

# **IGEK ELSTERAUE**

**INTEGRIERTES GEMEINDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
DER GEMEINDE ELSTERAUE**



**IGEK Gemeinde Elsteraue**

Stand: 23.03.2018

**Wenzel & Drehmann PEM GmbH**

Auftraggeber

**Gemeinde Elsteraue**

Hauptstraße 30

06729 Elsteraue

Tel.: (03441) 226 - 0

info@gemeinde-elsteraue.de

www.gemeinde-elsteraue.de

Auftragnehmer

**Wenzel & Drehmann PEM GmbH**

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

Tel.: 03443 – 284 390

info@wenzel-drehmann-pem.de

www.wenzel-drehmann-pem.de

Gefördert durch

das Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft und das Land Sachsen-Anhalt im Rahmen der  
**Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbereitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass .....	5
1.2 Methodische Konzepterarbeitung.....	6
<b>2. Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben .....</b>	<b>8</b>
2.1 Kurzbeschreibung Gemeinde Elsteraue.....	8
2.2 Übergeordnete Planvorgaben .....	9
2.3 Vorhandener Planungsbestand der Gemeinde Elsteraue .....	14
2.4 Dorferneuerung .....	17
2.5 Strukturwandel .....	26
2.6 Interkommunale Kooperation .....	26
2.7 Chancengleichheit und Barrierefreiheit .....	28
<b>3. Bestandsaufnahme und Analyse .....</b>	<b>29</b>
3.1 Demografische Entwicklung .....	29
3.2 Gemeinde und Bürgerschaft .....	34
3.3 Wirtschaftsförderung / Stärkung der Wirtschaft.....	35
3.4 Allgemeine Daseinsvorsorge.....	39
3.5 Bedarfsgerechte Infrastruktur .....	42
3.6 Bildung, Erziehung, Familie, Senioren .....	47
3.7 Freizeit- und Kultureinrichtungen .....	48
3.8 Bauliche Entwicklung .....	49
3.9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.....	64
3.10 Zusammenfassung: Stärken-Schwächen-Profil .....	66
<b>4. Entwicklungsziele – Zukunftsperspektiven .....</b>	<b>72</b>
4.1 Das Leitbild als Entwicklungsziel.....	72
4.2 Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Elsteraue.....	73



---

4.3 Räumlich- funktionale Schwerpunktsetzung - Ortschaftsprofile .....	75
<b>5. Handlungsfelder und Leitprojekte .....</b>	<b>80</b>
5.1 Handlungsfelder .....	80
5.2 Leitprojekte.....	90
<b>6. Kriterien für die Bewertung der Zielerreichung .....</b>	<b>99</b>
6.1 Teilhabe und Umsetzungsprozess .....	99
6.2 Evaluation und Monitoring.....	99
<b>7. Anhang.....</b>	<b>101</b>
Anhang 1 – Detaildaten Demografie Ortsteilebene	
Anhang 2 – Stärken-Schwächen-Profil – Zuordnung zu den Ortschaften	
Anhang 3 – Karten bauliche Bestandsaufnahme der Ortschaften und Ortsteile der Gemeinde Elsteraue	



# 1. Vorbereitung

## 1.1 Planungsanlass

Mit dem vorliegenden Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK) positioniert sich die Gemeinde Elsteraue im Dreiländereck Mitteldeutschlands mit einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie und einem gesamtgemeindlichen Leitbild der räumlichen Entwicklung für die kommenden 15 Jahre.

Die Gemeinde Elsteraue wurde am 1. Juli 2003 aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Bornitz, Draschwitz, Göbitz, Langendorf, Könderitz, Profen, Rehmsdorf, Reuden, Spora und Tröglitz, die den Verwaltungsgemeinschaften „Elsteraue“ und „Dreiländereck“ angehörten, gegründet.

Seit der Gebietsreform und den damit verbundenen territorialen Veränderungen besteht keine informelle, integrierte Entwicklungsplanung, welche sich mit dem gesamten Gemeindegebiet der Elsteraue befasst.

Die Gemeinde Elsteraue will langfristig ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort sein. Aus diesem Grund setzt sie sich aktiv mit ihrer Entwicklung und Zukunftsperspektiven, unter Einbeziehung gesellschaftlicher Trends und bevorstehenden Transformationsprozessen auseinander.

Das IGEK bietet für die Gemeinde Elsteraue einen handlungs- und aufgabenorientierten Zukunftsentwurf, der auf die nächsten 15 Jahre ausgerichtet ist. Mit der Leitbildentwicklung sind Festlegungen von inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkten als Maßgabe für eine kontinuierliche auf Schwerpunktsetzung ausgerichtete Flächen- und Raumnutzung verbunden. Die zukünftigen kommunalen Projekte unterliegen der Übereinstimmung mit den Zielen dieses Konzeptes. Das Gesamtkonzept bedarf einer regelmäßigen Evaluierung.

Diese Konzeption beschreibt einen belastbaren Entwicklungsleitfaden, um die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu identifizieren und den Entwicklungen des demografischen Wandels begegnen zu können. Das IGEK der Gemeinde Elsteraue bildet die Voraussetzung für den Einsatz von Finanzmitteln aus Förderprogrammen auf EU-, Bundes- und Landesebene.

## 1.2 Methodische Konzepterarbeitung

Dem Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Elsteraue liegt das Prinzip der mitwirkungsorientierten Beteiligung zugrunde. Die Beteiligung der Bevölkerung und die Einbeziehung lokaler Akteure sind wesentliche Bestandteile eines erfolgreichen Konzeptes. Dies spiegelt sich wider in aktuellen gesellschaftlichen Trends, wonach die Partnerschaft zwischen Staat bzw. verantwortlicher Verwaltungsebene und Bürgerinnen und Bürgern ein mehr und mehr wichtiges Element darstellt und Beteiligung an politischen Entscheidungen und Planungsprozessen eingefordert wird. In diesem „bottom-up-Ansatz“ bildet sich der immer wichtiger werdende Beitrag von lokalen Interessengruppen und auch des ehrenamtlichen Engagements am gemeindlichen Leben ab.

### intensive Akteursmitwirkung

Der Erarbeitungsprozess zum IGEK der Gemeinde Elsteraue beinhaltete eine intensive Akteursmitwirkung in Arbeitssitzungen bzw. Workshops, sowie Beteiligungs- und Diskussionsmöglichkeiten zur Einarbeitung von Hinweisen und Anregungen. Während des gesamten Erarbeitungsprozesses wurden die Inhalte der einzelnen Veranstaltungen öffentlich über die Internetseiten der Gemeinde Elsteraue und des Büros Wenzel & Drehmann zur Verfügung gestellt.

Folgende Abbildung zeigt den schematischen Ablauf der Konzepterarbeitung zum IGEK der Gemeinde Elsteraue.



Abbildung 1 - schematischer Ablauf der Konzepterarbeitung IGEK Gemeinde Elsteraue



Der wesentliche Arbeitsprozess ist gerahmt von zwei öffentlichen Projektforen, welche die Auftakt- bzw. Abschlussveranstaltung zur Erarbeitung des IGEK der Gemeinde Elsteraue bilden.

Zwischen den öffentlichen Projektforen fand eine Workshopreihe statt, in der unter intensiven Diskussionen Konsens zu den Analyseergebnissen, der innergemeindlichen Schwerpunktsetzung durch Ortschaftsprofile, dem gesamtgemeindlichen Leitbild sowie den zur Umsetzung des Leitbildes angelegten Handlungsfeldern und Leitprojekten erzielt werden konnte.

#### **Workshopreihe**

Zwischen Workshop 3 und 4 fanden individuelle Ortschaftsgespräche statt. Hier wurden die durchgeführten Bestandsaufnahmen und die darauf basierenden Schwerpunkträume und Entwicklungsthemen für jede der 10 Ortschaften der Gemeinde Elsteraue separat erörtert. Die Teilnehmer dieser Gespräche setzten sich zusammen aus maximal 2 Vertretern pro Ortschaft, der gemeindlichen Bauverwaltung und des Planungsbüros.

#### **individuelle Ortschaftsgespräche**

Im Anschluss an die Entwurfsvorstellung am 14.12.2017 erfolgte eine Beteiligung von Behörden, Verbänden und Wirtschaft um die Widerspruchsfreiheit des IGEK der Gemeinde Elsteraue zu bestehenden Konzepten und Planungen zu prüfen und durch eventuelle Anpassungen zu gewährleisten.

Nach Vorgaben der IGEK-Richtlinie wurden dabei die folgenden Stellen beteiligt:

- Träger öffentlicher Belange,
- Einrichtungen der Wirtschaft,
- Verbraucherverbände,
- Umweltverbände,
- Tourismusverbände,
- landwirtschaftlicher Berufsstand,
- Behindertenbeauftragte,
- Gleichstellungsbeauftragte,
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd,
- Arbeitsgemeinschaft ländlicher Raum,
- Burgenlandkreis.

Allen Ortschaftsvertretern ging während dieser Zeit ein digitales Exemplar des IGEK Elsteraue mit dem Ziel zu, eine für den Erarbeitungsprozess abschließende Stellungnahme abzugeben. Allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern war der Entwurfsstand des IGEK über die Veröffentlichung im Internet frei zugänglich und das Abgeben einer Stellungnahme bzw. von Hinweisen, Korrekturen und Ergänzungen ermöglicht.

Die Beteiligungsphase zur Entwurfsfassung des IGEK Elsteraue ist als separate Anlage („Dokumentation der Stellungnahmen und Sachverhalte zur öffentlichen Beteiligung) zum Konzepttext dokumentiert.

#### **Dokumentation**

## 2. Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben

### 2.1 Kurzbeschreibung Gemeinde Elsteraue

<b>Lage</b>	Die etwa 80 km <sup>2</sup> große Gemeinde Elsteraue befindet sich im südlichen Sachsen-Anhalt im sogenannten Drei-Länder-Eck. Sie gehört zum Burgenlandkreis. Es bestehen direkte Grenzlagen zu den Bundesländern Thüringen (Altenburger Land) und Sachsen (Landkreis Leipzig).
<b>Nachbarn</b>	Sie liegt damit zwischen den Ballungs- und Versorgungszentren Leipzig und Zeitz. Direkte angrenzende Nachbargemeinden der Elsteraue sind die Städte Zeitz und Hohenmölsen (in Sachsen-Anhalt), die Städte Stadt Lucka und Meuselwitz, die Gemeinden Kriebitzsch und Starkenberg (in Thüringen) und die Stadt Groitzsch sowie die Gemeinde Elstertrebnitz (in Sachsen).
<b>Anbindung</b>	<p>Über die Hauptverkehrsader der Bundesstraße 2 bestehen die direkten überregionalen Anbindungen nach Leipzig und Gera in Nord-Süd-Richtung. In Ost-West-Richtung kreuzt mit der Bundesstraße 180 eine weitere Hauptverkehrsader in Teilen das südliche Gemeindegebiet, wodurch eine gute Anbindung nach Naumburg und das nördliche Sachsen-Anhalt sowie nach Altenburg und weiter nach Mittelsachsen besteht.</p> <p>Die Bundesautobahnen A4, A9 und A38 sind damit schnell erreichbar, was eine insgesamt gute Anbindung der Elsteraue an die überregionalen Verkehrsnetze bedeutet. Der Flughafen Leipzig/Halle ist in etwa 45 Minuten zu erreichen.</p>
<b>Gebietsreform 2003</b>	Entstanden ist das heutige Gemeindegebiet mit seinen insgesamt 10 Ortschaften im Jahr 2003 aus dem Zusammenschluss der Verwaltungsgemeinschaften Dreiländereck (Tröglitz, Rehmsdorf, Langendorf, Spora) und Elsteraue (Bornitz, Draschwitz, Reuden, Profen, Göbitz, Könderitz). Die im Süden befindliche Ortschaft Spora wird dabei vom restlichen Territorium durch einen Abschnitt der Stadt Zeitz getrennt, was eine Besonderheit des Gemeindegebiets darstellt.
<b>Naturraum</b>	Naturräumlich liegt die Gemeinde innerhalb der Leipziger Tieflandbucht im Gebiet des Altenburg-Zeitzer Lösshügellands, zu einem großen Teil in der namensgebenden Aue der Weißen Elster. Im Süden quert die Schnauder das Gemeindegebiet. Landwirtschaftlich hochwertige Böden nehmen einen Großteil der Fläche ein, die abseits der Auen wald- und gehölzarm ist. Das Landschaftsbild des gesamten Gemeindegebiets ist zudem durch den Altbergbau geprägt.
<b>Tagebau</b>	Als Teil des Mitteldeutschen Braunkohlereviere befindet sich im Norden der Gemeinde das Braunkohlenabbaugebiet des aktiven Tagebaus Profen. Aus dessen drei Abbaufeldern wird





seit den 1940er Jahren Kohle gefördert wird. Als bedeutendes Unternehmen ist die Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH mit ihren Standort in Profen tätig. Die Lagerstätte wird mit dem zu erwartenden Auslaufen der Kohlegewinnung nach 2030 erschöpft sein.

Für die Region bedeutet dies einen mittel- bis langfristigen Strukturwandel von einer Bergbau- zur Bergbaufolgerregion mit der Flutung der Tagebaurestlöcher und der Entstehung eines Sees im nördlichen Gemeindegebiet.

### **Strukturwandel**

Von überregionaler industrieller Bedeutung als Teil des Mitteldeutschen Chemiedreiecks ist der östlich von Tröglitz gelegene Chemie- und Industriepark Zeitz. Dieser befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Hydrierwerk Zeitz, das von 1939 bis 1990 ein historisch bedeutender Standort der petrochemischen Industrie gewesen ist.

### **Industrie**

Im landwirtschaftlichen Bereich ist in der Elsteraue die AGRICOLA Landwirtschaftliche Betriebsgesellschaft von Bedeutung.

## **2.2 Übergeordnete Planvorgaben**

Für das Gebiet der Gemeinde Elsteraue liegen mehrere übergeordnete Planvorgaben vor, welche die Ziele und Grundsätze der planerischen Entwicklung vorgeben. Die relevanten Planvorgaben werden nachstehend mit den wesentlichen Inhalten der entsprechenden Planwerke zusammengefasst.

### **2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

Der Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) stellt das Gesamtkonzept der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes geben den Rahmen für die Fachplanungen vor. Die darin festgelegten Ziele und Grundsätze weisen für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität auf und treffen für die folgenden Bereiche zu berücksichtigende bzw. zu beachtende Aussagen:

- Entwicklung der Raumstruktur,
- Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur,
- Entwicklung der Freiraumstruktur.

Die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt ist durch den LEP 2010 LSA in den Ordnungsraum (bestehend aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umge-

### **Raumstruktur**



benden Raum) sowie den ländlichen Raum untergliedert. Die Gemeinde Elsteraue ist dem LEP 2010 LSA nach dem ländlichen Raum zugeordnet.

**Ländlicher Raum**

Im ländlichen Raum ist es gemäß LEP 2010 LSA von besonderer Bedeutung, für die hier lebende Bevölkerung und für die ansässige Wirtschaft, dessen vielzählige Städte und Dörfer bedarfsgerecht zu entwickeln. Dabei sind insbesondere die demografische Entwicklung in Verbindung mit der weiteren Siedlungsentwicklung und die Auslastung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen entscheidend für die zukünftige Gestaltung und Zielrichtung.

**Siedlungsstruktur, zentrale Orte**

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze des LEP 2010 LSA in Bezug auf die Siedlungsstruktur beinhalten u.a. die Festlegungen der höherstufigen zentralen Orte im Land Sachsen-Anhalt. Diesbezüglich ist innerhalb der Gemeinde Elsteraue keine Festsetzung getroffen. Es befindet sich kein Oberzentrum, Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums, Mittelzentrum oder Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in der Gemeinde Elsteraue.

Gemäß LEP 2010 LSA befinden sich die folgenden zentralen Orte im Umfeld der Gemeinde Elsteraue:

- Oberzentrum: Halle (Saale) ca. 80 km nordwestlich,
- Mittelzentrum: Zeitz in direkter westlicher Nachbarschaft.

**Grundzentren im REP**

Die Festlegung der Grundzentren sowie deren räumliche Abgrenzung erfolgt in den Regionalen Entwicklungsplänen (siehe nächstes Kapitel). Der LEP 2010 LSA sieht die Erfüllung der folgenden Kriterien als Grundlage für die Festlegung eines Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan:

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde, einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.
- Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9.000 Einwohner umfassen.
- Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW-Fahrzeit zu gewährleisten.

Abweichungen sind in dünn besiedelten Räumen mit einer Einwohnerdichte von unter 70 Einwohnern pro m<sup>2</sup> durch Begründung und spezifische Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge möglich.



Nachstehend sind die konkret für die Gemeinderegion der Elsteraue festgelegten Ziele und Grundsätze aufgelistet und in einem darauf folgendem Kartenausschnitt des LEP 2010 LSA sichtbar.

## Ziele und Grundsätze

- Vorranggebiet<sup>1</sup> für die Rohstoffgewinnung Nr. VIII – Braunkohle Profen / Domsen
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XV – Elsteraue nördlich Zeitz
- Vorbehaltsgebiet<sup>2</sup> für die Landwirtschaft Nr. 11 – Gebiet um Zeitz
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 23 – Teile der Aue der Weißen Elster
- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B2 und B180)
- überregionale Schienenverbindung Leipzig – Zeitz - Gera
- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen – Zeitz/Tröglitz

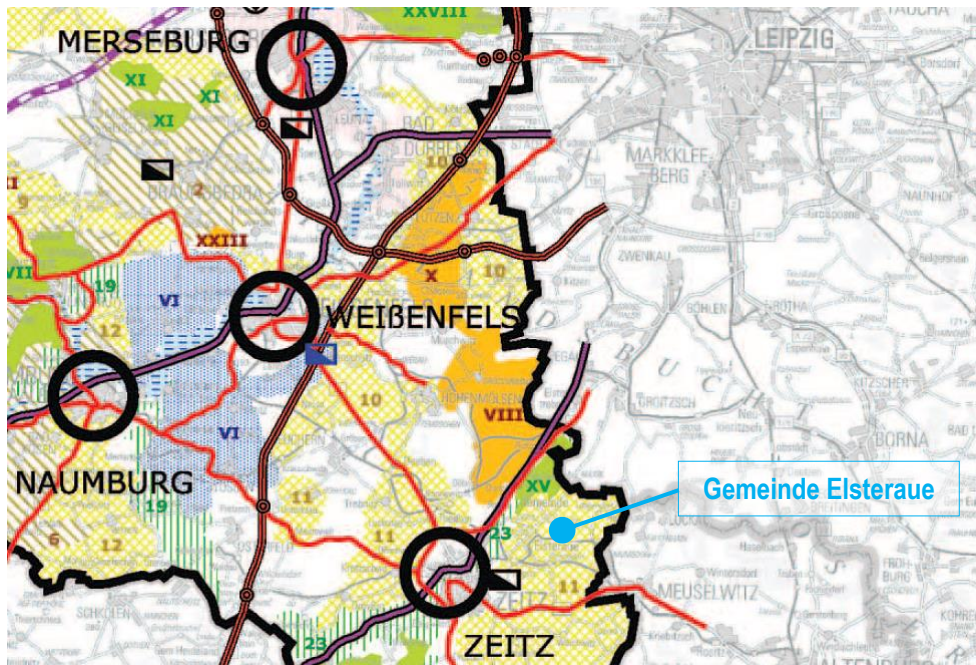


Abbildung 2 - Kartenausschnitt aus dem LEP 2010 LSA, bearbeitet

<sup>1</sup> Erläuterung gemäß LEP 2010 LSA: Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

<sup>2</sup> Erläuterung gemäß LEP 2010 LSA: In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

### 2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Die Gemeinde Elsteraue befindet sich in der Planungsregion Halle. Der Regionale Entwicklungsplan für diese Planungsregion wird von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle aufgestellt. Die aktuell gültige Fassung in der Bekanntmachung vom 21.12.2010 befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Die nachstehenden Aussagen beziehen sich demnach auf den aktuell noch gültigen Plan von 2010.<sup>3</sup>

#### kein Grundzentrum

Die Festlegung von Grundzentren erfolgt ausschließlich in Regionalen Entwicklungsplänen und orientiert sich an Kriterien, welche im LEP näher definiert sind (siehe vorheriges Kapitel). Für die Gemeinde Elsteraue ist festzustellen, dass Tröglitz über die Ausstattung eines Grundzentrums verfügt, jedoch im System der zentralen Orte für die Planungsregion Halle nicht als Grundzentrum eingestuft ist. Auch der zweite Entwurf des sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (Bestandteil der Fortschreibung des REP Halle) weist kein Grundzentrum auf dem Gemeindegebiet der Elsteraue aus. Die Gründe dafür liegen in der Nähe zum Mittelzentrum Zeitz sowie den innerhalb der Gemeinde Elsteraue befindlichen Einflussbereichen von Pegau/Groitzsch und Meuselwitz.

### 2.2.3 Teilgebietsentwicklungsprogramm Profen

Die Gemeinde Elsteraue befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramms für den Planungsraum Profen (TEP Profen). Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat das TEP Profen am 09.01.1996 beschlossen. Derzeit befindet sich das TEP Profen in einem Änderungsverfahren zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Die Fortschreibung wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle durchgeführt.

Mit der geplanten Überarbeitung des TEP Profen ergeben sich für die Gemeinde Elsteraue Möglichkeiten einer aktiven Beteiligung durch ein Überdenken der bisherigen Festlegungen. Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen der Region können neue Vorschläge erarbeitet und eingebracht werden. Für die Gemeinde Elsteraue entfaltet sich hier eine besondere Relevanz, da die künftige Bergbaufolgenutzung bezüglich der Baufelder Schwerzau und Profen-Süd lokale Entwicklungspotenziale beinhalten können.

Unabhängig von seiner Aktualität gilt bis zum Inkrafttreten der Fortschreibung das TEP Profen in der derzeit gültigen Fassung aus dem Jahr 1996 fort, sofern diese nicht im Widerspruch zu den aktuelleren Plänen (LEP 2010 LSA und REP 2010 Halle) stehen.

---

<sup>3</sup> Sollte der aktuell in Fortschreibung befindliche REP Halle während der Erarbeitungsphase des IG EK Elsteraue rechtskräftig werden, erfolgt wenn nötig eine Anpassung der nachstehenden Aussagen.





Für Teile des nördlichen Gemeindegebietes der Elsteraue formuliert der TEP Profen aus dem Jahr 1996 relevante Entwicklungsziele. Hierbei ist insbesondere die künftige Landschaftsgestaltung und Nutzung des Abbaufeldes Schwerzau hervorzuheben. Demnach reicht der künftige Restsee Schwerzau dicht an einige Ortsteile der Gemeinde Elsteraue heran. Dieses Areal wird im TEP Profen innerhalb eines Vorranggebietes für Erholung eingeordnet (Gebiet um Pirkau<sup>4</sup>). An dieser Stelle sei auf die aktuelle Darstellung des REP Halle aus dem Jahr 2010 verwiesen, welcher die touristische und Erholungsnutzung lediglich für den Bereich am Mondsee vorsieht und die Bereiche um den Restsee Schwerzau als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung darstellt. Nachstehend ist ein Ausschnitt aus dem TEP Profen von 1996 eingeblendet, welcher die aufgeführten Darstellungen enthält.

## Entwicklungsziele 1996

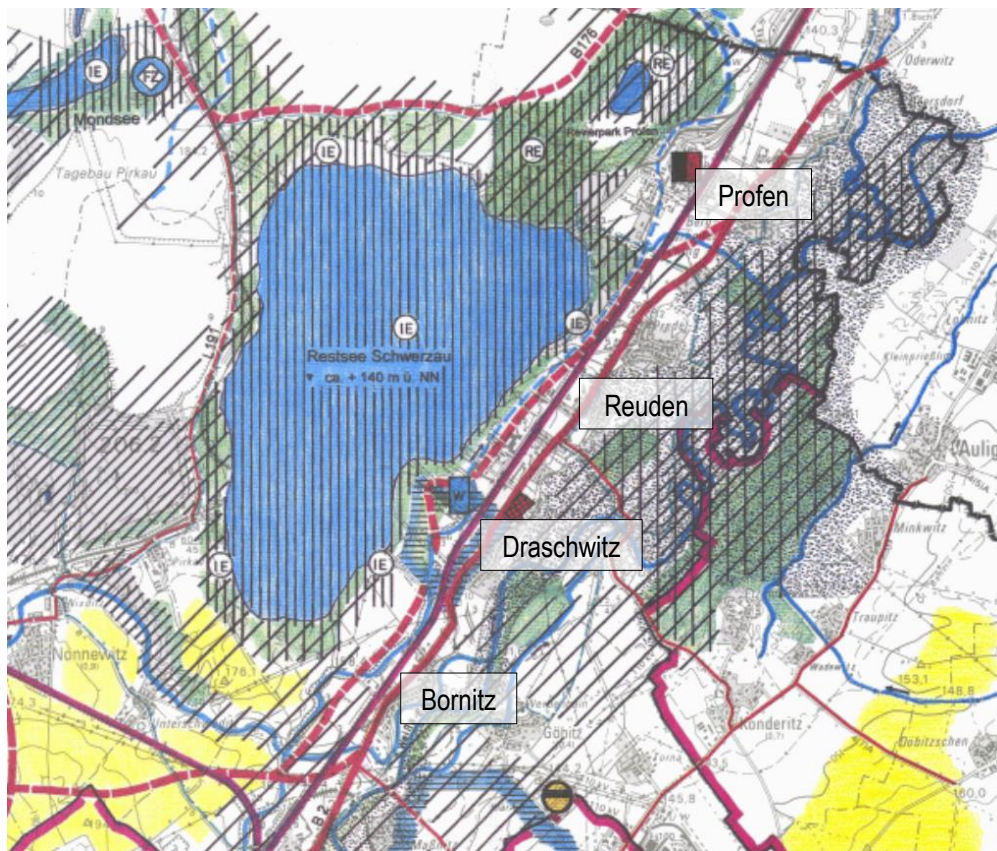


Abbildung 3 - Zeichnerische Darstellung TEP Profen (1996) - Ausschnitt

<sup>4</sup> bestehend aus dem östlichen Bereich im den Mondsee sowie dem Restsee Schwerzau einschließlich angrenzender Randbereiche im Südosten (Draschwitz), Nordosten (Reuden/Predel), im Norden und Südwesten.



## 2.3 Vorhandener Planungsbestand der Gemeinde Elsteraue

### 2.3.1 Bauleitplanung

Für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Elsteraue liegt ein seit 10.10.2007 wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit der 3. Änderung vom 11.09.2014 vor. Der FNP befindet sich derzeit im Verfahren zur 4. Änderung.

#### Bebauungspläne

Die folgende Tabelle zeigt den Bestand an Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen nach ihrer Lage in den Ortsteilen.

Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Typ	Status / Beschluss
Göbitz	BP 1	"Am Anger"	WA	13.08.98
Könderitz	BP 2	"Im Dorfe"	WA	04.02.02
Rehmsdorf	BP 2	"Ökologische Wohnparksiedlung"	WA	11.07.96
Spora	VEP 2	"Eigenheimsiedlung Spora-Penkwitz"	W	17.10.95
Spora	BP 2	"An der Schulstraße"	WA	10.06.93 1. Änd. 19.08.03
Tröglitz	BP 2	"Tröglitz West"	WA	11.03.94
Tröglitz	VEP 1	3 Einfamilienhäuser OT Gleina	W	01.10.02
Draschwitz	BP 1	"Hinterm Dorf"	MD	15.06.93
Draschwitz	VEP 1	"Kaufhalle am Park"	G	09.08.94
Göbitz	VEP 2	"Errichtung einer Halle für Leergut u. eines Tennisplatzes"	G	20.05.98 1. Änd. 28.04.00
Spora	BP 1	"Gewerbegebiet Spora/Oelsen"	GE	10.08.92
Tröglitz	BP 1	"Gewerbegebiet Tröglitz"	GE	20.01.93
Tröglitz	-	Abrundungssatzung Flur 8 Flst. 113/63 u. 113/9	W	08.12.94

Abbildung 4 - Bebauungspläne, Bestand (Quelle: Gemeinde Elsteraue).



Weiterhin existieren insgesamt acht Bebauungspläne für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen. Davon entfallen vier Teilbebauungspläne auf den „Chemie- und Industriepark Zeitz“. Das Areal des überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbeparks (INGEPA) erstreckt sich über mehreren Ortslagen und ist die größte Gewerbeansiedlung der Gemeinde.

### Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete

Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Typ	Status / Beschluss
Tröglitz	vBP 1	"Errichtung PV-Anlage auf Gemarkung Tröglitz, Fl. 8, Flst. 348/59"	SO	23.02.12
Draschwitz/ Reuden	BP 2	"Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden"	GI, GE	10.12.09
Tröglitz	BP 4	"Solarpark Stocksdorf"	SO	26.09.13
Tröglitz	BP 1	„Gewerbegebiet Tröglitz“	GE	1.Änd 1.12.2017
Draschwitz	BP 5	"Solarpark Draschwitz"	SO	18.08.16

Abbildung 5 – Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete , Bestand (Quelle: Gemeinde Elsteraue).

Bezeichnung	Typ	Status / Beschluss
BP Nr. 1 INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf	GI, GE	07.02.97 2. Änd. 02.02.04
BP Nr. 2 INGEPA 2000, Teilgebiet Göbitz	GI, GE	27.11.96 1.Änd. 14.03.03
BP Nr. 3 INGEPA 2000, Teilgebiet Tröglitz	GI, GE	20.12.96 3. Änd. 07.11.13
BP Nr. 4 INGEPA 2000 / Neuwerksfläche	GI, GE	21.09.99

Abbildung 6 – Bebauungspläne des Chemie- und Industriepark Zeitz (Quelle: Gemeinde Elsteraue).

Darüber hinaus befinden sich folgende Bebauungspläne derzeit im Aufstellungs- oder Änderungsverfahren:

- BP Nr. 3 „Solarpark Staschwitz“; Bekanntmachung der Aufstellung am 08.07.2016
- BP Nr. 6 „Burtschützer Straße“, Bekanntmachung der Aufstellung am 11.05.2017

### 2.3.2 Informelle und weitere Planungen

Für den Geltungsbereich bzw. dessen Teilbereiche der Gemeinde Elsteraue liegen folgende weitere Planungen vor:

- „Entwicklungskonzeption für die Verwaltungsgemeinschaft Dreiländereck“ aus dem Oktober 1994 (mit Ergänzungen vom Februar 1995)
- „Integriertes Entwicklungskonzept der Verwaltungsgemeinschaft Dreiländereck“, 2000
- „Entwicklungskonzept für die Verwaltungsgemeinschaft Elsteraue“ vom 27.06.2000
- Verkehrskonzept für die Ortschaft Tröglitz, September 2015
- Vernässungskonzept Elsteraue, 2014 (Integrales Lösungskonzept für Vernässungs- und Erosionsprobleme)
- Flurbereinigung Könderitz

Die Konzepte aus dem Jahr 2000 wurden aufgrund der „Landesinitiative LOCALE“ verfasst, die mithilfe gebietsbezogener Entwicklungskonzepte und Handlungsansätze die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume und die Förderung durch europäische Strukturfonds ermöglichen sollte. Im Vordergrund standen die Stärkung der Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturräume sowie die Schaffung eines Mindestmaßes an infrastruktureller Ausstattung für die Fördermittelperiode 2000 bis 2006. Die Konzepte basieren auf dem entsprechenden Sachstand des Jahres 2000 und der administrativen Gliederung vor dem Zusammenschluss der Verwaltungsgemeinschaften.

Das „Verkehrskonzept für die Ortschaft Tröglitz“ bezieht sich auf die Situation des innerörtlichen Verkehrsflusses und des Ausbaustandards (Straßenzuständen, Sanierungsmaßnahmen und Kosten). Als Zielstellung werden die Entlastung des Durchgangsverkehrs, Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und Verbesserung der Parksituation benannt. Teile des Konzeptes wurden bereits in baulichen Maßnahmen umgesetzt.

Das Vernässungskonzept ist ein Lösungskonzept zur Vermeidung von Vernässungserscheinungen und Erosionsproblemen nach Starkniederschlagsereignissen im Gemeindegebiet. Es enthält eine Bestandsaufnahme, zeigt Gründe für die Entstehung der Probleme auf und gibt Empfehlungen für eine schadlose, kontrollierte und zeitnahe Ableitung von Oberflächenwasser an der Bebauung vorbei, sowie einer geregelten und flächenverträglichen Entwässerung von Nutzflächen. Das Konzept ist Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln für einzelne Maßnahmen, welche die Optimierung des Wasserabflusses verfolgen.

Aktuell befindet sich ein Flurbereinigungsverfahren für den Bereich Könderitz in der Durchführung, welches der Umsetzung des Vernässungskonzeptes für die Ortsteile Maßnitz, Göbitz, Könderitz, Traupitz und Minkwitz dient. Das Flurbereinigungsverfahren regelt dabei die umfangreichen eigentumsrechtlichen Vorgänge sowie erforderlicher Grunderwerb die notwendig sind, um die Vernässungs- und Erosionsproblemen lösen zu können, die aufgrund der geografischen Lage im Tal der Weißen Elster wiederkehrend durch Überflutungen nach Starkregenereignissen entstehen.





