

Hat vorgelegen zur Genehmigung  
Az: 25-21101 FFE 53022/N  
Dessau, den 21.11.97

Regierungspräsident Dessau  
Im Auftrage



BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE PLÖTZKAU

1997

---

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-ING. UTA SCHNEIDER; DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;  
CAND. ARCH. G. FREUND, M. PAWLIK; B. BÜSING, A. MANGANO-MENDRYS,  
K. MÜLLER, G.STOSCHIK, G. WINNER



---

## INHALT:

### **1.0 VORBEMERKUNG**

#### 1.1 DARSTELLUNGSFORM

### **2.0 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN**

#### 2.1 LAGE IM RAUM

#### 2.2 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN

#### 2.3 AUSSTATTUNG MIT INFRASTRUKTUR

##### 2.3.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1. Verkehrslinien und -netze

2. Ver- und Versorgungsanlagen

##### 2.3.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

#### 2.4 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

##### 2.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

##### 2.4.2 WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

##### 2.4.3 AUSWIRKUNGEN DES SOZIALÖKONOMISCHEN STRUKTURWANDELS AUF DIE RÄUMLICHE PLANUNG

#### 2.5 BAULICHE STRUKTUR

##### 2.5.1 PLÖTZKAU

##### 2.5.2 BRÜNDEL

##### 2.5.3 GROSS WIRSCHLEBEN

##### 2.5.4 WOHNVERHÄLTNISSE

##### 2.5.5 PROGNOSE ZUM WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

##### 2.5.6 GEBÄUDEBESTAND

### **3.0 ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN**

#### 3.1 ENTWICKLUNGSPOLITISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

#### 3.2 ORDNUNGSELEMENTE FÜR DEN PLANUNGSRAUM



---

3.3 STRUKTURMODELLE ALS GRUNDLAGEN FÜR DAS PLANUNGSKONZEPT

**4.0 PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

4.1 ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE

4.2 ÜBERSCHLÄGIGER FLÄCHENNACHWEIS FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

4.3 ZENTRALE EINRICHTUNGEN

4.4 ZUKÜNFTIGE GEWERBE-/INDUSTRIESTANDORTE

4.5 VERKEHR

4.6 NAHERHOLUNG/FREMDENVERKEHR

4.7 LANDESPFLEGE UND ÖKOLOGIE

4.7.1 GESETZLICHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.7.2 INNERÖRTLICHES GRÜN UND BESTANDSAUFNAHME DER AN DIE ORTSCHAFT ANGRENZENDEN FLÄCHEN

4.7.2.1 ORTSCHAFT PLÖTZKAU

4.7.2.2 ORTSCHAFT GROSS WIRSCHLEBEN

4.7.2.3 ORTSCHAFT BRÜNDEL

4.7.2.4 FELDMARK

**5.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNG**

**6.0 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG**

**7.0 VERFAHRENSVERMERK**



## 1.0 VORBEMERKUNGEN

---

Nach dem Vertrag zur Schaffung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion und als natürliche Folge des Einigungsvertrages ist das Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland mit der Ergänzung durch den § 246 a in den neuen Bundesländern in Kraft getreten.

- Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Grundsatz der gemeindlichen "Planungshoheit" umfaßt nicht nur das Planungsrecht, sondern auch eine Planungsverpflichtung.
- Der Bauleitplanung wird durch das Baugesetzbuch die Funktion einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zugewiesen.

Mit diesem Recht bzw. dieser Verpflichtung unterliegen die Gemeinden bei ihren Planungen übergeordneten Planungsinteressen und Rahmenbedingungen, wie sie z.B. in Landes- und Raumordnungsprogrammen definiert sind.

- Die Bauleitpläne sind in rechtserheblich konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Einführung des Baugesetzbuches verpflichtet nunmehr sämtliche Gemeinden der fünf neuen Bundesländer, ihrer Planungshoheit nachzukommen.

Die Gemeinde Plötzkau berücksichtigt bei ihrer Flächennutzungsplanung das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Lan-

des Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992<sup>1)</sup>). Diesem Gesetz entsprechend werden die Zentralität der Gemeinde und ihre Entwicklungsaufgaben im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau<sup>2)</sup> festgelegt. Ergänzende regionale Konzepte können zukünftig ggf. bei Bedarf von Seiten des Landkreises Bernburg erarbeitet werden.

Die Gemeinde Plötzkau verfügt nicht über ältere Entwicklungspläne, die dem Flächennutzungsplan vergleichbar wären.

Seit 1993 besteht die Verwaltungsgemeinschaft Alsleben, zu der die Stadt Alsleben und neben Plötzkau die Gemeinden Beesenlaublingen, Belleben, Schackstedt und Strenznaundorf gehören. Sitz der Verwaltung ist die Stadt Alsleben.

## 1.1 DARSTELLUNGSFORM

---

Der Flächennutzungsplan erfaßt das gesamte Gebiet der Gemeinde Plötzkau. Dabei sind die Außenbereiche im Maßstab 1 : 10.000, die städtebaulichen Aktivzonen (bebaute Ortschaften) im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vom 23.01.1990 und den Regelungen des Einigungsvertrages werden die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (Bauflächen) ausgewiesen. Die bestehenden Siedlungsbereiche werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme zugeordnet. Damit können weitere Differenzierungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

---

<sup>1)</sup> Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz 17.12.1993

<sup>2)</sup> Regierungsbezirk Dessau, Regionales Entwicklungsprogramm 1996

## 2.0 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN

---

Neben örtlichen Erhebungen im Hinblick auf Nutzung, Baubestand, Freiflächen usw. im September und November 1990 konnte im Zuge der Bestandsaufnahme auf statistisches Material der Gemeinde Plötzkau zurückgegriffen und die vorhandenen Gesetzentwürfe, Fachbeiträge einzelner Behörden usw. ausgewertet werden.

Die Bestandsaufnahme wurde vollständig und danach nach Datenlage im Herbst 1994 im Zuge der Überarbeitung für die öffentliche Auslegung aktualisiert.

### 2.1 LAGE IM RAUM

---

Die Gemeinde Plötzkau liegt im Westen des Landkreises Bernburg unmittelbar an der Saale. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Plötzkau die Ortschaften Groß Wirschleben und Bründel.

Die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraßen Güsten - Plötzkau - Alsleben bzw. Bernburg - Plötzkau - Alsleben, Plötzkau - Bründel - Schackenthal und Bernburg - Bründel - Schackenthal. Die Kreisstadt Bernburg ist ca. 11 km entfernt. Nach Dessau (Sitz des Regierungspräsidiums) sind es ca. 44 km. Bedingt durch die kleinteilige Struktur der Region sind in der näheren Umgebung die Kreisstädte Aschersleben und Hettstedt sowie eine Vielzahl historischer Kleinstädte wie Alsleben, Könnern, Güsten gelegen.

Naturräumlich liegt Plötzkau auf der Bernburger Platte zwischen den Ausläufern der Magdeburger Börde und der Leipziger Bucht. Das Gemeindegebiet liegt unmittelbar am Urstromtal der Saale auf einer Terrasse.

## 2.2 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN

---

Landes- und Regionalplanungen setzen die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Kommunen. Dabei begründen Artikel 28 des Grundgesetzes und das Baugesetzbuch das Recht und die Pflicht der Gemeinden, ihre Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, um ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Planung der Gemeinden hat sich dabei jedoch den Zielen der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) und anderen übergeordneten Fachplanungen (wie z.B. der Bundesfernstraßenplanung) anzupassen.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben<sup>3)</sup> liegt die Gemeinde Plötzkau in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Damit wird die Aufgabe festgelegt, die zukünftig in diesem Raum vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen ist. Eine zentralörtliche Vorgabe wird durch das Landesraumordnungsprogramm nicht vorgenommen. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Bernburg im Norden (ca. 11 km).

Im regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau<sup>4)</sup> ist der westliche Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Plötzkau (westlich des LSG "Saale") als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Hier, wie auch im gesamten südwestlichen Teil des Regierungsbezirkes kann von einem ländlichen Raum gesprochen werden. Nach den regionalplanerischen Vorgaben sollen "in vorwiegend ländlich strukturierten Räumen die zentralen Orte als siedlungsstrukturelle Entwicklungsschwerpunkte gefördert werden. Sie sollen mit Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen angemessen aus-

---

<sup>3)</sup> Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz 17.12.1993

<sup>4)</sup> Regierungsbezirk Dessau Regionales Entwicklungsprogramm 1996

gestattet werden, auch wenn die Bevölkerungszahlen rückläufig sind. Auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft sollen ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit geschaffen werden.

Ländlich strukturierte Räume sollen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als naturnahe Erholungsgebiete gesichert und verbessert werden."<sup>5)</sup>

Neben dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft stellt das regionale Entwicklungsprogramm für den Bereich der Gemarkung Plötzkau noch weitere Vorranggebiete dar. So ist das Naturschutzgebiet "Auwald bei Plötzkau" einschl. der einstweilig sichergestellten Erweiterungen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Kiesabbauflächen im Südosten des Gemeindegebietes liegen teilweise innerhalb des Vorranggebietes für die Rohstoffgewinnung (Kiessandtagebau Beesedau).

Der gesamte Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Saale" ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Erholung ausgewiesen.

Ein zentraler Ort ist im Bereich Plötzkau im Regionalen Entwicklungsprogramm nicht ausgewiesen. Die nächsten Orte mit zentraler Bedeutung sind zum einen die Kreisstadt Bernburg im Norden als Mittelzentrum und zum anderen die Stadt Alsleben im Süden als Grundzentrum. Eine Zentralität unterhalb der Stufe des Grundzentrums ist nicht vorgesehen.

Neben dem Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung weist das Entwicklungsprogramm weite Teile des Gemeindegebietes als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aus. Betroffen ist hier der Bereich der Saale, die sich von Süd nach Nord durch das Gemeindegebiet zieht, mit

---

<sup>5)</sup> Regierungsbezirk Dessau, Regionales Entwicklungsprogramm 1996

dem Schwerpunkt der Auewaldbereiche (NSG) nordöstlich bzw. östlich von Plötzkau.

Unabhängig von der fehlenden Zentralörtlichkeit nimmt die Ortschaft Plötzkau teilweise die Aufgaben zur Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung im Gemeindegebiet wahr. Hierbei überwiegt der Gesichtspunkt der Eigenentwicklung. Die Deckung des Grundbedarfs kann darüber hinaus in Bernburg und Alsleben (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft) erfolgen.

Aufgrund ihrer geographischen Lage und der im Gemeindegebiet vorhandenen Vorsorgeflächen für die Erholung kommt der Gemeinde insgesamt eine besondere Erholungsfunktion zu, die neben dem Wohnen einen Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung darstellen muß.

### 2.3 AUSSTATTUNG MIT INFRASTRUKTUR

---

Die Standortbedingungen der Gemeinde Plötzkau und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten werden weitgehend von der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen bestimmt. Dabei muß unterschieden werden zwischen:

1. Technischer Infrastruktur  
(Verkehrslinien, Ver- und Entsorgungssysteme)
2. Städtebaulicher Infrastruktur  
(Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen, öffentliche Verwaltung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen).

## 2.3.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

---

### 1. VERKEHRSLINIEN UND NETZE

#### a) Straßen

Von Plötzkau aus führen Landesstraßen

- nach Güsten (Anschluß an die B 185 Aschersleben - Bernburg)
- nach Bernburg (Anschluß an die B 185 und an die B 71 Magdeburg - Bernburg)
- über Bründel nach Schackenthal
- nach Alsleben (Anschluß an die B 6 Aschersleben - Halle)

Die Ortsdurchfahrten der Landesstraßen sind zunehmend durch Schwerlast- und Individualverkehr belastet. Die Ortschaft Groß Wirsleben ist über die K 2108a in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Der technische Zustand der klassifizierten wie auch der Gemeindestraßen muß insgesamt nach wie vor als verhältnismäßig schlecht angesehen werden.

Die Neubauten der Bundesautobahn A 14 und der Bundesstraße B 6n sind im Bundesverkehrswegeplan und im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt als vordringliche Maßnahmen zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur festgelegt. Beide Trassen berühren das Gemeindegebiet von Plötzkau und werden nach Fertigstellung zu einer deutlichen Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Gemeindegebietes führen.

Ebenfalls der Erschließung dient der überregionale Radwanderweg "Saale" der das Gemeindegebiet im Osten tangiert.

b) Schienegebundener Verkehr

Plötzkau ist nicht in das regionale Schienennetz der Deutschen Bahn eingebunden. Die nächsten Bahnstrecken sind die Linie von Aschersleben über Bernburg nach Köthen mit Haltepunkten in Güsten, Ilberstedt und Bernburg sowie die Linie Aschersleben - Könnern - Halle mit Haltepunkt in Könnern.

c) Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird mit Buslinien bedient. Es sind dies im Nahbereich die Linien nach:

- Bernburg
- Alsleben

## 2. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Die Gemeinde Plötzkau ist in die regionalen Versorgungsnetze für Wasser und elektrische Energie eingebunden. Träger der Elektroversorgung ist die MEAG, die derzeit eine flächendeckende Versorgung gewährleistet. Allerdings sind so gut wie keine Erweiterungskapazitäten vorhanden. Darüber hinaus ist das Leitungsnetz technisch und qualitativ nicht auf dem neuesten Stand.

Träger der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung ist der neu gegründete "Abwasserzweckverband Saale-Aue" mit Sitz in Bernburg. Das derzeit vorhandene Wasserleitungsnetz erreicht bis auf wenige Ausnahmen alle Haushalte, so daß nicht mehr auf Hausbrunnen zurückgegriffen werden muß. Ein Teil der öffentlichen und privaten Brunnen war im Laufe der vergangenen Jahre aufgrund zu hoher Nitratbelastungen ohnehin schon stillgelegt worden. Dies hatte insbesondere im Sommer immer wieder zu Versorgungsengpässen geführt. Durch den Zweckverband ist

zwischenzeitlich der Anschluß der Gemeinde Plötzkau an das Fernwassernetz vorgenommen worden. Dies hat zu einer erheblichen Verbesserung der Wasserqualität geführt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit noch teilweise über Kleinkläranlagen. Das Netz der neuen Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist zwischenzeitlich überwiegend fertiggestellt. Nach der endgültigen Inbetriebnahme wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung zum neuen Klärwerk des Abwasserzweckverbandes in Bernburg abgeführt.

Als Energieträger für die Heizungsversorgung fungieren derzeit Flüssiggas, Heizöl und Kohle. Die Gemeinde ist bemüht einen Anschluß an das überregionale Verbundnetz für Erdgas zu erreichen. Dieser wird jedoch erst dann realisierbar sein, wenn in der Bevölkerung eine entsprechende Akzeptanz bzw. Nachfrage besteht.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bernburg. Der Müll wird auf eine zentrale Deponie gebracht.

Die zur Zeit der ersten Bestandsaufnahme im Gemeindegebiet vorhandenen Müllplätze dürfen zwischenzeitlich nicht mehr genutzt werden. Sie sind vom Landkreis im Rahmen eines Untersuchungsprogrammes für Altlastenflächen katalogisiert und auf ihren Schadstoffgehalt hin untersucht worden. Altlastenverdachtsflächen sind bei dieser Untersuchung nicht zu Tage getreten. Die bisherigen Deponieplätze werden soweit dies nicht schon geschehen ist, derzeit eingeebnet, abgedeckt und entsprechend bepflanzt.

### 2.3.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

---

Die Ausstattung Plötzkaus, Groß Wirschlebens und Bründels mit

- öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Sozialeinrichtungen
- Sport- und Freizeitanlagen, Naherholungseinrichtungen
- Handwerks- und Gewerbebetrieben

wurden im September und November 1990 aufgenommen und kartiert.

Diese Bestandsaufnahme wurde im Herbst 1994 nochmals ergänzt. Aktuelle Daten wurden, wenn möglich, ergänzt.

Auf Grund der derzeitigen Entwicklungsdynamik, vor allem im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich, sind kurzfristige Veränderungen gegenüber der Bestandsaufnahme möglich.

#### ÖFFENTLICHE UND PRIVATE DIENSTLEISTUNGEN

Öffentliche und private Dienstleistungen konzentrieren sich im wesentlichen im zentralen Bereich des Hauptortes Plötzkau. Hier werden im Gebäude der ehemaligen Gemeindeverwaltung für die Einwohner vor Ort Sprechstunden abgehalten. Die eigentlichen Verwaltungsaufgaben werden nach Bildung der Verwaltungsgemeinschaft Alsleben, deren Mitglied auch die Gemeinde Plötzkau ist, im gemeinsamen Verwaltungsamt in Alsleben bearbeitet. Darüber hinaus sind im Ortsbereich private Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

In den Ortschaften Bründel und Groß Wirschleben sind ebenfalls in zentraler Lage kleinere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Die Ausstattung der drei Ortschaften mit Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs und des tertiären Sektors muß insgesamt jedoch als ergänzungsbedürftig angesehen werden.

## BILDUNGS- UND KULTUREINRICHTUNGEN

Im Hauptort der Gemeinde Plötzkau befindet sich eine aus der ehemaligen Polytechnischen Oberschule hervorgegangene Grundschule. Die weiterführende Schule (Sekundarstufe I) befindet sich in Alsleben. Gymnasien (Sekundarstufe II) liegen in der Kreisstadt Bernburg. Einrichtungen der Erwachsenenbildung sind in Plötzkau nicht vorhanden.

Unter den kulturellen Einrichtungen ist das Renaissanceschloß Plötzkau von überregionaler Bedeutung. Das Schloß ist in den vergangenen Jahren mit bedeutendem Mitteleinsatz restauriert worden. Durch die Übernahme des Schlosses in Landeseigentum trat eine Stagnation in der entsprechenden Entwicklung ein. Insbesondere das Konzept der Entwicklung des Fremdenverkehrs, das im wesentlichen unter Einbeziehung der Schloßanlage realisiert werden sollte, ruht derzeit.

Zwischenzeitlich befindet sich das Schloß im Eigentum der Stiftung "Schlösser und Burgen des Landes Sachsen-Anhalt" und wird privatwirtschaftlich genutzt.

Im Augenblick befindet sich im an das Schloß angegliederten Prinzenhaus die Gemeindebibliothek. Hierfür wurde zwischenzeitlich ein Mietvertrag geschlossen. Sollten zukünftige Mietforderungen jedoch höher liegen, wird dieser Standort mittelfristig für die Gemeinde nicht haltbar sein. Weitere kulturelle Einrichtungen wie Säle oder Veranstaltungsräume sind, abgesehen von Gaststätten nicht vorhanden. Dies trifft insbesondere Jugendliche und ältere Mitbürger.

Im Ortsteil Bründel wurde zwischenzeitlich das Haus der Vereine vom ortsansässigen Schützenverein als Betreiber übernommen. Die Gemeinde gewährt hier soweit als möglich Unterstützung bei der Unterhaltung des Gebäudes.

Zur Aktivierung des kulturellen Lebens hat sich im Ortsteil Groß Wirschleben ein Verein gegründet, der derzeit in den Räumen der ehemaligen Schule tagt.

Weitere Räumlichkeiten für Vereine stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## SOZIALEINRICHTUNGEN

Die Ausstattung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung wurde in den vergangenen Jahren der Nachfrage angepaßt. So wurde das Angebot zur Kinderbetreuung - der Ortsteil Plötzkau verfügte über eine Kinderkrippe und einen Kindergarten, die Ortsteile Bründel und Groß Wirschleben je über einen Kindergarten - im Ortsteil Plötzkau konzentriert. Hier besteht inzwischen eine moderne Kindertagesstätte mit insgesamt 44 Plätzen. Die anderen Einrichtungen wurden inzwischen aus Kostengründen bzw. aus Mangel an Nachfrage geschlossen. Hierbei ist sicherlich auch zu berücksichtigen, daß aufgrund der Arbeitsmarktsituation (Frauenarbeitslosigkeit) viele Frauen derzeit ihre kleinen Kinder, die neu ins Kindergartenalter kommen, selbst betreuen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die medizinische Versorgung als gesichert angesehen werden. Die ursprünglich vom Landambulatorium Alslieben vorgenommene Betreuung wird inzwischen vor Ort durch eine niedergelassene Ärztin für Allgemeinmedizin gewährleistet. Unabhängig davon ist zukünftig zu prüfen, ob die Ansiedlung eines weiteren Mediziners zur Deckung des Bedarfs befürwortet und gefördert werden soll.

Für ältere Mitbürger gibt es in Plötzkau ein Altenwohn- und Pflegeheim. Darüber hinaus werden für die Zukunft von kommunaler und privater Seite weitere Einrichtungen (Altenbegegnungsstätte, senioren-gerechte Wohnungen) zu schaffen sein.

## SPORT- UND FREIZEITANLAGEN, NAHERHOLUNGSEINRICHTUNGEN

In allen drei Ortschaften der Gemeinde Plötzkau existiert ein Sportplatz. Die Sportanlagen in Groß Wirschleben und Bründel werden derzeit jedoch nicht genutzt. Insbesondere der Sportplatz in Ortsteil Bründel erfährt lediglich eine periodische Nutzung als Viehweide. Hier ist kurzfristig über eine anderweitige Nutzung nachzudenken. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Vielzahl der Sportanlagen für eine Gemeinde dieser Größe nicht erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist auch, daß der Sportbereich im Ortsteil Plötzkau zwischenzeitlich zu einer Mehrzwecksportanlage mit Leichtathletikanlagen, einem Mehrzweckplatz für Tennis, Volleyball und Handball sowie einer Kraftsporteinrichtung mit entsprechenden Nebenanlagen ausgebaut wurde.

Eine Sporthalle existiert im Bereich der Plötzkauer Schule.

Als weitere Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sind verschiedene Kleingartenanlagen in den einzelnen Ortslagen zu nennen.

