sonstige Grünflächen	5,65	6,70	12,35
6.	<i>Flächen für Land- und Forstwirtschaft</i>	<i>611,54</i>		<i>551,98</i>
6.1.	Flächen für die Landwirtschaft	606,14	- 59,56	546,58
6.2.	Flächen für die Forstwirtschaft	5,40	-	5,40
7.	Wasserflächen	-	-	-
Gemeindeflächen insgesamt				674,13

9. Quellen- und Literaturverzeichnis

- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt
Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt,
Mai 1994
- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
vom 30.01.1996 und
Ergänzung um Festlegungen zur Nutzung der Windenergie, Juli 1997
- Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP) vom 27.02.2004
- Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt
Wind-consult GmbH, 10/1996
- Ziele der Raumordnung und regionalen Entwicklung im Kreis Bitterfeld
(Kreisentwicklungsprogramm), Juni 1998
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld, Dezember 1995
- Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zu
 - ° Bevölkerung und Erwerbstätigkeit
 - ° Bautätigkeit und Wohnungswesen
 - ° Wohnungs- und Gebäudezählung 1995
- Dorferneuerungsplan Thurland, 1992
- Dorferneuerungsplan Kleinleipzig, 1996
- Angaben zur Geschichte Thurlands

F. Häckel
Zusammenstellung nach verschiedenen Quellen 1983