## 2.4 Dorferneuerung

Als allgemeine Zielstellungen der Dorferneuerungspläne der 1990er und 2000er Jahre, wie sie für die Elsteraue größtenteils vorliegen, wurden folgende Aufgaben als Schwerpunkte festgesetzt:

- der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen,
- der Erhalt und die Verbesserung des Ortsbildes,
- die Stärkung der besonderen Eigenart dörflicher Strukturen,
- die Anpassung an zukünftige Erfordernisse in wirtschaftlicher Hinsicht,
- die Unterstützung einer geordneten dorfgemäßen Entwicklung,
- die Behebung von baulichen und funktionalen Missständen,
- die Bewahrung des heimatlichen Lebensraumes und der Lebensweise, sowie
- der Einklang von Siedlung und Landschaft und die Berücksichtigung dorfökologischer Belange.

Die Mehrzahl der heutigen Ortschaften bzw. deren einzelne Ortsteile der Gemeinde Elsteraue verfügen über bestehende Dorfentwicklungspläne (DE-Pläne) mit unterschiedlichem Alter und Umfang. Da mit dem IGEK die Fördergrundlage für die Dorferneuerung fortgeschrieben wird, erfolgt an dieser Stelle eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Inhalten der bestehenden Dorfentwicklungspläne der einzelnen Ortsteile. Dabei spielen insbesondere die spezifischen Entwicklungsziele sowie deren aktueller Bezug die wesentliche Rolle.

### bestehende DE-Pläne

#### 2.4.1 Bornitz

Der Dorfentwicklungsplan Bornitz gehört zu den ältesten Plänen des Gemeindegebiets. Der Sachstand ist aus dem April 1993. Als Defizite wurden hauptsächlich infrastrukturelle Probleme benannt, die teils heute noch Bestand haben:

- das hohe Verkehrsaufkommen der B2 aufgrund des innerörtlichen Verlaufs,
- die einsturzgefährdete Elsterbrücke (2004 als Radfahr- und Fußgängerbrücke erneuert), und
- unzureichend ausgebaute Fußwege und Radwege.

Als Entwicklungsziel wurde empfohlen, neue Wohnbauten außerhalb des alten Straßendorfes zu planen bzw. zu errichten, um das ursprüngliche Erscheinungsbild des Ortskerns von Bornitz zu wahren.



### 2.4.2 Draschwitz

Hoher Sanierungsbedarf, der schlechte Zustand des Kirchenensembles und der Straßen sowie der hohe Versiegelungsgrad sind die hauptsächlich aufgelisteten Defizite im Dorferneuerungsplan aus dem März 1994.

Eine ausführliche Bestandsaufnahme wurde vorgenommen und Maßnahmen in erster Linie für die Verbesserung der Grünordnung, Ortsgestaltung und Bauten sowie für Wege und Straßen erstellt.

### 2.4.3 Göbitz

Für die Ortslagen Göbitz (1994), Maßnitz (1999) und Torna (1999) liegen Dorfentwicklungsplanungen vor, die als Defizite die durch Um- und Anbau veränderte ursprüngliche Bausubstanz und die schlechten Gebäudezustände in den Vordergrund stellt. Darüber hinaus werden die schlechte Gewässerqualität und mangelhafte Straßen- und Gehwege benannt. Neben einer umfangreichen Bestandsaufnahme ist ein Katalog an Einzelmaßnahmen für die Verbesserung der baulichen, sozialen und ökologischen Bereiche enthalten.

Im Rahmen der Fortschreibung von Dorfentwicklungsplanungen der Gemeinde Elsteraue im Jahr 2016 wurden die Zielsetzungen für die Ortslagen der Ortschaft Göbitz aktualisiert sowie Projekte zur Aufwertung von Grünstrukturen, Teichen, Wasserläufen und die Sanierung von Gebäuden eingepflegt.

#### **Göbitz**

Die Zielstellung für die Ortslage Göbitz besteht gemäß der Aktualisierung von 2016 in der Erhaltung und Aufwertung als Wohn- und Arbeitsstandort. Darüber hinaus ist ein Ausbau der kulturellen und Freizeitangebote angestrebt.

#### **Maßnitz**

Der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz zur Wahrung der Ortstypik und der Anpassung an die heutigen Wohnverhältnisse ist eine Zielstellung, welche mit der Fortschreibung der DE-Planung von 2016 für die Ortslage Maßnitz formuliert wird. Da die Zukunft des Dorfes künftig im Bereich Wohnen liegen wird, sind Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität, beispielsweise zur Verbesserung der Infrastruktur, angestrebt.

#### **Torna**

Für die Ortslage Torna ist ebenfalls die zukünftige Funktion eines Wohnortes hervorgehoben. Diese soll durch verschiedene Maßnahmen im Rahmen der Infrastruktur und der landschafts- und Ortsbildgestaltung gestärkt werden.



#### 2.4.4 Könderitz

Für die Ortslage Könderitz liegt ein Dorferneuerungsplan aus dem Jahr 2003 vor. Für den Teilbereich Etzoldshain liegt ein separates sowie für die Ortsteile Minkwitz und Traupitz ein gemeinsames Konzept vor.

Die konkreten Zielstellungen für die Ortslage Könderitz sind in der Planung von 2003 formuliert. Diese setzen sich intensiv mit dem Thema der Landwirtschaft auseinander. So sollen die Produktions- und Betriebsstrukturen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten und verbessert werden. Ehemals durch die Landwirtschaft genutzte Gebäude sollen umgenutzt werden.

##### Könderitz

Insgesamt soll das Ortsbild durch Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Straßenräumen verbessert werden. Dabei gilt es vor allem die bäuerlich geprägte Bausubstanz als kulturelles Erbe ländlicher Siedlungsformen weitgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die innerörtliche verkehrliche und technische Erschließung zu verbessern. Das Ortsbild soll durch funktionelle und gestalterische Aufwertungen verbessert und mögliche Baulandreserven innerhalb der Ortslage erschlossen werden.

Für Etzoldshain liegt der Dorfentwicklungsplan aus dem Oktober 1996 vor, welcher die ausbaufähigen Verkehrs- und Fußwege sowie den schlechte Zustand der Trinkwasserleitungen als hauptsächliche Defizite nennt.

##### Etzoldshain

Als Ziele und Aufgaben werden in erster Linie die Sicherung und Erhaltung der Burg, die Umgestaltung des Dorfplatzes, Beseitigung von baulichen Missständen (insbesondere Schweinemastanlagen), Erschließung neuer Eigenheimstandorte in der Ortslage und zur Ortsabrundung sowie die sinnvolle Entwicklung der Landwirtschaft als strukturbestimmendes Element formuliert.

Darüber hinaus finden sich im Dorfentwicklungsplan zahlreiche gestalterische Vorgaben und Empfehlungen sowie Ansätze zum Umgang mit technischer Infrastruktur.

Ein gemeinsamer und umfangreicher Dorfentwicklungsplan aus dem März 2000 widmet sich den Ortsteilen Minkwitz und Traupitz (inklusive Wadewitz).

##### Minkwitz und Traupitz

Neben einer Reihe technischer Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden die Erhaltung und Wiederherstellung der landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz, Schaffung gewerblicher Einrichtungen und die Ausweisung von Freiflächen als Bauland als Maßnahmen im DE-Plan gelistet. Gestaltungsvorschläge und Richtlinien runden den Plan ab.

Als ortsbildprägendes Ensemble wird das ehemalige Rittergut mit barockem Herrenhaus in Traupitz beschrieben, dessen Leerstand als Defizit mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben wird. Darüber hinaus werden die zentralen Platzsituationen in allen Ortslagen als defizitär bewertet.



### 2.4.5 Langendorf

Für die Ortschaft und deren Ortsteile liegen drei separate „ergänzende Dorferneuerungsplanungen“ mit in etwa zeitgleichem Sachstand vor, die ältere Gestaltungskonzepte überarbeiten und erweitern.

#### Langendorf

Im November 1997 wurde die Dorferneuerungsplanung für Langendorf veröffentlicht, die Defizite und Problembereiche im vorhandenen Kanalnetz, bei den Straßenzuständen und der bestehenden Nähe zu den Industriegebieten (Mumsdorf / Staschwitz) auflistet.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und vorhandener freier Baugrundstücke wird die Erweiterung der Ortslage, vornehmlich durch Verdichtung und Lückenfüllung der historischen Ortslage geplant. Entwicklungsziele sind darüber hinaus:

- Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe,
- Erhaltung und Sanierung ortstypischer Gebäude,
- Nachnutzung leerstehender Gebäude oder Gehöfte,
- Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für dörfliche Tier- und Pflanzenwelt,
- Aufwertung öffentlicher Freiflächen.

Gestaltungsrichtlinien und -vorschläge sowie Teilbereichskonzepte zur Ortsaufwertung und Einzelmaßnahmen sind enthalten.

#### Döbitzchen

Für Döbitzchen wurde im Februar 1995 ein „Gestaltungskonzept“ erarbeitet, welches in erster Linie eine bauliche Einordnung und Fotodokumentation beinhaltet sowie Gestaltungshinweise ausgibt. In der ergänzenden Dorferneuerungsplanung Döbitzchen (November 2000) wird dieses Konzept zur Dorferneuerung erweitert.

Festgestellte Defizite sind vorrangig die leerstehenden Gehöfte und stark untergenutzte Bausubstanz sowie die sanierungsbedürftige Hauptstraße. Darüber hinaus wird die hohe Arbeitslosigkeit als Problem angesehen.

Auch hier stehen als Entwicklungsziele der Schwerpunkt der baulichen Verdichtung der Ortslage, Neu- und Nachnutzung von leerstehenden Gehöften, Erhaltung der Siedlungs- und Baustrukturen und Verbesserung der Attraktivität des Ortsbildes im Vordergrund. Einzelmaßnahmen und Gestaltungsvorschläge sind enthalten.

#### Staschwitz

Die Planungsgrundlage für Staschwitz entspricht jener von Döbitzchen. Hier wurde das vorhandene Gestaltungskonzept (aufbaugleicher Inhalt) vom Februar 1995 durch eine ergänzende Dorferneuerungsplanung aus dem Februar 1999 erweitert.

Die Defizite und Entwicklungsziele spiegeln die Problemlagen und Entwicklungsausrichtung von Langendorf und Döbitzchen wieder. Als städtebaulicher Missstand wird die fehlende Nachnutzung des Ortsbildprägenden Rittergutes beschrieben. An die Ortslage angepasste Entwicklungsziele sind die Schaffung einer grünen Ortsmitte und der Erhalt der prägnanten Raumkanten entlang der Hauptstraße.



## 2.4.6 Profen

Die Dorfentwicklungsplanung Profen liegt aus dem Jahr 1993, mit Bezug zum historischen Ortskern, und einer Ergänzung aus dem Februar 2009 vor, welche die neueren Siedlungsbereiche in die Planung einbezieht. Lützkewitz und Beersdorf besitzen eine gemeinsame Dorfentwicklungsplanung vom Februar 1998.

Bereits zum Zeitpunkt 1993 wurde in der Dorfentwicklungsplanung der anstehende Strukturwandel im Braunkohletagebau mit dem erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen thematisiert, der sich, die Gesamtgemeinde betreffend, in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen wird. Begegnen wollte man dieser Entwicklung mit der Schaffung von attraktivem und zusätzlichem Wohnraum, von Arbeitsplätzen sowie der Umfeldaufwertung. Der Plan listet zudem eine Fülle an strukturellen Zielsetzungen, ökologisch-freiraumplanerischen Zielen und baulich gestalterischen Zielstellungen auf.

Als Defizite werden neben der Arbeitsplatzsituation die Leistungen der örtlichen Ver- und Entsorgung, die erneuerungsbedürftige Trinkwasserversorgung sowie sanierungswürdige Straßenzustände genannt.

Das ergänzende Planwerk aus dem Jahr 2009 listet Einzelmaßnahmen, vornehmlich zu Straßensanierungen und Platzgestaltungen im Bereich der Siedlungserweiterung, auf. Eine Neubewertung der historischen Ortslage wird nicht vorgenommen. Als Defizit wird ergänzend die Bewirtschaftung und Sanierung von Grabensystemen genannt, das auch heute noch von Bedeutung ist.

Für die beiden Ortsteile Lützkewitz und Beersdorf wurden, neben dem auch hier beschriebenen Arbeitsplatzabbau, als Defizite beschrieben:

- schlechte Straßen- und Gehwegzustände,
- erneuerungsbedürftige Ortsnetze der Wasserversorgung,
- Anschluss an die Abwasserentsorgung,
- gestalterische Mängel im Ortsbild

Als Entwicklungsziele wurden neben der Verbesserung der Defizite in erster Linie die Verbesserung der Situation im Handwerk und beim Gewerbe (Entwicklungsmöglichkeiten) sowie Neuansiedlungen genannt.

**Profen**

**Lützkewitz und  
Beersdorf**



### 2.4.7 Rehmsdorf

Die Ortschaft Rehmsdorf besteht aus den Ortsteilen Rehmsdorf (inklusive beider historischen Ortslagen Rehmsdorf und Rumsdorf), Krimmitzschen und Sprossen. Bezüglich vorhandener Dorfentwicklungsplanungen sind die aus dem Jahr 1995 bestehende und aus dem Jahr 2009 stammende ergänzende Dorfentwicklungsplanung zu nennen. 2016 fand eine Fortschreibung mehrerer Dorfentwicklungsplanungen der Gemeinde Elsteraue statt, u.a. auch der Ortschaft Rehmsdorf. Hervorgehoben sind darin die gute Entwicklungsmöglichkeit als Wohnstandort durch die unmittelbare Nähe zum Industrie- und Gewerbepark und der Daseinsvorsorge im Wohnumfeld (Grundschule, Kindertagesstätte). Insbesondere sind Projekte zur Aufwertung von Freizeiteinrichtungen, Ortsbildgestaltung, Sanierung von Gebäuden sowie zur Instandsetzung innerörtlicher Straßen und Ausbau von Radwegen enthalten.

#### **Rehmsdorf**

Rehmsdorf ist aktuell der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Elsteraue. Mit der Fortschreibung der Dorfentwicklungsplanung 2016 werden insbesondere die Ziele der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungen der Ortslage in den Vordergrund gestellt.

#### **Krimmitzschen**

Der Ortsteil Krimmitzschen befindet sich nördlich von Rehmsdorf und ist mit etwa 30 Einwohnern eine der kleinsten Ortslagen der Gemeinde Elsteraue. Krimmitzschen ist als ein Straßendorf mit überwiegenden Gehöftstrukturen ländlich geprägt. Laut der im Jahr 2016 fortgeschriebenen Dorferneuerungsplanung soll Krimmitzschen als Wohnstandort weiter erhalten werden. Als wesentlicher Bestandteil zur Attraktivierung des Ortsbildes werden die Instandsetzung von Bausubstanzen und die Erhaltung der Dorfteiche in den Vordergrund gestellt.

#### **Sprossen**

Der Ortsteil Sprossen befindet sich südlich von Rehmsdorf und ist räumlich von der Ortschaftsgrenze Rehmsdorfs getrennt. Ähnlich der Ortslage Krimmitzschen ist Sprossen ein ländlich geprägtes Straßendorf, welches überwiegend Hofstrukturen aufweist. Die Fortschreibung der Dorfentwicklungsplanung aus dem Jahr 2016 sieht für Sprossen im Wesentlichen die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität als wichtig an. Die Gestaltung des zentralen Dorfplatzes ist ein konkret bestehendes Entwicklungsziel.



### 2.4.8 Reuden

Die Ortschaft Reuden besteht aus den Ortsteilen Reuden, Predel und Ostrau

Die ausführliche Dorfentwicklungsplanung für Reuden vom März 1999 nennt als Defizite und Problembereiche, welche teilweise heute noch Bestand haben, wie folgt: **Reuden**

- ein weitgehend zusammenhanglos erscheinendes Ortsbild,
- die Bausubstanz des historischen Ortskerns weist in vielen Fällen einen schlechten bis sehr schlechten Bauzustand auf,
- Leerstand in diversen Gebäuden des Ortskerns,
- die derzeitige Abwasserentsorgung (Hauskläranlagen, Stand der Technik), und die
- Ausstattung der technischen Infrastruktur (Zustand von Verkehrsflächen, Verlegung der Medien, Gestaltung der Straßennebenflächen).

Erklärte Ziele sind die qualitative Entwicklung des Wohnstandortes, die Aktivierung der Gemeinde im Bereich des Tourismus bzw. Fremdenverkehr, eine bevorzugte Lückenschließung in der Planung sowie ein vorausschauendes Flächen- und Bodenmanagement zur Vorbeugung von Flächennutzungskonflikten.

Eine umfangreiche Bestandsdokumentation für Gestaltungsfragen und Vorgaben für landschaftspflegerische Maßnahmen und Ortsbegrenzung sind ebenfalls enthalten.

Der umfangreiche Dorferneuerungsplan Predel sieht bereits im Jahr 1993 als Hauptanliegen einer ganzheitlichen Entwicklung vor: **Predel**

- Funktionsmischung, Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen,
- Erhaltung historischer Bausubstanz, Fokussierung und Bezugnahme auf Ortskern,
- Vorrang der Nutzung vorhandener Bausubstanz vor der Ausweisung von Neubaugebieten in Außenbereichen,
- Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Grüngestaltung, Renaturierung und Platzgestaltung),
- Bürgerpartizipation und -mitarbeit, sowie
- ortsnahe Grundversorgung.

Als Defizite werden die erneuerungsbedürftigen Bauzustände, leere Einzelanwesen, insbesondere Gehöfte und leer stehende landwirtschaftliche Gebäude genannt.

Die baulichen Strukturen und das Umfeld sind umfassend dokumentiert. Detaillierte Gestaltungsvorschläge und -richtlinien für den baulichen wie auch ökologischen Bereich (Vegetation, Ortseingrünung) werden im Gesamtrahmen und Einzelmaßnahmen eingeordnet.

Abschließend liegt auch für den Ortsteil Ostrau ein Dorfentwicklungsplan aus dem März des Jahres 2002 vor. **Ostrau**

Defizite werden zumeist durch Mängel in der technischen Infrastruktur und bei den fußläufigen Verbindungen beschrieben. Entwicklungsziele sind die Erhaltung einer typischen



Mischnutzung inklusive Einrichtungen für das öffentliche und gesellschaftliche Leben, die qualitative Aufwertung des Wohnstandortes und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäudebestände. Ziel ist die Bewahrung der Grundstruktur und Einzigartigkeit der Siedlungsanlage und der Ausbau des touristischen Angebots.

Der Plan stellt eine ausführliche Dokumentation der vorhandenen Bebauung dar und enthält darüber hinaus Gestaltungsrichtlinien.

#### 2.4.9 Spora

Für die Ortschaft Spora und ihre Ortsteile existieren, vergleichbar zu Langendorf, Gestaltungskonzepte und ergänzende Dorfentwicklungsplanungen in unterschiedlichem Umfang und Qualitäten.

##### **Spora und Prehlitz-Penkwitz**

Vom Dezember 1993 liegt die gemeinsame Dorfentwicklungsplanung „Spora – Penkwitz“ vor, welche die Ortschaften Spora, Prehlitz und Penkwitz umfasst. Als hauptsächliche Probleme wurden in erster Linie defizitäre Straßen und Lärmbelastung sowie das allgemeine Erscheinungsbild der Ortschaften beschrieben, einhergehend mit schlechtem Sanierungsstand, Leerständen, und der mangelhaften Gestaltung öffentlicher Räume.

Die Verbesserung dieser Defizite sowie das Anlegen von Radwegen und Radverbindungen sind die Entwicklungsziele der Planung, die zugleich eine ausführliche Dokumentation, Gestaltungsvorgaben und einen separaten Beitrag zur ökologischen Dorferneuerung beinhaltet.

##### **Nißma**

Das Gestaltungskonzept Nißma (Februar 1995) wurde im Januar 1999 mit einer ergänzenden Planung erweitert, in der die mangelhafte technische Infrastruktur der Ortslage (insbesondere Abwassersystem und Straßenbeleuchtung) neben der Aufwertung des Ortsbildes durch Gestaltungsmaßnahmen im Vordergrund steht.

##### **Oelsen**

Für den Ortsteil Oelsen liegt die ergänzende Planung vom Dezember 2001 vor, die auf den Grundlagen des Gestaltungskonzeptes (Februar 1995) aufbaut und ebenfalls Defizite der kommunalen Verkehrsflächen und den mangelnden Zustand der Bausubstanz beschreibt, aber auch sinkende Einwohnerzahlen thematisiert. Neben der Bestandsaufnahme wird eine Reihe von Einzelmaßnahmen, vorrangig zur Aufwertung des Ortsbildes, und allgemeine Entwicklungsgrundsätze für dörflich geprägte Siedlungen definiert.





### 2.4.10 Tröglitz

Innerhalb der Ortschaft Tröglitz bestehen Dorfentwicklungsplanungen aus dem Jahr 1995 (für Alttröglitz, Techwitz, Stocksdorf, Burtschütz, Kadischen und Gleina) und 2009 (sonstige Bereiche der Ortschaft), welche 2016 fortgeschrieben worden sind.

Mit der Fortschreibung der Dorfentwicklungspläne im Jahr 2016 wurde das gesamte Ortschaftsgebiet von Tröglitz betrachtet und Projekte zur Erneuerung von Straßen, Sanierung von erhaltenswerter historischer Bausubstanz und zur Gestaltung von Grün- und Wasserflächen integriert.

Gemäß der Planung von 2016 sind im Ortsteil Tröglitz die infrastrukturellen Ausstattungen zu erhalten und zu stärken. Die vorhandenen noch nicht belegten Gewerbeflächen sollen in Nutzung gebracht werden. Für die historischen Ortslagen Techwitz und Burtschütz sind die großen Bauerngehöfte und die kleinteilige Bebauungen im Fachwerkstil schützenswert.

**Tröglitz**

Dem Ortsteil Alttröglitz werden durch die Planung von 2016 die Hauptfunktionen Gewerbe und Wohnen zugeordnet. Zukünftig sollen die qualitative Weiterentwicklung der Wohnfunktion und die Sicherstellung der gewerblichen und kulturellen Entwicklung im Vordergrund stehen. Hierzu sind infrastrukturelle und gestaltende Maßnahmen erforderlich.

**Alttröglitz**

Das gut erhaltene Rundlingsdorf Kadischen wird durch Fachwerkhäuser geprägt. Gemäß den Zielstellungen von 2016 soll die Wohnfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sind infrastrukturelle und gestaltende Maßnahmen vorgesehen.

**Kadischen**

Die beiden Ortslagen von Gleina (Gleina und Stocksdorf) kommen gemäß den Zielsetzungen von 2016 auch zukünftig der Wohnfunktion nach, welche durch die Integration von gewerblichen Nutzungen eine dörfliche Mischnutzung erhalten soll. Auch für die Ortslagen von Gleina soll die qualitative Weiterentwicklung der Wohnfunktion durch infrastrukturelle und gestaltende Maßnahmen erreicht werden.

**Gleina**

### 2.4.11 Fazit

Mit dem IGEK der Gemeinde Elsteraue erfolgt eine Neuausrichtung bzw. Bündelung der ortsteilspezifischen Entwicklungspfade im Kontext der Gesamtgemeinde Elsteraue. Hierzu erfolgte eine Betrachtung und Verarbeitung der Zielstellungen aus den bestehenden Dorferneuerungsplänen unter Einbeziehung der vollzogenen räumlichen Entwicklungen und aktuellen demografischen Rahmenbedingungen zu aktualisierten Entwicklungsschwerpunkten. Die oben aufgeführten Inhalte zu den „alten“ DE-Planungen der Orte bilden dafür den Ausgangspunkt. Die in den bestehenden Dorferneuerungsplänen getroffenen gestaltungsrelevanten Aussagen, wie beispielsweise über Dachformen, Fassaden- und Fenstergliederungen, Baumaterialien, Pflanzempfehlungen bleiben dabei von der Aktualisierung im Rahmen des IGEK unberührt und sind nach wie vor die Grundlage für bauliche Gestaltungsempfehlungen.

**Neuausrichtung IGEK**

## 2.5 Strukturwandel

Die Gemeinde Elsteraue befindet sich im mitteldeutschen Braunkohlerevier und verfügt über eine enge Beziehung sowie eine gewachsene Identifikation der Einwohner und lokalen Unternehmen mit der Arbeit der Braunkohlewirtschaft. Mit der Energiewende und dem damit verbundenen mittel- bis langfristigen Ausstieg aus der Braunkohle sind bereits kurz- bis mittelfristige Auswirkungen auf bestehende Arbeitsplätze, Wirtschaftsunternehmen und die Landschaft einhergegangen.

Eine frühzeitige und sachliche Auseinandersetzung mit dem anstehenden Strukturwandel sowie seinen Folgen sichert der Gemeinde Elsteraue eine strategische Positionierung und entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten.

Die thematische Auseinandersetzung mit zukunftsweisenden Entwicklungsfragestellungen, die mit nachhaltigen Antworten ausgestattet werden müssen, wird im IGEK der Gemeinde Elsteraue verankert und in Form eines Handlungsfeldes gestaltet.

## 2.6 Interkommunale Kooperation

### Arbeitsteilung

Das Zusammenarbeiten von Gebietskörperschaften wird in der zukünftigen Entwicklung der Gemeinden eine wachsende Bedeutung einnehmen. So wird es künftig vor allem in ländlich geprägten Räumen notwendig werden, sich zur Sicherung von Verwaltungsprozessen, zur Zusammenarbeit bei Angeboten der Daseinsvorsorge und zur Vorhaltung von Infrastruktur in kooperativer Weise zukünftigen Aufgaben zu stellen, um diese von mehreren Kommunen gemeinsam aufrecht erhalten zu können. Diese Arbeitsteilung kann Synergien schaffen, beispielsweise auch durch eine gemeinsame Vermarktung oder bei der Erreichung interkommunaler Entwicklungsziele.

### LEADER

Die Gemeinde Elsteraue ist Bestandteil der CLLD / LEADER<sup>5</sup>-Region „Montanregion Sachsen-Anhalt Süd“, deren Gebiet sich über die Gemeinden bzw. Städte Zeitz, Elsteraue, Teuchern, Hohenmölsen, Weißenfels, Lützen, Bad Dürrenberg, Schkopau, Merseburg und Leuna erstreckt. Als Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union mit Multifondsansatz unterstützt das Programm die Entwicklung des ländlichen Raumes. Die aktuelle Förderperiode umfasst den Zeitraum von 2014 bis 2020.

---

<sup>5</sup> „CLLD“ = Abkürzung den englischen Begriffs „Community-Led Local Development“ (übersetzt: „von der örtlichen Bevölkerung betriebene lokale Entwicklung“)

„LEADER“ = Abkürzung des französischen Begriffs „Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale“ (übersetzt: „Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“)



Das Programm ermöglicht Privatpersonen und Unternehmen (Existenzgründer), gemeinnützigen Vereinen, Verbänden, Stiftungen und Kommunen die Förderung von Projektideen. Es ist eng abgestimmt mit überregionalen und lokalen Planvorgaben und stellt damit ein Instrument der Fördermöglichkeiten dar, die der ländlichen Region zur Verfügung steht.

Konzeptionelle Grundlage der LEADER-Region ist die lokale Entwicklungsstrategie (LES), welche durch die lokale Aktionsgruppe (LAG) in Federführung erarbeitet und hinsichtlich ihrer Umsetzung gesteuert wird. Die lokale Entwicklungsstrategie dient als Grundlage für die Förderung von Projekten und legt Auswahlkriterien sowie Qualitätsbewertungen fest. Sie beinhaltet Entwicklungsziele und Handlungsfelder, welche dem übergeordneten Leitbild mit dem Titel „Eine Zukunftsregion Mitteldeutschlands – Entwicklung der Tagebau- und Industrielandschaft und des ländlichen Raumes der Montanregion Sachsen-Anhalt Süd“ zugeordnet werden.

#### lokale Entwicklungsstrategie

Auf der derzeit aktuellen Prioritätenliste 2018 der lokalen Aktionsgruppe Montanregion Sachsen-Anhalt Süd (Stand 01.11.2017) stehen folgende Projekte für die Gemeinde Elsteraue:

Rang	Projektträger	Ort	Projekttitel (Punkte)
4	privat	Göbitz	Schaffung von Gästezimmern im ehemaligen Gasthof „Weißer Hirsch“, Göbitz - Innenausbau (50)
31	Gemeinde Elsteraue	Rehmsdorf	Rehmsdorf – Erweiterung Spielplatz Brunnenplatz (25)
40	privat	Alttröglitz	Sanierung Fachwerkhaus Alttröglitz – 2. BA – Balkon und Innensanierung (20)
41	privat	Reuden	Rittergut Reuden / Elsteraue – Sanierung Fassade und Fenster Wohnhaus (15)
45	privat	Reuden	Dachsanierung / Fassadensanierung Fachwerkhaus in Reuden (15)
57	Kleintierzuchtverein Rehmsdorf e.V.	Rehmsdorf	Abwasserbeseitigung, Erneuerung Elektroanlage Veranstaltungshalle (10)
59	Kirchspiel Draschwitz / Maßnitz	Maßnitz	Kirche Maßnitz – Innen- und Außensanierung (5)
63	Ev. KG Rehmsdorf	Rehmsdorf	Kirche Rehmsdorf – Erneuerung der Kirchenfenster (5)



## 2.7 Chancengleichheit und Barrierefreiheit

Bei der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen sind die Zielsetzungen von Chancengleichheit und Barrierefreiheit zu wahren, um den Tendenzen der demographischen Entwicklung und der Abwanderung entgegenzuwirken und nachhaltige Entwicklungen zu gewährleisten.

Aus der Stellungnahme der Behindertenbeauftragten des Burgenlandkreises zum Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Elsteraue ergeben sich die folgenden Hinweise.

Die zukunftsfähige Gestaltung von Ortsteilen und Wohnumfeld für alle Menschen inklusive Barrierefreiheit, Chancengleichheit, Generationsfreundlichkeit und Inklusion aller Alters- und Bevölkerungsgruppen wird zukünftig eine größere Rolle beizumessen sein. Dazu zählen die entsprechende Wohnraumanpassung, die Gestaltung von baulichen Anlagen und Lebensbereichen, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur, dem Personennahverkehr, der Informationsverarbeitung und -bereitstellung.

Ziele einer Planung sollen daher sein:

- die Berücksichtigung des demografischen Wandels, insbesondere des Alterns,
- konsequente Gestaltungs- und Bauvorgaben,
- eine an den Bedürfnissen aller Menschen ausgerichtete Infrastruktur und des Wohnungsangebotes,
- die Sicherung eines sozialen, sportlichen, kulturellen, gesundheitlichen, medizinischen und bildungspolitischen Grundstandards, sowie
- die besondere Beachtung und Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen.



## 3. Bestandsaufnahme und Analyse

### 3.1 Demografische Entwicklung

Um die demografischen Daten sowie deren Entwicklungen und Prognosen bewerten zu können, enthält dieses Kapitel zunächst eine einordnende Betrachtung im regionalen Maßstab. Dabei werden ausgewählte Vergleichskommunen sowie die Landes- und Landkreisebene einbezogen.

**regionale Einordnung**

Der zweite Abschnitt beschreibt die innergemeindliche demografische Entwicklung der zehn Ortschaften der Gemeinde Elsteraue. Darin werden die unterschiedlichen Ausmaße des demografischen Wandels herausgearbeitet und aufgezeigt.

**Ortschaftsebene**

Mögliche zukünftige Wirkungen aufgrund der aktuellen Zuwanderungsbewegung aus dem nichteuropäischen Ausland sind zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht bewertbar, können jedoch im Falle eines erfolgreichen Integrationsverlaufes mildernd im von negativen Salden geprägten Demografie-Szenario wirken.

#### 3.1.1 Regionale Einordnung

Die regionale Betrachtung der demografischen Entwicklung der Gemeinde Elsteraue erfolgt durch den Vergleich und die Analyse erfasster Datengrundlagen. Es werden dabei sowohl vollzogene Entwicklungen als auch Prognosen einbezogen.<sup>6</sup>

In den letzten Jahren hat die demografische Entwicklung die Bedingungen für die räumlichen Entwicklungen deutschlandweit verändert. Weitgreifende demografische Megatrends, wie rückläufige Bevölkerungszahlen und die fortschreitende Alterung der Gesamtbevölkerung sind ein Ergebnis der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) und negativen Wanderungsbewegungen (mehr Wegzug als Zuzug). Diese Entwicklungen haben einen enormen Einfluss auf das Handeln der Städte und Gemeinden und es ist davon auszugehen, dass sie die nächsten 10 bis 15 Jahre in unterschiedlich starker Ausprägung weiter bestimmen werden.