Der Bereich der Saale-Aue mit dem nördlich von Plötzkau gelegenen Naturschutzgebiet und den Saalealtarmen ist ein Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung, was auch im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau <sup>6)</sup> dargestellt ist. Die Gemeinde hat in Abstimmung und mit Unterstützung durch den Landkreis und ein entsprechendes Förderprogramm den Ausbau eines Radwanderweges durch den Auwald abgeschlossen. Darüber hinaus führt der Wanderweg entlang des Saaleufers der in überregionaler Trägerschaft liegt auch durch das Gemeindegebiet von Plötzkau. Um die touristische Nutzung weiter zu forcieren wurde vor dem Auenbereich ein Grillplatz durch die Gemeinde eingerichtet.

---

<sup>6)</sup> Regierungsbezirk Dessau, Regionales Entwicklungsprogramm 1996

Im Ortsteil Bründel wurde im ehemaligen Park nach modernen Gesichtspunkten ein attraktiver Kinderspielplatz eingerichtet. Weitere Maßnahmen dieser Art sind zukünftig auch für die anderen Ortsteile vorgesehen.

#### HANDWERKS- UND GEWERBEBETRIEBE, LANDWIRTSCHAFT

Der Besatz mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ist als Folge der sich vollziehenden wirtschaftlichen Umstrukturierung derzeit ständigen Veränderungen ausgesetzt. Der Hauptort Plötzkau verfügt über eine Anzahl von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben. In Groß Wirschleben sind ebenfalls verschiedene kleine Betriebe ansässig. Bedingt durch die traditionell landwirtschaftliche Prägung der Region sind größere Gewerbebetriebe innerhalb der Gemeinde Plötzkau nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Gemeinde werden von der Agrargenossenschaft Bründel bewirtschaftet. Diese Agrargenossenschaft ist aus der ehemaligen LPG (T) Ilberstedt und der ehemaligen LPG (P) Bründel hervorgegangen und nunmehr auf die Gemarkungen der drei Ortsteile beschränkt. Daneben gibt es in Plötzkau derzeit zwei private Haupterwerbslandwirte (Wiedereinrichter), die einen Teil ihrer Flächen ebenfalls im Gemeindegebiet von Plötzkau haben, sowie einen Gartenbaubetrieb.

#### 2.4 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

---

Vorrangig für die Beurteilung der Entwicklungsdynamik und ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur sind Bevölkerungsentwicklung und -struktur in engen Zusammenhang mit der Wirtschaftsentwicklung zu betrachten.

---

## 2.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

---

In der Gemeinde Plötzkau leben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes rd. 1.672 Einwohner. In den vergangenen Jahrzehnten war die Entwicklung durch ein ständiges Sinken der Bevölkerungszahlen geprägt. Diese Entwicklung ist, wie die folgende Tabelle zeigt, erfreulicherweise in der jüngsten Vergangenheit zum Stillstand gekommen. Nunmehr weist die Gemeinde wieder steigende Einwohnerzahlen auf und hat zwischenzeitlich wieder mehr Einwohner als im Jahre 1991.

Tabelle 1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

1946	1955	1965	1975	1985	1988	1991	1994	1995	1996	07/97
2792	2598	2151	1926	1662	1704	1650	1620	1621	1638	1672

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde wird es darauf ankommen, diese positive Entwicklung weiter zu stabilisieren.

Die Altersstruktur innerhalb der Gemeinde ist knapp als ausgewogen zu betrachten. Die Bevölkerungsverlust der Vergangenheit sind im wesentlichen auf den Weggang vor allem junger Menschen zurückzuführen. Hieraus resultieren leichte Tendenzen zu einer Überalterung.

Tabelle 2 ALTERSSTRUKTUR

Alter	Einwohner	%
0 - 6	120	7,4
6 - 16	160	9,9
16 - 60	1.040	64,2
über 60	300	18,5

Die weitere Bevölkerungsentwicklung wird wesentlich von der Arbeitsmarktlage, der Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und der Entwicklung im Wohnungswesen (Sanierung der Altbausubstanz, Neubautätigkeit) abhängen. Bereits in der Vergangenheit waren über 50% der Berufstätigen aus der Gemeinde Plötzkau Auspendler. Hauptarbeitgeber waren das Flanschwerk in Bebitz, die Betriebe der Zementindustrie in Bernburg, das Walzwerk in Hettstedt und die Zuckerfabrik in Alsleben. Die Umstrukturierung dieser Betriebe hat zur Folge, daß sich die Arbeitsmarktlage für die Berufspendler wesentlich verschlechtert hat. Daraus folgt, daß auch in der Gemeinde Plötzkau wohnungsnah neue Arbeitsplätze geschaffen werden müssen. Es ist davon auszugehen, daß sich auch in Plötzkau die allgemeine Tendenz der Verschiebung der ländlichen Bevölkerung in zentrale Orte bestätigen wird. Für die Entwicklungspolitik haben deshalb die Ausweisung von Wohnstandorten und Sanierung der überalterten Bausubstanz in den Ortskernen vorrangige Bedeutung. Bei entsprechendem Bedarf können ggf. zukünftig Gewerbestandorte im Gemeindegebiet geschaffen werden.

#### 2.4.2 WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGE

---

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Plötzkau ist eingebunden in die Gesamtentwicklung des Bernburger Landes mit dem Mittelzentrum Bernburg. Die Region ist traditionell von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. In Plötzkau und Groß Wirschleben bestehen Stalleinrichtungen in der Agrargenossenschaft. In Bründel hat die Verwaltung und der Maschinenpark der Agrargenossenschaft ihren Sitz. Bedingt durch die wirtschaftliche Umstrukturierung ist die Landwirtschaft nunmehr vor die Aufgabe gestellt, unter marktwirtschaftlichen Bedingungen zu arbeiten. Das hieraus entstehende Rationalisierungserfordernis wird sich auf die Zahl der Arbeitsplätze auswirken.

Im Bereich der Landwirtschaft erfährt die Entwicklung zwischenzeitlich auch eine ganze Reihe von Impulsen aus dem privaten Bereich. So besitzt die Gemeinde Plötzkau selbst zwei private landwirtschaftliche Betriebe (Wiedereinrichter) die einen Teil ihrer Flächen bzw. alle Flächen im Gemeindegebiet bewirtschaften. Die Betriebe weisen eine ausreichende Größe (300 ha oder mehr) auf und stehen somit auf einer Grundlage, die für die zukünftige Entwicklung zu positiven Erwartungen berechtigt. Handwerkliche und gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich im wesentlichen im Gemeindehauptort Plötzkau. Auch in Groß Wirschleben sind verschiedene kleine Betriebe ansässig.

Neben einer der Zentralität der Gemeinde angepaßten gewerblichen Entwicklung ist vor allem der Fremdenverkehrssektor auszubauen. Die Gemeinde verfügt z.Zt. nur über begrenzte gastronomische und geringe Beherbergungsmöglichkeiten. Hier besteht erheblicher Nachholbedarf. Der Fremdenverkehr muß in Zusammenarbeit mit den umliegenden Kommunen entwickelt werden. Als Kristallisationspunkt hierfür zeichnen sich derzeit

das Schloß Plötzkau und die Erschließung der Saaleauen mit einem durchgehenden Fernwanderweg und einem durchgehenden Radwanderweg ab <sup>7)</sup>).

#### 2.4.3 AUSWIRKUNGEN DES SOZIALÖKONOMISCHEN STRUKTURWANDELS AUF DIE RÄUMLICHE PLANUNG

---

Für den Bereich der räumlichen Planung werden die Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben:

- Die Verschiebung des Beschäftigungsanteils zugunsten nahorientierter Wirtschaftsbereiche und des Dienstleistungs- und Fremdenverkehrssektors begünstigt eine verstärkte Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten in verdichteten Siedlungsformen.
- Für die künftige Gewerbe- und Fremdenverkehrsentwicklung ist zu berücksichtigen, daß die Standortansprüche dieser Betriebe an Wohn-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitwerten erheblich steigen. Der Beitrag landwirtschaftlicher Arbeitsstätten zur Sicherung der Arbeitsplätze geht wesentlich zurück.

#### 2.5 BAULICHE STRUKTUR

---

Alle drei Ortsteile der Gemeinde Plötzkau sind dörflich geprägt. Die historischen Siedlungsbilder mit ihren charakteristischen Straßen und Platzräumen sind deutlich ablesbar.

---

<sup>7)</sup> vgl. Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Erholungsfunktion (Zwischenbericht 1991), bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Plötzkau, Büro f. Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Bohlweg 1, W-3300 Braunschweig

### 2.5.1 PLÖTZKAU

---

Der Gemeindehauptort Plötzkau wird weitgehend geprägt von der überregional bedeutenden Anlage des Renaissance-Schlusses. Im unmittelbaren Umfeld der Schloßanlage bestehen noch Überreste der ehemals zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäude. Das Schloß liegt zwischen den Hauptstraßen des Ortes, der Schloßstraße und der Hauptstraße.

In Plötzkau befinden sich die ehemalige Gemeindeverwaltung (Sprechstelle des ehrenamtlichen Bürgermeisters) und die Grundschule. An den historischen Ortskern wurden sowohl am nördlichen wie auch südlichen Ortsrand in den vergangenen Jahren Neubauquartiere angelagert. Es handelt sich dabei im wesentlichen um kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen (Bodenreform) sowie Einfamilienhäuser. Im Bestand gibt es derzeit mehrgeschossigen Wohnungsbau zum einen am Bründel-schen Weg, wo in der Vergangenheit zwei Wohnblöcke in Großtafel-Bauweise und vor kurzem ein konventionell errichteter Wohnblock mit 8 Wohneinheiten errichtet wurden. Daneben befindet sich im Ortskern an der Hauptstraße ebenfalls ein mehrgeschossiges Wohngebäude, daß in jüngster Vergangenheit errichtet wurde und insgesamt 16 Wohneinheiten beinhaltet. Aufgrund der gegebenen Nachfrage sind hier alle Wohnungen belegt.

Die Baustruktur der historisch gewachsenen Siedlungsbereiche bezieht sich mit langen, schmalen Parzellen unmittelbar auf die Hauptein-schließungsstraßen. Bedingt durch die ehemals ausgeprägten landwirtschaftlichen Strukturen gibt es hier auch einen großen Bestand an Nebengebäuden, die z.T. ungenutzt sind. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, in den Kernbereichen Maßnahmen nach dem Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

### 2.5.2 BRÜNDEL

---

Das sehr kleine Dorf Bründel ist eindeutig von der ehemaligen Staatsdomäne dominiert. Die ehemaligen Domänenengebäude sind zum größten Teil noch erhalten, wenn auch in einem schlechten Bauzustand. An den Gutsbereich angelagert sind entlang der Hauptstraße ehemalige Tagelöhnerhäuser, parallel zu diesem Straßenzug sind an der Florian-Geyer-Straße und am Mühlenweg in den 50er und 60er Jahren landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen entstanden. In Bründel hat die Agrargenossenschaft der Gemeinde Plötzkau ihren Sitz. Als weitere Einrichtungen von Bedeutung für den Ort sind das Schützenhaus (ehemaliges Kulturhaus) und eine Verkaufsstelle zu nennen.

### 2.5.3 GROSS WIRSCHLEBEN

---

Im Gegensatz zu Plötzkau und Bründel ist Groß Wirschleben nicht in Folge einer Schloß- oder Gutsanlage entstanden. Das Dorf hat vielmehr seinen Ursprung in der verkehrsgünstigen Lage an einer Saalefurt bzw. Fährstelle. Die bauliche Struktur des Ortes beruht auf vier ehemaligen großen Bauernhöfen, um die herum kleinere Bauernstellen bzw. Tagelöhnerhäuser gruppiert sind. In Groß Wirschleben gibt es zur Versorgung der Bevölkerung einige kleine Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Neubauten sind in Groß Wirschleben lediglich im Zuge der Bodenreform mit einigen kleinen Nebenerwerbsstellen entstanden.

### 2.5.4 WOHNVERHÄLTNISSE

---

In der Gemeinde Plötzkau gibt es z.Zt. rd. 650 Wohneinheiten, von denen rd. 550 in Privatbesitz sind. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,5 Personen. Bei einer näheren Betrachtung der Wohnungsbelegung wird

jedoch deutlich, daß viele Familien in beengten Verhältnissen leben bzw. daß viele große Wohnungen von nur ein oder zwei Personen bewohnt werden. Hier liegt die Vermutung nahe, daß vor allem ältere Personen nach Abwanderung der Kinder in ihren Wohnungen verblieben sind. Die überwiegende Wohnform ist das Einfamilienhaus. Auch in den historischen Ortsteilen müssen die oft sehr kleinen Häuser als solche eingestuft werden. Durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz (Scheunen, Stallungen usw.) sind auch Mietwohnungen innerhalb der Gemeinde Plötzkau entstanden, ebenso durch Neubauten am Bründelschen Weg und an der Hauptstraße.

#### 2.5.5 PROGNOSE ZUM WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

---

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde macht in der Regel die Vorgaben für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren. Dies bedeutet im vorliegenden Fall der Gemeinde Plötzkau, die derzeit keine planungsrechtlich festgelegten Bauflächen besitzt, daß der gesamte Bedarf für diesen Zeitraum im Rahmen der Aufstellung mit ausgewiesen werden muß. Um hierfür konzeptionelle Vorgaben machen zu können, wurden zum einen die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung (siehe hierzu Pkt. 2.4.1) und zum anderen die Aussagen der Raumordnungsprognose 2010 der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung herangezogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen setzt sich dabei aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen ist dies der Bedarf, der aus dem reinen Bevölkerungswachstum (Geburten und Zuzüge) resultiert und zum anderen der Bedarf aus der inneren Umsetzung, deren Grundlage der steigende Wohnflächenbedarf der Einzelpersonen ist.

Als Grundvoraussetzung wird dabei von einem Bruttobauland von 1.000 m<sup>2</sup>/Wohneinheit ausgegangen. Dieses setzt sich aus rd. 700 m<sup>2</sup>

Nettobauland, 150 m<sup>2</sup> für den Erschließungsanteil und 150 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zusammen. Eine derartige Aufteilung ist als typisch für den ländlichen Raum anzusehen.

Legt man die Wachstumsraten der vergangenen 2 Jahre zugrunde, so ergibt sich für die Bevölkerung ein durchschnittliches Wachstum von 1,5 %. Um hier keine überzogenen Wachstumsprognosen abzugeben, rechnet die Gemeinde mittelfristig mit einem Zuwachs von 1,25 %. Um die Zahl der Wohneinheiten festlegen zu können, muß eine durchschnittliche Haushaltsgröße angenommen werden. Die Gemeinde orientiert sich dabei an der Raumordnungsprognose 2010 die für die Raumordnungsregion Dessau in der sich auch die Gemeinde Plötzkau befindet eine Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,37, im Jahre 1990 auf 2,17 im Jahre 2010 annimmt. Da im Bereich der Gemeinde Plötzkau derzeit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. 2,5 Personen vorliegt hält die Gemeinde den für das Jahr 2000 in der Raumordnungsprognose angegebenen Wert von 2,26 im Hinblick auf den Zielzeitraum von max. 15 Jahren für Plötzkau für realistisch. Der zu erwartende Bedarf ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Tabelle 1 Prognostizierter Bedarf an Wohneinheiten (Bevölkerungswachstum)

Einwohner 1997	Einwohner 2011	jährlicher Zuwachswachswachs in %	Zuwachs in Einwohnern	Bedarf an WE <sup>8)</sup>
1.672	1.986	1,25	314	139

<sup>8)</sup> WE = Wohneinheiten bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 2,26 Personen/Haushalt im Jahr 2011

Wie bereits oben gesagt, kommt zum reinen Bedarf aus dem Bevölkerungswachstum noch der Bedarf aus der inneren Umsetzung hinzu. Hierbei wird in aller Regel von einem Bedarf an Wohneinheiten pro Jahr von 0,5 % der Einwohnerschaft ausgegangen. Ausgangsgröße hierfür ist die Einwohnerzahl aus dem Jahre 1997 von 1.672. Als durchschnittliche Haushaltsgröße für das Jahr 2011 wird gemäß der Raumordnungsprognose 2010 der Bundesforschungsanstalt der mittlere Wert von 2,26 Personen pro Haushalt angenommen. Unter Zugrundelegung dieser Voraussetzungen ergeben sich für den Bedarf aus der inneren Umsetzung folgende Zahlen:

Tabelle 2 Prognostizierter Bedarf an Wohneinheiten (innere Umsetzung)

Einwohner 1997	durchschn. Haushaltsgröße in Personen je WE im Jahr 2011	Wohneinheiten pro Jahr für 0,5 % der Einwohner	Bedarf an WE <sup>9)</sup>
1.672	2,26	8	55

Für die Gemeinde Plötzkau ergeben sich damit rechnerisch folgende Bedarfsprognosen:

Tabelle 3

Bedarfsprognose aus Bevölkerungswachstum und innerer Umsetzung in WE	Ausweisungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in WE	mittelfristiger Bedarf in WE
139 + 55 = 194	175	- 9

<sup>9)</sup> WE = Wohneinheiten bezogen auf eine mittlere Haushaltsgröße von 2,26 Personen/Haushalt im Jahr 2011

### Fazit und Ausblick

Gemäß § 5 (1) BauGB ist "für das ganze Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussetzbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen", wobei ein überschaubarer Zeitraum von 10 - 15 Jahre zugrunde zu legen ist.

Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Plötzkau mit der vorliegenden Wohnbaulandbedarfsermittlung unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der sonstigen Kenndaten und der in Planung befindlichen Wohnbauflächen nachgekommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß ausgehend von einem Zielzeitraum von 15 Jahren die Anzahl der ausgewiesenen Wohneinheiten den errechneten mittelfristigen Bedarf geringfügig unterschreitet. Stellt man in diesem Zusammenhang ferner die in die Abwägung ein, daß die Realisierung im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen über verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) in aller Regel schrittweise erfolgt und hierbei jeweils erst im konkreten Einzelfall abschließend ermittelt werden kann, ob die überplante Fläche tatsächlich für die angestrebte Nutzung zur Verfügung steht - hier kann es teilweise zu Nutzungsausfällen kommen - erscheint die ausgewiesene Anzahl von Wohneinheiten für das Gemeindegebiet von Plötzkau zur Sicherung der mittelfristigen Eigenbedarfsentwicklung als stimmig.

Bei den o.g. Überlegungen ist insgesamt davon ausgegangen worden, daß zukünftig überwiegend die Bauform des Einfamilienhauses mit Garten bevorzugt wird. Bei entsprechender Verdichtung in Teilbereichen - beispielsweise durch Errichtung weiterer Geschoßbauten - kann bei Bedarf eine höhere Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen erreicht oder aber auf die Nutzung einzelner ausgewiesener Flächen zukünftig verzichtet werden. Derartige Veränderungen können sich ggf. im Rahmen zukünftiger Änderungen des Flächennutzungsplanes vollziehen.

### 2.5.6 GEBÄUDEBESTAND

---

In den Kernbereichen von Plötzkau, Bründel und Groß Wirschleben sind - von wenigen Ausnahmen abgesehen - nahezu alle Wohngebäude vor 1900 errichtet worden. Da sich ein großer Teil der Bausubstanz in Privatbesitz befindet, kann davon ausgegangen werden, daß diese Gebäude im Rahmen der Möglichkeiten instandgehalten und weitgehend mit innenliegenden Sanitäreinrichtungen ausgestattet wurden. Dennoch besteht hier ein hoher Erneuerungsbedarf im Hinblick auf Installationen, Heizung usw.; dazu werden Sanierungen der überalterten Bausubstanz (Dächer, Fassaden, Fenster usw.) zur Erhaltung der Gebäude z.T. kurzfristig notwendig. Dies trifft z.T. auch auf die sog. Bodenreformsiedlungen aus den 50er Jahren zu. In den Kernbereichen überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil der nach 1945 errichteten Wohngebäude ist gering. Die Neubautätigkeiten erstreckten sich im wesentlichen auf die genannten Bereiche im Norden und Süden von Plötzkau, den Süden bzw. Südwesten von Bründel und kleinere Siedlungsbereiche im Westen von Groß Wirschleben. Dabei wurden vor allem Einfamilienhäuser errichtet.

Für die zukünftige Entwicklungspolitik der Gemeinde wird neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch der Bedarf an Mietwohnungen zu beachten sein. Neben der Neubautätigkeit muß besonderes Schwerkraft auf die Sanierung der bestehenden Bausubstanz gelegt werden. Dabei müssen auch Konzepte für die Nutzung der ortsbildprägenden Nebengebäude entwickelt werden.

### 3.0 ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN

---

#### 3.1 ENTWICKLUNGSPOLITISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

---

Das Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, die Lebensverhältnisse und die Wirtschaftskraft denen des Bundesdurchschnitts anzugleichen (Wachstumspolitik). Mittel dieser Wachstumspolitik wird die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen ist im Regionalen Entwicklungsprogramm für Regierungsbezirk Dessau weiter konkretisiert zu finden.

Die Gemeinde Plötzkau liegt ca. 11 km südöstlich der Kreisstadt Bernburg. Innerhalb des Landkreises ist Plötzkau nicht als zentraler Ort eingestuft<sup>10)</sup>. Der Hauptort hat jedoch für die Ortsteile Groß Wirschleben und Bründel eine gewisse Zentralitätsfunktion.

Die Entwicklungsziele können aus der Sicht der Gemeinde wie folgt definiert werden:

Zentralität: - keine, aber Funktion als "Zentralort" der Gemeinde

Entwicklungsziele: - Ausbau der Funktionen Wohnen, gewerbliche Wirtschaft, Nahversorgung  
- Besondere Entwicklungsaufgabe Erholung/Fremdenverkehr.

---

<sup>10)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau 1996



BRÜNDEL: - Ausbau der Funktionen Landwirtschaft und Wohnen unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung

GROSS WIRSCHLEBEN: - Ausbau der Funktionen Wohnen, Nahversorgung, Erholung und Fremdenverkehr.

Sind damit die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für den Kernraum der neuen Gebietseinheit hinreichend konkretisiert, so sind sie im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur vorbereitenden Bauleitplanung weiter zu entwickeln.

### 3.2 ORDNUNGSELEMENTE FÜR DEN PLANUNGSRAUM

---

#### 1. ORDNUNGSVORSTELLUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DES LANDSCHAFTLICHEN AUFBAUES

Die Gemarkung der Gemeinde Plötzkau befindet sich zum überwiegenden Teil auf einem Plateau am westlichen Saaleufer. Lediglich östlich von Groß Wirschleben liegt ein kleiner Teil des Gemeindegebietes am anderen Saaleufer. Das Urstromtal der Saale weitet sich östlich des Gemeindehauptortes Plötzkau auf und bestimmt das Landschaftsbild mit Auenbereichen, Altarmen der Saale und einem der größten zusammenhängenden Auwaldgebiete Europas. Diese landschaftlich besonders wertvollen Bereiche, in denen unter anderem bedeutende Greifvogelbestände und verschiedene vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten beheimatet sind, sind größtenteils unter Naturschutz gestellt (NSG-Auwald). Die Schutzbereiche werden z.Zt. erweitert. Darüber hinaus besteht für den Auenbereich der Saale Landschaftsschutzgebiet.

Für die vorbereitende Bauleitplanung liegt eine wesentliche Aufgabe in der Sicherung dieser landschaftlich wertvollen Bereiche. Im Interesse einer Erhöhung des Freizeitwertes ist auf die Zugänglichkeit, vor allem des Saaleufers, für die Öffentlichkeit zu achten. Hier besteht ein zwischenzeitlich ausgebauter Fernwanderweg, der zukünftig in das Erholungskonzept eingebunden werden muß. Daneben wird es erforderlich den Ausbau von gut erreichbaren Parkplätzen am Rande der Erholungsflächen vorzusehen, sowie die Anlage und Ausschilderung von Rundwanderwegen auszubauen. Es muß sorgfältig unterschieden werden zwischen intensiv und weniger intensiv genutzten Zonen. In diesem Zusammenhang ist nicht nur weiterreichende Grünflächenplanung unter sorgfältiger Beachtung der landschaftlichen Elemente und ihrer Bedeutung erforderlich, sondern es wird dazu ein Konzept für den Ausbau der Grundausstattung zu erarbeiten sein.

Das Plateau oberhalb der Saaleauen wird landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die guten Bodenqualitäten sind hier überwiegend Ackerflächen anzutreffen. Daneben bestehen/bestanden insbesondere im Bereich der Ortschaft Bründel verschiedene Obstplantagen. Da die Feldflur weitgehend ausgeräumt ist, sind die vorhandenen Alleen entlang der Gemeindeverbindungsstraßen und Kreisstraßen sowie Gehölzgruppen und gewässerbegleitender Bewuchs (z.B. Münzbach) für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. ihrer Realisierung werden diese Grünbestände zu sichern und zu ergänzen sein. Für die vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, unter anderem die bestehenden Mülldeponien, werden Sanierungskonzepte zu erarbeiten sein.

## 2. ORDNUNGSVORSTELLUNGEN AUF DER GRUNDLAGE

### a) des primären Straßennetzes

Die Einordnung der Gemeinde Plötzkau in das überregionale Straßennetz ist generell als gut zu bewerten. Es muß jedoch festgestellt werden, daß die Verbindungen der einzelnen Ortschaften untereinander verbessert werden müssen.

Durch das Gemeindegebiet Plötzkau verläuft die geplante Bundesautobahn Magdeburg - Halle. Auf Grund der problematischen Verkehrsverhältnisse auf der derzeitigen Hauptverbindungsstraße zwischen diesen beiden Oberzentren ist der Bau dieser neuen Autobahn dringend erforderlich.

### b) der Versorgungsnetze

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Versorgungsnetze (Elt-Leitungen, Fernwasserleitungen) beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung nicht. Fragen der Sicherheitsabstände regeln im Einzelnen die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Die Ergänzung und der Ausbau der Versorgungsnetze, insbesondere der zentralen Entwässerungsnetze ist eine wesentliche Aufgabe beim Ausbau der Gemeinde, die in weiten Teilen zwischenzeitlich ihrer Vollendung entgegengeht.

## 3. ORDNUNGSVORSTELLUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DES NUTZUNGSBESTANDES

Der Nutzungsbestand (öffentliche und private Dienstleistungen, Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen, Naherholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen, Handwerks- und Gewerbebesatz) bietet z.Zt. gute Ansätze zur Gewährleistung der Grundversorgung und

der besonderen Entwicklungsaufgaben der Gemeinde Plötzkau, wenn es gelingt, die bestehenden Defizite auszugleichen. Ergänzungen sind insbesondere in den Bereichen private Dienstleistungen, Gewerbe und Fremdenverkehr/Naherholung erforderlich. Insbesondere der Gemeindehauptort Plötzkau wird in diesem Sinne ausgebaut und verdichtet werden müssen. In der Siedlungsstruktur dominieren der Schloßbereich und die historischen Dorfbereiche. Mit der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt und der vorliegenden Dorferneuerungsplanung Plötzkau wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die hier notwendigen Sanierungsmaßnahmen einzuleiten. Im Interesse eines rationellen Mitteleinsatzes beim Ausbau des Ortes sind hier vor allem Privatinitiativen gefordert, um den öffentlichen Finanzmitteleinsatz zu ergänzen.

Während in Plötzkau auf Grund des vorhandenen Nutzungsbestandes an öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen usw. vor allem die zentralörtliche Bedeutung ausgebaut werden soll, wird in Bründel der zukünftige Schwerpunkt der Landwirtschaft innerhalb des Gemeindegebietes liegen. Die Agrargenossenschaft Plötzkau hat bereits jetzt hier ihren Sitz. Daneben wird die Wohnentwicklung in Bründel unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten sein.

In Groß Wirschleben werden auf Grund des vorhandenen Nutzungsbestandes und der reizvollen topographischen Lage vor allem die Funktionen Wohnen und Erholung auszubauen sein. Daneben gilt es, Einrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung am Ort zu erhalten bzw. wieder zu installieren.

Für gewerbliche und weitere großflächige Nutzungen müssen geeignete Standorte in verkehrsgünstiger Lage gefunden werden, die gleichzeitig die Belange des Natur- und Landschaftschutzes berücksichtigen und Immis-

sionskonflikte ausschließen. Unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes ist auch die zukünftige (langfristige) Entwicklung der Landwirtschaft zu betrachten. Die z.Zt. bestehenden Stallanlagen in Plötzkau und Groß Wirschleben, vor allem die innerhalb der Ortslagen gelegenen Anlagen, müssen mittelfristig in dieser Hinsicht überprüft und ggf. verlagert bzw. durch andere Nutzungen ersetzt werden.

### 3.3 STRUKTURMODELLE ALS GRUNDLAGEN FÜR DAS PLANUNGSKONZEPT

---

Einengungen des Entscheidungsspielraumes für mögliche unterschiedliche Planungsalternativen können aus Strukturmodellen abgeleitet werden. Diese stellen prinzipielle Funktionszusammenhänge und Entwicklungsrichtungen dar und berücksichtigen u. a.:

- die Entwicklungsrichtung für zukünftige Wohn- und Gewerbe-/Industrieflächen und Freizeitnutzungen,
- Kernbildungen,
- wichtige Erschließungswege für Gewerbe und Landwirtschaft,
- den zu treffenden Immissionsschutz in Abstimmung auf die Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft,
- die Beachtung landespflegerischer und ökologischer Belange beim Aufbau der neuen Gemeindelandschaft.

#### 4.0 PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die vorgenannten Ordnungselemente und die landes-/regionalpolitischen Zielvorstellungen gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Gemeinde folgende Entwicklungslinien verfolgt:

1. Bereitstellung von Entwicklungsflächen zur Förderung der wichtigsten Funktionen der Gemeinde mit den Entwicklungsaufgaben Wohnen und bei Bedarf auch gewerbliche Wirtschaft.
2. Bereitstellung von Flächen für die besondere Entwicklungsaufgabe Naherholung/Fremdenverkehr.

Da die Flächen für zentrale ökonomische Einrichtungen im zentralen Ort im wesentlichen durch Umstrukturierungen im Ortskern Plötzkau bereitzustellen sind, kann die Flächenermittlung schwerpunktartig auf den Bedarf an Wohnbauflächen eingeeengt werden.

#### 4.1 ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE

---

Die Ausweisung neuer Wohnstandorte erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten:

1. Ergänzung bestehender Wohnbaugebiete, die günstige Erschließungsvoraussetzungen bieten,
2. Zuordnung zu den zentralen Geschäftsbereichen als standortstützende Maßnahme,

3. Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange (Konflikte mit bestehenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen),
4. Entwicklung der Siedlungsbereiche unter Gesichtspunkten der Ortsrandausbildung und geringer Inanspruchnahme der freien Landschaft,
5. Sicherung wertvoller innerörtlicher Freiflächen.

Als wichtige Rahmenbedingung ist das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992 zu beachten.

Die Ausweisung neuer Wohnstandorte konzentrieren sich

- in PLÖTZKAU

im Westen und Norden des Ortes. Für die ausgewiesenen Standorte sind sowohl günstige Erschließungsvoraussetzungen gegeben, als auch Möglichkeiten zur Einbindung in die Landschaft und eine günstige Zuordnung zum Ortszentrum (fußläufiger Einzugsbereich 500 m = 10 Min.) und zu den Naherholungsbereichen vorhanden.

- in BRÜNDEL

im Süden des Ortes unter Beachtung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung.

- in GROSS WIRSCHLEBEN

im Osten und Westen des Ortes unter Berücksichtigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung.

Die dargestellten Wohnbauflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung abschnittsweise nach Bedarf weiter zu entwickeln sein. Auf die Ortsrandausbildung und Gestaltung des Überganges in die freie Land-

schaft wird dabei genauso zu achten sein wie auf eine wirtschaftliche Erschließung und die Vermeidung möglicher Immissionskonflikte.

Neben den neuen Wohnstandorten stehen im gesamten Siedlungsbereich zahlreiche Baulücken zur Verfügung, die im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung bebaut werden können. Hier sind jedoch Belange der Ortsbildpflege und der bestehenden Nachbarschaft besonders zu beachten.

Der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen wird zum einen mit dem Bedarf (siehe hierzu Punkt 2.5.5) und zum anderen mit dem mittelfristigen Entwicklungskonzept begründet. So sind Teile der Flächen kurzfristig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu realisieren, um hier den aktuellen Nachfragedruck zu befriedigen. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Entwicklungskonzept der Gemeinde für die nächsten 10 - 15 Jahre zu sehen. Die entsprechend dargestellten Flächen (aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann kein Bauverlangen abgeleitet werden) können je nach Bedarfslage im Verlaufe der kommenden Jahre einzeln durch die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen Zug um Zug der Realisierung zugeführt werden. Bei Zurückbleiben des Bedarfs hinter den derzeit angenommenen Erwartungen kann in der Zukunft ggf. auf die Realisierung einzelner Flächen verzichtet werden. Derartige Tendenzen können im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden.

#### 4.2 ÜBERSCHLÄGIGER FLÄCHENNACHWEIS

---

In der nachstehenden Tabelle sind die beabsichtigten Flächenausweisungen für Bauflächen aufgeführt. Dabei wird unter Beachtung der Bedingungen des ländlichen Raumes bei W- und M-Flächen von einem Bruttobau-

land (BBL) von 1000 m<sup>2</sup>/Wohneinheit (Nettobauland 700 m<sup>2</sup> zuzüglich 150 m<sup>2</sup> Erschließung und 150 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen) ausgegangen.

Ortschaft	Nutzung	BBL (m <sup>2</sup> )	Abzug (%) <sup>11)</sup>	WE	WE Summe
Plötzkau	W	72.338	15	61	93
	M	321.250	90	32	
	G	111.130	55	-	-
Bründel	W	29.640	50	15	36
	M	104.810	80	21	
Groß Wirschleben	W	12.770	-	12	37
	M	124.190	80	24	
gesamt		776.128			175

<sup>11)</sup> Abzug für bereits bebaute Bereiche

#### 4.3 ZENTRALE EINRICHTUNGEN

---

Der Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen kann auch künftig in den Kernbereichen der Ortschaften der Gemeinde Plötzkau gedeckt werden. Auf Grund der o.g. Entwicklungsziele und Ordnungsvorstellungen werden hierbei vorrangig Einrichtungen im Gemeindehauptort Plötzkau weiter auszubauen sein. Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes kann die Empfehlung ausgesprochen werden, hierfür vorrangig Nutzungen bestehender Gebäude anzustreben. Die vorhandene Grundausstattung in den Ortschaften Bründel und Groß Wirschleben sollte auch zukünftig so weit als möglich erhalten werden. Ergänzungen wie beispielsweise durch eine Poststelle oder eine zusätzliche Verkaufseinrichtung sollten angestrebt werden. Die aus Kostengründen durchgeführte Zentralisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen im Hauptort Plötzkau sollte dagegen beibehalten werden.

Sollte entgegen dem derzeitigen Entwicklungstrend ein starkes Bevölkerungswachstum einsetzen, so können derartige Einrichtungen (Kindergarten) ggf. wieder eingerichtet werden.

Auf der Grundlage der o.a. Ordnungsvorstellungen und Strukturmodelle müssen die zentralen Einrichtungen der Gemeinde ausgebaut und konzentriert werden. Einrichtungen für die Grundversorgung der Bevölkerung auch des Umlandes müssen in ihrem Bestand gesichert und z.T. ergänzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der höherwertige Bedarf überwiegend in Bernburg (Mittelzentrum) gedeckt wird. Der Ausbau des Schulsystems wird gemäß den Zielvorstellungen des Landkreises zu verfolgen sein. Es ist davon auszugehen, daß die Grundschule ein wichtiger Kristallisationspunkt für die Gemeinde ist. Für Jugendliche und Senioren müssen Einrichtungen geschaffen bzw. erhalten werden. Die medizinische Versorgung der Bevölkerung ist auch zukünftig zu gewährleisten. Die

Sport- und Freizeiteinrichtungen für die Nahversorgung sind dem Bedarf entsprechend zu ergänzen.

#### 4.4 ZUKÜNFTIGE GEWERBE-/ INDUSTRIESTANDORTE

---

Die gewerbliche Wirtschaft ist innerhalb der Gemeinde Plötzkau z.Zt. im wesentlichen durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe vertreten. Es muß davon ausgegangen werden, daß diese Betriebe größtenteils in ihren derzeitigen Standorten verbleiben können, ohne daß es zu nennenswerten Immissionskonflikten kommt.

Auf die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird zunächst verzichtet, da hier kein konkretes Interesse für zusätzliche Gewerbeansiedlungen vorhanden ist. Die Gemeinde wird sich ungeachtet dessen bemühen, für die ortsansässige Bevölkerung, die derzeit überwiegend noch in der Landwirtschaft beschäftigt ist, zukünftig gewerbliche Arbeitsplätze zu schaffen. Dazu ist zunächst die Stützung der vorhandenen Betriebe vorgesehen. Daneben wird sich die Gemeinde mittelfristig auch um die Ansiedlung neuer Betriebe bemühen. Die erforderlichen Flächen können bei Bedarf durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere für Flächen, die sich derzeit im Besitz der Gemeinde befinden.

Grundsätzlich ergeben sich mit dem Bau der geplanten Autobahn Magdeburg - Halle zukünftig für die Gemeinde Plötzkau interessante Standortbedingungen zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.

#### 4.5 VERKEHR

---

Neben dem Ausbau des klassifizierten Straßennetzes durch die Straßenbaulastträger bzw. dem Bau der geplanten Autobahn Magdeburg - Halle

Hauptverkehrsstraßen bzw. vorrangig der Gemeindeverbindungsstraßen von besonderer Bedeutung. Die Gemeinde hat für alle drei Ortschaften innerörtliche Verkehrskonzeptionen für Wohn- und sonstige Gemeindestraßen aufgestellt. Diese beschäftigen sich ausschließlich mit der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse und treffen keine Aussagen über die Einbindung des Gemeindegebietes in das regionale Verkehrsnetz. Insgesamt ist die Gemeinde bemüht, den Straßenausbau soweit als möglich voranzutreiben und dabei, sofern gegeben, öffentliche Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Unabhängig davon wird sie sich soweit als möglich in den von den Vertretern öffentlicher Belange voranzutreibenden Verkehrsprojekten engagieren.

#### 4.6 NAHERHOLUNG / FREMDENVERKEHR

---

Für die Entwicklung von Naherholung und Fremdenverkehr müssen gezielte Maßnahmen getroffen werden. Die Qualität der Gemeinde Plötzkau als Wohnstandort und als Standort für qualifizierte Gewerbebetriebe wird in zunehmendem Maße am Freizeitwert der Gemeinde gemessen werden. Hierfür sind die vorhandenen Einrichtungen weiter auszubauen.

Zur Zeit sind in allen Ortschaften der Gemeinde Sportanlagen vorhanden. Es ist jedoch vorgesehen zukünftig dieses Angebot zu konzentrieren. Zu diesem Zweck wurde die Sportanlage im Hauptort Plötzkau erweitert und durch zusätzliche Sportmöglichkeiten (z.B. Tennis) ergänzt. Die Sportanlage in Groß Wirschleben wird nach einer entsprechenden Modernisierung wieder nutzbar sein. Für die Sportfläche in Bründel besteht derzeit kein Bedarf mehr. Aus diesem Grunde soll hier zukünftig diese Grünfläche als Bestandteil des Grüngürtels im Norden der Ortslage und als Pufferfläche zwischen der Bebauung und den angrenzenden gem. § 30 Natur-

schutzgesetz Sachsen-Anhalt geschützten Flächen gesichert werden. Von überdurchschnittlicher Bedeutung für die Naherholung sind im Bereich Plötzkau die Grünbereiche im bzw. am Naturschutzgebiet im Bereich der Saalealtarme. Hier wurde durch die Anlage eines Radwanderweges bzw. durch die Fortführung des Wanderweges am Saaleufer und die Einrichtung eines öffentlichen Grillplatzes bereits im Sinne der Verbesserung des Erholungswertes positives geleistet. Weitere Maßnahmen sind in ortsübergreifender regionaler Zusammenarbeit zu planen.

Für die weitere Entwicklung von Naherholung und Fremdenverkehr sind in Plötzkau insgesamt aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und des kulturhistorisch bedeutsamen Renaissanceschlusses beste Voraussetzungen gegeben. Der ursprünglich vorgesehene Ausbau des Schlosses zu einem besonderen kulturellen Anziehungspunkt ist jedoch durch die Eigentumsrückübertragung an das Land derzeit nicht realisierbar. Hier wird für die weitere Planung eine intensive Absprache zwischen der Gemeinde und dem neuen Eigentümer zu treffen sein.

Unabhängig hiervon gilt es, Initiativen im Bereich Gastronomie und Beherbergungsgewerbe zu wecken und die Attraktivität von Freizeitbereichen und Wanderwegenetzen zu erhöhen. In Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und den Naturschutzbehörden muß ein Konzept erarbeitet werden, das eine differenzierte Zugänglichkeit der Naturschutzbereiche gewährleistet und auch die Erschließung und Anlage von Parkplätzen beinhaltet.

## 4.7 DER GRÜNBESTAND IN DER GEMEINDE

---

### 4.7.1 GESETZLICHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

---

Das Naturschutzgesetz von Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) verweist in § 7 unter anderem auf die Erstellung von Landschaftsplänen, um einen koordinierten Naturschutz und eine zielorientierte Landschaftsplanung auf Gemeindegebietsebene zu gewährleisten. Die Gemeinden erarbeiten flächenkonkrete Landschaftspläne zur Vorbereitung und Ergänzung ihrer Flächennutzungspläne.

Auch durch die Erweiterung des Bundesnaturschutzgesetzes (§8a - 8c) und dem damit verbundenen Inkrafttreten des IWG <sup>12)</sup> werden von naturschutzfachlicher Seite Vorgaben für die Bauleitplanung gemacht. Hier wird darauf hingewiesen, daß im Falle eines Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 8 des NatSchG LSA der Eingriff für den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten ist (Vermeidungsgebot) und evtl. entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Somit sind schon in der Bauleitplanung (F-Plan und B-Plan) die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen und Aussagen über die Landschaftsplanung zu machen.

Da für die Gemeinde Plötzkau noch kein Landschaftsplan vorliegt, wurde für den Flächennutzungsplan eine Biotoptypenkartierung der drei Ortschaften Plötzkau, Groß Wirschleben und Bründel sowie der zum Gemeindegebiet gehörenden Feldmark durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung stellen die Grundlage für die Landschaftsplanung dar und fließen in die vorbereitende Bauleitplanung (F-Plan) ein.

---

<sup>12)</sup> Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 Artikel 5

Aus der Kartierung sollen Aussagen über Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft getroffen werden.

Der Flächennutzungsplan befindet sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und wird in einem relativ großen Maßstab (1 : 5.000, 1 : 10.000) erstellt. Er besitzt daher vor allem richtungsweisenden Charakter im Gegensatz zum Bebauungsplan. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind dann wesentlich detailliertere Angaben zur Gestaltung der betreffenden Flächen und den evtl. notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Dies bedeutet, daß auf der Bebauungsplanebene in jedem Einzelfall erneut über die Belange von Naturschutz und Landespflege entschieden werden muß, und konkrete Angaben über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nach § 11 und § 13 des NatSchG LSA) gemacht werden. Bei größeren Bauvorhaben bzw. bei Bauvorhaben, die aus der Sicht des Naturschutzes empfindliche Bereiche betreffen, sind ggf. in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde parallel zum Bauvorhaben Grünordnungspläne zu erstellen.