**demografische  
Megatrends**

Die regionale Betrachtung und Einordnung dient in diesem Zusammenhang dazu, die demografische Entwicklung und Prognose der Gemeinde Elsteraue vergleichen und bewerten

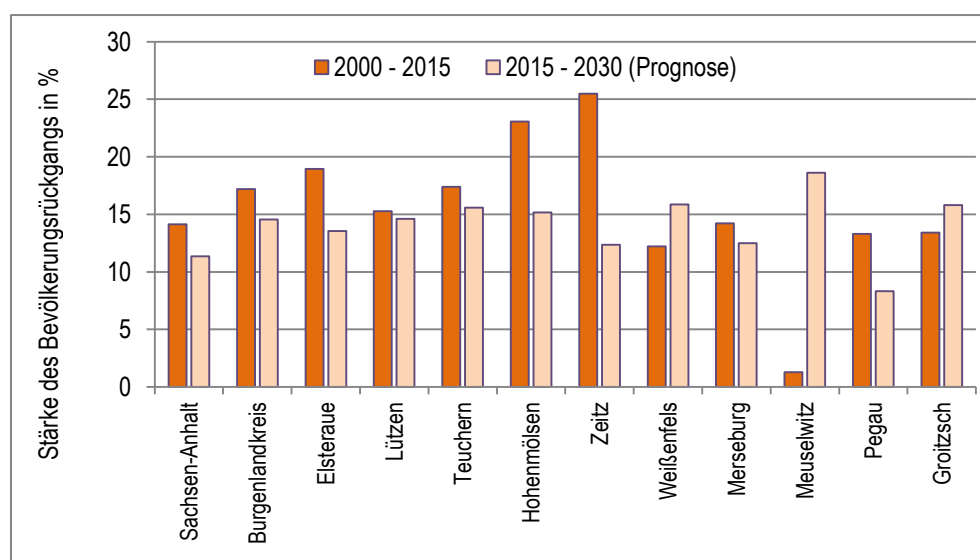
---

<sup>6</sup> Grundlagen für die Auswertung der demografischen Daten, Werte und Prognosen sind die Angaben und Veröffentlichungen folgender Herausgeber: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (STALA LSA), Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann Stiftung sowie die Verwaltung der Gemeinde Elsteraue.

zu können. Der Vergleich mit anderen Kommunen ermöglicht eine Einordnung der Entwicklung und gibt Aufschluss über die Attraktivität der Gemeinde Elsteraue als Wohn- und Lebensstandort.

Im Folgenden werden die Entwicklungen der Bevölkerungszahlen und der Altersstruktur der letzten Jahre miteinander regional verglichen und Aussagen verfügbarer Prognosen für die künftige Entwicklung bewertet.

Die folgende Abbildung zeigt sowohl die vollzogene prozentuale Entwicklung der Bevölkerungszahlen ab dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2015, als auch den entsprechenden, laut der Prognose der statistischen Landesämter noch zu erwartenden Bevölkerungsrückgang vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030. Die Daten sind nach aktuellem Gebietsstand erfasst und beziehen sich auf den Stichtag des 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.



**Abbildung 7 - demografischer Wandel - vollzogener und prognostizierter Rückgang der Einwohnerzahlen in %** (Datenquelle: Statistische Landesämter Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen)

## 2000 - 2015

Die vollzogene Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2000 und 2015 betrachtend, ordnet sich die Gemeinde Elsteraue hinsichtlich des Bevölkerungsrückgangs klar über den Durchschnittswerten des Landes Sachsen-Anhalt (14,14 %) und des Burgenlandkreises (17,18 %) ein. Die Gemeinde Elsteraue weist mit 18,95 % den drittstärksten Bevölkerungsrückgang unter den aufgeführten Vergleichskommunen im genannten Zeitraum auf. Lediglich die Nachbarkommunen Hohenmölsen und Zeitz übertreffen diesen Wert noch deutlich. Eine Abweichung von der in unterschiedlichem Ausmaß verlaufenden Gesamttendenz des flächendeckenden Einwohnerrückgangs lässt sich für die Gemeinde Elsteraue nicht erkennen.

## Prognose 2030

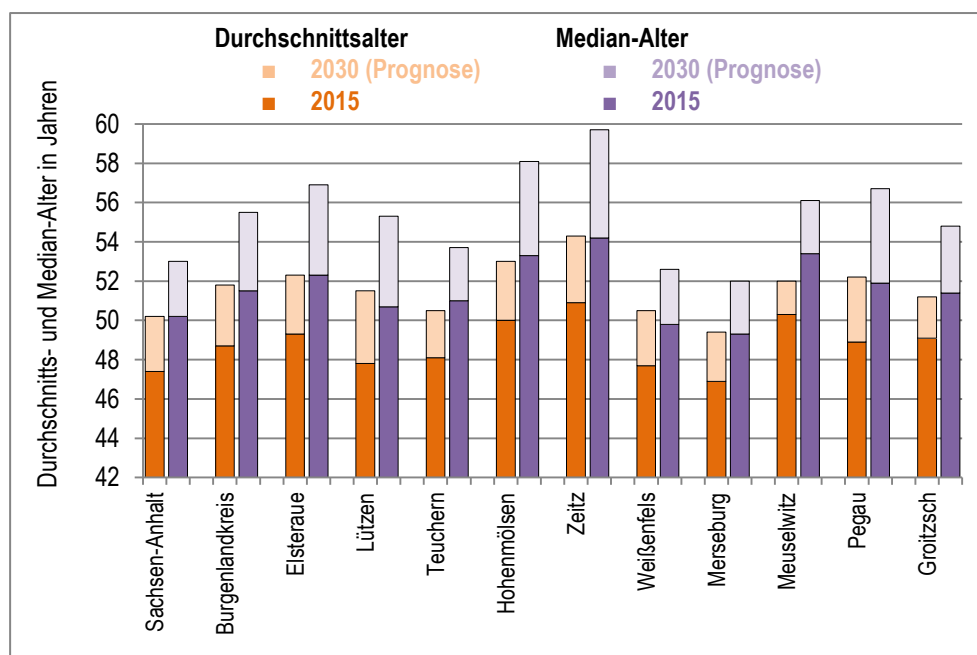
Hinsichtlich des prognostizierten Einwohnerrückgangs bis zum Jahr 2030 ist nach den Angaben der statistischen Landesämter von einem anhaltenden, flächenhaften Schrump-



fungsprozess städtischer und ländlicher Kommunen auszugehen. Dieser wird vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 jedoch im Landkreis- bzw. Landesschnitt schwächer als bisher ausfallen (vgl. Abbildung 7). Der prozentual prognostizierte Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2030 für die Gemeinde Elsteraue (13,54 %) ordnet sich dabei als etwas geringer im Vergleich zum Burgenlandkreis (14,54 %) und etwas höher im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt (11,36 %) ein.

Neben dem erheblichen Verlust an Einwohnern zeichnet sich regional und überregional ein Bild der Überalterung ab. Die nachstehende Abbildung enthält den Stand und die Prognose der Werte des Durchschnittsalters und des Median-Alters<sup>7</sup> der Jahre 2015 bzw. 2030 für die Gemeinde Elsteraue im Vergleich zum Land, Landkreis und den ausgewählten Vergleichskommunen.

## Überalterung



**Abbildung 8 - demografischer Wandel - Durchschnittsalter und Median-Alter im prognostizierten Anstieg von 2015 bis 2030** (Quelle: Bertelsmann Stiftung)

Sowohl der Stand des Durchschnitts- und Median-Alters als auch die Prognose dieser Werte für das Jahr 2030 liegt für die Gemeinde Elsteraue klar über dem Schnitt des Landes Sachsen-Anhalt und des Burgenlandkreises. Lediglich die beiden Nachbarkommunen Zeitz und Hohemölsen weisen höhere Werte und Anstiege diesbezüglich auf. Es lässt sich sa-

<sup>7</sup> Erläuterung gemäß Bertelsmann Stiftung: Das Medianalter ist das Lebensalter, das eine Population statistisch in zwei gleich große Gruppen teilt: 50% der Bevölkerung sind jünger, und 50% sind älter als dieser Wert. Im Gegensatz zum Durchschnittsalter werden Verzerrungen durch Extremwerte vermieden. Gibt einen Hinweis auf den Fortschritt des Alterungsprozesses der Bevölkerung.

gen, dass die Gemeinde Elsteraue sich auf eine kontinuierlich und verhältnismäßig rasch älter werdende Bevölkerung einstellen muss.

## Abwanderung junger Menschen

Die zunehmende Überalterung insbesondere in kleinen, ländlichen Kommunen ist von einer Abwanderungswelle junger Menschen begünstigt, welche bezüglich der Lebensphasen von Ausbildung, beruflicher Orientierung und potenzieller Familiengründung entsprechende Verwirklichungsmöglichkeiten sowie Angebots- und Versorgungslandschaften eher in verdichteten Räumen bzw. größeren Städten vorfinden können. Dies trifft überwiegend auch auf die Gemeinde Elsteraue zu.

### 3.1.2 Innergemeindliche Entwicklung

In der Gemeinde Elsteraue zeigt sich ein differenziertes Bild der Ortschaften und Ortsteile in Bezug auf die vollzogene demografische Entwicklung. Dies betrifft sowohl die Entwicklung der Einwohnerzahlen als auch das Durchschnittsalter.

Nachstehend wird die Entwicklung der Einwohnerzahl auf Ebene der 10 Ortschaften der Gemeinde Elsteraue in absoluten Zahlen und prozentual für die Jahre 2005 bis 2016 auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Elsteraue aufgeführt. Zur Einordnung der prozentualen Entwicklungswerte sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Elsteraue über viele Ortslagen von sehr unterschiedlicher Größe verfügt. So wirkt sich ein Zu- oder Fortzug in einem sehr kleinen Ortsteil prozentual gravierender als in einer größeren Ortslage bzw. in der jeweiligen Ortschaft aus. Die entsprechenden Werte auf Ebene der Ortsteile befinden sich im Anhang.

	2005	2010	2016	'05 - '16	'05 - '16 in %
<b>Bornitz</b>	563	509	472	-91	-16,16
<b>Draschwitz</b>	541	484	480	-61	-11,28
<b>Göbitz</b>	426	411	389	-37	-8,69
<b>Könderitz</b>	656	623	563	-93	-14,18
<b>Langendorf</b>	617	573	525	-92	-14,91
<b>Profen</b>	1.074	912	826	-248	-23,09
<b>Rehmsdorf</b>	1.090	1.034	951	-139	-12,75
<b>Reuden</b>	940	855	774	-166	-17,66
<b>Spora</b>	1.015	940	887	-128	-12,61
<b>Tröglitz</b>	2.858	2.717	2.593	-265	-9,27
<b>Gemeinde Elsteraue</b>	<b>9.780</b>	<b>9.058</b>	<b>8.460</b>	<b>-1.320</b>	<b>-13,50</b>

Abbildung 9 - demografischer Wandel - Einwohnerentwicklung in den Ortschaften von 2005 bis 2016  
(Datenquelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Elsteraue)

Die Einwohnerentwicklung der Ortschaften der Gemeinde Elsteraue ist in den Jahren zwischen 2005 bis 2016 von Bevölkerungsverlusten in unterschiedlich starkem Ausmaß ge-





prägt. Ein relativ geringer Bevölkerungsschwund von unter 10 % ist in den Ortschaften Göbitz und Tröglitz (innergemeindliches Zentrum und Versorgungsschwerpunkt) zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen erhebliche Bevölkerungsverluste von über 23 %, welche die Ortschaft Profen zu verzeichnen hat.

Über ein Viertel der Einwohner der Gemeinde Elsteraue sind bereits heute älter als 65 Jahre. Im Gegensatz dazu beträgt der Anteil der Bevölkerung unter 25 Jahren etwa 17 %. Somit sind fast 60 % der Einwohner der Gemeinde Elsteraue zwischen 25 und 65 Jahre alt. In nachstehender Abbildung sind die Anteile einzelner Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Elsteraue für das Jahr 2015 dargestellt.

### Altersstruktur

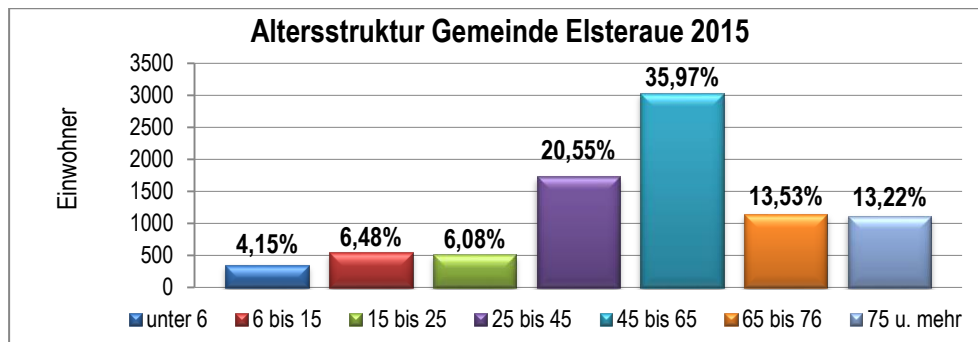


Abbildung 10 - Einwohner der Gemeinde Elsteraue nach Altersgruppen 2015 (Datenquelle: STALA LSA)

Auf Ebene der Ortschaften (Ortsteilebene siehe Anhang) lassen sich durch eine Gegenüberstellung der Entwicklungen der Werte des Durchschnittsalters innergemeindliche Unterschiede herausstellen. Dies wird in nachstehender Abbildung verdeutlicht.

### Durchschnitt

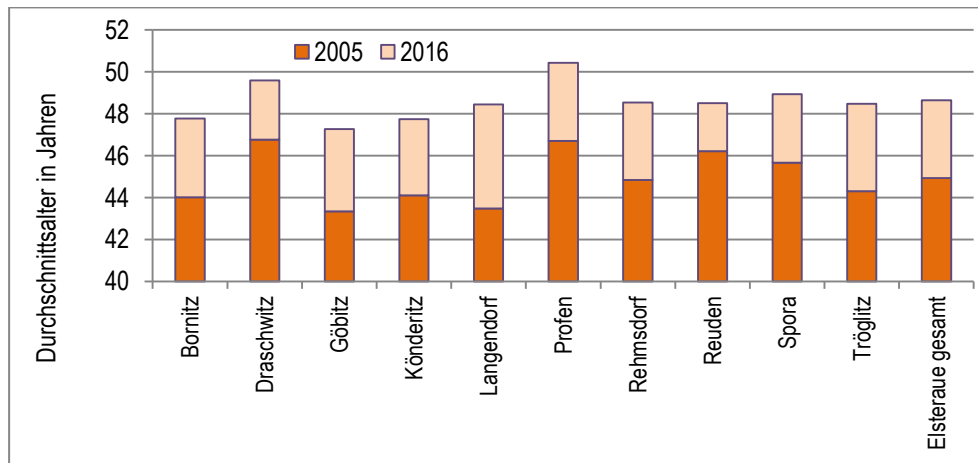


Abbildung 11 - Durchschnittsalter in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue 2005 und 2016 (Datenquelle: Gemeinde Elsteraue)

Eine detailliertere Auflistung der Daten (Durchschnittsalter, Median-Alter) auf Ebene der Ortsteile befindet sich im Anhang.

## Steuerungs- und Gestaltungsaufgabe

Die Gemeinde Elsteraue steht vor der Herausforderung, mit einer sinkenden Bevölkerungszahl und älter werdender Bevölkerung umzugehen. Zum einen wird sich das Handeln der Verwaltung an diesen Rahmenbedingungen orientieren müssen. Zum anderen müssen neue Wege und attraktive Angebote gefunden werden, um den Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Ziel der Gemeinde Elsteraue ist es, durch ein attraktives Wohnstandortmarketing unter Nutzung der unmittelbaren Nähe zu Leipzig, durch die entsprechende Gestaltung des Strukturwandels der Tagebaufolgelandschaft zu einem attraktiven Lebensraum und durch die Verdichtung der Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Industriepark mit Schaffung neuer Arbeitsplätze dazu beizutragen. In diesem Rahmen bestehen Möglichkeiten, die prognostizierten Tendenzen positiv zu beeinflussen.

### 3.2 Gemeinde und Bürgerschaft

Das Leben innerhalb der Gemeinde wird in erster Linie durch die Bürgerschaft geprägt. Eine aktive Zivilgesellschaft stellt einen nicht zu unterschätzenden Standortfaktor dar, der für den Bestand und die Entwicklung einer Gemeinde im ländlichen Raum einen besonderen Stellenwert einnimmt. Ehrenamtliches Engagement, organisierte Vereine, Festveranstaltungen und gesellschaftliche Beteiligung stärken den Zusammenhalt der Bevölkerung und damit einhergehend das räumliche Umfeld und die Attraktivität einer Kommune.

Die Vereinstätigkeiten in einer Gemeinde stellen einen wichtigen Indikator für das Leben in der Gemeinde dar, da Vernetzung und Austausch für kulturelle und gesellschaftliche Bildung sorgen. Häufig werden auch die Arbeit und Aufgaben der Kommune durch das Vereinsengagement gefördert und unterstützt (Fördervereine; Kinder-, Jugend-, Frauen- und Seniorenvereine). Vereine übernehmen damit auch einen Teil der Daseinsvorsorgefunktion.

Die Gemeinde Elsteraue verfügt über ein breites Spektrum und eine große Anzahl an Vereinen, die in allen Ortschaften vorhanden und teilweise auch auf Ebene der Gesamtgemeinde tätig sind. Aktivität und Bedeutung der Vereine wird von allen Akteuren im Bearbeitungsprozess für das IGEK der Gemeinde Elsteraue hervorgehoben.

Eine traditionell wichtige Rolle in ländlich geprägten Räumen übernehmen die Freiwilligen Feuerwehren (und deren Fördervereine), die in der Gemeinde Elsteraue flächendeckend in jeder Ortschaft vertreten sind. Fördervereine und Vereine der Kinder-, Jugend- und Frauenarbeit übernehmen gesellschaftliche Funktionen. Zahlreiche öffentliche Veranstaltungen der Gemeinde (Heimatfeste, Karneval) werden durch Vereine organisiert.

Die Zahl der Mitglieder innerhalb der Vereine variiert stark, wobei Sportvereine und Freiwillige Feuerwehren am mitgliederstärksten sind und auch über Nachwuchs verfügen. Bei kleineren Vereinen bestehen jedoch auch Tendenzen zur Überalterung und es fehlt an Nachwuchs.



	Sport	Tiere, Zucht	Heimat, Kultur	andere	<b>Summe</b>
Bornitz	1		2	1	<b>4</b>
Draschwitz	2	1			<b>3</b>
Göbitz	1		1	1	<b>3</b>
Könderitz	1		1		<b>2</b>
Langendorf		1	1		<b>2</b>
Profen	1	1		2	<b>4</b>
Rehmsdorf	1	1	1	2	<b>5</b>
Reuden			2		<b>2</b>
Spora	1	1	1		<b>3</b>
Tröglitz	1	3	2	4	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>38</b>

Abbildung 12 - Anzahl, Themenbereich und Verteilung von Vereinen in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue (Quelle: Gemeinde Elsteraue)

Vor dem Hintergrund immer knapper werdender Ressourcen können die örtlichen Vereine und deren damit verbundenes ehrenamtliches Engagement eine wichtige Rolle im Gesamtgefüge der gemeindlichen Entwicklung darstellen. Die von der Zivilgesellschaft übernommenen Aufgaben entlasten die Gemeinde. Die Kommune sollte daher die Vereinstätigkeiten unterstützen, gezielt Bedarfe erfragen und die Akteure in die Gemeindearbeit einbinden.

Eine Unterstützung der handelnden Akteure ist darüber hinaus wichtig, um die Vereinsvielfalt zu erhalten und damit auch zukünftig ein breites bürgerschaftliches Engagement in den Ortschaften zu erhalten.

### 3.3 Wirtschaftsförderung / Stärkung der Wirtschaft

Attraktive Arbeitsplätze und Beschäftigung sind zentrale Standortfaktoren, welche einen erheblichen Einfluss auf die Attraktivität einer Region haben. Der Zusammenhang zwischen der Wahl des Wohnstandortes und dem vorhandenen lokalen Arbeitsplatzangebot ist nach wie vor als entscheidend zu betrachten. Kann eine Gemeinde attraktive Flächen für Arbeitgeber bereitstellen, so beeinflusst dies den Zuzug von Firmen sowie von potenziellen Arbeitnehmern. Im Umkehrschluss ist der Verlust des Arbeitsplatzes ein Ereignis, welches für viele Menschen mit der Suche nach einem neuen Wohnstandort verbunden sein kann.

Die heutige Gemeinde Elsteraue ist Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes und verfügt über einige historisch geprägte und gewachsene Industrie- und Gewerbestrukturen. Insbesondere in den nordwestlichen und der nordöstlichen Teilen des Gemeindegebietes der Elsteraue wird bzw. wurde seit mehr als 100 Jahren Bergbau betrieben. So ist die Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH heute mit ca. 2.000 Beschäftigten der größte Arbeitgeber der Region. Mehrere Betriebsbereiche und Abteilungen der Mitteldeutschen

**Braunkohle**



Braunkohlengesellschaft mbH sowie die GALA-MIBRAG Service GmbH befinden sich in Profen.

## Industrie

Bis zum Jahr 1990 waren die größten Arbeitgeber der Region, neben dem Bergbau, die Betriebe der chemischen Industrie (Hydrierwerk und Leunawerke) sowie die Industrie- und Gewerbegebiete in Zeitz (ZEMAG, ZEKIWA). Nach 1990 kam es zu einem massiven Abbau an Arbeitsplätzen. Heute befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Hydrierwerkes der Chemie und Industriepark als ein Industriestandort von überregionaler Bedeutung. Insgesamt sind hier mehr als 50 Unternehmen mit insgesamt etwa 1.000 Arbeitskräften angesiedelt. Das Entwicklungspotenzial des Industriestandortes ist noch nicht ausgeschöpft und birgt für die Zukunft weitere Neuansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten.

## Handwerk und Dienstleistungen

Neben der Bergbau- und Industriesparte hat sich das Handwerks- und Dienstleistungs-gewerbe entwickelt. So sind im gesamten Gemeindegebiet, vor allem im Nahbereich der Bundesstraße 2, viele kleinere Unternehmen ansässig, welche das Spektrum vom traditionellen Handwerk bis zum Folgebetrieb der Industrie beinhaltet.

## Landwirtschaft

Gute und ertragreiche Böden sind Grundlage für einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Landwirtschaft in der Region. Heute sind etwa 70 % der Fläche des Gemeindegebietes der Elsteraue landwirtschaftliche Flächen (ca. 58 % Ackerbauflächen, ca. 12 % Grünlandnutzung). Die „Agricola Agrarverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG“ (mit Sitz in Rehmsdorf) ist der hauptsächliche Bewirtschafter dieser Flächen im Haupterwerb. Dieser Großbetrieb betreibt Ackerbau und Viehhaltung). Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet einige Wiedereinrichter.

## Anbindung

Für die Anbindung der Gemeinde Elsteraue als Wirtschaftsstandort sind die Verkehrsachsen B91, B180 sowie die das Gemeindegebiet querende B2 wesentlich. Sie sichern die Anbindung der Elsteraue zum einen an umliegende Zentren und an wichtige Autobahnverbindungen. Darüber hinaus ist die L193 und L192 essenziell für das innergemeindliche Verkehrsnetz und die Anbindung der lokalen Industrie- und Gewerbestandorte. Über den Bahnhof Profen ist die Elsteraue zudem an die Verbindung Leipzig – Zeitz – Gera angebunden.

## Pendler und Beschäftigte

Die Betrachtung der Pendler- und Beschäftigtenzahlen sowie deren Entwicklungen lassen Rückschlüsse in Bezug auf die Attraktivität der Gemeinde Elsteraue als Arbeitsplatzstandort bzw. als Wohnstandort zu. Zu diesem Zweck sind die Zahlen der Ein- bzw. Auspendler sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- bzw. Arbeitsortprinzip<sup>8</sup> für die Jahre 2013 bis 2016 in folgender Abbildung aufgeführt und bewertet.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Das **Wohnortprinzip** erfasst die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Wohnsitz sich in der Elsteraue befindet, unabhängig vom Arbeitsort. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach dem **Arbeitsortprinzip** verfügen über einen Arbeitsplatz in der Gemeinde Elsteraue, unabhängig von ihrem Wohnort.

<sup>9</sup> Datengrundlage dafür sind die Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit



Gemeinde Elsteraue	2013	2014	2015	2016	Entwicklung 2013-2016
Einpendler	1.337	1.365	1.302	1.264	- 73
Auspendler	2.859	2.909	2.924	2.914	+ 55
<b>Pendlersaldo</b>	<b>- 1.522</b>	<b>- 1.544</b>	<b>- 1.622</b>	<b>- 1.650</b>	<b>- 128</b>
<b>Beschäftigte nach</b>					
Wohnortprinzip	3.398	3.455	3.478	3.450	+ 50
Arbeitsortprinzip	1.877	1.914	1.856	1.801	- 76
<b>Wohnort = Arbeitsort</b>	<b>538</b>	<b>546</b>	<b>553</b>	<b>536</b>	<b>- 2</b>

Abbildung 13 - Pendler und Beschäftigte Gemeinde Elsteraue 2013 bis 2016 (Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit)

Die Gemeinde Elsteraue ist anhand des bestehenden Überschusses an Auspendlern gegenüber Einpendlern als Auspendlergemeinde zu bezeichnen. Dieses negative Pendlersaldo befindet sich über den oben aufgeführten Zeitraum in einem weiteren leichten Rückgang, was aus der leicht gesunkenen Anzahl von Einpendlern und leicht gestiegenen Anzahl von Auspendlern folgt. Die Gemeinde Elsteraue ist demnach ein attraktiver Wohnstandort, der jedoch nicht über ausreichend arbeitskräfteintensive Wirtschaftsstrukturen verfügt. Die Nähe zu umliegenden Zentren und Arbeitsplatzstandorten unterstreicht diesen Zusammenhang.

Insgesamt sind die Bewegungen bzw. Entwicklungen der in oben stehender Abbildung aufgeführten Kennzahlen als kontinuierlich und hinsichtlich ihres Ausmaßes als sehr gering zu beschreiben.

Die Entwicklung der Anzahl von Beschäftigten, die in der Gemeinde Elsteraue ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis und gleichzeitig ihren Wohnsitz haben, ist über den aufgeführten Zeitraum stabil. Langfristig sind jedoch durch den perspektivischen Strukturwandel dynamische Prozesse zu erwarten. Die zukünftige Entwicklung zu einer Bergbaufolgerregion ist mit diversen Entwicklungsmöglichkeiten verbunden, welche mit gemeindlichen Zielstellungen gestaltet werden und zu einer lokalen Wertschöpfung führen kann.

Die Gemeinde Elsteraue verfügt über einige gewerblich und industriell genutzte Flächen. Neben dem Standort der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH in Profen sind hier vor allem die durch die Gemeinde planungsrechtlich gesicherten Standorte zu betrachten, welche nachstehend einer Kurzcharakteristik unterzogen werden. Folgende Abbildung ordnet die Standorte räumlich ein und gibt einen Überblick über die den bestehenden Auslastungsgrad der Nettoflächen.

### Auspendlergemeinde

### lokale Wertschöpfung

### Industrie- und Gewerbeflächen

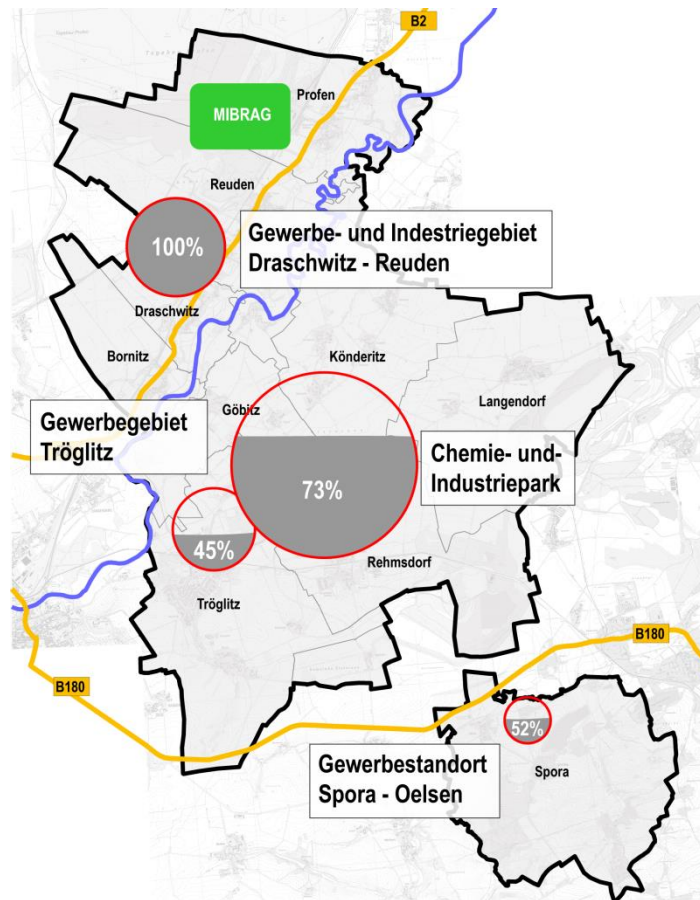


Abbildung 14 - Gewerbe- und Industriestandorte der Elsteraue mit prozentualer Netto-Flächenauslastung

### Chemie- und Industriepark

Der Chemie- und Industriepark am Standort des ehemaligen Hydrierwerkes Zeitz befindet sich räumlich im Zentrum der Gemeinde Elsteraue und beinhaltet eine Gesamtfläche von etwa 232 ha. Planungsrechtlich sind hier sowohl Gewerbe- als auch Industrienutzungen vorgesehen. Nach aktuellem Stand sind noch etwa 630.000 m<sup>2</sup> (63 ha) an Flächenpotenzial für gewerblich/industrielle Nutzungen vorhanden. Vermarktet wird der Standort von der Infra-Zeitz Servicegesellschaft mbH. Der Standort ist im Landesentwicklungsplan als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen. Hier liegen die prioritären gemeindlichen Entwicklungskapazitäten und -möglichkeiten, insbesondere bezüglich der Industrienutzung.

### Gewerbegebiet Tröglitz

Das Gewerbegebiet Tröglitz befindet sich zwischen der Ortslage Tröglitz und dem Chemie- und Industriepark. Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich dabei um ein Gewerbegebiet. Der Standort umfasst eine Netto-Gesamtfläche von 8,69 ha, wovon derzeit etwa 45 % ausgelastet sind. Demnach befinden sich etwa 4,8 ha gewerblicher Entwicklungsfläche an diesem Standort, welche sowohl für Neuansiedlungen als auch für Erweiterungen bestehender Betriebe zur Verfügung stehen.



Das Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden befindet sich nördlich der Bundesstraße 2 und den Ortslagen Draschwitz und Reuden. Die Netto-Gesamtfläche von etwa 10,37 ha ist nach aktuellem Stand vollständig bebaut. Planungsrechtlich sind etwa 2,09 ha für eine gewerbliche Nutzung und ca. 8,28 ha für eine industrielle Nutzung vorgesehen. Durch die vollständige Auslastung ergibt sich für die Gemeinde keine Zielstellung in der weiteren Vermarktung. Die Standortsicherung und künftige Nutzung der Flächen stehen im Vordergrund.

**Industrie- und  
Gewerbegebiet  
Draschwitz/Reuden**

Das Gewerbegebiet Spora-Oelsen befindet sich an der B180 auf Höhe der Ortslage Oelsen. Als Netto-Gesamtfläche stehen aus planungsrechtlicher Sicht etwa 4,87 ha Netto-Gesamtfläche für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Aktuell sind etwa 2,54 ha (ca. 52 %) bebaut. Ähnlich dem Gewerbegebiet Tröglitz bestehen die Entwicklungsziele für diesen Standort in der Vermarktung der Flächen für Neuansiedlung und für die Erweiterung von bestehenden Betrieben.

**Gewerbegebiet  
Spora-Oelsen**

### 3.4 Allgemeine Daseinsvorsorge

Der Begriff der Daseinsvorsorge beschreibt die Bereitstellung von als notwendig erachteten Gütern und Dienstleistungen für das menschliche Dasein. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge und deren Funktionen für die Bevölkerung spielen daher eine zentrale Rolle in der räumlichen Entwicklung, insbesondere in ländlich geprägten und dünn besiedelten Regionen. Vor dem Hintergrund der Überalterung und dem zeitgleichen Bevölkerungsrückgang ist die Sicherung der Daseinsvorsorge ein wichtiges Ziel für den Erhalt von gleichwertigen Lebensverhältnissen. Die Daseinsvorsorge nimmt somit einen hohen Stellenwert ein und erfordert spezifische Versorgungsstrategien und Lösungen, die an die vorhandene räumliche Ausstattung angepasst und entwickelt werden müssen.