#### 4.7.2 INNERÖRTLICHES GRÜN UND BESTANDSAUFNAHME DER AN DIE ORTSCHAFT ANGRENZENDEN FLÄCHEN

---

##### 4.7.2.1 ORTSCHAFT PLÖTZKAU

---

Plötzkau liegt auf einer Terrasse der Bernburger Platte unmittelbar am Ursprungstal der Saale auf einem Höhengniveau zwischen 60 m und 80 m über NN. Das Relief ist flachwellig bis hügelig. Der höchste Punkt mit 80,5 m über NN liegt im südlichen Bereich der Ortschaft. In westlicher Richtung fällt das Gelände flach ab und vermittelt einen offenen Eindruck. Nach Osten und Nordosten, zum Ursprungstal der Saale, fallen

die Hänge stärker ab und münden in die "Alte Saale", einen Altarm der Saale. Dieser Altarm reicht bis an den Bebauungsrand der Ortschaft heran.

Durch das bewegte Relief der Landschaft, die unterschiedlichen Höhenlagen, die Expositionen und nicht zuletzt die unterschiedlichen Neigungswinkel der Hänge sind im Ortsbereich abwechslungsreiche Standortverhältnisse gegeben, die unterschiedliche Lebensräume für Pflanzen und Tierwelt bieten. Erweitert werden diese Bereiche durch das angrenzende NSG "Auewald" und dem Altarm "Alte Saale". Sie stellen wichtige Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere für die Vogelwelt, dar.

Die Ortsrandsituation von Plötzkau gestaltet sich sehr unterschiedlich. Während sie sich im Osten und Norden durch die Grünanlagen des Schloßberges bzw. die Hausgärten mit ihrem Grün harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt, ist sie in den westlichen und südlichen Bereichen weniger befriedigend. Speziell die Siedlungserweiterungen im Bereich "Schloßpark" und "Lindenstraße" und den Stallungen der Agrargenossenschaft stellen durch die fehlende Eingrünung einen schroffen Übergang zur Landschaft dar.

Ortsbildprägende Grünelemente wie Parks, Dorfanger u.ä. sind in Plötzkau nicht vorhanden. Größere Grünflächen stellen die Bereiche südlich des Schloßberges, der Garten des Pflegeheims, Teile des ehemaligen Schloßparkes sowie eine große Weidefläche zwischen den Stallungen der Agrargenossenschaft und dem eigentlichen Ortsrand dar. Weitere zusammenhängende Grünflächen befinden sich an der Kirche im Zentrum, am Sportplatz und am Friedhof im Nordwesten der Ortschaft. Großbäume als Haus- und Hofbäume mit ortsbildprägender und raumbildender Funktion sind in Plötzkau nur in wenigen Teilbereichen zu finden. Sie verteilen sich über die gesamte Ortschaft. Gleiches gilt für Baumreihen und Hecken. Eine längere ausgedehnte Hecke befindet sich am

nördlichen Ortsrand in direkter Nachbarschaft zum Saale Altarm. Baumreihen sind nur in wenigen Teilbereichen als Straßenbegleitgrün vorhanden. Hervorzuheben sind hier die Apfelbaumallee an der Bernburger Straße nach Norden, die doppelte Lindenallee am Friedhof sowie die Lindenallee an der Alslebener Straße nach Süden.

Größere und zusammenhängende Obstwiesen sind in Plötzkau nicht vorhanden. Lediglich in wenigen über die Ortslage verstreuten Bereichen sind noch kleinere Bestände zu finden. Dies betrifft vor allem die Bereiche an den Straßen "Am Bleichplan" und "Röhrstrang" sowie die Flächen südlich des alten Saalearms.

Ruderalflächen und Brachen, entstanden durch die Aufgabe anthropogener Nutzung, befinden sich mit wenigen Ausnahmen in den Randbereichen der Ortschaft und sind zumeist flächig ausgeprägt. Eine ausgedehnte Fläche dieser Art stellt das Gelände der ehemaligen Gärtnerei am Bründelschen Weg im Westen Plötzkaus dar. Weitere Bereiche mit Flächen größerer Ausdehnung befinden sich am östlichen und nördlichen Ortsrand.

Plötzkau weist einen hohen Anteil "dorftypischer Gärten" auf, die sich über die gesamte Ortschaft erstrecken. Geprägt sind sie durch das strukturreiche Nebeneinander von Zier- und Nutzpflanzen, Wiesen, Obstbäumen und Sträuchern. Zum Teil ist hier Kleintierhaltung vorhanden. Ziergärten mit städtischem Charakter befinden sich in nur wenigen Teilbereichen. Sie sind hauptsächlich in den Siedlungserweiterungen am südlichen Ortsrand (Lindenstraße, Schloßpark, Schloßhof) zu finden. Traditionelle Bauerngärten mit ihren historischen Strukturen, wie Zierhecken und räumlich getrennten, streng geometrisch angeordneten Flächen, sind nicht vorhanden.

#### 4.7.2.2 ORTSCHAFT GROSS WIRSCHLEBEN

---

Die Ortschaft Groß Wirschleben liegt unmittelbar am Saale Ursprungstal auf der Bernburger Platte auf einem Höhengniveau zwischen 70 m und 80 m über NN. Sie ist die südlichste Ortschaft der Gemeinde Plötzkau und liegt direkt an der fließenden Saale. Das Gelände ist flachwellig bis hügelig ausgeprägt, allein die Hänge zur Saale sind steil.

Die Dorfrandsituation von Groß Wirschleben wird im wesentlichen durch Brachen und Ruderalflächen geprägt, die einerseits durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung entstanden sind und andererseits durch ihre Lage und Exposition (steile Uferböschung entlang der Saale am südlichen Ortsrand) von jeher keiner Nutzung unterlagen. Vor allem diese Flächen sind ökologisch wichtige Bereiche, da sie vielfältige Lebensräume für Fauna und Flora bilden. Die Grünflächen am westlichen Ortsrand stellen eine befriedigende Verbindung in die Landschaft dar. Im Osten der Ortschaft sind der Friedhof und die Kleingartenanlage der Bebauung vorgelagert und bilden somit eine Grünverbindung in die Landschaft. Die nördliche Dorfrandgestaltung stellt eine unbefriedigende Situation dar. Die fehlende Eingrünung der hier vorhandenen Siedlungserweiterung bildet einen dorfuntypischen und schroffen Übergang in die Feldmark.

Als ortsbildprägend und ökologisch wertvoll kann man die hohe Anzahl und großflächige Ausbreitung der dorftypischen Gärten bezeichnen. Das Nebeneinander mehrerer Nutzungen innerhalb dieser Gartenform fördert die Strukturierung des Dorfes und bietet zudem vielen Tieren einen Lebensraum. Besonders auffallend ist hierbei der überdurchschnittlich hohe Anteil des sogenannten Grabelandes. Diese dorftypischen Gärten befinden sich vornehmlich in den Bereichen zwischen dem Ortsrand und dem Ortskern. Nur wenige Gärten dieses Typs befinden sich im Zentrum von Groß Wirschleben. Ziergärten mit städtischem Charakter finden sich eher selten. Insbesondere in den Siedlungserweiterungen im nordwest-

lichen und nördlichen Bereich der Ortschaft sind sie als Vorgärten vorhanden.

Obstwiesen sind in Groß Wirschleben nur in geringer Anzahl vorhanden und haben nur eine geringe Bedeutung für das Ortsbild. Sie sind kleinflächig strukturiert und über die Ortslage verstreut. Teilweise sind sie in die Gärten integriert.

Ein weiteres wichtiges Grünelement für das Ortsbild, auch aus ökologischer Sicht sind Baumgruppen und Hecken. In Groß Wirschleben sind nur wenige Grünflächen dieser Art vorhanden. Sie befinden sich in der Hauptsache in den Ortsrandlagen. Erwähnenswert ist hier der Grünzug, der sich vom östlichen Ortsrand bis zum Rand des Ortskerns erstreckt. Der Baum- und Heckenbestand dieses Grüns mit seinen angrenzenden Ruderalflächen hat einen hohen ökologischen Wert, da er einerseits in vielfältiger Weise Lebensräume für Fauna und Flora bietet und andererseits einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Ortes und damit zur Strukturierung und Klimaverbesserung leistet.

Neben diesen Grünelementen existieren in Groß Wirschleben eine ganze Reihe großer, alter Bäume, die am Straßenrand oder in den Gärten als Haus- oder Hofbäume stehen und einen wichtigen Beitrag zur Strukturierung und Durchgrünung des Ortes leisten. Sie befinden sich verstreut über die Ortslage und übernehmen dabei z. T. ortbildprägende und raumbildende Funktion.

#### 4.7.2.3 ORTSCHAFT BRÜNDEL

---

Bründel ist die westlichste Ortschaft der Gemeinde Plötzkau. Sie liegt auf einer Hochfläche unweit des Saale-Urstromtales auf einem Höhenniveau zwischen 100 m und 120 m über NN. Das Relief ist, wie im übrigen Gemeindegebiet auch, flachwellig bis hügelig.

Die Ortsrandsituation Bründels gestaltet sich unterschiedlich. Während sich die Ortsränder im Osten, Norden und Westen verhältnismäßig gut in die umgebene Landschaft einfügen, stellt der südliche Ortsrand eine schlechte Eingrünung der Ortschaft dar. Die hier vorhandene Bebauung geht fast übergangslos in die Landschaft über und stellt somit eine dorftypische Ortsrandsituation dar. Der östliche Dorfrand wird im wesentlichen durch die Robinienallee entlang der Alslebener Straße geprägt. Der nördliche Ortsrand stellt insgesamt den besten Übergang in die Landschaft dar. Das Wäldchen, der Teich und die Ruderalflächen bieten außerdem Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt. Im Westen sind es die Obstplantage und Ruderalflächen, die eine ausreichende Eingrünung des Ortes darstellen.

Ortsbildprägende Großgrünelemente, wie zusammenhängende Obstwiesen oder Parkanlagen, sind in Bründel nicht vorhanden. Die größte zusammenhängende Grünfläche stellt das schon erwähnte Wäldchen am nördlichen Ortsrand dar.

Große alte Bäume mit ortsbildprägender und raumstrukturierender Funktion auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind in Bründel selten vorhanden. Sie befinden sich über die Ortslage verstreut, mit leichtem Übergewicht im nördlichen Ortsbereich.

Baumgruppen, Hecken und Alleen mit ortsbildprägendem und raumstrukturierendem Charakter sind in Bründel nur wenige vorhanden. Ausgeprägte Formen dieser Art stellen die Robinienallee bzw. die Robinien- / Obstbaumallee am westlichen und nordwestlichen Ortsrand dar. Sie tragen jedoch nur wenig zur Durchgrünung der Ortschaft bei.

Diese Aufgabe übernehmen die Gärten und kleineren Obstwiesen, die sich in hoher Anzahl in der Ortschaft befinden. Bei den Gärten handelt es sich in der Hauptsache um sogenannte "dorftypische Gärten", die durch das Nebeneinander mehrerer Nutzungen wie Nutz- und Zierpflanzen, Wiesen und Obstgehölze gekennzeichnet sind. Durch ihre Vielfalt

haben sie einen hohen ökologischen Wert, da sie vielfältige Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. In den Gärten enthalten sind in einigen Bereichen kleinere Obstwiesen. Sie tragen durch ihre Gestaltung zum dorftypischen Bild der Gärten bei und leisten einen Beitrag zur Ökologie in der Ortschaft.

#### 4.7.2.4 FELDMARK

---

Bei der Gemarkung Plötzkaus handelt es sich um eine flachwellige bis hügelige Landschaft. Das Höhengniveau liegt zwischen ca. 60 m über NN im Osten und ca. 140 m über NN im Westen der Gemeinde. Die höchste Erhebung befindet sich mit 147,9 m über NN am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes. Bedingt durch die unterschiedliche Nutzung und das daraus resultierende unterschiedliche Landschaftsbild sollen im folgenden Abschnitt der westliche und der östliche Teil des Gemeindegebietes getrennt betrachtet werden. Als Grenze wird die westliche Grenze des LSG "Saale" angenommen.

Der westliche Teil Plötzkaus wird durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau geprägt. Es handelt sich hierbei um eine ausgeräumte Landschaft, die dem Betrachter ein strukturarmes, gerade in den Wintermonaten monotones Landschaftsbild vermittelt. Gliederungselemente, wie Gehölzgruppen, Hecken oder Alleen sind kaum vorhanden und befinden sich hauptsächlich an den Verbindungsstraßen zwischen den einzelnen Ortschaften, sowie an alten Wegeverbindungen, die heute als Feldwege fungieren. Dies betrifft vor allem die Alleen und Hecken. Sie bestehen aus alten Obstbäumen und sind zumeist lückig. Bei den Hecken handelt es sich um alte Obstbaumalleen, zu denen sich im Laufe der Zeit andere Gehölze wie Crataegus-Arten und Holunder gesellt ha-

ben. Diese Hecken werden im Gegensatz zu den Alleen nicht gepflegt und bieten einen ziemlich verwilderten Eindruck.

Gehölzgruppen in Form von kleineren Wäldchen oder aufgegebenen Obstbaumwiesen kommen in diesem Gebiet nur wenige vor und sind über das Gebiet verteilt. Die Gehölzstruktur wird im wesentlichen durch den Pappel- und Ahornbestand geprägt. Hinzu kommt noch in einem Wäldchen der Bestand von Kopfweiden. Neben ihrer gliedernden Funktion übernehmen sie auch wichtige Aufgaben für die Ökologie, da sie Lebensräume für Fauna und Flora anbieten und als Trittsteinbiotope zur Vernetzung von Lebensräumen fungieren. Die hier befindlichen Gehölzgruppen oder Wäldchen sind nach § 30 NatSchG LSA geschützte Biotope. Dazu gehören das Wäldchen auf dem Tannenbergr nordöstlich von Bründel, die Wäldchen westlich von Bründel, der Grünstreifen entlang des Baches nordwestlich von Plötzkau, der Kopfweidenbestand östlich von Plötzkau, die aufgegebenen Obstbaumwiesen westlich von Groß Wirschleben und südlich von Bründel, sowie die kleineren Wäldchen am Galgenhügel und westlich davon in der Feldmark südöstlich von Bründel. Weitere Biotope, die nach § 30 NatSchG LSA geschützt sind, sind die Gruben in der Feldmark südlich von Bründel. In diesen Mulden, die durch den Abbau von Bruchsteinen entstanden sind, hat sich eine Spontanvegetation angesiedelt, die hauptsächlich aus Holunder besteht. Die Krautschicht wird stark durch die Landwirtschaft geprägt. Durch den Einsatz von Düngemitteln kommt es in diesen Bereichen zu sehr stickstoffreichen Böden, auf denen sich die "Große Brennessel" und die "Ackerdistel" angesiedelt haben. Dies trifft auch für die übrigen Biotope zu. Die genaue Lage der einzelnen Biotope ist im Kartenmaterial dargestellt.

Der östliche Teil der Gemeinde Plötzkau, das Landschaftsschutzgebiet "Saale", ist im Gegensatz zum westlichen Teil wesentlich stärker strukturiert und kleinräumiger. Dies ist auf das Geländere relief und die Vielzahl

unterschiedlicher Biotope zurückzuführen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit in Form von Ackerbau beschränkt sich hier größtenteils auf die südlichen Bereiche zwischen den Ortschaften Plötzkau und Groß Wirschleben. Der nördliche Bereich ist durch das NSG "Auwald bei Plötzkau" und den nach § 25 in Verbindung mit § 17 NatSchG LSA einstweilig sichergestellten Flächen zur Erweiterung des Naturschutzgebietes weitestgehend unter Schutz gestellt. Bei dem NSG handelt es sich um einen Auwald mit altem Eschen- und Ulmenbestand, einem gut ausgeprägten Waldsaum und einer artenreichen Krautschicht. Außerdem beinhaltet das NSG die "Alte Saale", einen naturnahen Altarm der Saale. Zur Erweiterung des NSG's wurden mehrere kleinere Gebiete im nördlichen Bereich, der "Mittelbusch" und das ihm westlich angrenzende Gebiet bis zum Bachlauf sowie eine größere Fläche südlich des NSG's vom Altarm bis zur Saale sichergestellt. Neben den genannten Schutzgebieten befinden sich hier noch mehrere Biotope, die nach § 30 NatSchG LSA geschützt sind. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit unterschiedlicher Ausprägung.

Im Norden sind es zwei Wäldchen mit Pappelbestand, direkt östlich der Ortschaft Plötzkau ein Kopfweidenbestand, der Galgenhügel westlich von Groß Wirschleben mit einem dünnen Pappel- und Holunderbestand sowie der Hang zur Saale westlich von Groß Wirschleben mit einer aufgegebenen Obstwiese.

Weitere gliedernde und strukturgebende Elemente stellen die Alleen und Hecken dar, die sich, wie auch im westlichen Teil der Gemeinde, an den Verbindungsstraßen und Feldwegen befinden.

Auch hier handelt es sich um Obstbaumalleen mit altem Baumbestand. Die Hecken an den Feldwegen sind durch das Verwildern ehemaliger Obstbaumalleen entstanden. Neben den Obstgehölzen haben sich Rot- und Weißdorn sowie Holunder angesiedelt. Weitere Gehölzgruppen erstrecken sich entlang der Saale und der Altarme. Der Baumbestand besteht hauptsächlich aus Pappeln.

## 5.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

---

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 21.10.1991 weist die MEAG Netzbereich Elektrizität, Bernburg darauf hin, daß für die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen ihrerseits momentan noch keine Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind. Um diese einplanen zu können, bitte die MEAG, ihr zu gegebener Zeit nähere Angaben zu machen, wie Art der Bebauung, Leistungsbedarf und dergleichen. Rechtzeitige Mitteilung wird erbeten um auch Terminwünsche erfüllen zu können.

Mit Schreiben vom 16.10.1991 empfiehlt die Deutsche Bundespost Halle vom Unternehmen Deutsche Bundespost Telekom eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.

### - Verkehr

Das Straßenbauamt Wittenberg weist mit Schreiben vom 11.11.1991 darauf hin, daß folgende Forderungen und Hinweise zu beachten sind:

- Bei baulichen Anlagen ist der Mindestabstand von 20 m von der Fahrbahnkante klassifizierter Straßen einzuhalten, wenn keine Bauflucht vorhanden ist.
- Bründel: Die erweiterten Wohn- und Mischgebiete sind über das vorhandene Straßennetz an die L 1 265 anzuschließen.
- Plötzkau: Die westlich der L 1 274 geplante Misch- und Wohngebiete und das östlich der L 1 274 Wohngebiet sind über vorhandene Straßen an die L 1 274 zu erschließen.

Das gesamte nordwestliche Gewerbegebiet, daß ebenfalls an der L 1 274 liegt ist durch eine Stichstraße an die L 1 274 anzubinden.

Diese Stichstraße soll zusammen mit der Straße als Kreuzung ausgebildet werden, die oberhalb des nördlichsten Wohngebietes liegt. Für diese Kreuzung ist ein Projekt nach RAS-K1 zu erarbeiten.

Mit Schreiben vom 24.08.1995 weist die Untere Straßenbaubehörde darauf hin, daß im Ortsteil Bründel die Kreisstraße K 2108 verläuft und die Belange des Straßenbulasträgers in diesem Bereich zu berücksichtigen sind.

#### - Geologie

Mit Schreiben vom 18.07.1995 weist die Bergbehörde Halle darauf hin, daß im Bereich des Flächennutzungsplanes Plötzkau mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen nicht zu rechnen ist. Mit gleichem Schreiben weist das Bergamt auf verschiedene im Planungsgebiet vorhandene Bergbauberechtigungsfelder hin.

#### - Vermessungswesen

In seinem Schreiben vom 08.11.1991 bittet das Katasteramt Köthen, Außenstelle Bernburg nach Bestätigung bzw. Genehmigung des Flächennutzungsplanes um die Herreichung eines Planes. Gleichzeitig bittet das Katasteramt bei weiterer Planbearbeitung das vorhandene Lagefestpunktnetz (GVNL;GVNH) mit einzubeziehen, damit vermessungstechnische Arbeiten während der Planung, Durchführung und im späteren Bestandsnachweis auf einer einheitlichen Grundlage basieren. Eine evtl. Verdichtung des Netzes wird durch das Katasteramt auf Antrag vorgenommen.

Das Katasteramt Bernburg weist darauf hin, daß sich im überplanten Gebiet Lage- und Höhenfestpunkte befinden, die zu erhalten und zu schützen sind.

- Brandschutz

Der Landkreis Bernburg, Dezernat Ordnungsamt/Brandschutz weist im Schreiben vom 18.10.1991 darauf hin, daß der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln ist. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/Std. und mittel- bis großer Gefahr der Brandausbreitung 192 m<sup>3</sup>/Std.. Da die einzelnen Bauarten noch nicht bekannt sind, wird vom negativsten Fall ausgegangen. Es ergibt sich somit ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/Std., der lt. Regelwerk DVGW für mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden muß. Zur Abdeckung des erforderlichen Trink- und Löschwasserbedarfs müssen noch entsprechende Aussagen getroffen werden (Löschwasser-teiche/Löschwasserleitungen).

- Naturschutz

Mit Schreiben vom 25.06.1996 gibt die obere Naturschutzbehörde folgende Hinweise:

Aufgrund der teilweisen Lage des Gemeindegebiets innerhalb des LSG "Saale" bedarf es bei Erweiterungen der baulichen Nutzung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Beachtung der Naturschutzbeläge.

Die Zuständigkeit obliegt für Landschaftsschutzgebiete der unteren Naturschutzbehörde.

Da der vorliegende Flächennutzungsplan Festsetzungen zu Erweiterungen von Bebauungsflächen enthält (Plötzkau - geplante Wohnbaufläche im südlichen Bereich - nur zeichnerisch dargestellt; Großwirschleben - mehrere geplante Wohn- und gemischte Bauflächen), ist dieser Plan unbedingt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wie aus dem § 59 Abs. 1 a Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in seiner geänderten Fassung vom 24.05.1994

(GVBl. LSA 25/1994 Seite 608) hervorgeht, sind nur die Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil von Landschaftsschutzgebieten.

Das bedeutet, daß bei Bauvorhaben im Außenbereich zur Schaffung von Baurecht zunächst die betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden müssen. Hierzu muß ein Antrag zur Durchführung eines Veränderungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Mit Schreiben vom 30.04.1996 gab der Landkreis Bernburg als untere Naturschutzbehörde folgenden Hinweis:

Die Sportplätze Plötzkau und Groß Wirschleben liegen im LSG "Saale". Bei Modernisierungsarbeiten sind die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 20 NatSchG LSA zu beachten.

#### - Gewässerschutz

Mit Schreiben vom 11.11.1991 gibt der Landkreis Bernburg aus der Sicht der unteren Wasserbehörde folgende Hinweise:

1. Grundlage für die weitere Bebauung eine ordnungsgemäße Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die entsprechende Abwasserbehandlung sind,
2. die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen hat, wobei Trinkwasser nur bei hygienisch geforderten Qualitätsgründen verwendet werden soll,
3. Gewerbe mit hohem Brauchwasserbedarf diesen über Eigenversorgungsanlagen abdecken sollten (Gruppenversorgungsanlagen sind möglich),

4. Niederschlags- und Schmutzwasser getrennt abzuführen sind,
5. Abwasserbehandlungsanlagen den Vorschriften nach § 7 a Wasserhaushaltsgesetz entsprechen müssen,
6. die Erschließungsplanung (Wasser/Abwasser) mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist,
7. wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, Wasserentnahme und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beim STAU Wittenberg einzuholen sind,
8. eine entsprechende Abfallentsorgungskonzeption den Verwaltungsvorschriften speziell zum Schutz der Grundwasservorräte im Rahmen des Abfallgesetzes Rechnung tragen muß,
9. Gewässerausbau naturnah erfolgen sollte und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
10. Bebauung im Hochwasserabflußgebiet verboten ist, bei unumgänglichen Baumaßnahmen entsprechenden wasserrechtlichen Entscheidungen unterworfen ist,
11. bei Bebauungsmaßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet die im zugehörigen Beschluß festgelegten Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen sind.

Mit Schreiben vom 11.11.1991 gibt das Staatliche Amt für Umweltschutz Dessau-Wittenberg Abt. Technische Fachbehörde Gewässeraufsicht die gleichen Hinweise wie die untere Wasserbehörde des Landkreises Bernburg (s.o).

Mit Schreiben vom 21.08.1995 weist das Regierungspräsidium Dessau, Dezernat 25, darauf hin, daß der Gewässerausbau gem. § 120 Wasser-gesetz Land Sachsen-Anhalt der vorherigen Durchführung eines Planfest-stellungsverfahrens bedarf.

- Immissionsschutz

Das Staatliche Amt für Umweltschutz Dessau-Wittenberg Abt. Immissionsschutz weist in seinem Schreiben vom 18.11.1991 darauf hin, daß anzusiedelnde Gewerbebetriebe und Einrichtungen den folgenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügen müssen:

- Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gem. §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22.05.1990 zu errichten und zu betreiben.
  
- Nicht genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen haben den Anforderungen der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen) vom 15.07.1988 zu entsprechen.
  
- Sollten genehmigungsbedürftige Anlagen (Anlagen der 4. BImSchV) angesiedelt werden, müssen sie den Anforderungen der TA-Luft (erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 27.02.1986) entsprechen.

Mit Schreiben vom 06.01.1992 gibt das Staatliche Amt für Umweltschutz Dessau-Wittenberg Abt. Immissionsschutz, Dezernat Physikalische Umweltfaktoren folgende Hinweise:

Bei der Ansiedlung bzw. dem Fortbestand der einzelnen Gewerbebetriebe oder Handelseinrichtungen in den geplanten Gewerbe- und Mischgebieten, insbesondere natürlich in den Randzonen dieser Gebiete, ist prognostisch zu überprüfen, daß auf den geplanten oder vorhandenen als Wohnbauflächen ausgewiesenen angrenzenden Bauflächen die entsprechenden Immissionsrichtwerte lt. TA Lärm 2.321 bzw. BDI-Richtlinie 2058/1 Punkt 3.3.1, eingehalten werden.

Bezüglich des Schutzanspruchs von Kleingartenanlagen ist auf das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu verweisen, wo tags und nachts ein Orientierungswert von 55 db(A) angegeben wird.

Hinsichtlich des Sportbetriebes auf Sporteinrichtungen ist auf die Erfüllung der in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) aufgeführten Bestimmungen zu orientieren.

Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen (evtl. die Anbindung an die neue Autobahn) ist gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom Juni 1990 die Einhaltung der angegebenen Immissionsgrenzwerte zu sichern.

#### - Bodendenkmalpflege

Mit Schreiben vom 21.11.1991 gibt das Landesmuseum für Vorgeschichte, Halle folgende Hinweise:

##### **1. Bründel**

Innerhalb der Ortslage wurden mittelalterliche Gräber (1) gefunden. Sie gehören zu einem hier angelegten Friedhof, der bei zukünftigen Schachtarbeiten weitere Gräber im eingezeichneten Raum erwarten läßt. Weitere Fundplätze sind uns derzeitig aus dem Gebiet von Bründel nicht bekannt. Da der Ort aber am Rande eines Bachlaufes liegt und sehr siedlungsgünstig ist, wird zu erwarten sein, daß hier umfangreiche Funde bei Erdarbeiten auftreten werden.

##### **2. Plötzkau**

Im Plangebiet befindet sich im Südteil des Ortes (2) ein bronzezeitliches Gräberfeld. Beispiele ähnlicher untersuchter Anlagen zeigen Ausmaße mehrerer 1.000 qm. Es ist davon auszugehen, daß die gesamte Höhenlage zwischen Schloß und Straße urgeschichtlich besiedelt ist. Diese Aussage trifft für die gesamte Ortslage zu, da die Saale-Randlage als

siedlungsgünstig eingestuft werden kann. Gleichzeitig möchten wir auf die Bedeutung des Schlosses Plötzkau als Kulturdenkmal verweisen. Bauliche Veränderungen oder Beeinträchtigungen durch Um- und Ausbauten sind ohne Absprachen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und Landesfachämtern lt. Denkmalschutzgesetz vom 13.09.1991 § 21 als Straftat zu werten. Jegliche Veränderungen, die das Denkmal und seine Umgebung beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde (§ 8 Abs. 5 des o. g. Gesetzes).

Die auf Seite 8, zweiter Absatz, angeführte Nutzung des Schlosses durch das LfA als Ausstellungsobjekt ist unzutreffend. Das LfA hat in Teilen des Schlosses ein Depot für ur- und frühgeschichtliche Funde des Landes Sachsen-Anhalt errichtet.

### **3. GROSS WIRSCHLEBEN**

Das eingetragene Gebiet erbrachte bisher zwei Gräberfelder.

Das Gräberfeld in der westlichen Ortsrandlage reicht über den gesamten Bereich der Viehanlage bis zur geplanten Umspannstation sowie der östlichen Hälfte des mit (M) gekennzeichneten Baugebietes.

Das Gräberfeld in der östlichen Ortsrandlage ist in seinem Ausmaß nicht bekannt, könnte aber wesentlich größer sein als in der Karte eingetragen.

Die Lage beider Gräberfelder deutet darauf hin, daß die dazugehörigen Siedlungen im Bereich der heutigen Ortslage zu suchen sind. Bei den geplanten Baumaßnahmen ist also mit einem erheblichen Fundanfall und damit lt. § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes mit größeren Unterbrechungszeiten bei der Bauausführung zu rechnen. Wir bitten Sie, deshalb Zeitverzögerungen und ggf. Finanzmittel für die Untersuchungen einzuplanen.

Mit Schreiben vom 21.08.1995 gibt das Regierungspräsidium Dessau, Dezernat 25 folgenden Hinweis:

Durch die große Anzahl von Bodendenkmalen im Plangebiet ist auf die Stellungnahme des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege, das von der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bernburg) als Fachamt beteiligt wird, hinzuweisen.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 28.10.1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

Der Landkreis Bernburg als Untere Denkmalschutzbehörde gibt mit Schreiben vom 24.08.1995 folgende Hinweise:

Bei allen zukünftigen Bauvorhaben in dem vom FNP erfaßten Bereich werden zwangsläufig Funde und Befunde aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit, aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit auftreten, die als wichtige geschichtliche Quellen der reichen Bernburger Kulturlandschaft und als Bestandteil der Kulturgeschichte gelten. Dies ist besonders in den rot gekennzeichneten Bereichen zu erwarten (s. Anlagen 1 - 3).

Für alle Bauvorhaben, die mit Erd- und Schachtarbeiten verbunden sind, gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG) vom 21.10.1991. Nach dem DschG (§ 8 (2)) ist die untere Denkmalschutzbehörde (UDschB) des Landkreises Bernburg an den Genehmigungsverfahren von Bau- und Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Die UDschB muß hierbei mit dem zuständigen Denkmalfachamt, dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Einvernehmen herstellen (§ 8 (1) DschG).

Weiterhin sieht der § 14 (2) DschG vor, daß "Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, der Genehmigung der UDschB bedürfen und rechtzeitig anzuzeigen sind." Desweiteren gilt nach § 9 (3) DschG, daß Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (LfA) oder, in Abstimmung mit dem Landesamt, durch einen Mitarbeiter des Museums Schloß Bernburg zu ermöglichen ist. Eine fristgemäße Zuleitung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen der einzelnen Gemeinden an die UDschB - als Träger öffentlicher Belange - ist zu erbitten.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß der Denkmalbestand von Sachsen-Anhalt entsprechend § 2 DSchG bislang erst unvollständig erfaßt ist, daher geben die bei den unteren Denkmalschutzbehörden vorliegenden Denkmalverzeichnisse in den meisten Fällen nur ungenügende Auskunft über das tatsächliche Vorhandensein der nach § 1 (3) DSchG zu berücksichtigenden Kulturdenkmale (s. Anlage 4).

Trotzdem sollten Sie bei Ihrer Planung die Erhaltung dieser bisher bekannten Objekte und Bereiche unter Einbeziehung des Umgebungsschutzes (vgl. § 14 (1) Pkt. 3 DSchG) sowie die Bewahrung der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen und baulichen Maßstäbe, der historischen Straßen- und Platzräume, der erhaltenen historischen Siedlungsgrenzen und Silhouetten etc. (§ 1 (5) BauGB, hier besonders die Punkte 4 und 5) zum Ziel setzen.

Die Erhaltungspflicht nach § 9 DSchG besteht grundsätzlich für alle Kulturdenkmale, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis (§ 18 (1) Satz 3 DSchG). Dazu gehört ein großer Teil der älteren Gebäu-

de, insbesondere in den historischen Ortskernen, die vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 bislang keinen Denkmalschutz genossen.

Aber auch in älteren, industriell genutzten Bereichen oder auch in bislang nicht bebauten ehem. Garten- und Parkanlagen haben sich, meist stark vernachlässigt, technikgeschichtliche Objekte oder gartenarchitektonische Besonderheiten von oft hoher Denkmalbedeutung erhalten.

Solche bislang noch nicht aufgelisteten Denkmale werden in der Folge der laufenden landesweiten Denkmalerfassung aber mit Sicherheit festgestellt werden. Zur Vermeidung späterer Diskrepanzen mit bestandabweichenden planungsrechtlichen Festlegungen sollte sich Ihre Planung möglichst stark an der historischen Bebauung, sowohl hinsichtlich Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform etc. als auch hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur sowie der Bauweise (trauf-/giebelständig), orientieren.

Der Landkreis Bernburg als untere Denkmalschutzbehörde nimmt ergänzend zu seinen in vorherigen Planverfahren gemachten Hinweisen wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die derzeit bekannten Stellen mit Bodenfunden (s. Anlagen 1 und 2) aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit hingewiesen. In den gekennzeichneten Arealen ist großflächig mit Siedlungsresten zu rechnen. Daher dürfen, wenn Baumaßnahmen in diesen Bereichen unumgänglich sind, nur in Begleitung eines Mitarbeiters des Landesamtes für archäolog. Denkmalpflege oder einer von ihm beauftragten Person, Schachtarbeiten durchgeführt werden. Ausgrabungen, die durch angeschnittene Bodendenkmale erforderlich sind, müssen gem. § 14 DSchG LSA vom Bauträger finanziert werden.

## 6.0 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Plötzkau hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### **Regierungspräsidium Dessau Dez. 25, Stellungnahme vom 21.08.95**

Von dem Bauleitplanverfahren habe ich Kenntnis genommen.  
Als Träger öffentlicher Belange nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Liegenschaftsdezernates ergeben sich keine Bedenken.

#### **Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus der Sicht des Liegenschaftsdezernates keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht der überregionalen Verkehrsplanung übersende ich in der Anlage die Planungsübersicht des z.Z. in der Anhörung befindlichen Bauabschnittes der A 14, der meines Erachtens westlich das Gemeindegebiet betrifft.

Zu den unter Pkt. 5.4 (S. 34) des Erläuterungsberichtes angeführten Verkehrskonzepten kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da ihre Darstellung in diesen Unterlagen nicht enthalten ist.

#### **Beschluß:**

Die Hinweise aus der Sicht der überregionalen Verkehrsplanung werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist bereits eine Darstellung für den Verlauf der A 14 enthalten, so daß die Feintrassierung im Wege des Planfeststellungsverfahrens erfolgen kann. Bei dem angesprochenen Verkehrskonzept handelt es sich um ein gemeindliches Verkehrskonzept, das insbesondere Bedeutung hat auch für den innergemeindlichen Ausbau der Straßen und Wege. Es war Grundlage für die durchgeführten Dorferneuerungsmaßnahmen. Der Erläuterungsbericht wird in diesem Sinne noch ergänzt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht möchte ich bemerken, daß die Aussage auf der S. 46 (I. Abs. letzter Satz) des Erläuterungsberichtes falsch ist. Große Teile des Schlosses sind z.Z. ungenutzt.

Durch die große Anzahl von Bodendenkmalen im Plangebiet ist auf die Stellungnahme des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege, das von der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bernburg) als Fachamt beteiligt wird, hinzuweisen.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA 28.10.1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

**Beschluß:**

Im Interesse der Vollständigkeit des Planungswerkes wird die angemerkte Korrektur im Erläuterungsbericht vorgenommen. Ansonsten wird der Erläuterungsbericht um die hier gegebenen Hinweise ergänzt.

Aus schulrechtlicher Sicht werden zum Flächennutzungsplan keine Einwände erhoben.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus schulrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist zu bemerken, daß der Gewässerausbau gemäß § 120 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung des Erläuterungsberichts. Zur Zeit sind Gewässerausbaumaßnahmen nicht geplant.

Die obere Naturschutzbehörde nimmt zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau wie folgt Stellung:

Das Naturschutzgesetz "Auwald bei Plötzkau" sowie die einstweilig sichergestellte Erweiterungsfläche befinden sich größtenteils in der Gemeinde Plötzkau, so daß eine nachrichtliche Übernahme bzw. ein nachrichtlicher Vermerk in die vorliegende Bauleitplanung erforderlich ist.

Obgleich der Flächennutzungsplan bereits entsprechende Darstellungen enthält, ist festzustellen, daß die Abgrenzung des Naturschutzgebietes "Auwald bei Plötzkau" in seinem westlichen Verlauf (nördlich Plötzkau) nicht korrekt angegeben wurde. Weiterhin fehlt gänzlich der Vermerk der Naturschutzgebiets-Erweiterungsfläche, die per Verordnung vom 14.10.1994 einstweilig sichergestellt wurde.

Die genaue Abgrenzung des Naturschutzgebietes "Auwald bei Plötzkau" und die einstweilig sichergestellte Erweiterungsfläche ist der beiliegenden Schutzgebietsverordnung (Kopie) zu entnehmen.

**Beschluß:**

Im Interesse der Planeindeutigkeit werden die angeregten Korrekturen vorgenommen. Ebenso wird der Bereich der Erweiterungsfläche für die einstweilige Sicherstellung nach Angaben übernommen.

**Begründung:**

Die Korrekturen dienen der Planungssicherheit.

Auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes sind gemäß des MI und MRS vom 12.04.1995-46-21013 im Bereich des Kartenbildes die folgenden Vermerke anzubringen:

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1 : 10 000  
Blätter-Nr.    Ausgabejahr

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:  
durch:  
am:  
Aktenzeichen:

**Beschluß:**

Die angeregten Ergänzungen im Hinblick auf die Vervielfältigungserlaubnis des Landesamt für Landesvermessung, Datenverarbeitung, werden nach Angaben auf dem Plan vermerkt.

**Begründung:**

Die Berücksichtigung der Hinweise dient der Planungssicherheit.

**Regierungspräsidium Dessau Dez. 32, Stellungnahme vom 11.07.95**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.06.95 teile ich Ihnen mit, daß die eingereichten Unterlagen auf die Einhaltung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung hin überprüft wurden.

Im Ergebnis dessen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Auf Seite 19 wird ausgeführt, daß zur Zeit Nachfrage für den Bau von 20 Einfamilienhäusern besteht und auf Seite 34 wird von 194 WE gesprochen. Hierin sehe ich auch auf lange Sicht einen gewissen Widerspruch.

Auf Grund der Tatsache, daß in den umliegenden Gemeinden ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen werden, sollte die Fläche für Wohnungsbau gemeinsam mit der Landkreisverwaltung Bernburg nochmals überprüft werden.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Zu der Frage des Wohnungsbedarfs wird im Erläuterungsbericht noch einmal näher dargestellt, daß es sich bei den 20 Einfamiliengrundstücken für den kurzfristigen Bedarf um die Darstellung der augenblicklichen Nachfragesituation handelt. Während auf Seite 34 für den längeren Zeitraum der Flächennutzungsplanung im Wege der Vorsorge eine gewisse Größenordnung für Wohnbauflächen angegeben wird. Diese werden bei der weiteren Überarbeitung wegen zu berücksichtigender Bedenken reduziert. Die konkrete Umsetzung erfolgt ohnehin erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort abschnittsweise vorgenommen, angepaßt an den jeweiligen Bedarf, so daß im Flächennutzungsplan lediglich für die drei zur Gemeinde gehörigen Ortslagen eine längerfristige Entwicklungsperspektive dargestellt wird. Der Erläuterungsbericht wird in diesem Sinne verdeutlicht.

Gleichzeitig sollte die Ausweisung der Abgrabungsfläche nochmals überprüft werden, da es aus raumordnerischer Sicht dazu keine Zustimmung geben wird, zumal die Fläche im Landschaftsschutzgebiet "Saale" liegt.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die Darstellung der Abgrabungsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Saale" bestehen. Die Gemeinde Plötzkau hält

an den jetzt getroffenen Darstellungen fest. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.

**Begründung:**

Die Gemeinde Plötzkau hat die ursprünglich getroffenen Darstellungen im Saalebereich für Bodenabbau wesentlich reduziert. Die jetzt dargestellten Flächen sind lediglich ein Bereich, in dem Bodenabbau auf anderer Rechtsgrundlage durchgeführt werden können. Die Gemeinde hält an den getroffenen Darstellungen fest, da ihr bekannt ist, daß in diesem Bereich bereits bergbauliche Erlaubnisse vorliegen. Die Gemeinde sieht im Falle der Nichtdarstellung dieser Abgrabungsflächen die Gefahr, daß ihr aufgrund der erteilten Erlaubnisse Entschädigungsansprüche angelastet werden. Die Gemeinde geht selbstverständlich davon aus, daß möglicher Bodenabbau so vorgenommen werden, daß ein Einklang mit naturschutzfachlichen Belangen hergestellt und daß insbesondere auch durch die Verkehrsführung die Ortslagen der Gemeinde nicht durch Lastwagenverkehre weiter belastet werden.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen, und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privat-rechtliche Zustimmungen und Gestattungen ersetzt.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß durch diese Stellungnahme keinen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren vorgegriffen wird.

**Landkreis Bernburg, Stellungnahme eingegangen am 24.08.95**

Bezüglich der o. g. Entwurfsunterlagen nimmt die Landkreisverwaltung Stellung. Die nachfolgenden Hinweise und Anregungen der betroffenen Fachbehörden wollen Sie im weiteren Planverfahren bitte beachten:

Die *untere Denkmalschutzbehörde* bemerkt:

Bei allen zukünftigen Bauvorhaben in dem vom FNP erfaßten Bereich werden zwangsläufig Funde und Befunde aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit, aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit auftreten, die als wichtige geschichtliche Quellen der reichen Bernburger Kulturlandschaft und als Bestandteil der Kulturgeschichte gelten. Dies ist besonders in den rot gekennzeichneten Bereichen zu erwarten (s. Anlagen 1 - 3).

Für alle Bauvorhaben, die mit Erd- und Schachtarbeiten verbunden sind, gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG) vom 21.10.1991. Nach dem DschG (§ 8 (2)) ist die untere Denkmalschutzbehörde (UDschB) des Landkreises Bernburg an den Genehmigungsverfahren von Bau- und Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Die UDschB muß hierbei mit dem zuständigen Denkmalfachamt, dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Einvernehmen herstellen (§ 8 (1) DschG).