**Sicherung der  
Daseinsvorsorge**

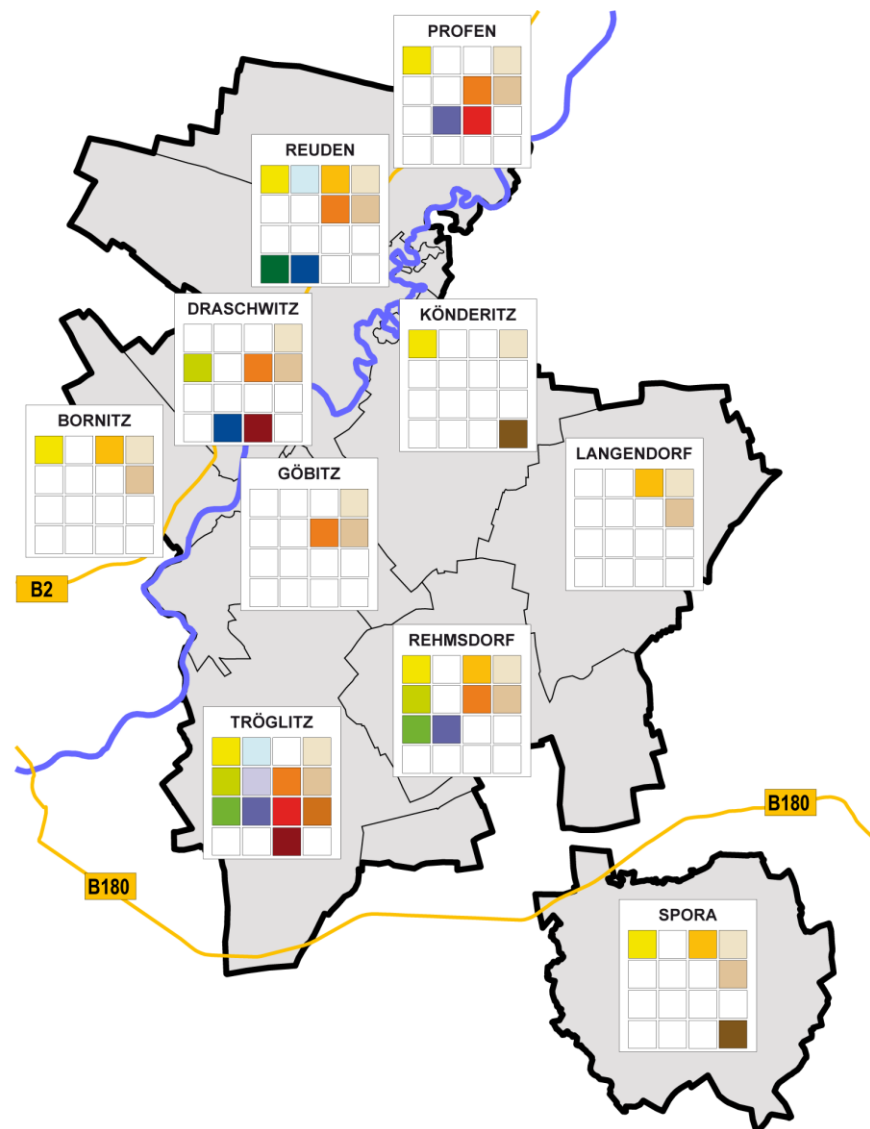
Im Rahmen der Konzepterstellung wurde eine umfassende Bestandserfassung von wichtigen Einrichtungen zur Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen durchgeführt und den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue zugeordnet. Dabei wurde insbesondere auf das Vorhandensein der Funktion und nicht auf die Häufigkeit des Vorkommens abgestellt.

**Bestandsaufnahme**

Nachstehende Abbildung fasst die Bestandsaufnahme funktional für die folgenden vier untersuchten Versorgungsbereiche zusammen:

- Betreuung und Bildung,
- Medizinische Versorgung,
- Waren des täglichen Bedarfs (WTB),
- Gemeinbedarfseinrichtungen.





**Abbildung 15 - räumlich-funktionale Verteilung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue (Stand Dezember 2017)**

## Zentren

Die funktionale Verteilung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Ortschaften der Gemeinde Elsteraue betrachtend, hebt sich insbesondere die Ortschaft Tröglitz ab, welche über das entsprechend breiteste Angebot diesbezüglich verfügt. Weitere wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge befinden sich in den Ortschaften Rehmsdorf sowie Reuden in Verbindung mit Draschwitz.





Die Gemeinde Elsteraue verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen in sieben der zehn Ortschaften. Durch die räumliche Verteilung wird der Bedarf der Ortschaften ohne eigene Kindereinrichtung durch benachbarte Ortsteile abgedeckt. Ein kommunales Handlungskonzept liegt vor.

#### **Betreuung und Bildung**

Schulstandorte befinden sich in Tröglitz und Rehmsdorf (Grundschulen) sowie in Reuden (Sekundarschule). Horteinrichtungen gibt es in Tröglitz, Rehmsdorf und Draschwitz.

Im Sektor der medizinischen Grundversorgung sowie der Pflege und Betreuung fokussiert sich das vorhandene Angebot weitestgehend auf die Ortslage Tröglitz. Hier befinden sich neben Ärzten eine Apotheke sowie Pflegeangebote.

#### **medizinische Versorgung**

Vereinzelt lassen sich Angebote der medizinischen Versorgung in den Ortschaften Rehmsdorf, Draschwitz, Reuden und Profen finden (jeweils ein Arzt bzw. Zahnarzt). In Reuden existiert darüber hinaus ein Angebot ambulanter Pflege. Funktionen darüber hinaus befinden sich nicht in der Gemeinde Elsteraue.

Die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen für Waren, Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs richtet sich in der Regel an die vor Ort lebende Bevölkerungszahl. So ist es nachvollziehbar, dass sich beispielsweise Supermärkte bzw. Discounter in größeren Ortslagen befinden oder zumindest über eine gute Erreichbarkeit beispielsweise für Durchgangsverkehr verfügen. Tröglitz und Draschwitz verfügen über Discounter. Kleinere Versorgungsstrukturen, wie beispielsweise Dorfläden (Bäcker, Fleischer, u.a.) und kleine Dienstleister (z.B. Frisör) lassen sich in etwa der Hälfte aller Ortschaften finden. Hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs bestehen Abhängigkeitssituationen für sämtliche Ortschaften der Gemeinde Elsteraue, ausgenommen Tröglitz und die Orte an der B2, welche den Discounter zwischen den Ortslagen Draschwitz und Reuden relativ schnell erreichen können.

#### **Waren des täglichen Bedarfs (WTB)**

Als Gemeinbedarf werden hier die Funktionen freiwillige Feuerwehr, Gemeinschaftshaus, Bibliothek sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen zusammengefasst. Jede Ortschaft der Gemeinde Elsteraue verfügt über eine freiwillige Feuerwehr. Auch ein Gemeinschaftshaus lässt sich mit der Ausnahme von Könderitz in jeder Ortschaft finden. Weitere Angebote sind in Tröglitz (Bibliothek) sowie in Könderitz und Spora (Jugend/Freizeiteinrichtung) ansässig. Die hier zusammengefassten Einrichtungen basieren zu einem großen Teil auf ehrenamtlichen Engagements der Bewohnerschaft und auf gemeindlichen Aufwendungen.

#### **Gemeinbedarf**

Insgesamt ist die Ausstattung in Bezug auf die Angebots der lokalen Daseinsvorsorge und Basisdienstleistungen als gut zu bezeichnen. Die Ortschaft Tröglitz ist als Versorgungszentrum zu bezeichnen, da hier ein Angebot vorliegt, welches dem eines Grundzentrums gleichwertig ist. Das Vorhandensein einer Sekundarschule in Reuden ist für eine Gemeinde mit der Größe der Elsteraue als sehr positiv zu bewerten. Art und Umfang der Ausstattung entspricht den Größen bzw. Einwohnerzahlen der Ortschaften.

### 3.5 Bedarfsgerechte Infrastruktur

Mit dem Bevölkerungsrückgang, einer abnehmenden Bevölkerungsdichte, der Alterung und einem sich ändernden Nutzerverhalten gehen eine sinkende Auslastung und geänderte Nutzeransprüche an Infrastrukturen einher. Nicht ausgelastete Infrastrukturen sind Kostentreiber für kommunale Haushalte und Bürger. Um Infrastrukturen effizient zu gestalten und zu bewahren, müssen diese bedarfsgerecht sein. Dieses Kapitel setzt sich mit der Bestandssituation von Infrastrukturen und ihrem Bedarf auseinander.

#### überregionale Anbindung

Die Ausstattung der überregionalen Anbindung, die dazugehörige vorhandene Infrastruktur und die damit verbundene Erreichbarkeit der Gemeinde Elsteraue werden als günstig bewertet. Die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Landesstraßen L192, L193 und L194 sowie über die Bundesstraßen B2 und B180, im Schienenverkehr über die Verbindung Leipzig – Zeitz – Gera mit Haltepunkt in Profen.

#### Straßennetz

Defizite in Bezug auf das Streckennetz vorhandener Straßen gehen nicht aus den Analysen hervor. Den Zustand von Straßen betreffend ist zu erwähnen, dass es in Teilräumen einiger Ortslagen Sanierungsbedarf an bestehenden Straßen gibt. Diese wurden aufgenommen und in den Karten der baulichen Bestandsaufnahme zu den Ortschaften kartiert.

Die Kompetenzen für Entscheidungen zur Sanierung einer Straße liegen bei dem jeweiligen Straßenbaulastträger. Die Gemeinde Elsteraue ist demnach bei der Prioritätensetzung über die Sanierung von kommunalen Straßen zuständig.

Als eine aktuelle Planung am überörtlichen Straßennetz ist der Um- und Ausbau der Bundesstraße 2 zwischen den Ortslagen Reuden und Bornitz zu erwähnen. Hier sind eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn sowie das Anlegen eines durchgehenden Fuß- und Radweges vorgesehen.

#### ÖPNV

Das Angebot des ÖPNV-Netzes ist eng mit dem bestehenden Bedarf und der Wirtschaftlichkeit verbunden. Bei den Busverbindungen im Netz des ÖPNV ergibt sich daher ein differenziertes Bild. Das Netz der Busverbindungen ist durch die zwei vergleichsweise häufig befahrenen Achsen geprägt, die das Gemeindegebiet in einen Nord- und Südbereich teilen und hauptsächlich auf das Mittelzentrum Zeitz ausgerichtet ist.

Eine Achse verläuft von Hohenmölsen kommend über Profen entlang der Bundesstraße 2 nach Zeitz. Die zweite Achse verläuft zwischen Zeitz und Meuselwitz. Ortschaften der Gemeinde Elsteraue, welche dadurch über eine vergleichsweise hohe Frequenz der Busanbindung verfügen sind Profen, Reuden, Draschwitz, Bornitz, Tröglitz und Rehmsdorf.

Die verfügbaren Verbindungen für die übrigen Ortschaften der Gemeinde Elsteraue fallen hinsichtlich der Anzahl täglicher Verbindungen deutlich ab. Es sind jedoch alle Ortschaften der Gemeinde Elsteraue an das Busnetz des ÖPNV angebunden.



Darüber hinaus sind die Busverbindungen hauptsächlich auf den Bedarf des Schülerverkehrs ausgerichtet, sodass Dichte und Anzahl der Verbindungen außerhalb der täglichen Schulzeiten und an schulfreien Tagen noch einmal deutlich geringer ausfallen und die Mobilität für alle Bewohner eingeschränkt ist.

Aus Sicht der Elsteraue bestehen für Teilbereiche des Gemeindegebietes abseits der Hauptachsen Defizite im Bereich der Frequenzen, den angebotenen Fahrzeiten und der innergemeindlichen Erreichbarkeit der Versorgungsstandorte, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Verwaltungsstandort.

In seiner Stellungnahme zum Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept erklärt der Burgenlandkreis als ÖPNV-Aufgabenträger, dass er bemüht ist, im Rahmen der Umsetzung des ÖPNV-Konzeptes 2020 für den Burgenlandkreis Verbindungsdefizite durch verbesserte Verknüpfungen zwischen den Hauptlinien und Rufbusverkehren zu den abseits gelegenen kleineren Ortsteilen auszugleichen.

Bezüglich des Schienenverkehrs ist der Haltepunkt Profen an der Schienenverbindung Leipzig – Zeitz – Gera hervorzuheben. Vom Bahnhof Profen ist es möglich in ca. 30 Minuten nach Leipzig bzw. Gera zu fahren. Der Burgenlandkreis setzt sich für eine Aufnahme und Ertüchtigung der Strecke Gera – Zeitz – Leipzig in das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz ein. Unter dieser Voraussetzung kommt der Modernisierung und dem barrierefreien Ausbau des Bahnhof Profen als Schnittstelle zwischen SPNV und ÖPNV eine wichtige überregionale Funktion zu. Dieses Mobilitätsangebot ist auch in Hinblick auf von außerhalb kommende Berufspendler und Touristen wichtig, welche hier arbeiten oder von hier aus den Naturraum der Elsteraue erkunden können.

### Schienenverkehr

In nachstehender Grafik ist das bestehende Netz des ÖPNV, bestehend aus den Bus- und Schienenverbindungen an schulpflichtigen Werktagen dargestellt. Die darin verwendeten Strichstärken des Liniennetzes richten sich nach der Anzahl täglicher Verbindungen als Summe aus Hin- und Rückfahrten.

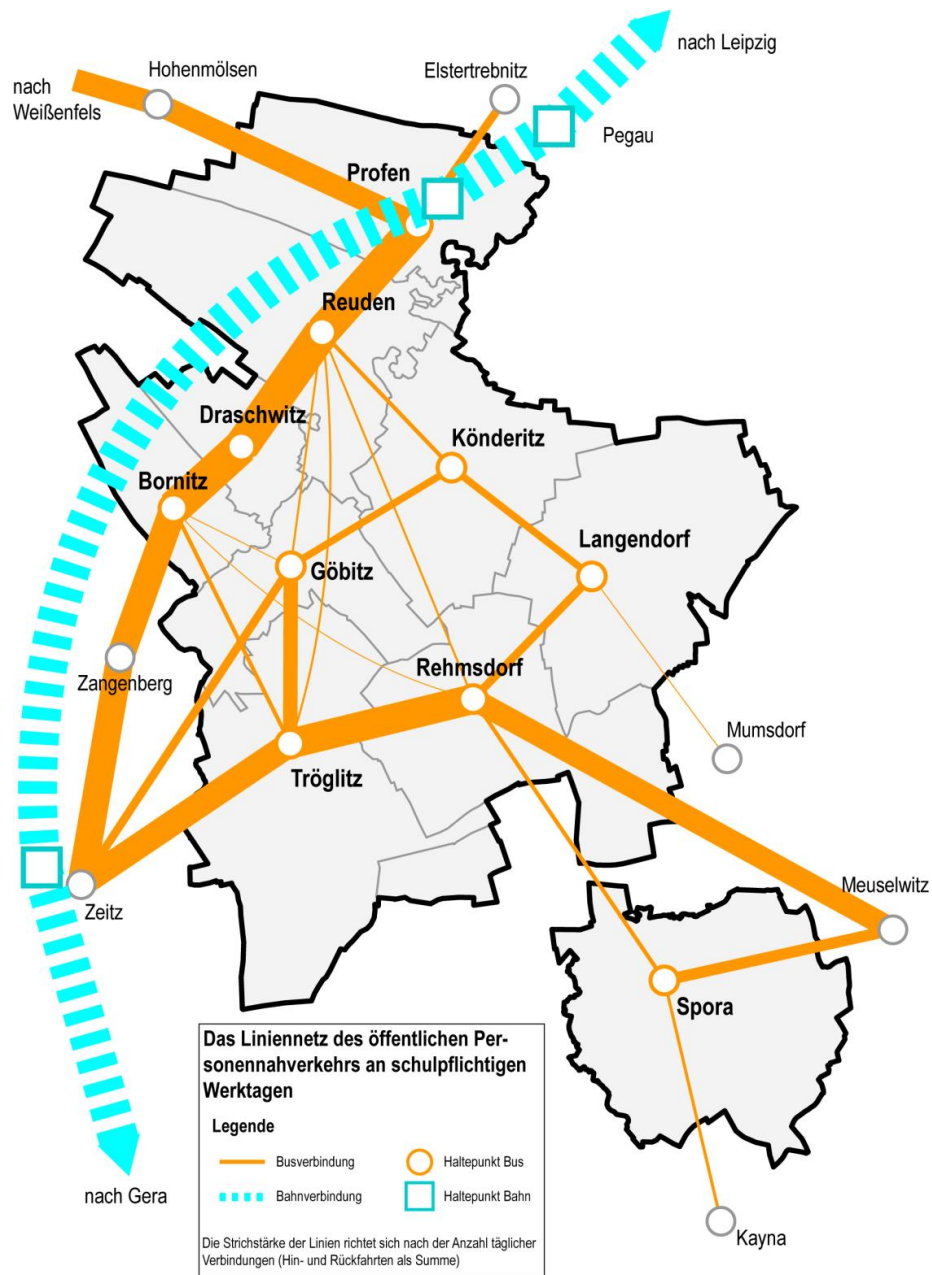


Abbildung 16 - Liniennetz ÖPNV (Quelle: Fahrpläne PVG, Elster Saale Bahn, Stand: 2. Quartal 2017)

## Radwege

Die Erschließung des Gemeindegebietes mit Radwegen bietet sowohl der heimischen Bevölkerung, als auch Besuchern vielfältige Vorteile und Möglichkeiten. So trägt ein bedarfsgerechtes dimensioniertes Radwegenetz beispielsweise dazu bei, die bestehenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen erreichbar zu machen. In Hinblick auf die vorhandenen touristischen Potenziale der Gemeinde Elsteraue sichert ein gut vernetztes Wegesystem deren Erreichbarkeit und erschließt die mit dem Radverkehr verbundenen Zielgruppen. In Zeiten teurer werdender Mobilität bieten Fahrradwege eine kostengünstige





Möglichkeit zur Fortbewegung. Für die Gemeinde Elsteraue ist der überregional bedeutsame Elsterradweg hervorzuheben. Folgende Abbildung enthält die Bestandssituation von Radwegen nach dem Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt (LRVP LSA)<sup>10</sup>. Darin integriert sind die bestehenden Reitwege, welche sich anhand der Datenquelle des Ländlichen Wegekonzeptes Land Sachsen-Anhalt (LWK LSA)<sup>11</sup>.

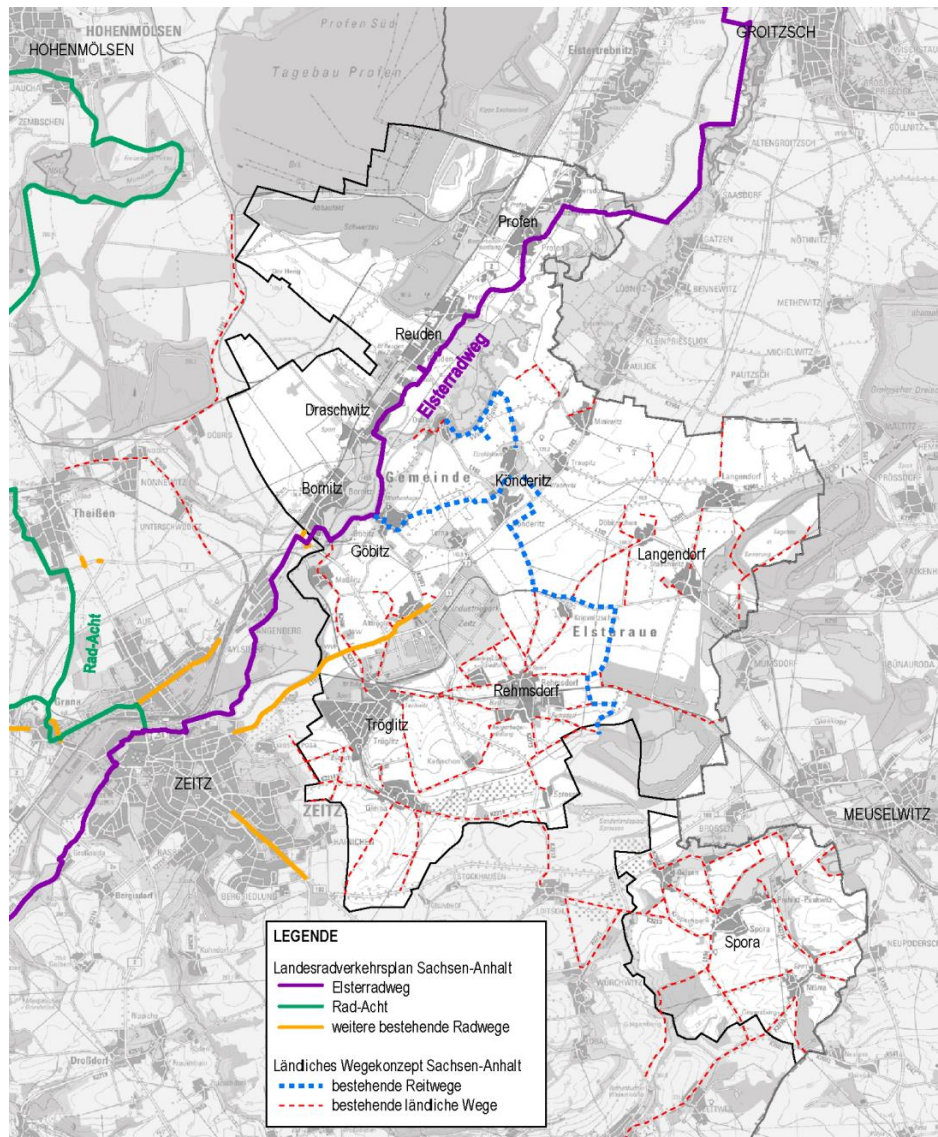


Abbildung 17 - Bestand Rad- und Reitwege gemäß LRVP LSA und LWK-LSA (Ausschnitt, bearbeitet)

Durch die Gemeinde Elsteraue verläuft der überregionale Elsterradweg. Dieser verläuft auf seinem ca. 250 km langen Weg von der Elster-Quelle in Asch (Tschechien) grenzüber-

**überregional**

<sup>10</sup> Stand des LRVP LSA: Oktober 2011

<sup>11</sup> Ländliches Wegekonzept Land Sachsen-Anhalt (Datenstand: 31.12.2014, [www.lwk-lsa.de](http://www.lwk-lsa.de))



schreitend durch die Bundesländer Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt bis zur Mündung in die Saale bei Halle (Saale). Im Umfeld der Gemeinde Elsteraue bestehen weitere überregionale Radwege (z.B. Saale-Unstrut-Elster Radacht), welche durch geeignete Wegeführungen erschlossen werden sollten. Überregionale Radwege bieten weitreichende Vernetzungen in umliegende Tourismusregionen.

**regional**

Bei den regionalen bzw. innergemeindlichen Radwegen sind vor allem die vernetzende Funktion bzw. die Verbindung innerhalb und zwischen den Ortschaften, den Siedlungs- und Versorgungskernen sowie die Anbindung und gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Erholungs- und Freizeitangeboten und Schnittstellen zum ÖPNV relevant. Darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Gemeinden und der Stadt Zeitz weitere regionale Radwege, beispielsweise der RECARBO-Kohleradweg und der Zuckerbahn-Radweg (Zeitz-Camburg), zu welchen eine Vernetzung möglich ist.

Die bestehenden Radwege sind in vorangegangener Abbildung (anhand des ländlichen Wegekonzeptes Sachsen-Anhalt) abgebildet. Darüber hinaus wird im Zuge der Erneuerung der Bundesstraße B2 zwischen den Orten Bornitz und Reuden ein straßenbegleitender Rad- und Gehweg entstehen.

**Leitprojekt**

Im IGEK der Gemeinde Elsteraue ist ein Leitprojekt verankert, welches die Optimierung und Erweiterung der lokalen Vernetzung sowie die Sicherung überregionaler Anbindungen thematisiert.

**Reitwege**

In der Gemeinde Elsteraue besitzt das Thema der Reitwege teilräumliches Entwicklungspotenzial. Es existieren einige Pferdehaltungen, Reiterhöfe, entsprechende Vereine und Reitschulen. Bezüglich der vorhandenen Reitwege sind die Wege um die Ortslagen Könderitz/Etzoldshain, von wo aus Reitwegeverbindungen nach Göbitz, Ostrau, Krimmitzsch und westlich von Rehmsdorf zum Restloch Zipsendorf.

**Kooperation Sachsen**

Beim Thema Reitwege wird empfohlen, mit den sächsischen Landkreisen Leipzig und Nordsachsen Abstimmungen und Kooperationsmöglichkeiten zu suchen, eigene Entwicklungszielstellungen zu entwickeln und diese abzustimmen. Diese beiden Landkreise verfügen über Planungen eines regionalen Reitwegenetzes, welches auch die Naturregion der Elsteraue bis zur Landesgrenze beinhaltet. Hier bietet sich die Möglichkeit des thematischen Anschlusses an die Tourismusregion des Leipziger Neuseenlandes. In das IGEK Elsteraue wurde ein Handlungsfeld aufgenommen, welches sich mit der Thematik auseinandersetzt.

**Defizite****Breitbandversorgung**

Ein weiteres Thema im Bereich der bedarfsgerechten Infrastruktur ist die flächenhafte Versorgung aller Haushalte und Gewerbestandorte der Gemeinde Elsteraue mit „schnellem Internet“ bzw. bedarfsgerechten Breitbandverbindungen nach aktuellem Stand der Technik. Hier bestehen Defizite, deren Behebung zwar nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Elsteraue fällt. Es wurde jedoch eine flächenhafte Unterversorgung festgestellt, was Standortnachteile für die Bereiche Wohnen und Arbeiten beinhaltet.



### 3.6 Bildung, Erziehung, Familie, Senioren

Die Gemeinde Elsteraue verfügt über eine gute Ausstattung an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. In sieben der zehn Ortschaften gibt es einen Standort für Kindertagesstätten. Der Bedarf der Ortschaften ohne eigene Einrichtung (Draschwitz, Göbitz, Langendorf) wird durch die benachbarten Ortslagen innerhalb der Gemeinde abgedeckt, die Auslastung ist weitgehend sehr gut. In kommunaler Trägerschaft befinden sich insgesamt sechs dieser Einrichtungen. Die Kita „Montalino“ wird durch einen freien Träger (Elterninitiative Kita Montalino Draschwitz e.V.) verwaltet. Weiterhin gibt es mit dem freien Träger „Ökumene e.V. Christopherus“ in Rehmsdorf eine Kindereinrichtung, die jedoch nicht Bestandteil der Bedarfsplanung des Burgenlandkreises ist und keine Zuschüsse erhält.

Ein kommunales Handlungskonzept zur Kinderbetreuung für den Zeitraum 01.08.2014 bis 31.07.2019 liegt vor, welches die Planungen bezüglich der bestehenden Betreuungsstandorte an den Annahmen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (STALA LSA) ausrichtet und Einzugsbereiche aller Standorte im Gemeindegebiet festlegt.

#### Kitas, Schulen

Bildungseinrichtung	Ortschaft	Kapazität(*)	Auslastung
Kita "Zwergenhaus"	Bornitz	31	ca. 90 %
Kita "Elsterspatzen"	Könderitz	39 (43)	ca. 95 %
Kita "Kinderträume"	Profen	50 (55)	ca. 95 %
Kita "Sonnenkäfer"	Rehmsdorf	50	ca. 65 %
Kita "Spielmäuse"	Spora	32	ca. 95 %
Kita "Am Park"	Tröglitz	125 (135)	ca. 85 %
Kita "Montalino"	Reuden	43	k.A.
Grundschule Tröglitz	Tröglitz	n.f.	-
Grundschule Rehmsdorf	Rehmsdorf	n.f.	-
Hort, Ortsteil Draschwitz	Draschwitz	50	ca. 70 %
Hort Grundschule Rehmsdorf	Rehmsdorf	55	ca. 95 %
Hort Grundschule Tröglitz	Tröglitz	75	ca. 90 %
Sekundarschule "Elsteraue"	Reuden	n.f.	-

#### Kapazität und Auslastung

**Abbildung 18 – Kindertagesstätten, Schulen und Hortstandorte der Gemeinde**

(\*) gemäß Betriebserlaubnis variable Kapazität / n.f. = nicht festgelegt

Zwei Grundschulen mit angebunden Horteinrichtungen befinden sich in Tröglitz und Rehmsdorf. Ein weiterer Hortstandort ist in Draschwitz untergebracht. In Reuden gibt es den Standort der Sekundarschule „Elsteraue“ in Trägerschaft des Burgenlandkreises.

#### Schulstandorte

In Bezug auf die Grundschulstandorte ist für Tröglitz von einem gesicherten Standort auszugehen. Die Grundschule in Rehmsdorf sollte gemäß der 2013 erstellten Prognose zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung 2014/15 bis 2025/26 ab dem Schuljahr 2018/19 die Mindestschüleranzahl (60/80) nicht mehr erreichen können, welche sich nach den Vor-



gaben des Landes Sachsen-Anhalt richtet.<sup>12</sup> Mit Stand der Anmeldung zum Schuljahr 2018/19 beträgt jedoch die Schüleranzahl der Grundschule in Rehmsdorf 92 Schüler<sup>13</sup> und liegt damit entgegen dem Trend deutlich über aktuell geltenden Mindestschülerzahlen für Grundschulen.

Die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt. Die Anbindung und Erreichbarkeit erfolgt weitestgehend über den Individualverkehr. Wie im Kapitel 3.5 Bedarfsgerechte Infrastruktur beschrieben, baut der vorhandene ÖPNV, insbesondere in den kleineren Ortschaften, auf die notwendigen Schulbusverbindungen auf. Bedingt durch die Gemeindegröße ergeben sich teils verzweigte und längere Fahrtstrecken (insbesondere zum Sekundarschulstandort). Teilweise werden Schulstandorte außerhalb des Gemeindegebietes aufgesucht.

### **Seniorenbetreuung**

Defizite bestehen in der Struktur der Altenpflege und den Betreuungsangeboten für Senioren. Stationäre Pflegeeinrichtungen gibt es derzeit im Gemeindegebiet nicht. Die bestehende Nachfrage an stationären Angeboten wird hauptsächlich durch Einrichtungen in den umliegenden Standorten, hauptsächlich in Zeitz, Hohenmölsen, Groitzsch und Meuselwitz abgedeckt.

Das geringe Angebot vor Ort wird durch ambulante und mobile Angebote ergänzt. Anbieter für diese Pflegeangebote befinden sich in Reuden und Tröglitz. Auch hier ist davon auszugehen, dass der Bedarf mit weiteren Angeboten von außerhalb der Gemeinde gedeckt wird.

## **3.7 Freizeit- und Kultureinrichtungen**

### **Sport und Vereine**

Den größten Freizeitbereich innerhalb der Gemeinde stellen die zahlreichen Sportvereine und ihre Sportplätze dar, ergänzt durch das Angebot bestehender Turn- und Sporthallen, gekoppelt an die Schulstandorte. Von Bedeutung sind darüber hinaus insbesondere die Strukturen der Freiwilligen Feuerwehren (vgl. auch Kapitel 3.2 Gemeinde und Bürgerschaft).

Die zahlreichen weiteren Vereine runden dieses Angebot ab. Darüber hinaus gibt es vereinzelte und privat betriebene Standorte für Freizeitangebote wie Golfsport, Tennis, Reitsport sowie mehrere Angebote für Radtouristen, meist gekoppelt an den Elsterradweg.

### **Kulturstandort Hyzet**

Hervorzuheben ist der Traditionsstandort des Kultur- und Kongresszentrums „Hyzet“ in Alttröglitz, welcher von überregionaler Bedeutung ist. Das Klubhaus ist das kulturelle Zentrum der Gemeinde und das größte Veranstaltungshaus im Burgenlandkreis. Hier finden

---

<sup>12</sup> Quelle dieser Angaben: Beschluss zur Entwicklung der Grundschulstandorte in der Gemeinde Elsteraue im Zeitraum 2014/2015 bis 2025/2026 (Beschluss des Gemeinderates Elsteraue, Beschluss-Nr.: 324/09/2013)

<sup>13</sup> Datenquelle: Gemeinde Elsteraue



regelmäßig Konzerte, Musikveranstaltungen, Kabarett und Shows statt. Die Räumlichkeiten werden darüber hinaus für Großveranstaltungen wie Kongresse und Feierlichkeiten genutzt.

Als Defizit im Freizeitbereich wurde in den Workshopveranstaltungen das Fehlen einer Mehrzweckhalle für Sportnutzungen erörtert. Das Angebot für Räumlichkeiten in denen Sportarten unter einem Dach betrieben werden können, liegt weit hinter den vorhandenen Sportstätten im Freiraumbereich zurück. Umsetzungen in Bezug auf eine solche Einrichtung konnten in der Vergangenheit nicht realisiert werden. Der Bedarf besteht weiterhin.

### **Defizit Hallensport**

## **3.8 Bauliche Entwicklung**

Einige Ortschaften der Gemeinde Elsteraue weisen stark unterschiedliche Entwicklungsstrukturen auf. Die Siedlungsgründungen haben größtenteils einen landwirtschaftlichen Ursprung, in den Ortslagen sind zumeist Gehöfte und entsprechende Nebenanlagen vorhanden und die Agrarwirtschaft prägt auch heute die Landschaft.

### **Landwirtschaftlicher Ursprung**

Durch Bergbau und Industrialisierung wurden Teilbereiche der Elsteraue überprägt. Im südlichen Gemeindegebiet bestimmt der Altbergbau mit kleinen Restlöchern und Steinbrüchen das Landschafts- und Siedlungsbild, im Norden der großflächige Braunkohletagebau, in dessen Zuge die ursprünglichen Dorflagen durch neue Ansiedlungen außerhalb der Dorfkerns erweitert wurden. Der Standort des Hydrierwerks Zeitz, heute großflächiger Industrie- und Gewerbepark, bestimmt darüber hinaus den zentralen Bereich der Gemeinde und führte zu Siedlungserweiterungen, die heute ortsbildprägend für Tröglitz und Rehmsdorf sind. Daneben sind im Auebereich der Weißen Elster kleinere Ortslagen erhalten, die kaum über ihre historischen Abgrenzungen hinausgewachsen sind (bspw. Maßnitz).

### **Industrielle Überprägung**

Im Norden haben sich die Siedlungen entlang der Terrassenkante der Elster entwickelt, zu welcher später parallel die Bundesstraße 2 errichtet wurde. Das ursprüngliche kompakte Siedlungsgefüge wurde auseinandergezogen, da sich Neuansiedlung häufig an der Straße entwickelt haben.

Das Siedlungsbild und die dazugehörige Infrastruktur sind in der Folge zergliedert, was jedoch nicht nur auf die Bundesstraße, sondern auch auf andere Raumbereiche der Gemeinde zutrifft. So finden sich vergleichsweise häufig Splittersiedlungen und Einzelbauten in den Außenbereichen.

### **Splittersiedlungen**

Auffällig bei den Baustrukturen ist die Fachwerktradition, welche sich an häufig gut erhaltenen Bauten wieder findet. Die historischen Häuser und Höfe mit vielen Nebenanlagen erfordern meist hohen Sanierungsaufwand und Unterhaltung. Denkmalschutz spielt hier eine zentrale Rolle. Grundstücke und Grundrisse sind meist großzügig gestaltet. Es gibt zahlreiche leer stehende Großgebäude, die bis heute nicht wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten.

### **Fachwerktradition**

Aufgrund des Baualters besteht bei der Gesamtheit der historischen Gebäude ein kontinuierlicher Sanierungsbedarf. Nebengebäude befinden sich oftmals in einem schlechteren Bauzustand im Vergleich zu Wohngebäuden.

### **Bestandsaufnahme**

In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Ortschaften konkreter beschrieben und in einer aktuellen Bestandsaufnahme abgebildet, die in erster Linie bauliche Missstände aufzeigen soll. Grundlage dafür bildet eine im 2. Quartal 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme, worin der vorhandene Leerstand und Sanierungsbedarf von Gebäuden aller Ortsteile der Gemeinde Elsteraue augenscheinlich beurteilt werden konnte. In Gesprächen mit den Ortsvertretern wurden die Erkenntnisse vervollständigt und bestätigt.

Dargestellter Sanierungsbedarf bezieht sich auf (augenscheinlich äußerlich sichtbar) tatsächlich baufällig oder stark geschädigte Objekte, wobei der Fokus hauptsächlich auf den städtebaulich prägenden Strukturen lag und Nebengebäude weniger betrachtet wurden. Leerstand bezieht sich auf den Zeitraum der Erhebung (2. Quartal 2017) und beschreibt zumeist dauerhaften Leerstand, wobei auch eine „normale“ Fluktuation des Wohnungsmarktes abgebildet sein kann.

### **Anhang 3**

Das komplette Kartenmaterial der Bestandsaufnahme befindet sich im Anhang 3 zum IGEK der Gemeinde Elsteraue.

#### **3.8.1 Bornitz**

Ursprünglich als Straßendorf angelegt, eröffnet Bornitz die Kette der Siedlungslagen entlang der B 2 bis Profen. Die kompakte Bebauung, eine große Zahl an Gehöften, löst sich in Richtung Norden auf. Es gibt neben den historischen Gebäuden zahlreiche Neubauten. Es gibt nur wenig Leerstände und kaum Sanierungsbedarf.

In Bornitz haben in Teilbereichen eine Nachverdichtung der Ortslage und die Umnutzung ehemaliger Kleingartenflächen zu Wohnbauzwecken stattgefunden.

#### **3.8.2 Draschwitz**

Ebenfalls als historisches Straßendorf weist die Ortschaft entlang der Draschwitzer Hauptstraße eine kompakte Bebauung mit zahlreichen Fachwerkbauten auf. Ortsbildprägend ist vor allem die Kirche. Diese ursprüngliche Ortslage wurde in den 1990er Jahren durch ein Neubaugebiet (Schwerzauer Siedlung), aufgrund der Umsiedlung von Schwerzau, ergänzt. Entlang der parallel verlaufenden B 2 wurden, teils weitläufig durch Agrarflächen unterbrochene und einzeln stehende, neuere Ansiedlungen errichtet, darunter der Neubau eines Nahversorgers. Nördlich der Bahntrasse befinden sich weitere einzeln stehende Wohnbauten. Die Siedlungserweiterungen haben keinen Bezug zum historischen Ortskern.

In der historischen Ortslage sind einige wenige Leerstände und sanierungsbedürftige Wohngebäude vorhanden. Entlang der B 2 fallen die Sanierungs- und Leerstände von drei



größeren Gebäudeanlagen, insbesondere dem leer stehendem ehemaligen Gasthof Krimmlitz auf, der einen städtebaulichen Missstand darstellt.

### 3.8.3 Göbitz

Die Ortsteile Göbitz, Maßnitz und Torna bilden die Ortschaft (Göbitz) mit der geringsten Einwohnerzahl in der Gemeinde Elsteraue. Alle drei Ortslagen befinden sich im Auenbereich. Göbitz und Maßnitz weisen durch eine direkte Lage an der Weißen Elster eine landschaftlich besondere Attraktivität auf.

Eine lockere Bebauung, Höfe, Fachwerk und die Großanlage der Mühle prägen das Ortsbild in Göbitz. Mit der als Bodendenkmal eingestuft Wasserburg Werbenhain verfügt Göbitz zudem über eine kleine Parkanlage von historischer Bedeutung.

#### Göbitz

In der Ortslage gibt es fast ausschließlich Wohnnutzung mit einigen Neubauten im Randbereich. Leerstand gibt es nicht, sanierungsbedürftig sind nur wenige Gebäude. Das Umfeld südlich des großen Mühlenensembles erscheint derzeit ungeordnet. Als sanierungsbedürftig wird der Straßenzustand des Ostrauer Wegs eingestuft.

Die Mühle und der dazugehörige Gebäudekomplex sind in Teilen sanierungsbedürftig, was ihren enormen Größen geschuldet ist. Die städtebaulich prägende Anlage wird jedoch in Teilen genutzt und dient touristischen Zwecken, insbesondere Radtouristen, da sie direkt am Elsterradweg liegt.

Maßnitz weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, die rund um die zentrale Anlage des Dorfteiches und der ortsbildprägenden Kirche (welche stark sanierungsbedürftig ist) angelegt ist. Darüber hinaus weisen die Gebäude einen weitgehend guten Sanierungsstand auf. Es gibt nur vereinzelt Leerstände.

#### Maßnitz

Der kleinere Ortsteil Torna wird durch die großen agrarwirtschaftlich genutzten Hallen im Nordosten der Ortslage sowie dorftypische Mischnutzungen geprägt. Leerstand und Sanierungsfälle gibt es nicht.

#### Torna

In den Außenbereichslagen der Ortschaft befinden sich weitere bauliche Einrichtungen, wie die zentrale Kläranlage (südlich von Göbitz) und gewerbliche Nutzungen an der L 193.

#### Außenbereiche

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen gibt es in den Ortslagen kaum Möglichkeiten der Nachverdichtung.

### 3.8.4 Könderitz

Könderitz besteht aus den drei Ortsteilen Könderitz, Traupitz und Minkwitz sowie Wadewitz (kein Ortsteil), die sich jeweils südlich von Reuden und der Weißen Elster entlang der Landesstraßen 192 und 193 befinden.

Der Ortsteil Könderitz selbst wird aus den ursprünglichen Siedlungslagen Könderitz und Etzoldshain gebildet.

#### **Könderitz**

In Könderitz ist die Ortslage durch gemischte Nutzungen mit Wohnen, darunter einige Neubauten, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt. Es gibt nur sehr wenige Leerstände und sanierungsbedürftige Objekte. Die teilweise leer stehende bzw. nur sporadische genutzte Gaststätte im Zentrum ist als das einzige städtebauliche Defizit einzustufen. Im Allgemeinen befinden sich einige vorhandene Nebengebäude in einem schlechteren baulichen Zustand als die dazugehörigen Hauptanlagen, was auf alle Ortsteile von Könderitz zutrifft. Es gibt begrenzte Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Die Ortslage Etzoldshain mit seinem zentralen Dorfplatz schließt sich im Norden an die Ortslage Könderitz an. Die nördlich liegende und denkmalgeschützte Burganlage aus dem 14. Jahrhundert ist städtebaulich prägend und weist zahlreiche Sichtbeziehungen zur Ortslage auf. Darüber hinaus prägen die zahlreichen Stallanlagen im Osten sowie die Sport- und Reitsportanlagen zwischen Könderitz und der Ortslage das Bild.

Die Bau- und Sanierungsstände der Wohnbebauung sind als gut zu bewerten. Es gibt zahlreiche Neubauten und nahezu keinen Leerstand oder Sanierungsfälle. Lediglich im Bereich der Stallanlagen und der Burg gibt es sanierungsbedürftige Gebäude, Leerstand und Nutzungsdefizite. Zum Teil erscheint der östliche Abschnitt der flächenmäßig dominanten Anlagen städtebaulich ungeordnet.

Innerhalb der Ortslage gibt es ein paar wenige Möglichkeiten zur Nachverdichtung in dem ausschließlich durch Wohnen genutzten Dorfbereich.

#### **Minkwitz**

In der kompakt bebauten Ortslage mit alter, ländlicher Bausubstanz, Hofstrukturen und vielen Nebengebäuden befinden sich im Ortskern einige wenige Leerstände und auffällige Wohngebäude. Es gibt einige Fachwerkbauten und Baudenkmale. Der ortsbildprägende Gebäudekomplex der alten Gaststätte an der L 193 (Minkwitzer Straße) befindet sich in einem defizitären Zustand. Eine Nachverdichtung der kompakten Ortslage Minkwitz ist im Bestand kaum möglich. Die Siedlung verfügt über eine ausgeprägte Ortseingrünung.

#### **Traupitz**

Dies trifft auch auf das kleinere Traupitz und das etwas abseits liegende Wadewitz zu, die über eine ähnliche Baustruktur verfügen. Auch hier gibt es wenige Leer- und Sanierungsstände sowie stark begrenzte Nachverdichtungsmöglichkeiten. Nach wie vor (vgl. Kap.



2.4.4 Könderitz) steht das ortsbildprägende Herrenhaus des ehemaligen Rittergutes leer. Die im Dorfentwicklungsplan angestrebten baulichen Erweiterungen bzw. Verdichtungen wurden bisher nicht umgesetzt. Gestaltungsmaßnahmen und Rückbau von Einzelgebäuden wurden in Teilen realisiert.

Südöstlich der Ortslage Traupitz befindet sich das zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Areal der ehemaligen Windmühle.

Bauliche Mängel gibt es innerhalb der gesamten Ortschaft entlang der L 193, wo Starkregenereignisse zu regelmäßigen Wassereinbrüchen auf den direkt benachbarten Grundstücken führen, weil ein Auffangen durch die vorhandenen Kanäle nicht gewährleistet ist.

### 3.8.5 Langendorf

Langendorf und die Ortsteile Staschwitz und Döbitzchen befinden sich im landwirtschaftlich geprägten Bereich der Gemeinde Elsteraue. Hier befindet sich das Drei-Länder-Eck. Bis vor wenigen Jahren gab es außerhalb der Siedlungen noch große industrielle Ansiedlungen.

In Langendorf kommt der Landwirtschaft noch immer eine große Bedeutung zu, es gibt zudem eine Nutzungsmischung mit weiterem Gewerbe. Im Umfeld der Ortslage prägen alternative Energien (Windkraftanlagen, Biogasanlage) sowie die östlich liegenden Stallungen das Bild.

#### Langendorf

Im historischen Ortskern von Langendorf befindet sich ein sehenswertes Ensemble gut erhaltener Fachwerkhäuser, Gehöften und einer zentralen ortsbildprägenden Grün- und Freifläche. An den ursprünglichen Siedlungskörper schließen sich teils sehr modern gestaltete Neubauten an.

Der Sanierungsstand der Gebäude ist meist gut, es gibt einen ortsbildprägenden Leerstand im Zentrum, darüber hinaus sehr wenig leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäude. Nachverdichtungen sind in Baulücken in einem geringen Umfang möglich.

Der Ortsteil Staschwitz liegt südlich von Langendorf und war lange Zeit durch den südöstlich der Ortslage und an der Grenze zu Thüringen gelegenen Standort des Braunkohlekraftwerkes Mumsdorf geprägt, welches nach dem Ort Mumsdorf benannt wurde. Östlich von Staschwitz befindet sich zudem ein brach liegendes Altindustriegbiet mit ruinöser Bebauung (siehe Außenbereich).

#### Staschwitz

In der Siedlungslage Staschwitz sind die dreigeschossigen Altneubauten im Süden und der flächenmäßig große Leerstand des stark sanierungsbedürftigen Rittergutes im Zentrum ortsbildprägend. Aufgrund der Größe, des Zustandes, der fehlenden Nutzung und der entsprechend negativen Wirkung auf das Umfeld, besteht für das Areal des Rittergutes Handlungsbedarf. In der Bestandsaufnahme wird er daher als Defizitraum D beschrieben.

#### Defizitraum D



Darüber hinaus gibt es in der Ortslage wenig Leerstände und sanierungsbedürftige Bauten. Eine dorftypische Nutzungsmischung ist vorhanden. Zumeist sind nicht störende Gewerbe angesiedelt.

### Döbitzchen

Der kleine Ortsteil Döbitzchen wird durch Gehöfte sowie eine lockere Bauweise geprägt und ist heute in erster Linie Wohnstandort. Es gibt landwirtschaftliche Nutzungen. Leerstand und Sanierungsfälle gibt es nicht. Eine Nachverdichtung in der Ortslage ist kaum möglich.

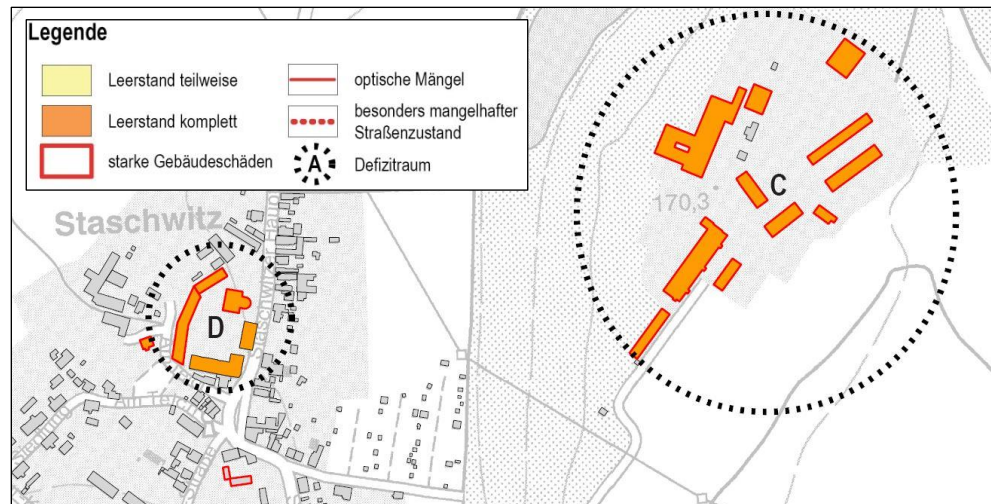


Abbildung 19 - Defiziträume C und D, Ortsteil Staschwitz (Quelle: Auszug aus Anhang 3)

### Außenbereich

Zwischen den drei Ortsteilen gibt es eine Hoflage (Wohnnutzung) im Außenbereich. Das Areal des ehemaligen Braunkohlkraftwerkes (Kraftwerk Mumsdorf) befindet sich im Süden der Ortslage Staschwitz. Der Betrieb wurde 2013 eingestellt, ein großer Teil der Produktionsanlagen und Nebengebäude wurde zurückgebaut. Auf dem Gelände wird zurzeit ein Artenschutzprojekt durchgeführt, welches Teile der alten Bebauung einbezieht und Tierarten Siedlungsflächen zur Verfügung stellt.

### Defizitraum C

Demgegenüber ist die brachliegende Bebauung der Altindustrielagen im Osten von Staschwitz noch nicht zurückgebaut und ruinös. Hier befindet sich ein ungeordnetes Umfeld. Wildwuchs und Müllablagerungen prägen das Bild des Standortes. Dieser Bereich wird ebenfalls als Missstand mit erheblichem Handlungsbedarf angesehen und als Defizitraum C eingeordnet.

### 3.8.6 Profen

Die Ortschaft Profen besteht aus dem historischen Ortskern, Neuansiedlungen entlang der B 2, dem Gewerbe- und Industriegebiet der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH sowie den Siedlungen Beersdorf und Lützkewitz. Wie bei den anderen Ortschaften entlang der B 2 befinden sich die ursprünglichen Ortskerne südlich der Bundesstraße. Das Siedlungsband ist weitläufig gestreckt, die Struktur insgesamt sehr heterogen.





Der natürlich gewachsene, historische Ortskern von Profen ist entlang der Straßenverläufe relativ kompakt bebaut und wird durch Nutzungsmischungen und Fachwerkbauten geprägt. Rund um den Markt ist eine erhöhte Dichte von Leerständen und Bauten mit Sanierungsbedarf auffällig, die dadurch auch das allgemeine Ortsbild negativ beeinträchtigen. Es gibt Nutzungs- und Gestaltungsdefizite, auch über diese zentrale Lage hinaus an anderen Stellen der Ortslage.

## Profen

Im Vergleich zu den anderen Siedlungen in der Elsteraue gibt es in Profen eine Häufung an baulichen Defiziten, weshalb das Gebiet als Defizitraum A mit entsprechendem Handlungsbedarf gekennzeichnet wird. Die Defizite stehen auch in Verbindung mit der negativen Einwohnerentwicklung und der Überalterung innerhalb der Ortschaft. Nachstehend ist der Defizitraum A im Zentrum des Ortskerns von Profen abgebildet.

## Defizitraum A

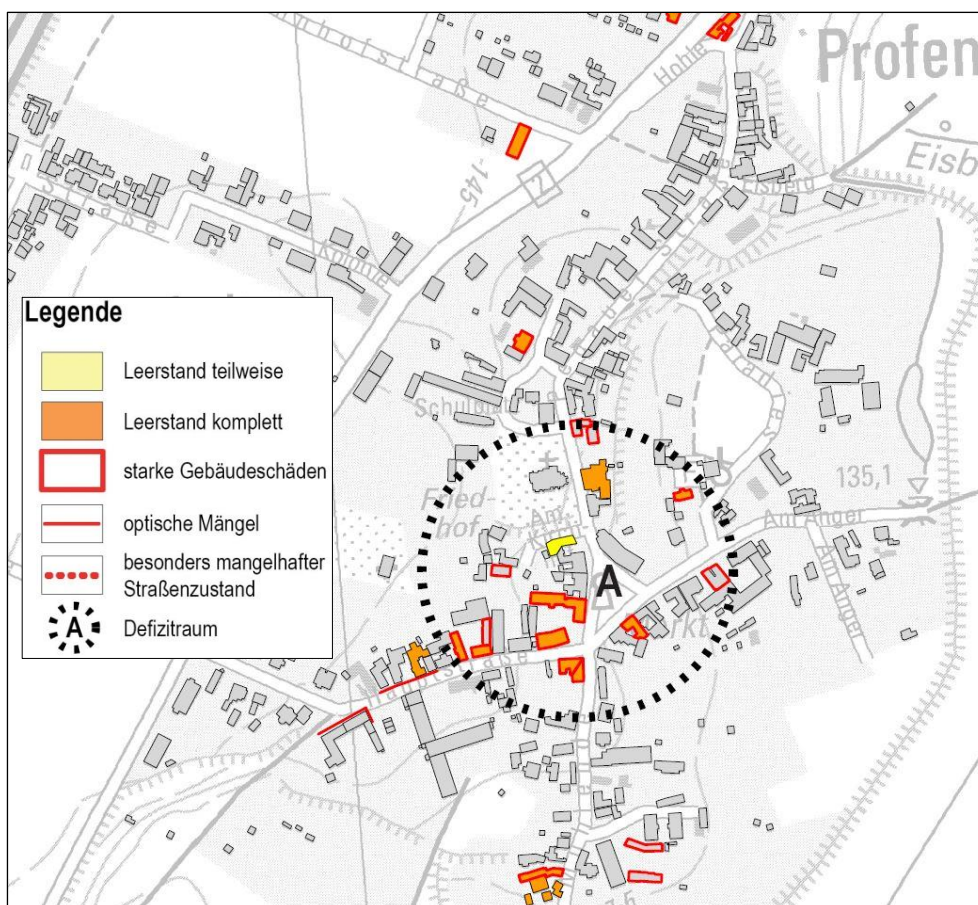


Abbildung 20 - Defizitraum A, Ortsteil Profen, Markt (Quelle: Auszug aus Anhang 3)

Ein Teil der Wohnbebauung, Gärten und gewerbliche Nutzungen befinden sich, getrennt durch die B 2, an der Bahnhofsstraße. Der Bahnhof selbst liegt ohne räumlichen Zusammenhang zur Ortschaft an der nördlich von Profen verlaufenden Bahntrasse. Der Bahnhof Profen ist aktuell der einzige Haltepunkt für den Schienenverkehr in der Gemeinde Elster-

## Bahnhof



ae. Er liegt an der überregionalen Verbindung zwischen Leipzig und Gera. Darüber hinaus ist der Standort Haltestelle regionaler und überregionale Busverbindungen (z.B. Zeitz, Hohenmölsen, Weißenfels). Für die Gemeinde Elsteraue liegt hierin die Funktion eines wichtigen „Mobilitätsankers“.

#### **Bergarbeitersiedlung (Kolonie)**

Ebenfalls weitestgehend ohne Bebauungszusammenhang zur ursprünglichen Ortslage und eingerahmt durch Agrarflächen, befindet sich die Wohnbebauung der Bergarbeitersiedlung zwischen B 2 und Bahntrasse. Leerstand oder sanierungsbedürftige Objekte gibt es hier, abgesehen von einem Altbau an der Straße zur Freiheit, nicht.

#### **Wohnsiedlung „Freiheit“**

Mit dem Gewerbegebiet der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH und der Wohnsiedlung „Freiheit“, die sich nördlich der Bahntrasse befinden schließt der weitläufige Siedlungsbereich von Profen zum Tagebau auf. Die aus Altneubauten bestehende Wohnsiedlung umfasst ca. 110 Wohneinheiten und diente, wie die neu angelegte Bergarbeitersiedlung auch, den Arbeitskräften des Tagebaus als Wohnstandort. Im Hinblick auf die vorhandene Altersstruktur und dem Strukturwandel wird es auch hier zukünftigen Handlungsbedarf geben, um Leerstände zu vermeiden.

#### **Beersdorf und Lützkewitz**

An die historische Ortslage von Profen schließen sich die Ortsteile Beersdorf und Lützkewitz an. Sie weisen ebenfalls einen erhöhten Sanierungsbedarf an Einzelobjekten auf, sind darüber hinaus jedoch nicht vermehrt durch Leerstand betroffen. Die Bebauung weist Funktioniemischungen, Alt- und Neubauten auf und ist teils weitläufig.

In den Ortslagen der historischen Siedlungen gibt es Nachverdichtungsmöglichkeiten und vereinzelte Baulücken. Aufgrund der vorhandenen Strukturen gibt es diese Möglichkeiten in den Ortslagen nördlich der B 2 kaum.

### **3.8.7 Rehmsdorf**

Zu Rehmsdorf gehören die kleinen Ortsteile Sprossen und Krimnitzschen, ein Teil des Industrie- und Gewerbeparks sowie die Außenbereichslage Wuitz, mit Gebäuden des ehemaligen gleichnamigen Dorfes, dessen ursprüngliche Ortslage dem Braunkohletagebau weichen musste.

#### **Rehmsdorf**

Rehmsdorf ist nach Tröglitz der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Elsteraue und weist eine sehr heterogene Siedlungsstruktur auf. Ursprünglich locker zusammengewachsene Siedlungskerne wurden durch Wohn- und Gewerbebebauungen erweitert.

Das funktionale Zentrum befindet sich im Bereich zwischen Brunnenplatz und Rehmsdorfer Hauptstraße, nördlich der Bahntrasse, die den Ort räumlich in eine Nord- und Südhälfte teilt. Hier gibt es eine ausgeprägte Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Gewerbe. Darüber hinaus befinden sich hier Nahversorger (Bäcker, Fleischer, Frisör) und die Grundschule. Westlich dieser Ortslage befinden sich die Hallen der AGRICOLA Landwirtschaftliche Betriebsgesellschaft mbH. In Richtung Industrie- und Gewerbepark gelegen befindet

sich die Bereitschaftssiedlung, eine Siedlungserweiterung ohne räumlichen Zusammenhang zum Ortsteil.

Die südliche Ortshälfte gliedert sich aus einem Dorfkern (um den Rumsdorfer Platz), dem Naturbad, der Bergmannssiedlung, Kleingartenanlagen, Sportplatz, dem leer stehenden Bahnhof und der „Gedenkstätte Wille“, dem Standort des ehemaligen Konzentrationslagers im Osten sowie landwirtschaftlich genutzter Hallen im Süden.

Das Naturbad Rehmsdorf kann derzeit nicht genutzt werden, da notwendige Sanierungsarbeiten infolge von Hangrutschung noch nicht abgeschlossen sind. Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten sollen evaluiert werden.

Die Fläche der Gedenkstätte war im Zeitraum von Januar bis April 1945 ein Außenlager des KZ Buchenwald. Der Bereich gehörte vorher zum Altindustriestandort der Chemischen Fabrik Rehmsdorf, von der die auffälligen Betriebsanlagen (ehemals Aseol) noch erhalten sind.

Das zuletzt beschriebene Areal beherbergt ortsbildprägende Leerstände und sanierungsbedürftige Großgebäude. Diese stellen in ihrer Gesamtheit einen städtebaulichen Missstand dar und bilden den Defizitraum B mit weiterführendem Handlungsbedarf.

## Defizitraum B

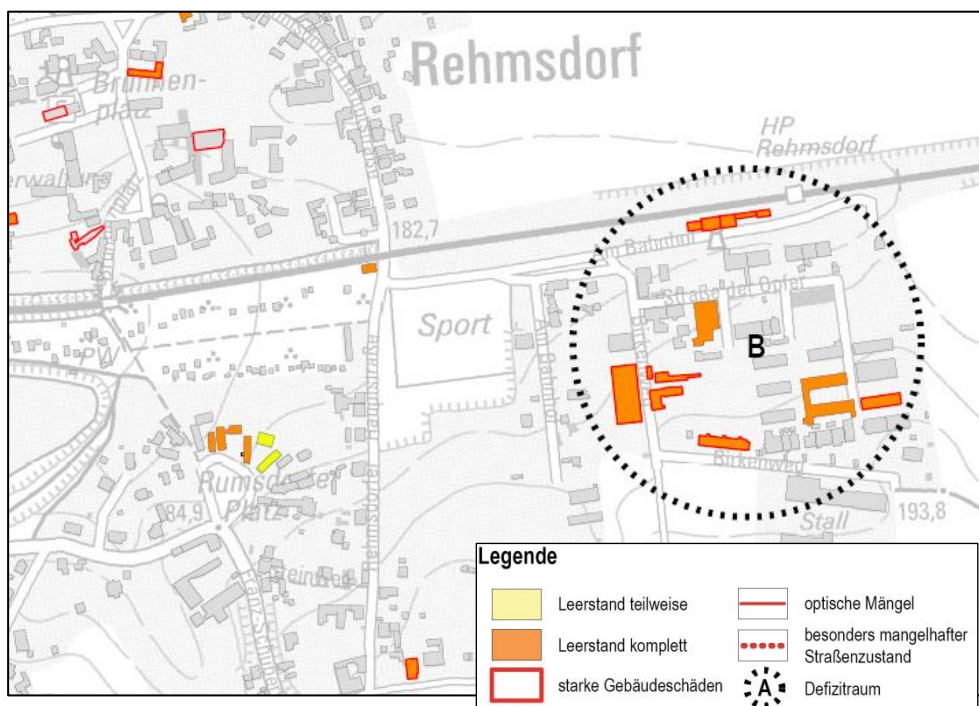


Abbildung 21 - Defizitraum B, Ortsteil Rehmsdorf, Gedenkstätte (Quelle: Auszug aus Anhang 3)

Die Ortsteile Krimmitschen (im Norden, 33 Einwohner) und Sprossen (im Süden, 60 Einwohner) sind klein, dörflich und von Wohnnutzung geprägt. Es gibt kaum Leerstand und nur vereinzelt sanierungsbedürftige Objekte. Im Anschluss an die Ortslage Sprossen befindet sich der Flugplatz Sprossen, der jedoch schon zur Stadt Zeitz gehört.

## Krimmitschen und Sprossen

### 3.8.8 Reuden

Reuden als größter Ortsteil der gleichnamigen Ortschaft erscheint im Gesamtbild weniger natürlich gewachsen als mehr ein in seiner historischen Entwicklung erweiterter Siedlungskörper. Durch die Ortserweiterung während der Industrialisierung ergibt sich abseits des alten Dorfkerns ein zergliederter, nicht zusammenhängender Ortsgrundriss. Die Gewerbe- und Industrieanlagen nördlich der Bahnstrecke verstärken dieses Bild.

Die Lage der neueren Siedlungsteile erstreckt sich, durchbrochen von Agrarflächen, entlang der B 2. Ortsbildprägend sind dort die Anlage der Sekundarschule und die Mehrfamilienhäuser der Leipziger Straße, sowie das leer stehende, sanierungsbedürftige Bahnhofsgelände.

Der historische Dorfkern besteht aus weitestgehend gut erhaltenen bzw. sanierten Wohnhäusern. Auffällig sind die sanierungsbedürftigen Großbauten der Gehöfte am südlichen Ortskern.

Abgesehen von den genannten Gebäuden gibt es in Reuden nur einen sehr geringen Leerstand und kaum sanierungsbedürftige Gebäude. Es gibt eine ausgeprägte Nutzungsmischung und eine vergleichsweise gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

#### Pre del

Nordöstlich von Reuden befindet sich der Ortsteil Pre del, welcher im Gegensatz zu Reuden eine kompaktere Struktur aufweist, insbesondere innerhalb des alten Dorfkerns. Hier bestimmen Fachwerkbauten und der ortsbildprägende Kirchturm die Siedlungsanlage. Einige wenige Leerstände und sanierungsbedürftige Bauzustände sind im Ortsteil vorhanden. Prominentestes Objekt und ein städtebaulicher Missstand ist der Gasthof „Blaues Ross“.

Wie in Reuden löst sich die Bebauungsdichte entlang der B2 auf, so dass hier ebenfalls mit Agrarflächen durchzogene Lücken im Siedlungskörper entstanden sind.

#### Ostrau

Der südlich von Reuden gelegene, kleinere Ortsteil Ostrau befindet sich direkt in der Aue der Weißen Elster und wird durch Gehöfte, die Dorfkirche und das Bauwerk des Mühlenhofes geprägt. Die Ortslage ist kompakt angelegt, die Baustruktur intakt. Es gibt lediglich einen einzelnen Leerstand.

Etwas westlich des Dorfkerns von Ostrau liegt das Ensemble der Mühle. Diese erhaltenswerte Landmarke befindet sich in der Aue der Weißen Elster und eignet sich für touristische Nutzungen.



### 3.8.9 Spora

Spora besteht aus den Ortsteilen Spora, Prehlitz-Penkwitz, Nißma und Oelsen. Die Ortschaft liegt im Süden der Gemeinde und wird durch ein kleines Teilgebiet der Stadt Zeitz räumlich von der Elsteraue getrennt. Alle Ortslagen befinden sich südlich des Verlaufes der B 180. Infrastruktur und Verkehr sind durch die Nähe auf die Stadt Meuselwitz (2 km östlich gelegen) ausgerichtet. Durch diese Anbindung gibt es in Spora viele Bezüge zum benachbarten Thüringen. Innerhalb der Ortschaft sind Spora und Nißma mit jeweils etwa 320 Einwohnern die beiden größten Siedlungen.

Spora liegt zentral in der Ortschaft und bildet zusammen mit den Ortslagen Prehlitz und Penkwitz ein Siedlungsband entlang der L 194. Kirchenbau und Wohnnutzungen bestimmen das Ortschaftsbild, es sind jedoch auch viele Gewerbenutzungen, vor allem im Ortskern, vorhanden. Die Bebauung, im Ortskern häufig Mehrfamilienhäuser, gliedert sich entlang der Sporaer Hauptstraße und der Sporaer Schulstraße. Im Südosten befindet sich eine Ortserweiterung mit Einfamilienhäusern. Im Nordosten gibt mehrere Leerstände auf engem Raum. Darüber hinaus sind kaum leerstehende oder sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind trotz lockerer Bebauung kaum möglich.

#### **Spora**

Östlich von Spora schließt sich Prehlitz-Penkwitz, bestehend aus den beiden gleichnamigen Ortslagen an. Große Gehöfte, Gewerbebauten und landwirtschaftliche Nutzungen dominieren hier das Ortsbild. Die Bebauung befindet sich hauptsächlich nördlich der L 194. Stichstraßen von der Landesstraße erschließen die Grundstücke. Entlang der Straße gibt es zwei ortsbildprägende sanierungsbedürftige Großgebäude (Höfe), die teilweise leer stehen. Südlich der Ortslage Prehlitz befinden sich Gemeinwesenseinrichtungen (Feuerwehr, Sportplatz). Getrennt werden die beiden Ansiedlungen durch Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebsflächen. Abgeschlossen wird das Siedlungsband, immer wieder unterbrochen durch Ackerflächen, mit Kleingärten und dem markanten Leerstand der nordöstlichen Landwirtschaftsgebäude, bevor man an die Landesgrenze zu Thüringen gelangt.