Weiterhin sieht der § 14 (2) DschG vor, daß "Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden, der Genehmigung der UDschB bedürfen und rechtzeitig anzuzeigen sind." Desweiteren gilt nach § 9 (3) DschG, daß Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (LfA) oder, in Abstimmung mit dem Landesamt, durch einen Mitarbeiter des Museums Schloß Bernburg zu ermöglichen ist. Eine fristgemäße Zuleitung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen der einzelnen Gemeinden an die UDschB - als Träger öffentlicher Belange - ist zu erbitten.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß der Denkmalbestand von Sachsen-Anhalt entsprechend § 2 DSchG bislang erst unvollständig erfaßt ist, daher geben die bei den unteren Denkmalschutzbehörden vorliegenden Denkmalverzeichnisse in den meisten Fällen nur ungenügende Auskunft über das tatsächliche Vorhandensein der nach § 1 (3) DSchG zu berücksichtigenden Kulturdenkmale (s. Anlage 4).

Trotzdem sollten Sie bei Ihrer Planung die Erhaltung dieser bisher bekannten Objekte und Bereiche unter Einbeziehung des Umgebungsschutzes (vgl. § 14 (1) Pkt. 3 DSchG) sowie die Bewahrung der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen und baulichen Maßstäbe, der historischen Straßen- und Platzräume, der erhaltenen historischen Siedlungsgrenzen und Silhouetten etc. (§ 1 (5) BauGB, hier besonders die Punkte 4 und 5) zum Ziel setzen.

Die Erhaltungspflicht nach § 9 DSchG besteht grundsätzlich für alle Kulturdenkmale, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis (§ 18 (1) Satz 3 DSchG). Dazu gehört ein großer Teil der älteren Gebäude, insbesondere in den historischen Ortskernen, die vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 bislang keinen Denkmalschutz genossen.

Aber auch in älteren, industriell genutzten Bereichen oder auch in bislang nicht bebauten ehem. Garten- und Parkanlagen haben sich, meist stark vernachlässigt, technikgeschichtliche Objekte oder gartenarchitektonische Besonderheiten von oft hoher Denkmalbedeutung erhalten.

Solche bislang noch nicht aufgelisteten Denkmale werden in der Folge der laufenden landesweiten Denkmalerfassung aber mit Sicherheit festgestellt werden. Zur Vermeidung späterer Diskrepanzen mit bestandabweichenden planungsrechtlichen Festlegungen sollte sich Ihre Planung möglichst stark an der historischen Bebauung, sowohl hinsichtlich Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform etc. als auch hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur sowie der Bauweise (trauf-/giebelständig), orientieren.

**Beschluß:**

Die Plandarstellungen werden beibehalten. Auf die hier gegebenen Hinweise erfolgt eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes zur Beachtung bei weiteren Planungen.

**Begründung:**

Die Gemeinde Plötzkau weist im Erläuterungsbericht auf die hier besonders gegebenen denkmalpflegerischen Belange zur Beachtung bei weiteren Planungen bzw. bei Realisierungen besonders hin. Die Gemeinde ist mit allen ihren Ortslagen im Förderprogramm für die Dorferneuerung. Sie hat hierbei bereits weitergehende Planungen und Ziele formuliert und dabei insbesondere denkmalpflegerische Gesichtspunkte beachtet. Dieses wird auch bei zukünftigen Planungen und Realisierungen angestrebt. Insofern wird darauf im Erläuterungsbericht noch besonders aufmerksam gemacht.

Die *untere Straßenbaubehörde* weist vorsorglich darauf hin, daß im OT Bründel die Kreisstraße K 2108 verläuft. Daher sind die Belange des Straßenbaulastträgers in diesem Bereich zu berücksichtigen.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis, daß im Ortsteil Bründel die Kreisstraße K 2108 verläuft. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.

**Begründung:**

Die Darstellung der hier gegebenen Hinweise dient der allgemeinen Planungssicherheit. Mit dem besonderen Hinweis im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans soll auch gewährleistet werden, daß die Belange des Straßenbaulastträgers bei verbindlichen Bauleitplanungen bzw. bei der Realisierung zu berücksichtigen sind.

Die *untere Gesundheitsbehörde* fordert die Gewährleistung der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach den Kriterien der geltenden Trinkwasser-VO vom 08.12.1990. Es wird davon ausgegangen, daß der Anschluß an das Fernwasser vorangetrieben wird. Danach ist zu entscheiden, wie bisher genutzte Trinkwasseranlagen und Einzugsgebiete genutzt werden sollen. Als weitere gesetzliche Grundlagen werden hierfür genannt: Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Regelwerke des DVGW, Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt die hier gegebenen Hinweise zur Kenntnis. Der Erläuterungsbericht wird in dem hier vorgetragenen Sinne ergänzt.

**Begründung:**

Die hier gegebenen Hinweise für die Weiterentwicklung des Trinkwasserversorgungsnetzes werden zur Kenntnis genommen. Sie können durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht im einzelnen weiter geregelt werden. Die Gemeinde Plötzkau geht ebenso davon aus, daß eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser unter Ausbau bzw. Ersatz der bisherigen Systeme dringlich ist. Die Gemeinde wird in Verbindung mit dem Wasserverband ihre Trinkwasserversorgung weiterentwickeln. Bei verbindlichen Planungen bzw. bei der Realisierung sind diese Hinweise zu berücksichtigen.

Die *untere Umweltschutzbehörde* führt aus:

- Beim Ausbau des Sportplatzes in Plötzkau ist die Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage zu berücksichtigen. Die dort geltenden Immissionsrichtwerte sind zu gewährleisten.

**Beschluß:**

Wegen der auch von anderen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken wird die Wohnbaufläche in Nähe des Sportplatzes aus der Planung herausgenommen. Im Hinblick auf die Nähe des Sportplatzes zu vorhandenen Kleingärten erfolgt eine Ergänzung des Erläuterungsberichts zur weiteren Berücksichtigung bei der verbindlichen Bauleitplanung, bzw. bei Realisierung.

Ansonsten sind die Hinweise des Staatl. Amtes für Umweltschutz zum Immissionsschutz bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

**Beschluß:**

Die Hinweise des Staatl. Amtes für Umweltschutz werden unter Ziff. 6 behandelt und berücksichtigt.

- Die Karten zeigen nur einen Ausschnitt der jeweiligen Ortsgemarkung. Dadurch werden einige Abfallablagerungen nicht sichtbar.

Im Kartenmaterial wurden die Restlöcher, die zur Müllablagerung genutzt wurden, nicht als Altablagerungen gekennzeichnet, obwohl das Symbol in der Legende ausgewiesen ist.

Folgende Änderungen müssen erfolgen:

- Darstellung der gesamten Gemarkung
- Kennzeichnung aller Abfallablagerungen in den einzelnen Restlöchern.
- Gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung darzustellen.

Unter Punkt 1.1 des vorliegenden Erläuterungsberichtes heißt es: "Der Flächennutzungsplan erfaßt das gesamte Gebiet der Gemeinde Plötzkau. Dabei sind die Außenbereiche im Maßstab 1 : 10.000, die städtebaulichen Aktivzonen (bebaute Ortschaften) im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt".

Jedoch fehlt im vorliegenden Entwurf die Darstellung des Außenbereiches.

**Beschluß:**

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Plötzkau ist für die Außenbereiche im Maßstab 1 : 10.000 und für die städtebaulichen Aktivzonen (bebaute Ortslagen) im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt. Dabei verbleibt es auch. Die vom Landkreis angeregten Ergänzungen und Korrekturen werden im Interesse der Planeindeutigkeit und Plansicherheit vorgenommen. Die Restlöcher für Müllablagerung werden nach Angaben ergänzt.

**Begründung:**

Durch die gewählte Form der Kartenausschnitte und des Gesamtblattes wird das gesamte Gemeindegebiet lückenlos abgedeckt. Die Ergänzung von früheren Müllablagerungen und Restlöchern, die zur Müllablagerung genutzt wurden, dient der allgemeinen Plansicherheit. Insofern werden sie zur Vervollständigung in den Plan nach Angaben übernommen.

Die Gemeinden Plötzkau und Großwirschleben liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Saale". Nach § 59 (1a) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA 1992, S. 108), geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1994 (GVBl. LSA 1994, S. 608) sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 (1) BauGB) nicht mehr Bestandteil des bestehenden Landschaftsschutzgebietes.

Für die Fläche des geplanten Gewerbegebietes im Bereich der Stallanlage in Plötzkau und einer dahingehenden Umnutzung ist ein Antrag auf Herausnahme des Gebietes aus dem LSG notwendig, da diese Fläche im LSG und im Außenbereich der Gemeinde liegt und daher nicht durch den § 59 (1a) berührt wird.

Der Grenzverlauf des LSG nördlich von Plötzkau ist fehlerhaft dargestellt, denn die geplanten Wohnbauflächen sind noch nicht aus dem LSG ausgegliedert. Für diese geplante Wohnbaufläche "Hinter dem Friedhof" wurde das Herausnahmeverfahren stillgelegt, da die Fläche auf der anderen Straßenseite für Wohnbauzwecke genutzt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind alle besonders geschützten Biotop (gem. § 30 NatSchG LSA) mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes" zu kennzeichnen. Hierzu zählen u.a. naturnahe Bach- und Flußabschnitte, Halbtrockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Streuobstwiesen, Kopfbaumgruppen sowie Hecken und Feldgehölze (Anlage 5).

Das Naturschutzgebiet "Auwald bei Plötzkau" ist zusätzlich mit der Grenze der einstweilig sichergestellten geplanten NSG-Erweiterungsfläche darzustellen. Die Grenzen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

#### **Beschluß:**

Die angegebenen Korrekturen werden in den Plan übernommen. Der Erläuterungsbericht wird im Hinblick auf diese Stellungnahme ergänzt. Die Landschaftsschutzgebiete werden nach Angaben korrigiert bzw. Erweiterungsflächen werden nach Angaben dargestellt. Diese Maßnahme dient der allgemeinen Planungssicherheit. Bei der Stallanlage im Süden der Ortslage von Plötzkau handelt es sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben, das im Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässig ist. Insofern wird hier auf die Darstellung einer Baufläche verzichtet. Sofern hier auf anderer Ebene die Herauslösung aus dem Landschaftsschutz erforderlich werden sollte, wird ein entsprechender Antrag beim Landkreis Bernburg gestellt.

Die geplanten Wohnbauflächen im Norden der Ortslage werden aus der Planung herausgenommen. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze wird korrigiert. Nördlich der bisherigen Ergänzungsfläche im Westen der gegenüberliegenden Straßenseite wird eine Erweiterung vorgenommen, um hier dann den Wohnungsbau fortzusetzen. Zur Durchführung der Planänderung wird ein Planverfahren gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Der Darstellung der "Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen mit Rekultivierungsziel, z. B. LF Land- oder Forstwirtschaft" bei den Gemeinden Plötzkau und Großwirschleben kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde der Gewinnung von Bodenschätzen in diesem Raum aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden, weil hierdurch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für LSG und NSG ausgehen.

Eine Sondernutzung Dauercamping auf dem Sportplatz in Bründel ist nicht vertretbar, da Beeinträchtigungen für die angrenzenden besonders geschützten Biotope zu erwarten sind.

Insgesamt muß die Darstellung des **Flächennutzungsplanes überarbeitet** werden, erst **dann** kann eine **endgültige Stellungnahme** der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die Darstellung der Abgrabungsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Saale" bestehen. Die Gemeinde Plötzkau hält an den jetzt getroffenen Darstellungen fest. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.

Die Sondernutzung Dauercamping auf dem Sportplatz in Bründel wird aus der Planung herausgenommen.

**Begründung:**

Die Gemeinde Plötzkau hat die ursprünglich getroffenen Darstellungen im Saalebereich für Bodenabbau wesentlich reduziert. Die jetzt dargestellten Flächen sind lediglich ein Bereich, in dem Bodenabbau auf anderer Rechtsgrundlage durchgeführt werden können. Die Gemeinde hält an den getroffenen Darstellungen fest, da ihr bekannt ist, daß in diesem Bereich bereits bergbauliche Erlaubnisse vorliegen. Die Gemeinde sieht im Falle der Nichtdarstellung dieser Abgrabungsflächen die Gefahr, daß ihr aufgrund der erteilten Erlaubnisse Entschädigungsansprüche angelastet werden. Die Gemeinde geht selbstverständlich davon aus, daß möglicher Boden-

abbau so vorgenommen wird, daß ein Einklang mit naturschutzfachlichen Belangen hergestellt und daß insbesondere auch durch die Verkehrsführung die Ortslagen der Gemeinde nicht durch Lastwagenverkehre weiter belastet werden.

Unter dem Gesichtspunkt des Vorranges von Belangen des Naturschutzes wird die Fläche für das Campinggelände in Bründel aus der Planung herausgenommen.

Die Frage, ob Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geklärt werden können, so daß ein Landschaftsplan überflüssig wird (Erläuterungsbericht S. 36), wird wie folgt beantwortet:

Gemäß § 7 (1) NatSchG LSA hat die Gemeinde einen flächenkonkreten Landschaftsplan zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Flächennutzungspläne zu erarbeiten. Die Ergebnisse der Landschaftsplanung sind mit Text, Karte und Begründung darzustellen. Dabei geht es bei der Landschaftsplanung hauptsächlich um die Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft sowie um eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 7 (2) NatSchG LSA). Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege sind mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu kennzeichnen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind in einem Grünordnungsplan (§ 7 (1) NatSchG LSA) darzustellen. Dieser Grünordnungsplan bezieht sich dann nur auf die Fläche, die mittels eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes überplant wurde. Die Basis für einen Grünordnungsplan stellt der Landschaftsplan dar. Im Grünordnungsplan sind die grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) detailliert darzustellen.

Ergänzend wird zu dieser Problematik bemerkt, daß der Landschaftsplan als geeignetes Instrument erscheint, für die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die erfahrungsgemäß häufig außerhalb der B-Plangebiete angeordnet werden (müssen), bereits frühzeitig Vorsorge treffen zu können.

**Beschluß:**

Der Flächennutzungsplan wird noch um einen Fachbeitrag im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnung und Landespflege ergänzt.

**Begründung:**

Die Gemeinde Plötzkau ist mit all ihren drei Ortslagen im Dorferneuerungsprogramm. In diesem Zusammenhang wurden sowohl für die inneren Grünbereiche wie aber auch für die gesamte Landschaft Erhebungen und Planungen durchgeführt. Diese werden weiter aktualisiert durch einen Fachbeitrag Grünordnung und Landespflege. Die Aufstellung eines Landschaftsplans wird als zu weitgehend erachtet, insbesondere im Hinblick auf die bereits vorliegenden Untersuchungen und Planungen § 2 (1) i.V.m. § 1 (4) und § 1 (5) BauGB.

Aus Sicht der *unteren Landesplanungsbehörde* wird empfohlen, die TÖB-Liste zu korrigieren und zu aktualisieren (Anlage 7). Beachten Sie bitte in Zukunft, daß gem. § 4 BauGB nur die "von der Planung berührten" Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Desweiteren erscheint die zeichnerische Darstellung der Flächennutzung nicht ausreichend, da nicht das gesamte Plangebiet erkennbar ist (Hinweis auf § 5 (1) BauGB sowie die "Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne", Anlage 8). Beachten Sie hierbei bitte die korrekte Gemeindegrenze (Anlage 9).

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben (Erläuterungsbericht Nr. 2.2) werden wie folgt konkretisiert:

1. Vorranggebiet für Landwirtschaft: Gebiet um Köthen - Aschersleben - Staßfurt/hier: Gemeindegebiet westlich des LSG "Saale"
2. Vorranggebiet für Natur und Landschaft: NSG "Auwald bei Plötzkau" einschl. der einstweilig sichergestellten Erweiterung (REP)
3. Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung: Kiessandtagebau Beesedau (REP)
4. Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie für die Erholung: LSG "Saale" (REP)
5. Neubau der A 14 und der B 6n als vordringliche Maßnahmen im Bundesverkehrswegeplan 1992 und im LEP (Pkt. 2.4.2), festgelegt zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur.

Die Erläuterungen zur technischen Infrastruktur (Nr. 2.3.1) werden wie folgt ergänzt:

Das Gemeindegebiet wird von den Planung der A 14 (laufendes Planfeststellungsverfahren) und B 6n (laufendes Raumordnungsverfahren) einschl. der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berührt. Da beide Verfahren kurz vor dem Abschluß stehen, sollten die Trasse der A 14, die Nord-Variante der B 6n sowie die Ersatzfläche "Gröna" im Saaletal (als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft) mit in die Planung einbezogen werden. Desweiteren sollte das klassifizierte Straßennetz korrekt benannt und in die Planzeichnung eingetragen werden (s. Anlage 9). Dies betrifft die L 65 Bernburg (B 185) - Bründel - Schackstedt (L 72), die L 74 Alsleben (B 6) - Plötzkau - Güsten (B 185) und die K 2108 als Verbindung zwischen L 74 und L 65. Außerdem wird auf die Absicht der Straßenbauverwaltung des Landes verwiesen, die K 2108 zur L 74 sowie die L 74 zwischen Abzweig K 2108 und Plötzkau-Chausseehaus zur K 2108 umzustufen.

In Ergänzung zu diesem Punkt sollte der überregionale Radwanderweg "Saale" in der Planzeichnung dargestellt werden (Anlage 9).

Weitere Hinweise sind:

- Eine Bevölkerungsbetrachtung aller 3 Ortsteile erscheint sinnvoll, da die Entwicklung durchaus unterschiedlich sein kann.
- Die Ergebnisse der Agrarstrukturellen Vorplanung "Mittleres Saaletal - Bernburg I" sollten einbezogen werden.
- Der Einfluß der A 14 und B 6n auf die Flächennutzungsstruktur, insbesondere auf die Landwirtschaft sollte untersucht werden.
- Die Fläche für die Abgrabung südlich Plötzkaus wird von Seiten der Landkreisverwaltung u. a. aus raumordnerischen und bodendenkmalpflegerischen Gründen sowie vom Standpunkt des Naturschutzes aus nicht befürwortet.

#### **Beschluß:**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Planverfahren beteiligt. Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gebiet der Gemeinde Plötzkau im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt und für die städtebaulichen Aktivzonen im Maßstab 1 : 5.000. Dieses ist aus Gründen der Handhabbarkeit und der Übersichtlichkeit erfolgt. Dabei verbleibt es auch. Die hier gegebenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben werden noch im Erläuterungsbericht näher dargestellt. Diese Maßnahme dient der allgemeinen Planungssicherheit. Ebenso werden die Erläuterungen

zur technischen Infrastruktur ergänzt und die vom Landkreis angegebenen Radwandertrassen ergänzt. Die Bevölkerungsbetrachtung aller drei Ortsteile wird noch weiter differenziert und die Ergebnisse der Agrarstrukturellen Vorplanung einbezogen. Auf den Einfluß von A 14 und B 6n auf Flächennutzungsstruktur und Landwirtschaft werden im Erläuterungsbericht noch im erforderlichen Umfang vorgenommen. Die Korrekturen und Ergänzungen dienen der allgemeinen Planungssicherheit.

#### **Straßenbauamt Wittenberg, Stellungnahme vom 29.06.95**

Seit dem 01.01.1995 liegt der Kreis Bernburg im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamt Sangerhausen, Kyselhäuser Straße 3, 06526 Sangerhausen.

Den o.g. Flächennutzungsplan haben wir daher zuständigkeitshalber an dieses Straßenbauamt weitergeleitet.

#### **Beschluß:**

Das Straßenbauamt Sangerhausen hat keine Stellungnahme abgegeben. Es wurde noch um eine Ergänzung gebeten.

#### **STAU Dessau-Wittenberg, Abt. Immissionsschutz, Stellungnahme vom 30.06.95**

Die Unterlagen werden zur Zeit auf Vollständigkeit geprüft. Soweit sich notwendige Ergänzungen ergeben sollten, erhalten sie hiervon unverzüglich Nachricht.

Sie erhalten vom STAU Dessau/Wittenberg bis zum **09.08.95** eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gemäß Runderlaß des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen vom 3.9.93. Hinsichtlich wasserrechtlicher und abfallrechtlicher Belange verweisen wir auf die untere Wasser- und Abfallbehörde.

#### **Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der unteren Wasser- und Abfallbehörde beim Landkreis Bernburg wurde dort behandelt.

Wir erwarten nach der Genehmigung des o.g. Bauleitplanes durch das Regierungspräsidium Dessau die Zusendung eines rechtskräftigen Exemplares.

**Beschluß:**

Das Staatl. Amt für Umweltschutz erhält nach Plangenehmigung ein Exemplar.

**STAU Dessau-Wittenberg, Stellungnahme vom 08.08.95**

Grundlage dieser Stellungnahme, die sich auf den Schutz vor Immissionen durch Schall und luftfremde Stoffe bezieht, ist der vorliegende Entwurf des F-Planes (Planzeichnung, Erläuterungsbericht) vom 02/95 (Verfasser: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig/Leipzig) sowie eine Ortsbesichtigung am 1.8.1995.

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermeiden werden.