#### **Prehlitz-Penkwitz**

Der Ortsteil Nißma liegt südöstlich von Spora und besteht aus zwei Siedlungskernen, in deren Zentrum sich der Sportplatz und Kleingärten befinden. Der östliche Teil wird durch, teils neue, Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Westen bestimmen größere Gebäude und Gehöfte das Ortsbild. Die Wohnnutzung überwiegt deutlich. Die zentral gelegene ehemalige Gaststätte steht leer, ist sanierungsbedürftig und stellt einen städtebaulichen Missstand in zentraler Lage dar. Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen von Spora gibt es weitere Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude. Die Ortslage ist weitläufig gestreckt, die Bebauung teilweise locker, eine Nachverdichtung ist jedoch kaum möglich.

#### **Nißma**

Oelsen befindet sich nordwestlich von Spora. Gehöfte, zahlreiche Baudenkmale und der Leerstand des ehemaligen Gasthofes „Rosengarten“ prägen das Ortsbild. Darüber hinaus gibt es wenige weitere Leer- und Sanierungsstände. Eine Nutzungsmischung durch Gewerbe in

#### **Oelsen**



und außerhalb der Ortslage ist für Oelsen charakteristisch. Aufgrund der lockeren Bebauung ist eine Nachverdichtung in Teilbereichen möglich.

### Defizitraum E

Im Osten von Oelsen befindet sich zudem das Areal der devastierten Sporaer Siedlung mit ruinierten Gebäuden, die einen städtebaulichen Missstand (auch durch illegale Müllablagerungen) darstellt. Das Areal soll zukünftig für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Aufgrund des Handlungsbedarfes wird der Bereich der Sporaer Siedlung als Defizitraum E eingeordnet.

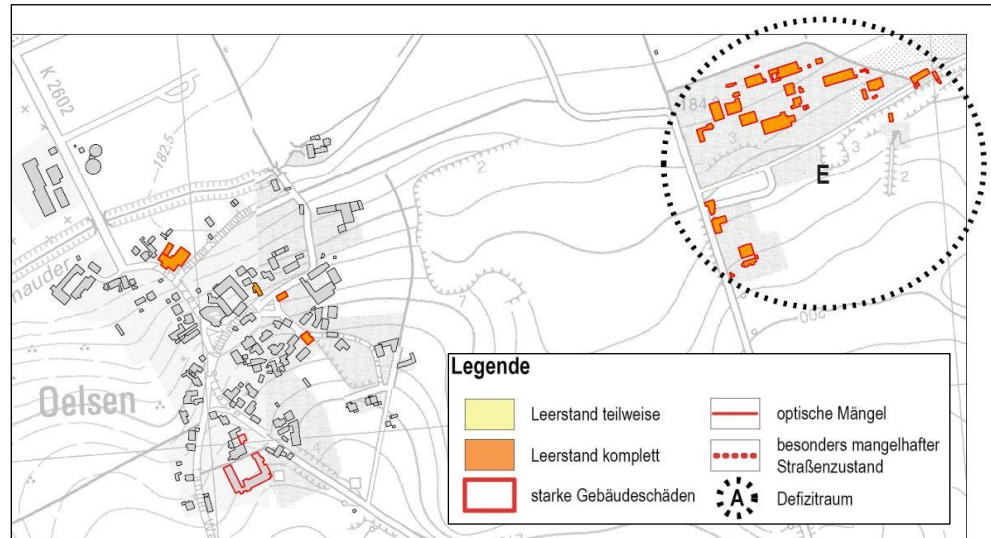


Abbildung 22 - Defizitraum E, Ortsteil Oelsen, Sporaer Siedlung (Quelle: Auszug aus Anhang 3)

### Außenbereich

In den Ortsteilen gibt es zahlreiche Nutzungen außerhalb der Ortskerne. Neben kleinen baulichen Strukturen um Penkwitz (am See und Ortsausgang Richtung Meuselwitz), gibt es landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbebetriebe (nördlich und südlich von Oelsen) sowie Abbauf Flächen (für Kiese und Sande) und das Gelände der Deponie- und Kompostanlage (südlich von Nißma).



### 3.8.10 Tröglitz

Die Ortschaft Tröglitz setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Tröglitz, Gleina, Alttröglitz und Kadischen, welche hinsichtlich ihrer Größe und Einwohnerzahl deutliche Unterschiede aufweisen. Innerhalb der Ortschaft befinden sich zudem große Teile der Industrie- und Gewerbeflächen sowie der Verwaltungsstandort der Gemeinde.

Der Ortsteil Tröglitz ist mit etwa 2.593 Einwohnern die größte Ortslage der Gemeinde Elsteraue und durch die hier angesiedelten Angebote das gemeindliche Versorgungszentrum. Im Zentrum befinden sich die Grundschule, der Kindergarten, weitere Einrichtungen des Gemeinwesens und mehrere Dienstleister.

**Tröglitz,  
Versorgungszentrum**

Die Ursprünge der heutigen Ortslage Tröglitz lassen sich auf die historischen Ortskerne Burtzuschütz (südlich) und Techwitz (östlich), welche von dorftypischen Gehöftstrukturen und Fachwerkbauten geprägt sind, zurückführen. Der deutlich größere Bereich der heutigen Ortslage, inklusive der zentralen Platzgestaltung, entstand durch großflächig geplante Siedlungserweiterungen als Arbeitersiedlung ab den 1930er Jahren. Die bautypologischen Unterschiede zu den historisch gewachsenen Dorfkernen liegen in den geradlinig angelegten, langen Straßenfluchten und dem Baustil der ausschließlich zu Wohnzwecken geplanten Häuser. Im Westen der Ortslage befindet sich darüber hinaus ein Neubaugebiet.

Leerstand und Sanierungsbedarfe konzentrieren sich größtenteils auf Zweckbauten (z.B. Bahnhof, alter Konsum, Schulgebäude) sowie einige Wohngebäude. Als Defizitraum F wird der Bereich um den Friedensplatz und entlang der Ernst-Thälmann-Straße bezeichnet. Hier konzentrieren sich die Defizite hinsichtlich Leerstand und Baufälligkeit von Gebäuden und der Straße.

**Defizitraum F**

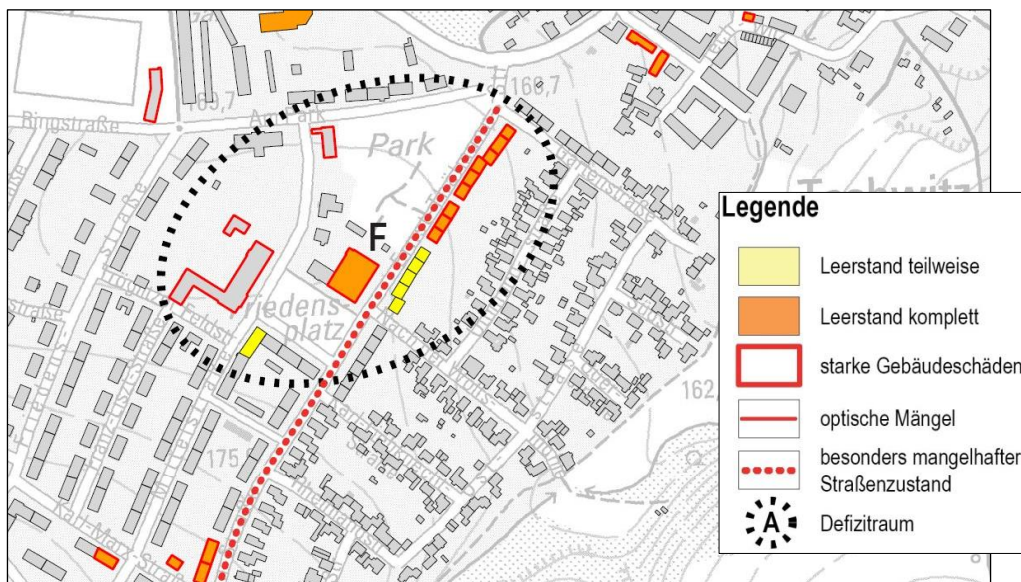


Abbildung 23 - Defizitraum F, Ortsteil Tröglitz, Friedensplatz / Ernst-Thälmann-Straße (Quelle: Auszug aus Anhang 3)



**Gleina**

Der Ortsteil Gleina befindet sich südlich von Tröglitz. Die Ortslage setzt sich zusammen aus dorftypischen Gehöftstrukturen und ergänzte Wohngebäude. So reihen sich beispielsweise Einfamilienhäuser entlang der Sprossener Straße auf, welche eine direkte Verbindung nach Zeitz (Richtung Westen) und zum Flughafen Sprossen (Richtung Osten) darstellt. Der überwiegende Teil der Siedlung befindet sich nördlich der Sprossener Straße. Hier lassen sich historische Baustrukturen finden, welche jedoch teilweise leer stehen und auffällig sind. Diese Defizite sind bereits im Ortsbild deutlich.

**Alttröglitz**

Alttröglitz befindet sich nördlich von Tröglitz, in direktem Anschluss an den Chemie- und Industriepark Zeitz. Die L 193 trennt Alttröglitz von den südlich befindlichen Gewerbe- und Industrieanlagen. Der Verwaltungssitz der Gemeinde Elsteraue befindet sich in den Räumlichkeiten des Industrieparks und somit in Alttröglitz. Ebenso befindet sich das überregional bekannte Kultur- und Kongresszentrum Hyzet in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ähnlich vieler Ortslagen in der Region ist Alttröglitz durch dorftypische Gehöftstrukturen und hauptsächlichlicher Wohnnutzung geprägt. Nennenswerte bauliche Defizite und Leerstände existieren in Alttröglitz bisher nicht.

**Kadischen**

Kadischen ist mit etwa 23 Einwohnern der kleinste Ortsteil der Gemeinde Elsteraue. Die Ortslage besteht aus dorftypischen Gehöften, einzelnen Wohnhäusern sowie nördlich befindlichen landwirtschaftlichen Bauten. Dorftypische Nutzungsmischung und Fachwerkbaukunst sind auch in Kadischen prägend.

**Außenbereiche**

Südlich der Ortslage Tröglitz befinden sich einige Nutzungen entlang der Gleinaer Straße und die kleine Siedlung Stocksdorf im Außenbereich der Ortschaft. Zwischen Tröglitz und Rehmsdorf befindet sich einzeln stehende Wohnbebauung.

Geprägt wird das Gebiet der Ortschaft allerdings von großflächigen Gewerbeanlagen. Neben einem Großteil des Gewerbe- und Industrieparks befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet im Norden von Tröglitz, direkt anschließend an die Bahntrasse und den Bahnhof. Darüber hinaus sind im Außenbereich mehrere Standorte von Photovoltaikanlagen zu finden.



### 3.8.11 Bauliche Entwicklungsgrundsätze

In Zeiten des demografischen Wandels und insbesondere von rückläufigen Einwohnerzahlen werden Kommunen vor immer größere Herausforderungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete gestellt. Durch die zunehmenden gesetzlichen Restriktionen für die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird der dafür notwendige Bedarfsnachweis vor allem für die Ausweisung neuer Wohngebiete nur in Ausnahmefällen möglich sein.

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die Prognose für die Zukunft erfordert Strategien, welche eine nachhaltige Raum- und Flächennutzung im gesamten Gemeindegebiet verfolgen. Neben den demografischen Entwicklungsindikatoren stehen die in Teilräumen vorhandenen Leerstände und Sanierungsbedarfe einen auf Gemeindeebene quantitativ geringer werdenden Wohnungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist der Grundsatz einer konsequenten Innen- vor Außenentwicklung als notwendige Strategie für die zukünftige Raum- und Flächenentwicklung der Gemeinde Elsteraue unabdingbar. Folgende Prinzipien liegen dieser Strategie zugrunde:

#### Innenentwicklung

- grundsätzlich keine zusätzlichen Bauflächenausweisungen außerhalb und in Randlagen der Orte,
- keine zusätzliche Netzinfrastruktur (Straßen, Leitungen, etc.),
- keine Verfestigung von Nutzungen im Außenbereich,
- Durchführung einer Bauflächenbewertung und ggf. Rückführung von nicht oder schwach ausgelasteten Bauflächen,
- vorhandene innerörtliche Baulücken und Verdichtungsmöglichkeiten als Baulandpotenzial aktivieren,
- Neuansiedlungen von Wohnen und Gewerbe sind auf die entsprechenden Schwerpunkte innerhalb der Ortschaftsprofile zu begrenzen,
- Berücksichtigung von Infrastrukturfolgekosten.

Damit diese Prinzipien eingehalten werden können, ist ein abrufbarer und aktuell gehaltener Überblick über leerstehende bzw. unternutzte Gebäude, Flächen und Infrastrukturen sowie Baulücken und sanierungsbedürftige Gebäude wichtig. Die Führung eines flächendeckenden Leerstands- und Baulückenkatasters bleibt eine ständige Aufgabe und ist eine Grundlage der im IGEK verankerten Aktivierungsstrategie der baulichen Entwicklungspotenziale der Ortskerne (siehe Handlungsfelder und Leitprojekt C).

#### Aktivierung

Zu differenzieren ist dabei der Umgang mit solchen Nutzungen, die sich aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen nicht im Innenbereich realisieren lassen und deshalb nicht in den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung eingeordnet werden können.

## 3.9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

### 3.9.1 Folgen des Klimawandels

Die Folgen des Klimawandels zu begrenzen ist ein Ziel der Gesellschaft. Der damit verbundene Klimaschutz ist eine Aufgabe zahlreicher Handlungsebenen und Akteure vom Staat bis hin zu den einzelnen Bürgerinnen und Bürgern.

Auf kommunaler Ebene stehen die lokal sichtbar und spürbar auftretenden Folgen klimatischer Veränderungen im Vordergrund der Diskussionen, auch wenn diese oftmals nicht direkt im Kontext des globalen Klimawandels geführt werden.

Diese sind vor allem erhöhte Wahrscheinlichkeiten von:

- Extremwetterereignissen (Stürme, Starkregen, Dürren)
- Hochwasserereignissen
- Hitzeperioden und -wellen

Direkte Auswirkungen auf den Menschen gibt es in erster Linie durch Extremwetterlagen wie vermehrt auftretende Hitzeperioden, welche vor allem eine Belastung für die älteren Bevölkerungsteile darstellt. Im ländlichen Raum mit vergleichsweise höheren Anteilen an Senioren wird dies zunehmend von Bedeutung sein und sich auf die Lebensqualität im Umfeld auswirken.

Auswirkungen durch Extremereignisse in der Gemeinde Elsteraue betreffen die bestehende Bausubstanz. Darüber hinaus betroffen, sind auch die hochwertigen Böden der Region, deren Qualität durch Erosion und Vernässung beeinträchtigt werden.

Weniger climatechnisch spürbare als vielmehr lokal wirtschaftliche Auswirkungen betreffen den Umgang mit Maßnahmen zum Klimaschutz. Einsparungen durch energetische Gebäudesanierung, Effizienzsteigerung und Modernisierung (Wärmedämmung, Heizanlagen) und die Förderungen von lokal erzeugten regenerativen Energien tragen nachhaltig positiv zur Entlastung kommunaler Haushalte bei, stärken die lokalen Wertschöpfungsketten und schützen das Klima.



### 3.9.2 Vermeidungs- und Anpassungsstrategien

Schonender Umgang mit Flächenressourcen und Vermeidung von Flächenverbrauch, einhergehend mit Konzentration der baulichen Entwicklungen auf die Innenbereiche der Ortschaften, Nachverdichtung und Bestandsnutzung sind Grundlagen einer nachhaltigen Strategie für einen aktiven Klimaschutz.

**Schonender Umgang  
mit Flächenressourcen**

Für die Flächengemeinde Elsteraue heißt das ganz konkret, sich mit ihrer kleinteiligen und weitläufigen Siedlungsstruktur, den vorhandenen Splittersiedlungen und den dafür benötigten Erschließungsanlagen und -leistungen unter dem Gesichtspunkt eines bedarfsgerechten Aufwandes kritisch auseinanderzusetzen. Die Erschließung und bauliche Entwicklung weiterer Außenbereichsflächen ist nach der durchlaufenen und künftig prognostizierten demografischen Entwicklung nicht bedarfsgerecht und steht einem sparsamen Umgang mit vorhandenen Ressourcen entgegen.

**Flächengemeinde**

Die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude und eine klimaorientierte angepasste Umsetzung von Sanierungs-, Gestaltungs- und Neubaumaßnahmen im öffentlichen Raum (Begrünung, Verschattung von Aufenthaltsbereichen) trägt dabei ebenso zum aktiven Klimaschutz wie zu einer Imageverbesserung der Kommune bei. Gleichzeitig wirkt die damit einhergehende Vorbildfunktion der Kommune positiv auf private bauliche Investitionen.

**Energetische  
Sanierung**

Die Weiterentwicklung des Tourismus und der damit verbundenen Infrastrukturen soll in Einklang mit Klimaschutzziele erfolgen. Der Neuaufbau und Strukturwandel einer ganzen Region von einem (umweltbelasteten) Bergbaustandort zu einer Bergbaufolgelandschaft birgt dabei ebenfalls eine Chance, aktiv Maßnahmen für den Klimaschutz umzusetzen und damit zusätzlich zu einem positiven Image beizutragen.

Auch im Bereich der Mobilität ist die Umsetzung von Maßnahmen möglich, die zum Klimaschutz beitragen. Beispielsweise durch die Stärkung der alternativen Fortbewegung mit dem Rad und zu Fuß durch ein entsprechendes Wegenetz und der Förderung umweltfreundlicher Mobilität. Diese Maßnahmen dienen mehreren Handlungsfeldern, beispielsweise auch der Verbesserung der Daseinsvorsorge.

**Mobilität**

Ansätze für einen aktiven Klimaschutz sind in zahlreichen Handlungsfeldern möglich. Im Vordergrund stehen Vermeidungs- und Anpassungsstrategien, welche im Rahmen der kommunalen Zuständigkeit durch die Gemeinde Elsteraue beeinflussbar sind. Mit der Aufnahme des Handlungsfeldes „Vermeidungs- und Anpassungsstrategien für den Klimaschutz“ in das IGEK verfolgt die Gemeinde Elsteraue das Ziel, sich konkrete kommunale Strategien für den Klimaschutz zu erarbeiten und umzusetzen.

**aktiver Klimaschutz**



### 3.10 Zusammenfassung: Stärken-Schwächen-Profil

Das Kapitel zur Zusammenfassung des Stärken-Schwächen-Profiles orientiert sich an den vorgegebenen Themenfeldern des IGEK Leitfadens<sup>14</sup> für Kommunen des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Themenfelder wurden zur besseren Handhabbarkeit in den Workshops zur Erarbeitung des IGEK der Gemeinde Elsteraue in Themenblöcke gegliedert und diskutiert. Es folgt eine Übersicht über die gebildeten Themenblöcke sowie die Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Workshopreihe durch die Auflistung der wesentlichen themenbezogenen Stärken bzw. Schwächen auf Gemeindeebene.

#### Themenblöcke für die SWOT-Analyse im IGEK der Gemeinde Elsteraue:

- A. (1) - demografische Entwicklung der Gemeinde  
(8) - bauliche Entwicklung
- B. (4) - allgemeine Daseinsvorsorge / Basisdienstleistungen  
(5) - bedarfsgerechte Infrastruktur  
(6) – Bildung, Erziehung
- C. (7) - Freizeiteinrichtungen  
(6) - Familie, Senioren  
(2) - Gemeinde und Bürgerschaft
- D. (3) - Wirtschaftsförderung / Stärkung der Wirtschaft
- E. (9) - Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

---

<sup>14</sup> Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzepte in Sachsen-Anhalt – Ein Leitfaden für Kommunen



### 3.10.1 Themenblock A

- A. (1) - demografische Entwicklung der Gemeinde  
(8) - bauliche Entwicklung

---

#### Stärken Themenblock A

- ländliches und ruhiges Wohnumfeld
- historische Baustrukturen – Fachwerktradition - zahlreiche Denkmalobjekte in den Ortsteilen
- erlebbare dörfliche Strukturen und ländliche Nutzungen
- „Versorgungszentrum“ Tröglitz als größte Ortslage mit relativ stabiler Einwohnerentwicklung
- Lage und Erreichbarkeit zu Zentren Leipzig und Zeitz
- Potenzial vorhandener Grundstücksgrößen und niedriger Preise
- Potenzial für Mehrgenerationengrundstücke

---

#### Schwächen Themenblock A

- räumliche Zergliederung – zahlreiche Ortslagen und Splittersiedlungen
- großflächige technische Infrastrukturen (Unterhaltung, Aufwendungen)
- Leerstand und Sanierungsbedarf von älteren Gebäuden teilweise an städtebaulich prägenden Stellen
- Sanierungs- und Investitionsstau bei öffentlich genutzten Gebäuden / Anlagen
- starke Betroffenheit einiger Ortschaften vom vollzogenen Einwohnerrückgang (insbesondere Profen, tendenziell Reuden und Bornitz)
- eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand nördlich der B2 aufgrund mangelnder technischer Infrastrukturanbindung
- Kein Raum für Umgehungsstraße von Bornitz bis Profen -> räumliche Beschränkung auf die Konzentration auf Stärkung der alten Dorfkerne abseits der B2



### 3.10.2 Themenblock B

- B. (4) - allgemeine Daseinsvorsorge / Basisdienstleistungen  
(5) - bedarfsgerechte Infrastruktur  
(6) – Bildung, Erziehung

#### Stärken Themenblock B

- gute Erreichbarkeit Nordbereich der Gemeinde (B2 und Bahnstrecke mit Haltepunkt Profen)
- Tröglitz besitzt die Ausstattung gleichwertig eines Grundzentrums
- nahezu flächendeckendes KITA-Angebot (7 von 10 Ortschaften)
- gute Ausstattung mit Schulen (2x Grundschulen, Rehmsdorf, Tröglitz / 1x Sekundarschule, Reuden)
- weitestgehend gute Straßenzustände der Haupt- und Verbindungsstraßen

#### Schwächen Themenblock B

- Versorgungsschwächen in kleineren Ortslagen – räumliche Versorgungslücken bei Gütern des täglichen Bedarfs
- kein „Grundzentrum“ im Sinne der Regionalplanung vorhanden
- Versorgungslücken im medizinischen Bereich / Ärztemangel
- mangelnde Erreichbarkeit / Verbindungen Südbereich der Gemeinde
- keine Ausrichtung des innergemeindlichen ÖPNV auf das Versorgungszentrum Tröglitz
- lückenhafte Versorgung mit modernen Medien (Breitband, Mobilfunk)
- Defizite Radwegenetz: fehlende Qualität und Verbindungen (bspw. „Radacht“), attraktive Wegebeziehungen
- Defizite im Zustand einzelner kommunaler Straßen





### 3.10.3 Themenblock C

- C. (7) - Freizeiteinrichtungen  
(6) - Familie, Senioren  
(2) - Gemeinde und Bürgerschaft

---

#### Stärken Themenblock C

- Entwicklungspotenzial Freizeitstandort „Auengebiet“ (in Verbindung mit Radwegenetz / Elsterradweg)
- umfangreiches Vereinsleben mit Zusammenwirken der Ortschaften (kommunale Vereinskoooperationen), bestehende Sportangebote
- Hyzet Kultur- und Kongresszentrum als Standort mit überörtlicher Bedeutung
- vorhandenes Potenzial für Reitsportangebote und -veranstaltungen
- Entwicklungspotenzial für Wassersport (als Freizeit- und Tourismusangebot)

---

#### Schwächen Themenblock C

- mangelnde Anzahl an örtlichen Pflegeeinrichtungen und Betreuungsangeboten für hilfebedürftige, ältere Menschen
  - fehlende generationsübergreifende Angebote
  - mangelnde zielgruppenorientierte Sport- und Freizeitangebote (einseitige Angebote) / fehlende Angebote für die Jugend
  - fehlendes Angebot für Innenaktivitäten (Mehrzweckhalle)
-



### 3.10.4 Themenblock D

#### D. (3) - Wirtschaftsförderung / Stärkung der Wirtschaft

##### Stärken Themenblock D

- gute Erreichbarkeit Wirtschaftsstandorte (B2, B180)
- industrielles Wirtschaftsprofil, starke Wirtschaftsunternehmen
- Flächenpotenziale mit Industriecharakter
- gute, ertragreiche Böden, landwirtschaftliche Nutzungen
- attraktiver Arbeitsplatzstandort
- perspektivisches Tourismuspotenzial (Rad-, Reit- und Wassersporttourismus)

##### Schwächen Themenblock D

- ungenügende Marketingstrategien, Öffentlichkeitsarbeit, Produktentwicklung
- nicht ausgelastete Gewerbe- und Industriegebiete
- Fachkräftemangel
- Auspendlerüberschuss
- Schwäche des Mittelzentrums Zeitz
- mangelnde touristische Ausrichtung (Tourismusprofil, dazugehörige Infrastruktur)
- fehlende grenzüberschreitende Kooperation mit Thüringen und Sachsen (Kinder- und Schuleinrichtungen, Rad- und Reitwege)



### 3.10.5 Themenblock E

E. (9) - Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

#### Stärken Themenblock E

- vielfältige Biotopstrukturen und renaturierte Landschaftsbereiche
- landschaftlich attraktiver Auenbereich
- zukünftige Entwicklungsmöglichkeit Tageausee
- moderne Industrie- und Produktionsanlagen
- Lokale Produktion und Nutzung regenerativer Energien

#### Schwächen Themenblock E

- Defizit Hochwasserschutz / teilräumliche Einschränkungen
- Starkregenereignisse mit lokalen Auswirkungen (auf Bausubstanz)
- geringer Stand energetischer Gebäudesanierung
- Belastung des ökologischen Systems, insbesondere durch Tagebau
- teilräumliche Defizite in der Abwasserentsorgung

Die obenstehenden Tabellen spiegeln eine Sammlung aller diskutierten Stärken und Schwächen dar, welche in einem weiteren Arbeitsschritt (Aufgabenstellung) durch die Ortschaftsvertreter präzisiert werden konnten.

#### Ortschaftsebene

Um die spezifischen Prägungen der einzelnen Ortschaften herausarbeiten zu können, wurden die für die jeweilige Ortschaft prägendsten Stärken und Schwächen zugeordnet. Das Ergebnis ist im Anhang 2 (Stärken-Schwächen-Profil – Zuordnung zu den Ortschaften) aufgeführt.

## 4. Entwicklungsziele – Zukunftsperspektiven

### 4.1 Das Leitbild als Entwicklungsziel

Die Aufstellung eines Leitbildes für die gesamte Gemeinderegion unterstützt die Formulierung von Entwicklungs- und Handlungszielen. Es vermittelt die Zielvorstellung eines zukünftig wünschenswerten und zu erreichenden Entwicklungsstands und dient gleichzeitig als Orientierungsrahmen für das schwerpunktmäßige Handeln der Gemeinde.

#### Zielbild

Mit Hilfe des Leitbildes werden die langfristig angelegten Entwicklungsziele prägnant formuliert und transparent dargestellt. Dabei wird ein Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren abgebildet, in dem das angestrebte Zielbild erreicht werden sollte.

Das Leitbild dient dabei:

- als Kommunikationsgrundlage für alle Beteiligten;
- der Koordinierung von unterschiedlichen Interessen innerhalb des Gemeindegebietes;
- der Vermittlung von Identität des gesamten Gemeindegebietes;
- der Vermittlung eines einheitlichen Images;
- als gemeinsame und zukunftsbezogene Orientierungshilfe für Bewohner, regionale Akteure und politische Gremien;
- als Grundlage für die Maßnahmenentwicklung und Konzentration auf Schwerpunkte;
- als Koordinierungsinstrument der Behörden.

Damit erlaubt die Leitbildstrategie der Gemeinde Elsteraue eine Fokussierung auf Zielsetzungen und eine gesamträumlich gesteuerte Entwicklung sowie deren Evaluierung.

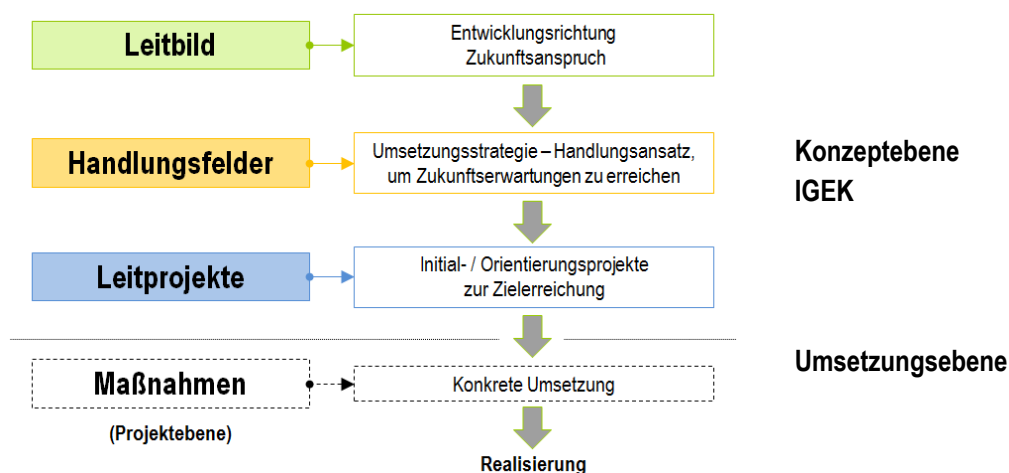


Abbildung 24 - Vom Leitbild bis zur Realisierung von Maßnahmen



Untersetzt wird die Strategie im Anschluss mit der ausführlichen Ableitung von Handlungsfeldern, welche in Maßnahmen und Projekte münden, die sich somit direkt am Leitbild orientieren.

## 4.2 Räumliches Entwicklungsleitbild der Gemeinde Elsteraue

Für die Gemeinde Elsteraue ist die Formulierung eines Leitbildes der räumlichen Entwicklung innerhalb des Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzepts von besonderer Bedeutung. Zum einen existiert noch keine ganzheitliche Positionierung der Gemeinde durch gesamt-gemeindliche Konzeptionen, zum anderen befindet sich die Gemeinde mit dem Rückgang der Bergbautätigkeiten inmitten eines strukturellen Wandels.

**Bisher keine ganzheitliche Positionierung**

Das Leitbild wird prägnant formuliert, so dass es für jeden Bürger und Akteur leicht verständlich ist. Die Erarbeitung erfolgt mit Hilfe thematischer Leitbildsätze, die gemeinsam das Leitbild formen, ohne untereinander prioritär in einer Rangfolge geordnet zu sein (Gleichrangigkeit). Zusammen stellen sie das Zielbild dar und bilden den wünschenswerten zukünftigen Entwicklungsstand der Gemeinde Elsteraue ab.

**Zielbild eines Entwicklungsstandes**

Die Formulierung des Leitbildes wurde während der Workshopreihe mit den Ortsvertretern sechs zentrale Themenbereiche herausgearbeitet. Diese werden im Folgenden als Leitbildsätze dargestellt und beschreiben den zukünftigen Entwicklungsstand mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren.

### Leitbildsatz 1 – Räumliche Schwerpunktsetzung

### Leitbildsatz 1

Die Ortschaften der Gemeinde Elsteraue haben ihr spezifisches Profil gefestigt und bieten ein attraktives Lebensumfeld. Sie ergänzen und fördern sich gegenseitig durch die stabile Verteilung von Versorgungsangeboten, zielgerichteter Zusammenarbeit und stetiger Weiterentwicklung.

Tröglitz ist das Zentrum der innergemeindlichen Daseinsvorsorge. Zusammen mit den Orten ergänzender Angebote (Rehmsdorf und Reuden/Draschwitz) sichert dies die bedarfsgerechte Versorgung und bildet dafür eine nachhaltige Basis. Profen sichert als Mobilitätsanker die öffentliche Verkehrsanbindung an zentrale Räume.

### Leitbildsatz 2 – Stärkung und Ausbau von Industrie und Wirtschaft

### Leitbildsatz 2

Die Gemeinde Elsteraue als Wirtschafts- und Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung bietet vielfältige und attraktive Arbeitsplätze. Die starken Industrieunternehmen, vor allem im Chemie- und Industriepark, sowie Handwerksbetriebe und vielseitige Dienstleister



bilden die Basis der lokalen Wertschöpfung. Starke landwirtschaftliche Betriebe runden das Wirtschaftsprofil ab.

Die gute Lage und Anbindung an die Ober- und Mittelzentren Leipzig und Zeitz bieten gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Entwicklung auch lokaler Wertschöpfungsketten und den Zuzug insbesondere junger Menschen. Das zielgerichtete Standortmarketing und die Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe und Verwaltung fördern die Wirtschaftsstrukturen.

### **Leitbildsatz 3**

#### **Leitbildsatz 3 – Wohnen im ländlichen Raum / Wohnen in Naturnähe**

Die Gemeinde Elsteraue bietet in ihren Ortschaften, und deren gut erhaltenen und gepflegten Ortskernen, ein attraktives Wohnumfeld für alle Altersgruppen in direkter Naturnähe mit zahlreichen Arbeits-, Freizeit- und Versorgungsangeboten.

Junge Familien und Einpendler finden hier, in unmittelbarer Nähe der umliegenden Zentren, ein zielgruppengerechtes Angebot für das attraktive Wohnen im ländlichen Raum, welches durch die gezielte Aktivierung von Baugrundstücken im Bestand ermöglicht und gestaltet wird.

Die Gemeinde Elsteraue bietet ein Wohnumfeld, das auf gesunde Wohnverhältnisse ausgerichtet ist. Der aktive Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz ist ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungen der Gemeinde, die damit ihren Beitrag gegen den Klimawandel leistet.

### **Leitbildsatz 4**

#### **Leitbildsatz 4 – Bündelung der Kräfte – Identifikation aller Ortschaften**

Die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit ihrer Gemeinde und Ortschaften mit zahlreichen Ortsteilen, welche mit ihren besonderen Qualitäten gemeinschaftlich zur Identität der Elsteraue und einem lebenswerten Umfeld beitragen. Sie sind offen für Besucher und Zuwanderer und bewahren zugleich Tradition und Geschichte.

Die qualitätsvolle Gemeinbedarfsinfrastruktur wird von allen Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen und Besuchern gemeinsam genutzt. Vereine kooperieren und bündeln ihre Kräfte. Die Kommunikation und Kooperation aller Bewohner ist die Basis eines aktiven bürgerschaftlichen Engagements und trägt zur Umsetzung abgestimmter Ziele bei.

**Leitbildsatz 5 – Schonender, naturnaher Tourismus**

Die Gemeinde Elsteraue ist auf die schonende, natur- und wassernahe Freizeit- und Wochenenderholung ausgerichtet und bietet darüber hinaus mit dem ausgeprägten Angebot im Reitsport ein regionales Alleinstellungsmerkmal.

Aktivtouristen finden vielfältig strukturierte und familienfreundliche Angebote die zusätzlich auf den Radtourismus ausgerichtet sind und das Erleben der naturnahen Elsteraue ermöglichen.

Die Entwicklung eines schonenden Tourismus hat zur Erhöhung des Bekanntheitsgrades beigetragen. Mit dem Strukturwandel der Landschaft von der Tagebau- zur Seenregion wird eine stetige Weiterentwicklung touristischer Angebote vorangetrieben.

**Leitbildsatz 5****Leitbildsatz 6 – Interkommunale Kooperation**

Die Gemeinde Elsteraue arbeitet eng mit den benachbarten Kommunen und Bundesländern im Drei-Länder-Eck Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt zusammen, um die eigenen Potenziale, den Bekanntheitsgrad und die Alleinstellungsmerkmale mit denen der Nachbarn in abgestimmter und kooperativer Weise zu entfalten.

**Leitbildsatz 6****4.3 Räumlich- funktionale Schwerpunktsetzung - Ortschaftsprofile**

Der demografische Wandel und die immer knapper werdende Ressourcen wirken sich direkt auf die räumliche Entwicklung der Gemeinden aus. Kommunale Strategien zum Umgang mit der Erhaltung der Lebensqualität im ländlichen Raum verlangen nach gezielten Konzentrationen und Prioritätensetzungen, um den anhaltenden demografischen Trends zu begegnen und dennoch Entwicklungen zu ermöglichen.

Als zentraler Aspekt für einen gemeindlichen Gestaltungsanspruch kann effektive Arbeitsteilung zur Vermeidung teurer Infrastruktur, der Wahrung kommunaler Investitionsspielräume und einer nachhaltigen Entwicklung beitragen.

Für die Gemeinde Elsteraue bedeutet das konkret, dass zukünftig nicht mehr jeder Ortsteil bzw. jede Ortschaft alle Angebote vorhalten bzw. alle Ziele gleichermaßen stark verfolgen kann. Die demografischen Entwicklungen der Schrumpfung und Alterung bedingen zwangsläufig Umstrukturierungen und räumliche Anpassungen in den Orten. Der avisierte Strukturwandel von der Bergbau- zur naturnahen Region mit Erholungspotenzial bietet zeitgleich Chancen für die Neuausrichtung der einzelnen Ortschaften.

**Konzentration und  
Prioritätensetzungen****Neuausrichtung und  
Chancen**



## Bestands- und Potenzialanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des IG EK wurde eine Bewertung aller zehn Ortschaften vorgenommen. Diese basiert auf einer umfangreichen Bestandsanalyse und der Ermittlung der vorhandenen zukünftigen Potenziale.

Mit dem Ziel Ortschaftsprofile zu erstellen, wurden Gebäude- und Wohnungsbestand, Einwohnerentwicklung, Gemeinbedarfsangebot, räumliche Anbindung sowie, Naturraumpotenziale untersucht. Im Ergebnis sind verschiedene Profile definiert, die eine angepasste Entwicklungsperspektive für die Ortschaften und einen konkreten Handlungsrahmen für die Gemeinde Elsteraue ermöglichen.

Die differenzierte und räumliche Schwerpunktsetzung ist damit eine Zielgrundlage für das räumliche Entwicklungsbild des Gemeindegebietes.

Die folgenden Ortschaftsprofile und deren inhaltliche Beschreibung stellen das Ergebnis der Analyse und der Diskussion der Ortschaftsvertreter innerhalb der Workshops dar, in denen die Formulierungen und Zielsetzungen erörtert, angepasst und festgelegt wurden.

### 4.3.1 Definitionen der Ortschaftsprofile

Im Ergebnis einer vorangegangenen umfassenden Analyse sowie deren Auswertung in Diskussion konnte sich in den Arbeitssitzungen zum IG EK der Gemeinde Elsteraue auf folgende Definitionen für Ortschaftsprofile zur räumlichen Schwerpunktsetzung und Differenzierung geeinigt werden:



#### Schwerpunktort für innergemeindliche Daseinsvorsorge / Schulstandort

Die Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für die innergemeindliche Daseinsvorsorge soll räumliche Entwicklungsschwerpunkte hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung setzen und diese mittel- und langfristig sichern.

Pflege bestehender Strukturen, mögliche zukünftige Entwicklungen und die Vorhaltung einer Versorgungsinfrastruktur sind das Ziel dieser Schwerpunktsetzung. Effektive Versorgungsstrukturen müssen möglichst viele Bürger erreichen. Sie sind möglichst nah am Bürger zu halten. Mit der Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für die gemeindliche Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes wird auch Siedlungsentwicklung ermöglicht, die in unterschiedlicher Stärke über die Eigenentwicklung des Ortes hinausgehen kann. Dabei wird auf das Potenzial bereits ausgewiesener Bauflächen sowie möglichen Nach- und Zwischennutzungen im Bestand zurückgegriffen, um möglichst effektive bauliche Strukturen zu erhalten bzw. zu erreichen und eine Innenentwicklung zu fördern. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung soll dabei Anwendung finden.



### Schwerpunktort für Industrie und Gewerbe

Das Ortschaftsprofil „Schwerpunktort für Industrie und Gewerbe“ ist prägend für die räumliche Konzentration und/oder einer großen Anzahl von Unternehmen und Gewerbeflächen. Diese Orte verfügen bereits über entsprechende Strukturen und besitzen diesbezüglich besondere Potenziale hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen.

Die Attraktivität dieser Standorte ist von der Nähe zu komplementären Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten sowie von der Anbindung an die überregionalen Verkehrswege abhängig. Vorhandene gewerbliche bzw. industrielle Flächenpotenziale sind ein weiteres Kriterium zur Vergabe dieses Ortschaftsprofils.



### Schwerpunktort für Landwirtschaft

Das Ortschaftsprofil „Landwirtschaft“ weist markante Bezüge zu landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächenbewirtschaftungen auf. Die Orte besitzen einen deutlich ländlichen Charakter und sind auch innerhalb ihrer Siedlungskörper durch ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudesubstanz und teils aktive Betriebe geprägt.

Prägung und Funktion sollen mit der Zuweisung des Profils aufrechterhalten und wirtschaftlich gestärkt werden.



### Schwerpunktort für Leben in Naturnähe

Die Funktionszuweisung eines Schwerpunktortes für das „Leben in Naturnähe“ soll räumliche Schwerpunkte hinsichtlich des naturnahen Wohnens im ruhigen, ländlichen und landschaftlich abwechslungsreichen Umfeld (Auenbereich) setzen und diese mittel- und langfristig sichern.

Pflege bestehender Strukturen, nachhaltige Entwicklungen und die Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sind das Ziel dieser Schwerpunktsetzung.

Naturnahes Wohnen soll in seiner Form auch als ein besonderes Angebot an die Zielgruppe der Zuwanderer darstellen, wobei auf das Potenzial bereits vorhandener Baustrukturen sowie Nach- und Zwischennutzungen im Bestand zurückgegriffen werden soll.



### Schwerpunktort Kulturstandort

Der „Kulturstandort“ baut direkt auf kulturellen Veranstaltungen und vorhandener (überregionaler) kultureller Infrastruktur auf und wird in Ortschaften vergeben, die diesbezüglich eine hervorragende Bedeutung aufweisen. Verbunden damit sind ein hoher Bekanntheitsgrad, auch im Zusammenspiel mit überregionalen Marken (Inhalten) und ein hohes Besucherpotenzial.



Die Ausweisung des Schwerpunktes trägt ebenfalls zur Stärkung der Heimatverbundenheit bei und bietet die Möglichkeit zu Anknüpfungspunkten der touristischen Ausrichtung.



### **Schwerpunktort für Reitsport**

Ortschaften mit dem Schwerpunkt „Reitsport“ verfügen bereits über reitsportorientierte Infrastruktur und besitzen ein orts- und themengebundenes touristisches Potenzial mit zum Teil überregionaler Bedeutung.

Der Standortfaktor „Reitsport“ bietet vielfältige Entwicklungschancen für überregional wahrnehmbare Veranstaltungen sowie den Erholungs- und Aktivtourismus. Die Funktionszuweisung des Schwerpunktortes zielt auf ein hohes Besucherpotenzial und der Stärkung der damit verbundenen lokalen Wirtschaft ab und kann flankierend dazu beitragen, Identitätsbewusstsein zu stärken und Abwanderungstendenzen zu reduzieren.



### **Schwerpunktort mit besonderem Konsolidierungsbedarf**

Schwerpunktorte mit dem Profil „besonderem Konsolidierungsbedarf“ verfügen in der Ortslage über große Flächen mit (spezifischem) Sanierungs- bzw. Revitalisierungsbedarf.

Dabei handelt es sich vorrangig um brachliegende Standorte im Außenbereich. Betroffen sein können jedoch auch städtebaulich prägende Bereiche innerhalb von Ortsteilen.

Die Funktionszuweisung zielt auf die Beseitigung von Missständen ab, deren Ausmaß den Sanierungsbedarf einzelner Objekte (deutlich) übersteigt.

### **4.3.2 Zuordnung der Ortschaftsprofile**

Grundlage für die Zuordnung der Ortschaftsprofile zu den zehn Ortschaften der Gemeinde Elsteraue waren einerseits die durchgeführten Bestands- und Potenzialanalysen, andererseits die Diskussion mit den Ortschaftsvertretern während der Erarbeitung der vorliegenden Konzeption.

Die Konsensbildung zeigt die thematische Schwerpunktsetzung in der räumlichen Verteilung innerhalb der Gemeinde Elsteraue. Den Ortschaften wurden jeweils zwei Profile zugeordnet. Deren Kombination ermöglicht eine Differenzierung untereinander und beschreibt damit zugleich die zukünftige Ausrichtung auf ihre räumliche Entwicklung.

Die Ortschaft Tröglitz erhält in der Zuordnung als einzige Ortschaft drei Profile. Damit wird die Stellung als innergemeindliches Versorgungszentrum hervorgehoben.

Eine Ergebnisdarstellung der Ortschaftsprofile ist in der folgenden Abbildung zusammengefasst.

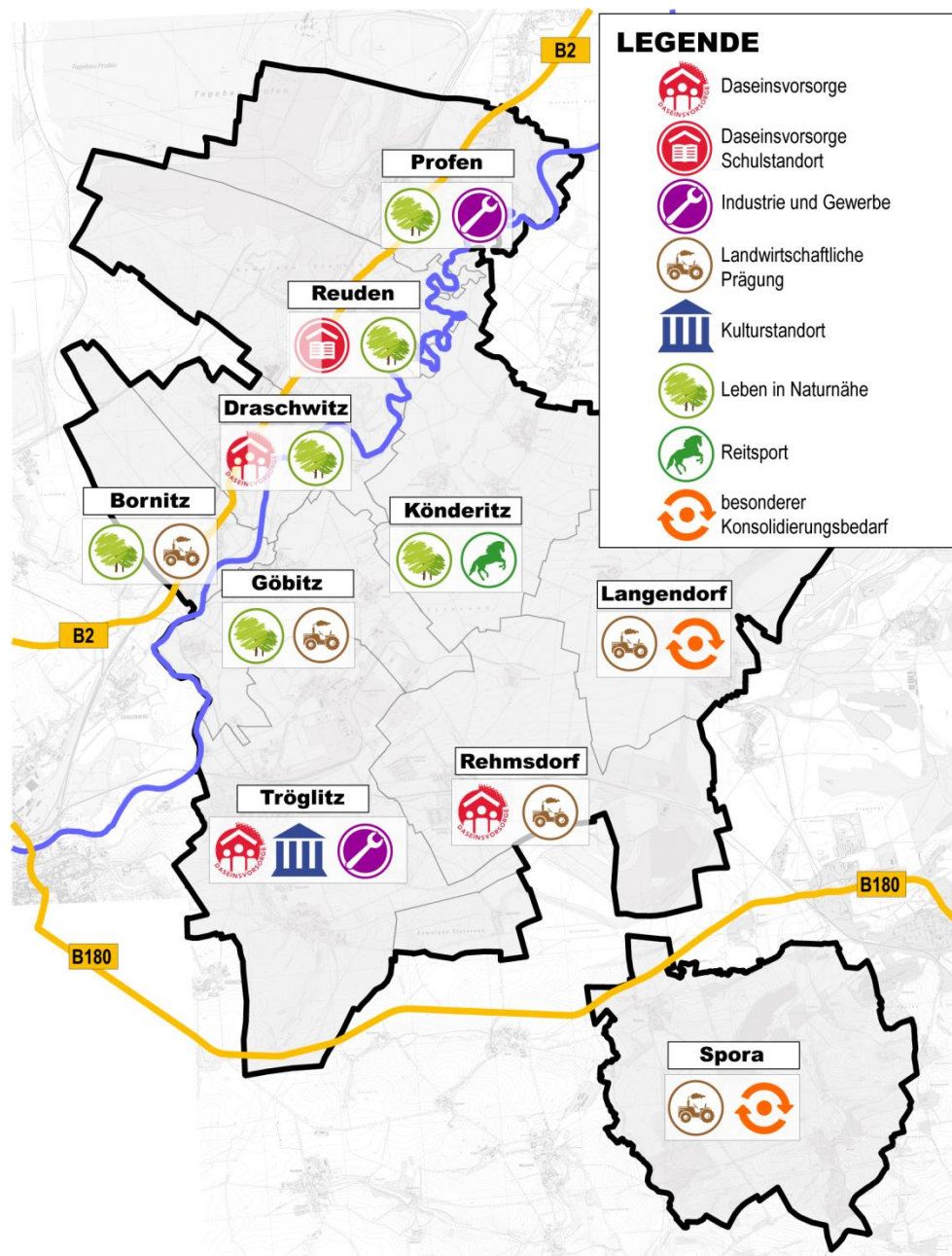


Abbildung 25 - Ortschaftsprofile der Gemeinde Elsteraue

## 5. Handlungsfelder und Leitprojekte

### Überleitung zur Umsetzungsebene

Im folgenden Kapitel werden Handlungsfelder und Leitprojekte formuliert, die der Erreichung der Zielsetzungen der Gemeinde Elsteraue dienen. Sie markieren innerhalb der Konzeptionsebene die Überleitung zur Umsetzungsebene.

Die Handlungsfelder greifen Themenkomplexe auf, die vorrangig bearbeitet werden müssen, um das Zielbild des Leitbildes erreichen zu können. Leitprojekte hingegen stellen Projektbündel, bestehend aus Maßnahmen mit hoher Priorität dar, die die praktische Umsetzung der Handlungsfelder bedienen.

Mit Hilfe der konzeptionellen Einordnung bilden Leitbild, Handlungsfelder und Leitprojekte den Überbau zur Umsetzung der Handlungsstrategie der räumlichen Entwicklung über den Zeitraum der nächsten 15 Jahre. Weiterhin ermöglicht dieses Vorgehen die Evaluierung und Anpassung der Handlungsstrategie über den Zeithorizont.

### 5.1 Handlungsfelder

#### Thematische Aufgabenkomplexe

Handlungsfelder werden durch thematisch zusammengehörige Aufgabenkomplexe gebildet, die der Erreichung einer konkreten Zielsetzung (Leitbild) dienen. Die Handlungsfelder sind das Gerüst für darunter einzuordnende Projekte.

#### Leitbildbezug

Sie werden mit inhaltlichem Bezug zum aufgestellten Leitbild formuliert und durch konkrete Aufgaben untersetzt, die innerhalb des Themenkomplexes notwendig sind, um die Ziele erreichen zu können. Damit dienen sie für alle Beteiligten als Rahmen für Handlungsempfehlungen, stellen einen Überblick für die zielführenden Aufgabenbereiche dar und strukturieren die Maßnahmen.

Die unteretzten Aufgaben der Handlungsfelder sind nicht abschließend. Dies ermöglicht eine spätere Anpassung, Ergänzungen und Reaktionen auf Neuentwicklungen.

Hinsichtlich ihrer Hierarchie stehen die Handlungsfelder zunächst gleichrangig nebeneinander. Sie sind den Leitbildsätzen zugeordnet, wobei einige Handlungsfelder gleichzeitig mehrere Leitbildsätze bedienen können, was ihre Bedeutung betont.



Das weite Feld der „Sicherung der Schwerpunktorte der Daseinsvorsorge“ beinhaltet alle Notwendigkeiten für den Erhalt und die Versorgung der lokalen Bevölkerung und der Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der entsprechenden Versorgungsangebote. Das Handlungsfeld soll die vielfältigen Maßnahmen bündeln und notwendige Übersichten sowie Effektivität schaffen.

**Handlungsfeld:**  
**Sicherung der Schwerpunktorte der Daseinsvorsorge**

Handlungsfeld: <b>Sicherung der Schwerpunktorte der Daseinsvorsorge</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prioritäre Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge</li> <li>▪ Gewährleistung der Erreichbarkeit der Schwerpunktorte</li> <li>▪ Nachhaltigkeit von investiven und nicht investiven Maßnahmen</li> </ul>	
Leitbegriffe: 1, 3	Leitprojekte: A, B, C, E

Um effektive Strukturen, Arbeits- und Aufgabenteilung sowie zukünftige Entwicklung zu ermöglichen, soll die „Profilschärfung aller Ortschaften“ als eigenes Handlungsfeld für die konsequente Umsetzung der im IGEK verankerten Schwerpunktsetzung sorgen. Die geradlinige Einhaltung der Profilierung ist eine bedeutende Aufgabe, welche eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung erst ermöglicht.

**Handlungsfeld:**  
**Profilschärfung aller Ortschaften**

Handlungsfeld: <b>Profilschärfung aller Ortschaften mit ihren Qualitäten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ konsequente Umsetzung der erarbeiteten räumlich-funktionalen Schwerpunktsetzung (Ortschaftsprofile)</li> </ul>	
Leitbegriffe: 1, 2, 3, 4, 5, 6	Leitprojekte: B, C

Die gebündelte und „zielgerichtete Wirtschaftsförderung“ stellt für die Gemeinde Elsteraue ein sehr wichtiges Aufgabenfeld dar. Dies ergibt sich schon aus den großflächigen Gewerbe- und Industriestandorten vor Ort, deren weitere und zielgerichtete Vermarktung eine Grundlage lokaler Wertschöpfung darstellt.

**Handlungsfeld:**  
**zielgerichtete Wirtschaftsförderung**

Darüber hinaus gilt es, die vorhandenen Entwicklungspotenziale von nicht störendem Gewerbe in den Bestandslagen der Ortschaften zu identifizieren und zu entwickeln.

Eine effektive Koordination der dazugehörigen Maßnahmen erleichtert deren Umsetzung, stellt eine Hilfe für alle Beteiligten dar und sorgt für eine höhere, möglichst lokale Wertschöpfung.





<b>Handlungsfeld:</b> <b>Zielgerichtete Wirtschaftsförderung</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Standortmarketing/Vermarktung bestehender Gewerbeflächen (Flächenpotenziale)</li><li>▪ Flächenmanagement für gewerbliche Grundstücke und Nutzungen</li><li>▪ Ansiedlungsmöglichkeiten von (nicht störendem) Kleingewerbe in den Ortschaften (Bestandslagen, Umnutzungen, ...)</li></ul>	
Leitbegriffe: 2, 5	Leitprojekte: C; E

#### **Handlungsfeld:** **Landwirtschaftliche** **Profilierung**

Die Gemeinde Elsteraue ist nach wie vor ländlich geprägt und nutzt die guten, ertragreichen Böden. Etwa 70 % der Gemeindefläche der Elsteraue sind landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Mit dem Handlungsfeld „Landwirtschaftliche Profilierung“ soll die landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Die dafür notwendigen Maßnahmen sollen in diesem Handlungsfeld gebündelt und koordiniert werden.

<b>Handlungsfeld:</b> <b>Landwirtschaftliche Profilierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ funktionierendes Wege- und Grabensystem</li><li>▪ gesicherte Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und klare Eigentumsverhältnisse</li><li>▪ Erhalt und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Fläche</li><li>▪ Erhalt und Folgenutzung landwirtschaftlicher Bestände und Strukturen</li></ul>	
Leitbegriffe: 2	

#### **Handlungsfeld:** **Erhalt und Pflege der** **Ortskerne**

Das lebenswerte Umfeld, die gute Ausstattung und die guten Voraussetzungen vorhandener Strukturen in der Gemeinde Elsteraue werden in erster Linie durch die intakten Ortskerne getragen. Der demografische Wandel und die damit verbundene Prozesse wirken sich nicht nur stark auf die Bevölkerung sondern auch auf die räumlichen Entwicklungen aus. Um dem zu begegnen, werden die Aufgaben zum „Erhalt und der Pflege der Ortskerne“ in einem zentralen Handlungsfeld gebündelt.

<b>Handlungsfeld:</b> <b>Erhalt und Pflege der Ortskerne</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li><li>▪ Gestaltung von Platz-, Straßen- und Freiräumen</li><li>▪ Fördern von privaten Aktivitäten zur Sanierung und Pflege der Ortsbilder – auch durch <i>Vorbildwirkung</i> öffentlicher Eigentümer</li><li>▪ Strategie zum Umgang mit ortsbildprägenden und historischen Gebäuden (z.B. Kirchen, Gehöfte, Gasthäuser, ...)</li></ul>	
Leitbegriffe: 3, 4	Leitprojekte: C



In Zeiten des demografischen Wandels und insbesondere von rückläufigen Einwohnerzahlen werden Kommunen vor immer größere Herausforderungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete gestellt.

Die gemeindliche Handlungsfähigkeit im Sinne einer Bereitstellung von angefragten Grundstücken für Zuzügler ist größtenteils auf die Entwicklung von Bestandslagen beschränkt und erfordert koordiniertes Handeln und Vorarbeit. In dem Handlungsfeld zur Aktivierung von baulichen Entwicklungspotenzialen in den Ortskernen sollen Maßnahmen gebündelt werden, welche die vorhandenen Möglichkeiten von Nachverdichtungen nach dem Grundsatz der Innenentwicklung ausloten. Wesentliche Bestandteile dabei sind umfassende Bestandsaufnahmen und deren Monitoring sowie die Formulierung einer Aktivierungsstrategie von Grundstücken im Bestand.

**Handlungsfeld:**  
**Aktivierung baulicher**  
**Entwicklungspotenzi-**  
**ale der Ortskerne**

Handlungsfeld:

**Aktivierung baulicher Entwicklungspotenziale der Ortskerne**

- Möglichkeiten der Nachverdichtung / Abrundung bestehender Ortskerne (Führung eines Katasters über vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten in Bestandslagen und von Bebauungsmöglichkeiten)
- Einrichtung und (ressortübergreifende) Bearbeitung eines Entwicklungsmonitorings (Gebäude, Infrastruktur, ...) – Leerstandsmanagement
- Entwicklung und Umsetzung einer Aktivierungsstrategie von Grundstücken im Bestand (Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung), ggf. Abbruch von nicht mehr nutzbaren und sanierbaren Gebäuden
- Neujustierung der Wohnbauflächennutzung im Flächennutzungsplan
- Koordinierung der Bau- und Kaufinteressen, Bedarfsermittlung
- Bündelung und Veröffentlichung der Angebote

Leitbegriffe: 1, 3

Leitprojekte: C

---

**Handlungsfeld:**  
**Familiennahe Infra-**  
**struktur, familiennaher**  
**Wohnstandort**

Neben den Raum- und Baustrukturen ist die Bedeutung der weichen Standortfaktoren ein zentrales Element für die weitere Entwicklung der Gemeinde Elsteraue. Sie sind einer der hauptsächlichen Gründe für die Wohnstandortentscheidung und haben damit nicht zuletzt einen entscheidenden Einfluss auf die demografischen Strukturen.

**Handlungsfeld:****Familienfreundlicher Wohnstandort**

- Förderung des Familienwohnens in der Gemeinde (unbürokratische Beratung und Zugang zu Informationen, Familienförderung, ...)
- zielgruppenorientierte Planung der Angebotslandschaft
- Ausbau beschäftigungsfördernder Betreuungsangebote (z.B. spezielle Öffnungszeiten in Kitas)
- Förderung Familienfreundlichkeit in Unternehmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle)

Leitbegriffe: 1, 3

Leitprojekte: A, B, C, E

---

**Handlungsfeld:**  
**Vermeidungs- und**  
**Anpassungsstrategien**  
**für den Klimaschutz**

Die ressourcenschonende und nachhaltige Entwicklung ist ein elementares gesellschaftliches Ziel und Grundlage für den Klimaschutz. Sie ist ein Grundsatz, der in allen Maßnahmen und Projekten übergeordnet verfolgt wird und daher auch mit Hilfe eines Handlungsfeldes umgesetzt werden sollte, das entsprechende Aufgaben und Maßnahmen bündeln kann.

**Handlungsfeld:****Vermeidungs- und Anpassungsstrategien für den Klimaschutz**

- („Klimaschutzstrategie“)
- Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Außenbereich durch Innen- und Bestandsentwicklung
- Energetische Sanierungen, Aufwertungen und Neubauten
- Förderung regenerativer Energien; Eigenversorgung von Ortschaften
- angepasste Gestaltung von Siedlungsräumen (Aufenthaltsräume, Begrünung, Verschattung) und von Außenbereichen (Biotopvernetzung, Auenbereiche, ...)
- Erosionsschutz (z.B. Hecken und Baumreihen gegen Winderosion, ...), Schutz vor Überschwemmungen durch Oberflächenwasser, Hochwasserschutz
- Förderung umweltfreundlicher Mobilität (u.a. durch Radwegenetze)

Leitbegriffe: 3

Leitprojekte: A, D



Immer knapper werdende Ressourcen und Spielräume für öffentliche Haushalte in Verbindung mit den Wirkungen des demografischen Wandels und den steigenden Kosten für Infrastrukturen und Mobilität haben zur Folge, dass Effizienzsteigerungen und Anpassungen bei gemeindlichen Aufgaben und Leistungen notwendig werden können. Dieses Handlungsfeld soll sich mit der Prüfung der Nachhaltigkeit und Effizienz bestehender gemeindlicher Aufgaben und Leistungen beschäftigen und Strategien sowie Maßnahmen für die Zukunft bündeln.

**Handlungsfeld:**  
**Ressourcenoptimierung gemeindlicher Leistungen**

Handlungsfeld: <b>Ressourcenoptimierung gemeindlicher Leistungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung der Effizienz gemeindlicher Pflichtaufgaben und Leistungen,</li> <li>▪ ggf. Anpassung der dazugehörigen Strukturen,</li> <li>▪ Unterhaltskosten bestehender kommunaler Infrastrukturen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßen- und Wegenetze,</li> <li>▪ kommunale Gebäude (Schulen, Feuerwehren, Verwaltungsgebäude, ...),</li> <li>▪ effektive Nutzung gemeindlicher Sport- und Freizeitstätten,</li> </ul> </li> <li>▪ Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Nachhaltigkeit zukünftiger Entwicklungen</li> </ul>	
Leitbildsätze: 1, 3	Leitprojekte: B, D

Bei allen Entwicklungsprozessen, insbesondere jenen der Umstrukturierung, ist eine „Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung“ heutzutage unabdingbar. Ihr sollte eine entsprechende Bedeutung zukommen. Das dazugehörige Handlungsfeld fasst entsprechende Aufgaben zusammen und sorgt für die öffentliche Wahrnehmung.

**Handlungsfeld:**  
**Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung**

Handlungsfeld: <b>Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Politik und Verwaltung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beteiligung, Einbindung und Mitwirkung der Bürger bei zukünftigen Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozessen</li> <li>▪ zielgerichtete Zusammenarbeit der Ortschaften</li> </ul>	
Leitbildsätze: 4	Leitprojekte: B, E

**Handlungsfeld:  
Unterstützung des  
bürgerschaftlichen  
Engagements**

Einige gesellschaftliche Teilbereiche und auch Aufgaben, die bisher von öffentlichen Institutionen oder Verwaltungen getragen wurden, werden zukünftig nicht ohne unterstützendes ehrenamtliches Engagement bestehen können. Damit ehrenamtliche Tätigkeiten jedoch funktionieren, sind auch hier die Bündelung von Aufgaben, Maßnahmen und die Kommunikation untereinander unabdingbar. Die Unterstützung durch die Kommune mit diesem Handlungsfeld eröffnet ein Vielfaches an Möglichkeiten, die durch die Bürger und Bürgerinnen getragen werden und ihnen selbst zugutekommen.

**Handlungsfeld:****Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements**

- Anregung, Suche und Vermittlung von Projektpartnern für Bürger-Projekte (z.B. Aufbau einer Koordinationsstelle)
- Erhalt und Stärkung der Vereinslandschaft durch Zusammenarbeit und Kooperationen (z.B. gemeinsame Nachwuchsförderung, Marketing)
- generationsübergreifende Veranstaltungen und Engagements (z.B. Werkstätten, Ehrenamtsbörse)

Leitbegriffe: 4

Leitprojekte: B

**Handlungsfeld:  
Touristische  
Ausrichtung**

Das Handlungsfeld „Touristische Ausrichtung“ hat die gemeindliche Positionierung zu den Möglichkeiten sowie der Formulierung gemeindlicher Zielstellungen künftiger touristischer Entwicklungen und Nutzungen im gesamten Gemeindegebiet der Elsteraue zum Inhalt. Insbesondere die gewünschte und mögliche Intensität künftiger touristische Nutzungen sind seitens der Gemeinde mit Entwicklungszielstellungen zu steuern.

**Handlungsfeld:****Touristische Ausrichtung**

- gesamtgemeindliche Zielstellungen entwickeln (Was ist möglich/gewollt und in welchem Umfang/welcher Intensität?)
- Zielgruppen identifizieren, Nutzungskonflikte vermeiden
- bestehende Angebote weiterentwickeln und ausbauen (z.B. Reittourismus, Radtourismus, Wassertourismus, ...)
- neue Angebote erkennen und einbinden
- gesamtgemeindliches Marketing / Vermarktung von Angeboten

Leitbegriffe: 2, 5

Leitprojekte: A; E



Der Reittourismus in der Elsteraue hat Entwicklungspotenzial. Dieses Handlungsfeld bündelt die entsprechenden Maßnahmen zur (Weiter-)Entwicklung und zum Ausbau des Reittourismus. So ist es wichtig, die bestehenden Angebote und Infrastrukturen zu pflegen sowie bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Eine gemeindliche Entwicklungsstrategie für den Reittourismus sollte keine Konflikte zu anderen Nutzungen hervorgerufen sowie thematische Anknüpfungspunkte und –möglichkeiten umliegender Regionen berücksichtigen.

**Handlungsfeld:**  
**(Weiter)Entwicklung**  
**und Ausbau des**  
**Reittourismus**

Handlungsfeld: <b>(Weiter)Entwicklung und Ausbau des Reittourismus</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (schonender) Ausbau von reittouristischer Infrastruktur (Angebote, Wege, Beschilderung, lokale Partner...)</li> <li>▪ Weiterentwicklung von Reitsportveranstaltungen als Multiplikator (Zuschauer, Besucher, kommerzielle Partnerschaften, ...)</li> <li>▪ Zielgruppe(n) identifizieren, zielgruppenorientierte Angebote schaffen</li> <li>▪ Vermeidung von Konflikten zu anderen touristischen Nutzungen (z.B. konkret: Konflikte zwischen Rad- und Reitwegen vermeiden)</li> </ul>	
Leitbegriffe: 2, 5	

Das Handlungsfeld „Ausbau des Radtourismus“ bündelt Maßnahmen und Aufgaben, welche die Mobilität mit dem Rad und die dazugehörige Infrastruktur betreffen. Dabei steht die Zielgruppe der Touristen im Vordergrund.

**Handlungsfeld:**  
**Ausbau des**  
**Radtourismus**

Ziel des Handlungsfeldes ist es die Lage der Gemeinde Elsteraue mit Zugang zu überregionalen Radwegen (z.B. Elsterradweg, Saale-Unstrut-Elster-Rad-Acht, ...) als Entwicklungspotenzial zu nutzen und die Anbindung zu weiteren überregionalen sowie regionalen Radwegen (z.B. Neuseenland-Radweg, RECARBO-Kohleradweg, Zuckerbahn-Radweg, ...) weiter auszubauen. Die Sicherung und Qualifizierung der Anbindung sowie der begleitenden Infrastrukturen stehen im Fokus dieses Handlungsfeldes.