Zum vorliegenden Entwurf des F-Planes der Gemeinde Plötzkau (einbezogen die Ortschaften Bründel und Großwirschleben) gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Bedenken, Empfehlungen und Hinweise:

1. Gemeinde Plötzkau

1.1 Nordwestlich der Ortslage von Plötzkau wird eine Wohnbaufläche (W) neu dargestellt. Da sich unmittelbar östlich von der geplanten Wohnbaufläche das Sportplatzgelände (u.a. Fußballplatz mit hohem Ballauffanggitter und Tiefstrahlern, was auf einen abendlichen Trainingsbetrieb schließen läßt), ein Bräunungsstudio und der Festplatz der Gemeinde befinden, scheinen aus unserer Sicht ohne Vorkehrungen Konflikte vorprogrammiert. Lärmemissionen, die üblicherweise von Sportplätzen ausgehen, sind insbesondere störend, da sie in der Freizeit auftreten, wo in Wohngebieten ein erhöhtes Ruhebedürfnis vorliegt. Von seiten des Immissionsschutzes bestehen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die DIN 18005, Beiblatt 1, nennt zwecks Gewährleistung des bestehenden Schutzanspruches der Bewohner von Wohngebieten gegenüber Freizeit- und Sportlärm folgende schalltechnische Orientierungswerte:

WR-Gebiet: Tag (6-22 Uhr) 50 dB(A), Nacht (22-6 Uhr) 35 dB(A)

WA-Gebiet: Tag (6-22 Uhr) 55 dB(A), Nacht (22-6 Uhr) 40 dB(A)

Der Schutzanspruch von Baugebieten gegenüber Freizeit- und Sportlärm regelt sich nach der 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG vom 18.07.91 (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung). Danach sollten neue Wohngebiete mindestens einen Abstand von 110 Meter (bei WR-Gebieten) bzw. 60 Meter (bei WA-Gebieten) zu einem vorhandenen Fußballplatz mit guter Auslastung (was im vorliegenden Fall aufgrund der Tiefstrahler angenommen wird) besitzen, um die o.g. Orientierungswerte einzuhalten.

Da dieser Abstand im vorliegenden Fall wahrscheinlich nicht gewährt werden kann, sollte das Anlegen eines Lärmschutzwalles erwogen werden. Im Rahmen der verbindlichen Planung (B-Plan) für das Wohngebiet, sollten hierzu auf der Grundlage eines Lärmgutachtens konkrete Festsetzungen erfolgen.

**Beschluß:**

Die Gemeinde wird mit Rücksicht auch auf Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange die Wohnbaufläche aus der Flächennutzungsplanaufstellung herausnehmen und dem Wohnungsbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite Raum einräumen. Es wird ein erneutes Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

1.2 Die als Gewerbebaufläche (G) dargestellte Schweinemastanlage der Agrargenossenschaft Plötzkau e.G. südöstlich der Ortslage von Plötzkau sollte als Sondergebiet der Tierproduktion ausgewiesen werden, da die Formulierung in § 8 BauNVO (nicht erheblich belästigend) für eine derartige Anlage (Tierbestand lt. unseren Anzeige-Unterlagen über 2426 Tiere) auch unter Zugrundelegung des Standes der Technik nicht realistisch erscheint. Auch verfahrensrechtlich sind solche Anlagen, die unter die Genehmigungsbedürftigkeit nach BImSchG (Anlagen der 4. BImSchV, Spalte 1) fallen, im allgemeinen nur in GI- oder SO-Gebieten zulässig. Durch die SO-Ausweisung sollte gleichzeitig eine klare Abgrenzung zu anderen Gewerbebetrieben, die sich sonst auf dieser Gewerbebaufläche ansiedeln könnten, gegeben sein.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird insofern beachtet, als die Stallanlage dem Außenbereich zugeordnet wird. Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen wird dort mit dem § 35 BauGB begründet. Es wird ein Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

1.3 Nordwestlich der Ortslage von Plötzkau (nördlich der Straße nach Bründel) wird eine Mischbaufläche (M) dargestellt. Da aus unserer Sicht die Entwicklung in diesem Bereich (nach dem Charakter der vorhandenen Bebauung) eindeutig in Richtung Wohngebiet geht, sollte dieser Realität auch bei der Darstellung im F-Plan entsprochen werden. Es sollte eine W-Darstellung erfolgen, da einzelne gewerbliche Nutzungen in MI-Gebieten, die eindeutig zum Wohnen tendieren, als störend angesehen werden bzw. häufig der Anlaß für Nachbarschaftsbeschwerden sind.

**Beschluß:**

Die Anregung wird beachtet. Bei der weiteren Planbearbeitung wird hier mit Ausnahme der bestehenden Bebauung eine Wohngebietsdarstellung vorgenommen.

2. OT Großwirschleben

Am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großwirschleben wird eine neue Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da sich ca. 110 Meter nördlich von dieser Fläche die Bestandsschutz genießende Rinderanlage der Agrargenossenschaft Plötzkau e.G. (Stallkapazität 340 Tierplätze = 328 GV) befindet, scheinen hier aus der Sicht des Immissionsschutzes Konflikte vorprogrammiert. Bei Anwendung der VDI 3471 (Emissionsminderung in der Tierhaltung - Rinderhaltung, die im Entwurf vorliegt) ergibt sich nach der Umrechnung (Berücksichtigung des geringen Geruchsmassenstroms bei der Rinderhaltung gegenüber der Schweinehaltung) lt. Tabelle 20 unter Zugrundelegung einer Punktzahl von 75 Punkten ein erforderlicher Mindestabstand von 260 Meter. Unter den gegebenen Bedingungen (Abstand 110 Meter, technisches Niveau der Rinderanlage - bei der Ortsbesichtigung war eine starke Geruchsbelastigung wahrnehmbar) ist eine Gewährleistung des bestehenden Schutzanspruches nicht gegeben, so daß wir von seiten des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Darstellung der Wohnbaufläche (W) anmelden.

**Beschluß:**

Bei der westlichen Wohnbaufläche in Groß Wirschleben handelt es sich um ein z. T. bereits bebautes Gebiet. Dieses kann aufgrund der gesamten Situation in Groß Wirschleben und seiner ländlichen Lage in die Mischbauflächen einbezogen werden, so daß hier eine Änderung in gemischte Bauflächen vorgenommen wird und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Dorfgebiet ausgegangen werden kann. Es wird ein Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

### 3. OT Bründel

Gegen die Neuausweisung der Wohnbaufläche (W) im Süden der Ortslage von Bründel und gegen das Sondergebiet "Campingplatz" bestehen von seiten des Immissionsschutzes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Bedenken.

#### **Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß zum Ortsteil Bründel keine Bedenken bestehen.

### **Bergbehörde Halle, Stellungnahme vom 18.07.95**

#### 1. Bergbauliche Tätigkeit

Nach Prüfung unserer Unterlagen teilen wir Ihnen mit, daß uns nichts über frühere bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 Bundesberggesetz vom 13.08.1990 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.06.1995 (BGBl. I S. 778), im Bereich des Flächennutzungsplanes Plötzkau (siehe auch Anlage) bekannt ist.

Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen gemäß § 2 Abs. 7 der Verwahrungsanordnung vom 19.10.1971 (GBl. II Nr. 73 S. 621) in Verbindung mit Artikel 9 Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III Nr. 1 Buchstabe b der Anlage II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885) ist demnach nicht zu rechnen.

#### **Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß mit Bergschäden nicht zu rechnen ist.

#### 2. Bergbauberechtigungen

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bergbauberechtigungsfelder:

Bewilligung II-B-f-124/94 Plötzkau zur Gewinnung von Kies und Kiessanden

Rechtsinhaber: Heiner Brinkhege Beteiligungsgesellschaft mbH u. Co.KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte

Bergwerkseigentum 54/90 Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde zur Gewinnung von Steinsalz, UGS

Rechtsinhaber: Kali und Salz GmbH, Schachtstraße 62, 99706 Sondershausen

Bergwerkseigentum 52/90 Bernburger Hauptsattel zur Gewinnung von Steinsalz, UGS  
Rechtsinhaber: Verbundnetz Gas, Liebigstraße, 04430 Böhlitz-Ehrenberg

Bergwerkseigentum 97/90 Beesenlaublingen/Beesedau zur Gewinnung von Kies und Kiessanden  
Rechtsinhaber: Immobilien Objekt Könnern GmbH u. Co. KG, 06420 Könnern.

In der Gemarkung wird außerdem aufgrund grundeigenen Rechts durch die Firma ETW GmbH Magdeburg Kies abgebaut.

Diese Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern die in den § 7 ff. BBergG festgeschriebenen Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GG geschützte Rechtsposition dar. Wir gehen davon aus, daß die Rechte der Bergbauberechtigungsinhaber bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Von den Inhabern der Bergbauberechtigungen sind zum o.g. Vorhaben weitere Stellungnahmen unbedingt einzuholen.

Das ehemalige Bergbauschutzgebiet innerhalb der bestätigten Bergbauberechtigung BWE 54/90 ist bis zur endgültigen Entscheidung vorläufig als Baubeschränkungsgebiet zu betrachten.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des BWE 97/90 das im beigefügten Lageplan eingetragene Baubeschränkungsgebiet Nr. V-A-4/94 gemäß § 107 Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06. Juni 1990 (BGBl. I S. 778). Diese Baubeschränkung hat eine Laufzeit von 15 Jahren, Rechtseigentümer ist die o.g. Immobilien Objekt Könnern GmbH.

**Beschluß:**

Auf die Bergbauberechtigungen wird im Erläuterungsbericht besonders hingewiesen. Ebenso auf die Baubeschränkungen. Die zeichnerischen Darstellungen werden beachtet.

**Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, Stellungnahme vom 27.07.95**

Das Amt läßt sich bei seiner Stellungnahme insbesondere von den Belangen der Agrarstruktur und des ländlichen Raumes leiten.  
Aus dieser Sicht gibt es folgende Hinweise und Bedenken.

Gemäß Regionalentwicklungsplanung (REP) für den Regierungsbezirk Dessau (Entwurf) befindet sich das Planungsgebiet im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Es wird deshalb empfohlen, die im beigefügten Kartenmaterial kenntlich gemachten Flächen als Dorfgebiete auszuweisen.

**Beschluß:**

Auf die Stellungnahme hin erfolgt eine Ergänzung des Erläuterungsberichtes, um auf die landwirtschaftlichen Belange besonders hinzuweisen.

**Plötzkau:**

1. Stallanlage der Agrargenossenschaft
2. Gärtnerei Baumgraß und Hopfendarre der Agrargenossenschaft
3. Hofstelle Heinemann (Haupterwerb)
4. Hofstelle Rose-Borsum (Haupterwerb)
5. Scheunen
6. Gebäude der Domäne Plötzkau

**Beschluß:**

Die Stallanlagen der Agrargenossenschaft in Plötzkau werden mit Rücksicht auf deren Belange dem Außenbereich zugeordnet. Die ansonsten in Rede stehenden landwirtschaftlichen Einrichtungen sind bereits durch die Darstellung M erfaßt, d. h., daß hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Dorfgebiet entwickelt werden soll. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, daß sie im Flächennutzungsplan lediglich nach der allgemeinen Art der Nutzung Bauflächen darstellt.

**Bründel:**

1. Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude der Agrargenossenschaft
2. Gebäude der Domäne Plötzkau

**Beschluß:**

Die in Rede stehenden landwirtschaftlichen Einrichtungen sind überwiegend in gemischten Bauflächen dargestellt, d. h., daß hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Dorfgebiet auszugehen ist. Die ehemals offenen Ställe im Westen der Ortslage werden wegen des fehlenden baulichen Zusammenhangs mit der sonstigen Anlage nicht als Bauflächen dargestellt. Sie genießen für landwirtschaftliche Nutzungszwecke auch die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB.

**Großwirschleben:**

- Stallanlage der Agrargenossenschaft

Bedenken bestehen hinsichtlich der Aussagen im Flächennutzungsplan zu den Stallanlagen in Plötzkau und Großwirschleben. Auf den Bestandschutz der landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen wird nachdrücklich hingewiesen. Um den ländlichen Charakter zu wahren und die Ansiedlung nichtstörender Gewerbes zu ermöglichen, wird die Ausweisung der übrigen Dorflagen als Kleinsiedlungsgebiet vorgeschlagen. Um die notwendige Abstimmung zwischen Bauleitplanung und agrarstrukturellen Planungen zu gewährleisten, erhalten Sie im beigefügten Kartenmaterial die Übersicht zum geplanten Flurbereinigungsgebiet "Plötzkau" im Zusammenhang mit dem Autobahnbau A 14.

**Beschluß:**

In Groß Wirschleben verbleibt es bei den bisherigen Darstellungen. Für die landwirtschaftlichen Einrichtungen der Rinderställe gelten die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB. Die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten wird nicht vorgenommen, da es sich bei den Baugebieten in Groß Wirschleben entweder um Dorfgebietsflächen in der alten Ortslage handelt oder um Erweiterungsflächen, die eindeutig als Wohnnutzungen anzusprechen sind. Es ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung davon auszugehen, daß dort Allgemeines Wohngebiet mit Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Belange ausgewiesen werden. Auf die geplanten Flurbereinigungsgebiete wird im Erläuterungsbericht besonders hingewiesen.

**Plötzkau:**

- Grünflächen mit Dauerkleingärten im Südwesten
- gewerbliche Stallanlagen im Süden
- gemischte Bauflächen im Nordwesten

**Beschluß:**

Die Grünflächen mit der Bezeichnung "Dauerkleingärten" sind im Plan bereits enthalten. Die Stallanlagen im Süden werden dem Außenbereich zugeordnet. Die Wohngebietsflächen im Nordwesten werden aus dem Plan herausgenommen. Die bauliche Entwicklung wird sich zunächst auf der westlichen Seite der Straße vollziehen.

**Bründel:**

- Grünflächen, Badeplatz, Sportplatz.

**Beschluß:**

Ein Badeplatz ist in Bründel nicht ausgewiesen. Die Grünflächen sind als Naherholungsflächen anzusehen und als solche auch mit dem besonderen Symbol Parkanlage gekennzeichnet. Eine kleine Teilfläche für Camping wird aus der Planung herausgenommen.

In Bezug auf den geplanten Kiesabbau im Planungsgebiet sei darauf hingewiesen, daß der Aufsuchungsantrag zum Kiesabbau "Plötzkau-West" der Fa. Eichler mit Stellungnahme des Amtes vom 23.02.1993 und 10.07.1995 abgelehnt wurde. Ebenso der Bewilligungsantrag zum Abbau von Kies und Kiessand in Plötzkau-Großwirschleben, da der Eingriff in die Landschaft das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde und Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet "Saale" nicht auszuschließen sind (Stellungnahme des Amtes vom 16.08.1993).

Der geplante Kiesabbau steht im Widerspruch zu den im REP-Entwurf festgelegten Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Der Prioritätsanspruch "landwirtschaftliche Nutzung" kann im beplanten Gebiet nicht gewährleistet werden.

**Beschluß:**

Die Darstellung der Abbauf Flächen zwischen Plötzkau und Groß Wirschleben wird wegen erteilter bergbaulicher Genehmigung im Plan beibehalten.

Ich bitte Sie, das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Bernburg vom Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen.

**Beschluß:**

Das Amt erhält nach Abschluß des Planverfahrens eine Darlegung des Abwägungsergebnisses.

**MEAG Halle, Stellungnahme vom 06.07.95**

Zum Vorhaben erklären wir unsere grundsätzliche Zustimmung.

Um der uns obliegenden gesetzlichen Verpflichtung einer stets sicheren und preiswerten Energieversorgung nachkommen zu können, muß sichergestellt sein, daß durch vorgesehene Ausweisungen der ordnungsgemäße Bestand und Betrieb dieser Anlagen weder beeinträchtigt noch gefährdet wird.

Wir bitten Sie, uns bei den Planungen und Aufstellungen, welche im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes erarbeitet werden, zu beteiligen.

**Beschluß:**

Es wird zur Kenntnis genommen, daß grundsätzlich Zustimmung zum Plan gegeben wird. Mit der MEAG werden bei der weiteren Realisierung insbesondere auch bei der verbindlichen Bauleitplanung einvernehmliche Regelungen angestrebt.

**Standortverw. Weißenfels, Stellungnahme vom 03.07.95**

Der Eingang Ihrer Benachrichtigung Az III-05-612202 vom 22.06.1995 wird bestätigt.

Zuständigkeitshalber wurde die Benachrichtigung an die Wehrbereichsverwaltung VII in Strausberg weitergeleitet.

Betrachten Sie dieses Schreiben als Zwischenbescheid.

Kein Beschluß erforderlich.

**Wehrbereichsver. VII, Stellungnahme vom 12.07.95**

O.g. Vorgang wurde mir zuständigkeitshalber von der Standortverwaltung Weißenfels zur weiteren Bearbeitung übergeben.

Eine ordnungsgemäße Bearbeitung des o.g. Vorganges ist mir wegen fehlender Unterlagen nicht möglich.

Ich bitte um Übersendung derselben.

**Beschluß:**

Die Wehrbereichsverwaltung erhält neue Planunterlagen, da offensichtlich die Unterlagen bei der Übersendung von Weißenfels verlorengegangen sind.

**Katasteramt Bernburg, Stellungnahme vom 12.07.95**

Keine Bedenken.

Hinweis:

Wir möchten darauf hinweisen, daß sich in dem geplanten Gebiet Lage- und Höhenfestpunkte befinden. Diese Punkte sind zu erhalten und zu schützen.

**Beschluß:**

Es ist auch Absicht der Gemeinde Plötzkau Lage- und Höhenfestpunkte zu erhalten. Es wird im Erläuterungsbericht auf diesen Sachverhalt besonders hingewiesen.

**Landesamt f. Denkmalpflege, Stellungnahme vom 18.07.95**

Ich teile Ihnen mit, daß ich Ihren Antrag mit meiner Stellungnahme (AZ.: D 1030/95) an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Bernburg - als zuständigen Träger öffentlicher Belange - mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. Bearbeitung weitergeleitet habe.

Bei eventuellen Rückfragen bitte ich darum, die Untere Denkmalschutzbehörde zu konsultieren.

**Beschluß:**

Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde bei der Stellungnahme des Landkreises Bernburg berücksichtigt.

DRITTE:

**Karin Wieschke, Ringgasse 4, Großwirschleben, Stellungnahme vom 25.07.95**

Im Namen der Bürgerinitiative erhebe ich Einspruch gegen den vorliegenden Flächennutzungsplan. Der im Plan eingezeichnete Kiesabbau wurde von den Einwohnern der Gemeinde Plötzkau, OT Großwirschleben, mit einer Unterschriftenaktion mehrheitlich abgelehnt. Zwischenzeitlich hat auch ein Teil der Einwohner von Plötzkau sowie Besucher des Ortes sich dieser Aktion angeschlossen. Wir lehnen den Kiesabbau ab, da sich auch unsere Enkel noch an einer intakten Natur erfreuen sollen. Wir sind der Meinung, daß die uns umgebenden Kiesabbaustätten genug Schaden am Landschaftsbild anrichten. Außerdem ist uns bekannt, daß die vorhandenen Kiesgruben in ihrer Produktion nicht ausgelastet sind und über Entlassungen ihrer Arbeiter beraten, somit würden auch keine neuen Arbeitsplätze geschaffen.

**Beschluß:**

Die Abbaufäche zwischen Plötzkau und Groß Wirschleben wurde im Planverfahren für den nördlichen Teil bereits reduziert. Sie wird für den im Plan dargestellten Bereich beibehalten, da das Bergamt mitteilt, daß hier Erlaubnisse erteilt sind. Die Gemeinde Plötzkau

behält diese Darstellung bei, um keine Entschädigungsansprüche zu erzeugen. Es wird davon ausgegangen, daß der Abbau unter Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Landespflege zu erfolgen hat und daß die Ortslagen nicht durch zusätzlichen Schwerlastverkehr belastet werden.

### **Agrargenossenschaft e.G. Plötzkau, Stellungnahme vom 15.09.95**

Bezugnehmend auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes, insbesondere zu Fragen Immissionsschutz geben wir Ihnen folgende Information:

1. Die Stallanlage Plötzkau ist nach getrennten Gesichtspunkten einzuschätzen:
  - a) Der Milchviehstall (240 Tierplätze) mit Milchhaus und Sozialtrakt - erst 1987 erbaut - Strohaufstallung, keine Gülle, hat Zukunftscharakter und bildet die Hauptproduktionsstätte im Bereich Tierproduktion der Agrargenossenschaft.  
Von diesem Stalltrakt gehen nur geringe Emissionen aus.
  - b) Die Schweinezucht- und -maststrecke (8 Ställe mit ges. 2.000 Plätzen) wird zu 50 % auf Strohaufstallung und zu 50 % auf Güllehaltung betrieben.  
Der z. Zt. gehaltene Tierbestand 1.800 - 2.000 Schweine stellt den möglichen Höchstbestand dar. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Gegenwärtig gibt es Überlegungen, auch in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Dessau/Wittenberg die vorhandenen Tierbestände (Schweine) auf ca. 700 Tiere zu verringern. Endgültige Entscheidungen sind jedoch noch nicht getroffen.  
Dem Umweltamt Wittenberg sind die Immissionswerte, die von der Schweinemastanlage ausgehen, durch die kontinuierliche Immissionsschutzzerklärung bekannt und waren bisher nie Anlaß zu Bedenken gegenüber dem Wohngebiet (günstige Windlage).
2. Die Rinderanlage Großwirschleben wird nur auf Strohaufstallung betrieben (bereits von Gülle auf Stroh umgebaut). In dieser Anlage wurde die Milchviehhaltung eingestellt. Die künftige Nutzung erfolgt durch Jungrinderaufzucht und Jungbullenmast, von der nur eine geringe Emission ausgeht. Der angegebene Tierbestand von 340 Tierplätzen stellt das Maximum dar, wobei durch die Aufzucht vom Kalb bis zur Färsen nur ca. 200 GV als Bestand zu sehen sind.
3. Zur Tierhaltung im Gebiet Plötzkau - Großwirschleben ist nicht zu übersehen, daß in den vergangenen Jahren der Tierbestand enorm zurück-

gefahren wurde und die Tierbestände in 2 geschlossenen Anlagen konzentriert sind und alle Ställe in der Ortslage aufgelöst wurden. (Schafställe Plötzkau, Bründel - Rinderställe Großwirschleben und Bründel, als auch Schweineställe in Bründel).

Man sollte auch nicht übersehen, daß zum ländlichen Raum nicht nur Campingplätze, Golfplätze und Tennisanlagen gehören können, sondern in einem bestimmten Umfang auch Produktionsstätten, die für einen Teil der Bevölkerung Arbeitsplätze bedeuten, erhalten bleiben.