Handlungsfeld: <b>Ausbau des Radtourismus</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (schonender) Ausbau von radtouristischer Infrastruktur (Angebote, Wege, Beschilderung, lokale Partner...)</li> <li>▪ Weiterentwicklung der bestehenden Angebote (Beschilderung, Informationsmöglichkeiten, ...)</li> <li>▪ Vermeidung von Konflikten zu anderen touristischen Nutzungen (z.B. konkret: Konflikte zwischen Rad- und Reitwegen vermeiden)</li> </ul>	
Leitbegriffe: 5, 6	Leitprojekte: A



---

**Handlungsfeld:  
Vorbereitung auf  
Tagebauflutung  
und zukünftige  
Seenutzung**

Die Auseinandersetzung mit dem bevorstehenden Strukturwandel der Tagebaulandschaft stellt für die Gemeinde ein Thema mit besonderer Bedeutung dar. Dementsprechend soll sie im vorliegenden Entwicklungskonzept mit einem eigenem Handlungsfeld, das die vielfältigen der dazugehörigen Aspekte bündelt, und in einem daraus resultierenden Leitprojekt verankert werden.

Die Einstellung des Braunkohleabbaus im Tagebau Profen und die geplante Flutung des im nördlichen Areal der Gemeinde Elsteraue befindlichen Abbaufeld Schwerzau kann nach aktuellen Kenntnissen zeitlich nicht abschließend eingeordnet werden, da die entsprechenden Planungsvorgaben (TEP Profen ist aktuell in Fortschreibung) noch nicht aktualisiert vorliegen.

Die Auseinandersetzung und abgestimmte Positionierung zu möglichen Entwicklungsrichtungen sollten jedoch frühzeitig formuliert werden, um diese zielführend in den anstehenden Abstimmungs- und Planungsprozess mit den zuständigen Partnern und Beteiligten einbringen zu können. Die Flächen des Tagebaus Profen liegen zum größten Teil im Gemeindegebiet der Elsteraue. Weitere Anrainer und potenzielle Kooperationspartner sind die Städte Zeitz und Hohenmölsen sowie die Gemeinde Elstertrebnitz, welche in den Prozess mit einbezogen werden sollen.

Um die Auseinandersetzung mit der Thematik zu realisieren, wird konkret die Bildung eines Gremiums (als Leitprojekt E in diesem Konzept) angeregt, welches die notwendigen Prozesse in den kommenden Jahren begleiten kann.

**Handlungsfeld:****Vorbereitung auf Tagebauflutung und zukünftige Seenutzung**

- „Thema Strukturwandel“
- Bildung eines Gremiums zur Koordinierung von Inhalten und Zielstellungen
- Konzeptionierung der (touristischen) Nutzung - realistische Potenziale + Standorte
- notwendige lang-/mittelfristige Investitionen in Infrastrukturen (Versorgungsdefizite nördlich der Bahnstrecke, ...)
- Umgang mit (Alt)Standorten von Gewerbe und Industrie, ...

Leitbegriffe: 2, 5

Leitprojekte: E





Die Bedeutung der Zusammenarbeit von Gebietskörperschaften wird in der zukünftigen Entwicklung von Gemeinden eine immer größere Bedeutung einnehmen. Dieses Handlungsfeld nimmt die besondere Lage der Gemeinde Elsteraue im Dreiländereck auf und bündelt Maßnahmen zur Herstellung und Intensivierung von Abstimmungs- und Koordinationsprozessen mit den Kommunen in den Nachbarländern Thüringen und Sachsen.

Neben den länderübergreifenden Kooperationen ist die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden im Burgenlandkreis in vielen Bereichen zu koordinieren.

**Handlungsfeld:**  
**Zusammenarbeit mit**  
**Nachbargemeinden,**  
**länderübergreifende**  
**Kooperation**

Handlungsfeld:

**Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und länderübergreifende Kooperation**

- bspw. beim Thema überörtliche Radwege bzw. Reitwege
- gemeinsame Koordination im Bereich Tagebaunachnutzung
- Hochwasserschutz
- **länderübergreifende Kooperationen**
  - Thüringen (z.B. Thema Bildung und Schulbesuche in Thüringen) und
  - Sachsen (z.B. Mobilität, Anbindung an Verkehrsnetze (insbesondere S-Bahn), Anbindung Reitwegeplanung)

Leitbegriffe: 6

Leitprojekte: A, E

## 5.2 Leitprojekte

### Exemplarische Maßnahmen

Die Überleitung in die Konzeptumsetzung erfolgt durch Leitprojekte. Sie stellen die Umsetzung des Leitbildes und der durch die Handlungsfelder definierten Aufgaben dar.

Leitprojekte stellen exemplarisch Projekte und Maßnahmen dar, ohne die detaillierte Ebene der Umsetzung anzureißen. Sie beschreiben Projektbündel, die besonders starke Wirkungen hinsichtlich der Leitbildumsetzung entfalten. Dies wird u.a. darin deutlich, dass sie mehrere Handlungsfelder gleichermaßen bedienen können. Sie genießen hohe Priorität. Die Stellung von Leitprojekten innerhalb der Umsetzungsstruktur zum IGEK Elsteraue verdeutlicht nachstehendes Schema.

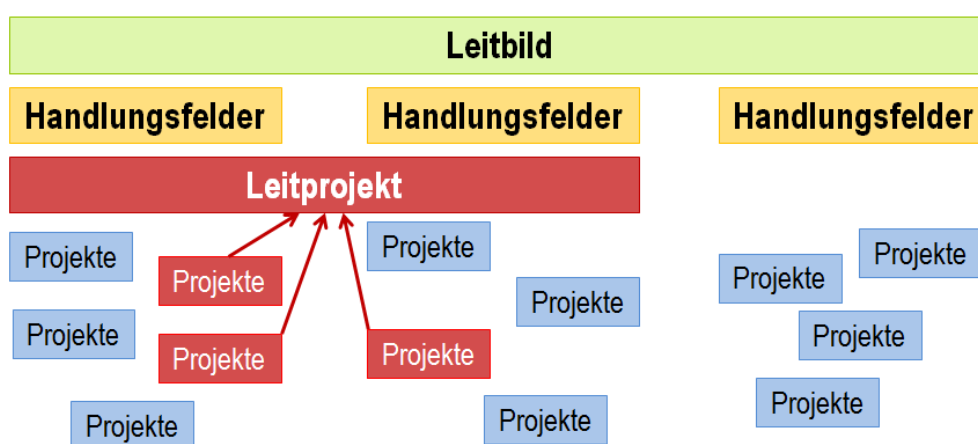


Abbildung 26 – Leitprojekte innerhalb der Umsetzungsstruktur

Für den Erfolg der einzelnen Leitprojekte ist es wichtig, die Verantwortlichkeiten an die Fachbereiche der Verwaltung sowie an konkrete Akteure zu binden, da Koordinierungs- und Steueraufgaben notwendig sind, um diese Projekte umzusetzen. Dies trifft insbesondere auf Leitprojekte zu, die sich aus mehreren Teilprojekten zusammensetzen. Die wesentlichen Bestandteile der Koordinierungs- und Steueraufgaben sind:

- Kooperation und Kommunikation aller Beteiligten,
- Akteursgewinnung und aufgabenspezifische Bindung,
- Koordinierung der Finanzen,
- Ablaufsteuerung der Projektbestandteile,
- Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung.

Die für die Leitbildumsetzung prägenden Leitprojekte der Gemeinde Elsteraue werden in den folgenden Unterpunkten erläutert. Sie haben keinen abschließenden Charakter und sind darauf ausgelegt, Möglichkeiten zur Fortschreibung, Weiterentwicklung und Konkretisierung entfalten zu können.



### 5.2.1 Leitprojekt A: Optimierung und Erweiterung des Radwegenetzes

Dem Radwegenetz der Gemeinde Elsteraue wird eine besondere Bedeutung beigemessen, da es eng mit den Themen der Mobilität und Daseinsvorsorge der Bevölkerung sowie mit der Anbindung und Erreichbarkeit touristischer Ziele verknüpft ist. Die regionalen und überregionalen Anbindungen spielen dabei ebenso eine Rolle wie die mit der Infrastruktur verbundene Standorte und die daraus resultierenden Vorteile. Zu diesen gehören u.a. die Verbesserungen der Qualität der Infrastruktur, die Verkehrssicherheit (insbesondere an den überregionalen und stark befahrenen Straßen), die Sicherung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und ein Beitrag zum Klimaschutz. Von einer konsequenten Aufwertung des Radwegenetzes profitieren alle Bevölkerungsteile, Zielgruppen und Altersklassen.

**Mobilität und  
Daseinsvorsorge**

Bei Ausbau, Sanierung und Vernetzung der Radwege handelt es sich um ein ganzheitliches Leitprojekt, das sich aus Einzelmaßnahmen zusammensetzt, mehrere Ziele verfolgt und mit weiteren Projekten und Maßnahmen eng verknüpft ist bzw. verknüpft werden kann.

**mehrere Einzelmaßnahmen und Ziele**

Räumlich kann zwischen den innerörtlichen und den überörtlichen Verbindungen unterschieden werden. Unterschiede gibt es darüber hinaus bei Wegen, die hauptsächlich für bestimmte Zielgruppen qualifiziert werden. Demnach sind auch Verantwortlichkeiten, Verknüpfungen mit anderen Projekten und Finanzierungsmöglichkeiten (Fördermöglichkeiten) differenziert zu betrachten.

Innerörtliche Verbindungen dienen in erster Linie der einheimischen Bevölkerung und der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schule). Sie steigern die Attraktivität der Wohnstandorte, tragen zur Sicherung der Lebensqualität und damit zur Standortsicherung bei. Bei der Qualifizierung dieser Verbindungen soll entsprechend auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung geachtet werden.

**innerörtliche  
Verbindungen**

Überörtliche Verbindungen (Nachbargemeinden, überregionale Radwege) sind neben der allgemeinen Anbindung der Gemeinde für den Radtourismus und die Naherholung von Bedeutung. Um von diesen Verbindungen zu profitieren, besteht die Notwendigkeit entsprechende Anbindungen an Ortskerne, Sehenswürdigkeiten und (touristische) Angebote zu schaffen. Die Anbindung zu klassischen gastronomischen Angeboten, Beherbergungsbetrieben und weiteren Freizeitmöglichkeiten ermöglicht einen Wertschöpfungszuwachs für die Gemeinde und eine Erhöhung der vorhandenen Qualität.

**überörtliche  
Verbindungen**

Die entsprechende Be- und Ausschilderung sowie Informationsmöglichkeiten sind dabei von besonderer Bedeutung. Mit vergleichsweise geringem Aufwand besteht die Möglichkeit, bestehende Wege und neue Verbindungen zu verknüpfen, die Anbindung an relevante Einrichtungen sicherzustellen und die Nutzer zu leiten und zu informieren. Dies trifft in erster Linie auf touristisch genutzte Wege zu, ist jedoch auch bei den innerörtlichen Verbindungen von Vorteil, insbesondere dann, wenn Wege von mehreren Zielgruppen genutzt werden.

**Beschilderung  
und Ausstattung**



Eine entsprechende Ausstattung der Radwege erhöht die Nutzungsqualität. Rast-, Service- und Informationsmöglichkeiten werden das touristische Erlebnis in der Elsteraue auf und sollten demnach an passenden Stellen installiert bzw. eingeplant werden, insbesondere beim Neubau und der Sanierung von Verbindungen.

**neue Verbindungen**

Im Zuge des Strukturwandels der Tagebaulandschaft und des zukünftig gefluteten Sees im Norden der Gemeinde ergeben sich neue Nutzungsperspektiven für die Naherholung und zusätzliche Angebote für den bestehenden Radtourismus. Diese Möglichkeiten können bereits heute geplant und vorbereitet werden. Ein See-Rundweg inklusive An- und Verbindung an die Ortskerne, die entsprechende Zusammenarbeit mit den betroffenen Nachbargemeinden und den zuständigen Bergbauunternehmen und -sanierern kann das radtouristische Angebot der Region, insbesondere des Elsterradweges deutlich aufwerten, unabhängig davon in welcher Intensität der zukünftige See genutzt wird.

**überregionale  
Verbindung**

Neben dem Elsterradweg ist die überregionale Verbindung von der „Rad-Acht“ zum „Neuseenland-Radweg“ von besonderer Bedeutung für die Gemeinde, da hier aufgrund der Lage die Möglichkeit besteht, eine radtouristische Schnittstelle im Umkreis der benachbarten Zentren zu bilden und das bereits bestehende radtouristische Profil weiter auszubauen und einen weiteren Anschluss an das Oberzentrum Leipzig herzustellen.

**regionale  
Anbindungen**

Verbindungen zu weiteren regionalen Radwegen können ebenfalls Mehrwerte für die Zwecke der Naherholung und des Tourismus (z.B. RECARBO-Kohleradweg, Zuckerbahn-Radweg, ...) als auch für die Verbesserung der Daseinsvorsorge und Mobilität (vor allem im südlichen Raum der Gemeinde) schaffen.

**Lückenschluss**

Bei der Qualifizierung neuer inner- und überörtlicher Verbindungen ist darauf zu achten, dass Lücken im Wegenetz möglichst geschlossen und Anbindungen an bestehende Wege realisiert werden (siehe auch Abbildung 17).

**regelmäßige  
Neuausrichtung**

Das Leitprojekt bedarf der regelmäßigen Neuanpassung und -ausrichtung, insbesondere in Bezug zu zukünftigen Entwicklungen aufgrund des Strukturwandels. Maßnahmen und Einzelprojekte sind nicht abschließend. Von besonderer Bedeutung ist die ganzheitliche Betrachtung des Wegenetzes und der damit verbundenen Angebote, auch wenn sich das Projekt aus einer Vielzahl von kleineren Einzelmaßnahmen zusammensetzt.



### 5.2.2 Leitprojekt B: Sportentwicklungskonzept und Mehrzweckhalle

Die gesellschaftliche Bedeutung des Vereinswesens nimmt stetig zu. Insbesondere in ländlichen Räumen werden durch Vereine und das Ehrenamt erhebliche Beiträge zum Gemeinwohl geleistet und wichtige soziale und gesellschaftliche Aufgaben und Leistungen erfüllt.

#### Situations- beschreibung

Auch das Leben in der Gemeinde Elsteraue wird durch die Bürgerschaft und eine aktive Zivilgesellschaft geprägt. Die entsprechende Bedeutung und Aktivität des Vereinslebens wird während des Erarbeitungsprozesses des IGEK der Gemeinde Elsteraue von allen Mitwirkenden hervorgehoben. Wesentlich dabei ist vor allem der Sport- und Veranstaltungssektor.

Ziel der Gemeinde Elsteraue ist es mit diesem Leitprojekt die handelnden Akteure im Freizeit- und Sportsektor zu unterstützen und die Planung für den möglichen Bau einer Mehrzweckhalle vorzubereiten. Eine konkrete Bestands- und Bedarfsbetrachtung auf gesamtgemeindlicher Ebene ist dafür ein wesentlicher erster Schritt, der mögliche Handlungs- und Steuerungserfordernisse transparent macht und auf dem konkretere Planungsaussagen gründen sollen.

#### Ziele

Folgende konkrete Zielstellungen werden mit dem Leitprojekt verfolgt:

- Erarbeitung eines „Freizeit- und Sportentwicklungskonzeptes“,
- Planung einer Mehrzweckhalle für Sport- und Freizeitveranstaltungen.

In der Erarbeitung eines Freizeit- und Sportentwicklungskonzeptes sind sämtliche Sport- und Freizeitstätten der Gemeinde Elsteraue hinsichtlich ihres Nutzungsgrades zu betrachten. Ziel muss es dabei sein, sich für die Zukunft aufzustellen und vor dem Hintergrund demografischer Prozesse die richtigen und neue Ziel- und Nutzergruppen anzusprechen. Wirtschaftlichkeits- und Bedarfsbetrachtungen sind für eine nachhaltige Ausrichtung von Sport- und Freizeitnutzungen unabdingbar.

#### Freizeit- und Sportentwicklungs- konzept

In der Workshopreihe zum IGEK Elsteraue wurde das Fehlen einer Mehrzweckhalle für Sport- und Freizeitveranstaltungen von nahezu allen Teilnehmern genannt. Möglichkeiten für Sportarten und Veranstaltungen, die unter einem Dach betrieben werden können, sind in der Gemeinde Elsteraue nur sehr limitiert vorhanden.

#### Mehrzweckhalle

Weitere Punkte, die für eine mögliche Planung einer Mehrzweckhalle betrachtet werden müssen sind:

- Ermittlung des aktuellen Bedarfs (z.B. Größe, Ausstattung, Nutzungen),
- Standortermittlung (z.B. Lage, Flächenverfügbarkeit),
- Einbindung und Kooperation mit und von Nutzergruppen,
- finanzielle Grundlagen (z.B. Unterhaltung, Betrieb).

### 5.2.3 Leitprojekt C: Bauflächenkataster und Leerstandsmanagement

#### Situations- beschreibung

Betrachtet man die bestehenden Ortslagen der Gemeinde Elsteraue insgesamt, so lässt sich sagen, dass die Ortskerne sich überwiegend in einem guten Zustand hinsichtlich der baulichen Substanz und dem vorhandenen Leerstand befinden. In Teilbereichen der weitläufigen und infrastrukturell aufwendig zu erschließenden Siedlungsstruktur sind jedoch städtebauliche Missstände sichtbar.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die Prognosen ist für die Gemeinde Elsteraue auch weiterhin mit Einwohnerrückgängen und letztlich auch mit ansteigenden Leerstandsquoten in den Ortslagen zu rechnen. Für die Gemeinde Elsteraue ist es wichtig, diese Entwicklungen im Detail zu überblicken und sich Möglichkeiten der Steuerung zu erarbeiten.

Leerstehende Gebäude sind aus vielerlei Hinsicht mit Problemstellungen für Gemeinden verbunden, welche sich intensivieren, je länger ein Leerstand andauert. Diese Folgen, welche im Ergebnis entstehen können, sind beispielsweise die Unterauslastung (und somit Verteuerung) von Infrastruktur, der Verfall der Bausubstanz und eine damit verbundene negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Im Ergebnis werden Investitionen notwendig, um die entstandenen Missstände zu beheben. Darüber hinaus sind leerstehende und beschädigte Gebäude schwerer zu vermarkten und wieder in Nutzung zu bringen.

#### Ziele

Mit dem Leitprojekt „Bauflächenkataster und Leerstandsmanagement“ verfolgt die Gemeinde Elsteraue einen wichtigen Schritt zur Realisierung baulicher Entwicklungsziele zur Sicherung wichtiger ortsbildprägender Bestandsbauten und zur Aktivierung baulicher Entwicklungspotenziale in den Ortskernen. Ziel ist es, die Ortskerne attraktiv zu erhalten und nachhaltige Ortsbildpflege zu betreiben.

Folgende Zielstellungen werden mit dem Leitprojekt verfolgt:

- Erhalt und Pflege der Ortskerne,
- Sanierung und Nutzung bestehender Gebäude,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (einschließlich notwendiger Rückbaumaßnahmen),
- zielführende Abstimmungen mit dem Denkmalschutz,
- Erstellung und Dokumentation von Nutzungskonzepten und –möglichkeiten,
- Vermittlung von Fördermitteln, Unterstützung bei privaten Sanierungsmaßnahmen,
- Umfeld- und Freiflächenaufwertung,
- Identifizierung und Entfaltung der baulichen Entwicklungspotenziale innerhalb der Ortskerne.

#### Datenbank

Ein effektives Leerstandsmanagement benötigt eine detaillierte und regelmäßig aktuell gehaltene Datenbasis, welche als ein verwaltungsinternes, flächendeckendes Gebäude-



und Bauflächenkataster die benötigten Informationen abrufbar macht. Diese Datenbank herzustellen, ist ein erster grundlegender Arbeitsschritt.

Im Ergebnis ist eine Verarbeitung dieser Datengrundlage zu einem Bauflächen- und Leerstandskataster möglich. Einige beispielhafte Angaben, welche abrufbar sein sollten sind Informationen zum Grundstück, vorhandener Bebauung und deren Zustand, aktueller und letzter Nutzung, Eigentümer, baurechtlicher Rahmenbedingungen und eventueller Förderungsmöglichkeiten.

Das Bauflächen- und Leerstandskataster dient darüber hinaus als Grundlage für die Bedienung von Bauanfragen, welche nach der Maßgabe der Innenentwicklung in den bestehenden Ortslagen der Gemeinde Elsteraue verwirklicht werden sollen. Eine Identifizierung von Verdichtungspotenzial und die aktive Vermarktung sprechen bauwillige Menschen an. Darüber hinaus könnte auch die Möglichkeit der planungsrechtlichen Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Orte geprüft werden (z.B. einfacher Bebauungsplan, Bauen in zweiter Reihe, Ortsabrundungen, ...).

Das Leitprojekt „Bauflächenkataster und Leerstandsmanagement“ sollte mit einer zentralen Übernahme der Verantwortung durch die Gemeinde Elsteraue durchgeführt werden. So ist eine Konstellation unter Federführung des Fachbereiches Bauwesen und der Mitwirkung der Ortschaftsvertreter denkbar. Die detaillierte Ortskenntnis der Ortschaftsvertreter kann so im Bauamt gebündelt werden und den größtmöglichen gemeindlichen Effekt erzielen.

**Baulücken und  
Verdichtung**

**Verantwortlichkeit,  
Management und  
Vermarktung**





### 5.2.4 Leitprojekt D – Umstellung der öffentlichen Beleuchtung auf LED

#### **kommunale Möglichkeiten**

Im Rahmen der Erarbeitung des IGEK stellte sich die Frage, was eine Kommune im Rahmen ihrer Möglichkeiten als möglichst konkreten Projektansatz im Sinne eines Beitrages gegen den vom Menschen gemachten Klimawandel umsetzen kann. So ist eine mögliche Beeinflussung von übergeordneten Trends, Entwicklungen und Vorgaben (z.B. der Strukturwandel zur Bergbaufolgeregion, die Energiewende) durch die kommunale Ebene kaum möglich.

Da die globalen Herausforderungen jedoch nur durch konkrete lokale Maßnahmen und Beiträge zur Erfüllung der Klimaschutzziele erreichbar sind, plant die Gemeinde Elsteraue im Rahmen der IGEK Aufstellung eine konkretes Leitprojekt, welches sich mit der kommunalen Energieeffizienz und Energieverbräuchen auseinandersetzt

#### **öffentliche Beleuchtung**

Die Gemeinde Elsteraue plant konkret, die gesamte öffentliche Beleuchtung auf zeitgemäße LED-Technik umzustellen. Dies betrifft sowohl die Beleuchtung von Verkehrswegen als auch öffentliche Gebäude und Einrichtungen. Die Umrüstung auf den aktuellen Stand der Technik ist einerseits verbunden mit der Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen, welche im Rahmen der Energieerzeugung entstehen, da LED-Leuchtmittel effizienter sind und weniger Energie benötigen als die vorhandenen konventionellen Leuchtmittel.

#### **Geringerer Energieverbrauch**

Erste Schritte dieses Leitprojektes sollten eine detaillierte Bestandserfassung der öffentlichen Leuchtmittel und eine darauf basierende Kostenorientierung zur Umsetzung des Leitprojektes sein. Da hohe Investitionen zur Umsetzung des Leitprojektes notwendig werden, sollte ein Zeitplan mit konkreten Etappenzielen ausgearbeitet werden, der von der Gesamtgemeinde getragen wird. Zur Akzeptanz dieses Leitprojektes innerhalb der Gemeinde kann eine Gegenüberstellung von einzusetzenden Investitionen und den damit erzielten Effekten im Sinne des Klimaschutzes beitragen.



### 5.2.5 Leitprojekt E – Zukunftswerkstatt „Schwerzauer See“

Die Gemeinde Elsteraue sieht vor, sich intensiv mit den möglichen Entwicklungsszenarien der Bergbaufolgeentwicklung am Standort des aktuell noch in Betrieb befindlichen Braunkohletagebaus Profen / Domsen auseinanderzusetzen. Dies ist notwendig, da die bestehenden politischen Zielstellungen (Energiewende, Braunkohleausstieg, ...) mit erheblichen lokalen Auswirkungen verbunden sein werden, bei deren Gestaltung lokale Vorstellungen und Ziele eine Rolle spielen müssen. Die vielfältigen damit verbundenen Themen wurden als Handlungsfeld in diesem Konzept verankert.

#### Situations- beschreibung

Für einen Großteil des nördlichen Gemeindegebietes der Elsteraue hat die Bergbaufolgeentwicklung direkte Auswirkungen, etwa bezüglich künftiger Möglichkeiten der Renaturierung, der Entstehung einer Seenlandschaft, deren Gestaltung und der Nutzung der Flächen. Die derzeit bekannten Planungsgrundlagen wurden im Jahr 1996 verabschiedet und befinden sich aktuell in Fortschreibung. Bisher bekannt ist seitens des Tagebaubetreibers (Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) die Laufzeit für den Betrieb des Tagebaus Profen bis zum Jahr 2035<sup>15</sup>. Die Entwicklung entsprechender gemeindlicher Zielstellungen sollte deutlich vor diesem Zeitraum abgeschlossen sein und abgestimmt werden, um die eigenen Vorstellungen bei der Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten zu können.

#### Folgenutzung

Dieses Leitprojekt beinhaltet daher die Gründung eines Gremiums, welches sich der Zukunft der Tagebaulandschaft und den dazugehörigen Schwerpunkten dieses zentralen Entwicklungsthemas der Gemeinde Elsteraue widmet.

#### Gründung eines Gremiums

Es hat die Aufgaben der:

- Koordinierung,
- Erarbeitung und Festlegung von Zielstellungen,
- Erstellung vorbereitender Konzepte und Planungen, sowie
- der Kooperation mit den am Prozess Beteiligten.

Erarbeitet werden sollen durch dieses Gremium insbesondere die Perspektiven für den Teilbereich des zukünftigen „Schwerzauer Sees“. Die Gemeinde beabsichtigt, das dort neu entstehende Areal zu nutzen und als Ausgangspunkt des Strukturwandels der Bergbaufolgelandschaft zu gestalten. Weiterhin soll mit der zu bildenden Struktur eine Instanz geschaffen werden, bei der möglichst alle Belange im Prozess des Strukturwandels der Bergbaufolgeentwicklung zusammenlaufen, um Konflikte im vielfältigen Entwicklungsprozess zu vermeiden.

#### Perspektive „Schwerzauer See“

Ziel ist es zu erörtern, zu diskutieren und zu erarbeiten, welche Möglichkeiten der Nutzung realisierbar und gewünscht sind und in welcher Form und Intensität diese später umgesetzt werden sollen. Dabei geht es um die Ausrichtung und Vorbereitung der zukünftigen Ent-

<sup>15</sup> <https://www.mibrag.de/de-de/geschaeftsfelder/bergbau/tagebau-profen>, Zugriff 31.01.2018



wicklung, die maßvoll und nachhaltig an die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst werden sollen.

Es geht um die Fragen von Standortentscheidungen, Erörterung der Landschaftsgestaltung und Naherholung, touristische Nutzungen, Anbindungen, Vorbereitung von Investitionen und die Abstimmung von Prozessen. Welche Schritte und Notwendigkeiten für diese Themenbereiche in den kommenden Jahren umgesetzt werden müssen, wird eine zentrale Aufgabe für das Gremium sein.

#### **Kooperation und Beteiligung**

Der Prozess sollte möglichst ergebnisoffen und unter Beteiligung aller Betroffenen und in den Strukturwandel involvierten Akteure geführt werden. Neben der engen Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bergbauunternehmen und -sanierer sind dies insbesondere die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde, Akteure der Wirtschaft, Flächeneigentümer und direkt Betroffene.

Weitere Anrainer der Tagebaulandschaft und somit potenzielle Kooperationspartner sind die Städte Zeitz und Hohenmölsen sowie die Gemeinde Elstertrebnitz. Darüber hinaus sind die Abstimmungen mit übergeordneten Planungsbehörden wichtige Bestandteile, um zielführende und realistische Konzepte entwickeln zu können.

#### **Zukunftswerkstatt**

Durch die vielfältigen Inhalte und die große Zahl der Beteiligten bietet sich die Form einer „Zukunftswerkstatt“ an, mit deren Hilfe der mittel- und langfristige Gestaltungsprozess realisiert werden kann. Öffentliche Veranstaltungen, turnusgemäße Abstimmungen und die Erarbeitung von benötigten Strukturen können darin ebenso zielgerichtet umgesetzt werden, wie die Vorbereitung und Entwicklung der Perspektiven für die Bergbaufolgelandschaft.

Als erster Schritt wird daher empfohlen, kurzfristig die Struktur und Beteiligten für das beschriebene Gremium festzulegen bzw. zu erarbeiten und zu erörtern, welche Verantwortlichkeiten und Schnittstellen notwendig sind, um den Prozess in Gang zu setzen.



## 6. Kriterien für die Bewertung der Zielerreichung

### 6.1 Teilhabe und Umsetzungsprozess

Die Einbeziehung und Beteiligung der verschiedenen Akteure ist während der Erarbeitungsphase zum IGEK Gemeinde Elsteraue gelungen, das Interesse an den Workshopveranstaltungen war groß.

Im Umsetzungsprozess richtet sich noch einmal verstärkt der Fokus auf die Teilhabe und die Einbringung. Der Erfolg informeller Planungen hängt maßgeblich von der Bereitschaft ab, sich auch im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses einzubringen, Zuständigkeiten zu klären und Anlaufstellen zu schaffen. Es benötigt Akteure, welche die einzelnen Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Leitprojekte vorantreiben und umsetzen.

Dieser Prozess muss weiterhin gesteuert und kontrolliert werden, um die Zielsetzungen auf der Basis der erarbeiteten Konzeption erreichen zu können

**Einbringung von Akteuren und Verantwortlichen**

### 6.2 Evaluation und Monitoring

Die Evaluierung und ein geeignetes Management sind weitere Faktoren, die für eine erfolgreiche Umsetzung und Entwicklung notwendig sind. Ein internes Management (z. B. eine Arbeitsgruppe) wird als zwingend notwendig erachtet, um die Zielsetzungen zu erreichen, Handlungsfelder auszufüllen und zu bearbeiten und Leitprojekte zu koordinieren.

Das Umsetzungsmanagement hat folgende Schwerpunktaufgaben:

- Begleitung und Koordination bei der Umsetzung von Leitprojekten,
- Organisation, Initiierung und Gestaltung von Einzelmaßnahmen,
- Koordinierung des Ressourceneinsatzes (personell, fachlich & organisatorisch) aller Umsetzungsbeteiligten
- Initiierung und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft von Akteuren sowie
- Monitoring, Controlling und Evaluation der Maßnahmen und Projekte.

**Umsetzungsmanagement**

Ansprache und Motivation von potenziellen Akteuren sowie organisierende, koordinierende und projektbegleitende Arbeiten sind wichtige Aufgabenschwerpunkte. Das Erfüllen der komplexen Zielstellungen obliegt nicht allein dem Umsetzungsmanagement. Die zu erfüllenden Aufgaben konzentrieren sich auf das Gestalten des Umsetzungsprozesses mit weiteren Prozessverantwortlichen.



Eine regelmäßige Evaluierung und ein Monitoring sind notwendig, um prüfen zu können, ob durchgeführten Maßnahmen erfolgreich waren und gewünschte Entwicklungsziele erreicht wurden oder wann diese erreichen werden können.

#### **Steuerung des Umsetzungsprozesses**

Das regelmäßig und kontinuierlich durchgeführte Monitoring ermöglicht es, Zielabweichungen zu erkennen, eine nachhaltige Steuerung des Umsetzungsprozesses zu erlauben und bei Bedarf notwendige Nachsteuerungen vorzunehmen.

Monitoring und Evaluation erlauben, das eigene Handeln durch eine Erfolgsmessung bewerten und darstellen zu können. Weiterhin schaffen diese Instrumente eine Transparenz für Dritte, für Bürgerinnen und Bürger und eine gesamtgemeindliche Darstellung erreichter Ziele, auch im Kontext der thematisch vielfältigen Inhalte, Handlungsfelder und Maßnahmen.

#### **Erfolgsmessung**

Um eine Erfolgsmessung des IGEK durchführen zu können, müssen transparente Kriterien eine zielführende Bewertung der einzelnen Handlungsfelder und Leitprojekte ableitbar machen. Dies kann durch die Dokumentation (z.B. in tabellarischer Form) sämtlicher durchgeführter Maßnahmen bzw. Aktivitäten im Rahmen der einzelnen Handlungsfelder und Leitprojekte erzielt werden. Diese Methodik zur Erfolgsmessung sollte regelmäßigen Auswertungen auf der Gemeindeebene unterliegen, um ggf. Konkretisierungen, alternative Vorgehensweisen, Anpassungen oder gar Neuausrichtungen in abgestimmter Weise zu legitimieren. Auch gegenüber der Bewilligungsbehörde kann dadurch eine zielorientierte Kommunikation im Rahmen der laut IGEK-Richtlinie (RIGEK) geforderten (Selbst-) Evaluierung, spätestens mit Ablauf des 5. Jahres nach Verwendungsnachweisprüfung, erfolgen.



## 7. Anhang

Anhang 1 – Detaildaten Demografie Ortsteilebene

Anhang 2 – Stärken-Schwächen-Profil – Zuordnung zu den Ortschaften

Anhang 3 – Karten bauliche Bestandsaufnahme der Ortschaften