**Beschluß:**

Die Gemeinde Plötzkau beachtet landwirtschaftliche Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Sie ist ebenso der Auffassung, daß Landwirtschaft ein wichtiger Produktionszweig gerade des ländlichen Raumes in Plötzkau ist. Der Erläuterungsbericht wird um die Informationen, die durch die Stellungnahme der Agrargesellschaft gegeben werden ergänzt.

**Begründung:**

**Zu 1.**

a)

Bei dem Milchviehstall ist von einer privilegierten Anlage gem. § 35 BauGB auszugehen. Die Gemeinde ist ebenso der Auffassung, daß von dieser Milchviehstallanlage keine Emissionen ausgehen, die die Ortslage stören.

b)

Die Anlagen für Schweinezucht und -mast werden dem Außenbereich zugeordnet.

**Zu 2.**

Die Rindviehstallanlage in Groß Wirschleben wird als eine privilegierte Anlage gem. § 35 BauGB angesehen und ist als solche im Außenbereich zulässig.

**Zu 3.**

Die gegebenen Informationen, daß die Tierhaltung konzentriert wurde in den letzten Jahren sind der Gemeinde bekannt. Die hier gegebenen Informationen werden im Erläuterungsbericht wiedergegeben.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind erneut Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Plötzkau hat auch diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

**Regierungspräsidium Dessau Dez. 25, Stellungnahme vom 25.06.96**

Von dem Bauleitplanverfahren habe ich Kenntnis genommen.

Ich verweise auf meine bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme.

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich wie folgt Stellung:

1. Aus Sicht des Liegenschaftsdezernats, aus schulaufsichtlicher Sicht und aus Sicht der oberen Wasserbehörde ergeben sich zur Stellungnahme vom 21.08.95 keine weiteren Hinweise.

In der Stellungnahme vom 21.08.1995 hatte das Regierungspräsidium Dessau, Dez. 25, folgendes ausgeführt:

Aus Sicht des Liegenschaftsdezernates ergeben sich keine Bedenken.

Aus schulrechtlicher Sicht werden zum Flächennutzungsplan keine Einwände erhoben.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist zu bemerken, daß der Gewässerausbau gemäß § 120 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Liegenschaftsdezernats und aus schulaufsichtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise der oberen Wasserbehörde wurden im Erläuterungsbericht bereits berücksichtigt.

2. Aus Sicht der überregionalen Verkehrsplanung wird folgender Hinweis gegeben:

Für die Bundesautobahn A 14 (Abschnitt Bernburg-Könnern), deren Trassenverlauf auch im vorliegenden Flächennutzungsplan Berücksichtigung in der Darstellung fand, läuft derzeit noch das Planfeststellungsverfahren. Gemäß § 9 a FStrG besteht für dieses Vorhaben eine Veränderungssperre, die bei den weiteren gemeindlichen Planungen berücksichtigt werden muß.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Der planfestgestellte Trassenverlauf der BAB A 14 wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Bernburg vom 30.04.1996 nachrichtlich korrigiert. Aufgrund des geänderten Trassenverlaufs im Bereich des dargestellten Gewerbegebietes wird auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Grünfläche verzichtet und hier eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vorgenommen.

3. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwände.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Bezüglich der Erfordernisse des Denkmalschutzes erfolgt ein Hinweis im Erläuterungsbericht.

4. Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde ergeben sich folgende Hinweise:

Die Hinweise gemäß meiner Stellungnahme vom 21.08.95 zur Darstellung des NSG "Auwald bei Plötzkau" wurden im überarbeiteten Entwurf berücksichtigt, so daß im Rahmen der Zuständigkeit für Naturschutzgebiete keine weiteren Einwände bestehen.

Aufgrund der teilweisen Lage des Gemeindegebiets innerhalb des LSG "Saale" bedarf es bei Erweiterungen der baulichen Nutzung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Beachtung der Naturschutzbelage.

Die Zuständigkeit obliegt für Landschaftsschutzgebiete der unteren Naturschutzbehörde.

Da der vorliegende Flächennutzungsplan Festsetzungen zu Erweiterungen von Bebauungsflächen enthält (Plötzkau - geplante Wohnbaufläche im südlichen Bereich - nur zeichnerisch dargestellt; Großwirsleben - mehrere geplante Wohn- und gemischte Bauflächen), ist dieser Plan unbedingt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wie aus dem § 59 Abs. 1 a Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in seiner geänderten Fassung vom 24.05.1994 (GVBl. LSA 25/1994 Seite 608) hervorgeht, sind nur die Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil von Landschaftsschutzgebieten.

Das bedeutet, daß bei Bauvorhaben im Außenbereich zur Schaffung von Baurecht zunächst die betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden müssen. Hierzu muß ein Antrag zur Durchführung eines Veränderungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Bezüglich des genannten Kiesabbauvorhabens bei Plötzkau, das als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt wurde, teile ich Ihnen zu Ihrer Information mit, daß trotz erheblicher Einwände auch seitens der oberen und unteren Naturschutzbehörde gegen dieses Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet die Bewilligung vom zuständigen Bergamt erteilt wurde. Es folgte sogar eine Dienstaufsichtsbeschwerde durch die Kreisverwaltung Bernburg gegen das zuständige Bergamt. Inzwischen wurde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens beim Dezernat Raumordnung und Landesplanung des Regierungspräsidiums beantragt. Da dieses Vorhaben im regionalen Entwicklungsprogramm weder als Vorsorge- noch als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung eingeordnet wurde und der geplanten Kiesgewinnung andere Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramm Dessau entgegenstehen (z.B. Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft) wird das Dezernat Raumordnung und Landesplanung demnächst die Entscheidung treffen, ob von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gänzlich abgesehen wird.

#### **Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt die Informationen der oberen Naturschutzbehörde zur Kenntnis. Bezüglich der Bauentwicklungsflächen ist eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgt. Der Erläuterungsbericht wird in bezug auf die Hinweise ergänzt.

**Begründung:**

Die ergänzenden Hinweise dienen der Planungssicherheit.

**Landkreis Bernburg, Stellungnahme vom 30.04.96**

Bezüglich des mit Schreiben vom 20.03.96 übergebenen Entwurfs nimmt die Landkreisverwaltung hiermit Stellung.

Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die derzeit bekanntesten Stellen mit Bodenfunden (s. Anlagen 1 und 2) aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit hingewiesen. In den gekennzeichneten Arealen ist großflächig mit Siedlungsresten zu rechnen. Daher dürfen, wenn Baumaßnahmen in diesen Bereichen unumgänglich sind, nur in Begleitung eines Mitarbeiters des Landesamtes für archäolog. Denkmalpflege oder einer von ihm beauftragten Person, Schachtarbeiten durchgeführt werden. Ausgrabungen, die durch angeschnittene Bodendenkmale erforderlich sind, müssen gem. § 14 DSchG LSA vom Bauträger finanziert werden.

**Beschluß:**

Bezüglich der vorgebrachten Hinweise erfolgen Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

**Begründung:**

Die Hinweise dienen der Planungssicherheit.

Bezüglich der Belange der Bau- und Kulturdenkmale verweise ich auf meine Stellungnahme vom 17.08.95. Dies gilt ebenso für die untere Gesundheitsbehörde sowie für die untere Straßenverkehrsbehörde.

**Beschluß:**

Die in der Stellungnahme vom 17.08.1995 vorgebrachten Hinweise sind im Flächennutzungsplan im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung bereits berücksichtigt worden.

Die *untere Schulverwaltungsbehörde* spricht sich mit Nachdruck für die Erhaltung der im Prinzenhaus stationierten Gemeindebibliothek aus. Es handele sich hierbei um einen Zweckbau, der für andere Nutzungen ungeeignet wäre. Außerdem sei sie eine der wenigen nebenberuflich geleiteten Gemeindebibliotheken, die u.a. mit Landesfördermitteln neu errichtet worden sind. Es sollte deshalb möglich sein, zwischen Gemeinde und Land einen vertretbaren Mietpreis zu vereinbaren.

**Beschluß:**

Die Aussagen der Stellungnahme der unteren Schulbehörde werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen bleiben bestehen.

**Begründung:**

Finanzielle Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Land in bezug auf die Gemeindebibliothek sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Die *untere Umweltschutzbehörde* bittet um Ergänzung folgender Altlastenverdachtsflächen auf der Planzeichnung:

- Ablagerung an der neuen Ziegelei Plötzkau  
(HW: 5735277, RW: 4477596)
- Ablagerung in Großwirschleben  
(HW: 5732769, RW: 4478482)
- Ablagerung in Großwirschleben  
(HW: 5732768, RW: 4478523).

Außerdem schließt sie sich dem Vorschlag des STAU hinsichtlich der Ausweisung der Stallanlage (Schweinemastanlage) im Außenbereich von Plötzkau als GI-Fläche oder als Sondergebiet Tierproduktion an. Diese Beurteilung beruht auf der Tatsache, daß die Anlage nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig und nicht nur eine landwirtschaftliche Einrichtung gem. § 35 (1) BauGB ist.

Des weiteren ist auf dem Plan 1.0 Plötzkau die Grenze des LSG "Saale" bis an den südlichen Ortsrand der Gemeinde zu zeichnen; die Stallanlage befindet sich im LSG.

Die Planzeichnungen sind bezüglich einiger fehlender Feldgehölze (z.B. entlang von Feldwegen und der Straßen Bründel - Alsleben und Plötzkau - Alsleben, westlich von Großwirschleben) als besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA sowie der Darstellung der Gartenanlage nördlich von Plötzkau als solche zu vervollständigen.

Den "Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen .." östlich der Straße Plötzkau - Großwirschleben innerhalb des LSG "Saale" kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Die Sportplätze Plötzkau und Großwirschleben liegen im LSG "Saale". Bei Modernisierungsarbeiten sind die gesetzlichen Bestimmungen gem. § 20 NatSchG LSA zu beachten.

Für das neue Wohngebiet östlich Großwirschlebens ist ein Antrag auf Herauslösung aus dem LSG "Saale" zu stellen.

Die dafür notwendigen Unterlagen und der Verfahrensablauf wurden der Verwaltungsgemeinschaft zuletzt mit Schreiben vom 13.04.95 dargestellt.

#### **Beschluß:**

Die Plandarstellungen bezüglich der Altlasten, der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und der nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope werden nachrichtlich korrigiert. Für das neue Wohngebiet östlich von Großwirschleben wird die Gemeinde einen Antrag auf Herauslösung aus dem LSG "Saale" stellen. Im Hinblick auf die Sportplätze Plötzkau und Großwirschleben erfolgt ein Hinweis auf § 20 NatSchG LSA.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Stallanlagen südwestlich von Plötzkau werden beibehalten.

Bezüglich der Kiesgewinnung nimmt die Gemeinde von der Darstellung von Abgrabungsflächen Abstand. Stattdessen wird der tatsächliche derzeitige Rechtszustand als nachrichtliche Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich hierbei um ein Bergwerksbewilligungsfeld.

#### **Begründung:**

Die Korrekturen und Hinweise dienen der Planungssicherheit.

Die Darstellung einer Abgrabungsfläche war auf die Stellungnahme des Bergamtes Halle hin erfolgt, um ggf. aufgrund der erteilten Erlaubnisse anstehende Entschädigungsansprüche bei Nichtberücksichtigung abzuwenden. Nach nochmaliger Prüfung der Rechtslage entspricht hier jedoch die jetzt gewählte Darstellung eines Bergwerksbewilligungsfeldes genau der derzeitigen Rechtssituation. Damit wird eine Benachteiligung betroffener vermieden und die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit sowohl in die eine als auch in die andere Richtung offengehalten. Die Frage der zukünftigen Nutzung der Flächen bleibt damit dem zukünftigen Planfeststellungsverfahren überlassen.

Auf eine Darstellung der Stallanlagen als Sonderbaufläche bzw. als Industriegebiet wird verzichtet, da der Betrieb nach § 35 Abs. 1, Nr. 5 BauGB ausreichend zu charakterisieren und in seinem Bestand gesichert ist. Eine Überplanung würde demnach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung widersprechen.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft auf der einen und der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der anderen Seite, erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Maßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Aus Sicht der *unteren Landesplanungsbehörde* wird wie folgt ausgeführt:

- Die im E-Bericht S. 2 genannte Bauplanungs- und Zulassungsverordnung 1990 gilt seit 1993 nicht mehr.
- Das auf der gleichen Seite genannte Regionale Entwicklungsprogramm ist mit dem Beschluß der Landesregierung vom 30.01.96 im Ministerialblatt LSA Nr. 22 vom 15.04.96 veröffentlicht worden.
- Groß-Wirschleben ist über die K 2108a an das klassifizierte Straßennetz (L 74) angebunden.

**Beschluß:**

Die erforderlichen Korrekturen werden vorgenommen.

**Begründung:**

Die Korrekturen dienen der Planungssicherheit.

- Die mit der agrarstrukturellen Vorplanung sowie mit dem Landschaftsrahmenplan erarbeiteten Lösungsansätze fanden keine Verwendung im FNP.

**Beschluß:**

Die Plandarstellungen bleiben bestehen.

**Begründung:**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau befindet sich seit 1991 im Aufstellungsverfahren. Zu dieser Zeit lag weder eine agrarstrukturelle Vorplanung noch ein Landschaftsrahmenplan vor. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der Natur und Landespflege sind nicht nur die zuständigen Träger beteiligt und ihre vorgebrachten Hinweise übernommen worden, sondern es wurde seitens der Gemeinde eine grünordnerische Bestandsaufnahme veranlaßt, die maßgeblich in die Plandarstellungen eingeflossen ist. Die von der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Hinweise zu Altlasten, der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und zu den nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotopen werden nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

Unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der einen und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft sowie des Naturschutzes und der Landespflege, erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Maßnahmen für ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

- Das auf S. 74/75 genannte Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB kann im Zusammenhang mit der Lösung von Immissionskonflikten nicht nachvollzogen werden.

**Beschluß:**

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Der Hinweis auf das erneute Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB bezieht sich auf die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde für diese Flächen, die eine erneute öffentliche Auslegung notwendig werden ließen.

- Die auf der Planzeichnung angegebene Kartengrundlage entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen, die ich Ihnen bereits ausführlich in meiner Stellungnahme vom 17.08.95 nannte.
- Die L 65 wird in Bründel über die K 2108 mit der L 74 nördlich von Alsleben verknüpft (nicht "L 108").
- Die Darstellung des Radwanderweges "Saale" sollte ebenso auf dem Plan 1.0 Plötzkau erfolgen.
- Die Fläche für die Abgrabung südlich Plötzkaus wird auch aus raumordnerischen Gründen nicht befürwortet.
- Abschließend sei noch eine Bemerkung zum dargestellten Verlauf der BAB A 14-Trasse gestattet. Dieser entspricht nicht den (auch der Verwaltungsgemeinschaft) vorliegenden Planfeststellungsunterlagen. In der Anlage 3 finden Sie daher den korrekten Verlauf, außerdem die Darstellung der inzwischen raumordnerisch bestätigten, geplanten Ferngasleitung Staßfurt-Peißen.

Zu Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

**Beschluß:**

Die Plandarstellungen werden korrigiert bzw. ergänzt und auf eine aktuelle, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Karte übertragen.

Auf die Darstellung einer Abgrabungsfläche wird verzichtet. Stattdessen erfolgt nunmehr nach dem derzeit aktuellen Stand der Rechtslage eine nachrichtliche Übernahme in Form einer Darstellung als Bergwerksbewilligungsfeld.

**Begründung:**

Die Korrekturen und Ergänzungen dienen der Planungssicherheit. Die Darstellung einer Abgrabungsfläche war auf die Stellungnahme des Bergamtes Halle hin erfolgt, um ggf. aufgrund der erteilten Erlaubnisse anstehende Entschädigungsansprüche im Falle einer Nichtberücksichtigung abzuwenden. Nach nochmaliger Prüfung der Rechtslage entspricht jedoch die jetzt gewählte Darstellung eines Bergwerksbewilligungsfeldes genau der derzeitigen Rechtssituation. Damit wird eine Benachteiligung Betroffener vermieden und die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit sowohl in die eine als auch in die andere Richtung (Abgrabung oder nicht Abgrabung) offengehalten. Die Frage der zukünftigen Nutzung der Flächen bleibt damit einem zukünftigen Planfeststellungsverfahren überlassen.

**Straßenbauamt Wittenberg, Stellungnahme vom 16.04.96**

Wir haben Ihren FNP-Entwurf speziell zu den Verkehrsbelangen Straße überprüft und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

1. Innerhalb der Abgrenzungen des FNP befinden sich zwei überregionale Straßenplanungen, die A 14 (Entwurfsphase, mit Unterlagen von 7/95) und die B 6 n (ROP-Unterlagen v. 7/95).  
Die B 6 n-Einmündung liegt im Gebiet des FNP.

Beide Trassen wurden nach obigen Unterlagen als Korrektur im FNP eingetragen. Als Nachtrag erfolgte ebenfalls die Trassenänderung der L 74 im Bereich der Überführung über die A 14.

Wir bitten um Übernahme dieser neuen Trassen in Ihrem FNP.

2. Der A 14-Ausbau endet auf der Trasse der B 6 n, an der jetzigen K 2108, d.h., mit komplettem Ausbau der Einmündung der B 6 n. An der jetzigen Trasse der K 2108 erfolgt ein Knotenausbau für eine vorübergehende Anschlußstelle der A 14, für die B 6 (von und nach Aschersleben), einschl. Feldwegneuanschluß (alles DEGES-Leistung). Nach Heranführung der B 6 n wird diese AS aufgehoben und die K 2108 erhält ein Überführungsbauwerk.
3. Vom SBA Sangerhausen wurde ein Umstufungsverfahren eingeleitet. Die K 2108 soll L 74 werden und die jetzige L 74, von Knotenpunkt bis 005 (mit OD Plötzkau) soll zur K-Straße abgestuft werden.

4. Das im FNP ausgewiesene Gewerbegebiet im Norden von Plötzkau (an der L 74) muß entfallen.  
Es wird diagonal von der A 14-Trasse gequert.

**Empfehlung:** Das Gewerbegebiet könnte im Süden der Ortslage im Bereich der LPG-Anlage eingeordnet werden.

5. Der Zubringer von der B 6 zur AS A 14 - die L 74 - wird ausgebaut.
6. Für die anderen klassifizierten Straßen im Bereich des FNP sind z.Z. keine kurzfristigen Ausbaumaßnahmen geplant.
7. Wir bitten um erneute Vorlage des überarbeiteten FNP in 2facher Ausfertigung.

**Beschluß:**

Die Plandarstellungen werden nachrichtlich im Sinne der Stellungnahme korrigiert.

Die im Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung von Gewerbebauflächen im Trassenverlauf der geplante A 14 werden aufgegeben. Stattdessen wird eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vorgenommen.

Dem Straßenbauamt wird der überarbeitete Plan zugesandt.

**Begründung:**

Die Korrekturen dienen der Planungssicherheit. Eine Verlagerung der Gewerbebauflächen im Trassenverlauf der A 14 würde eine erneute Planauslegung erforderlich machen, die aufgrund des Entwicklungsdruckes der Gemeinde nicht angestrebt wird, so daß für diese Flächen, die sich ausschließlich im Eigentum der Gemeinde befinden, nunmehr eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nach dem Bestand erfolgt. Die Ausweisung möglicher Gewerbebauflächen kann bei Bedarf in einem späteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

**Landesamt für Straßenbau, Halle, Stellungnahme vom 12.04.96**

Ich habe Ihr Schreiben zuständigkeitshalber an die unten eingetragene Stelle (Straßenbauamt Sangerhausen) abgegeben.

**Beschluß:**

Das Straßenbauamt Sangershausen wurde im Rahmen des Planverfahrens beteiligt.

## **Bergamt Halle, Stellungnahme vom 09.05.96**

Zu o.g. Vorhaben nehmen wir gemäß § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) Stellung:

### Bergbauliche Tätigkeit

Im Ortsteil Großwirschleben befindet sich in der Flur 2, Flurstück 48 das Restloch "Hohle" eines ehemaligen Steinbruches.

Von diesem Restloch geht ein 57 m langer Stollen aus in nördliche Richtung. Die Sohle des südlichen Mundloches liegt ca. 10 m unter der Geländeoberfläche.

Der Stolleneingang wurde 1991 sicher verschlossen (vermauert).

Die Abmauerung wurde mit einer Einflugöffnung für Fledermäuse und einem Zugang für Lurche versehen.

Bei Einbeziehung des Restloch- und Stollenbereiches in die Flächennutzungsplanung sollte unbedingt noch eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden.

Im o.g. Restloch wurde nach der Aktenlage offensichtlich Asche abgelagert. Damit besteht Altlastenverdacht.

### Bergbauberechtigungen

Im Planungsgebiet wurden folgende Bergbauberechtigungen erteilt:

Bewilligung II-B-f-124/94 Plötzkau zur Gewinnung von Kies und Kiessanden

Rechtsinhaber: Heiner Brinkhege Beteiligungsgesellschaft mbH u. Co.KG, Oeseder Straße 8, 49124 Georgsmarienhütte

Bergwerkseigentum 97/90 Beesenlaublingen/Beesedau zur Gewinnung von Kies und Kiessanden

Rechtsinhaber: Immobilien Objekt Könnern GmbH u. Co. KG, 06420 Könnern (Gewinnung läuft)

Bergwerkseigentum 52/90 Bernburger Hauptsattel zur Gewinnung von Kies und Steinsalz, UGS.

Rechtsinhaber: Verbundnetz Gas, Liebigstraßen, 04430 Böhlitz/Ehrenberg

Baubeschränkungsgebiet V-A-f-4/94 Beesenlaublingen/Beesedau.

Rechtsinhaber: Immobilien Objekt Könnern GmbH & Co. KG

Grundeigener Abbau Bründel (Kiesgrube)

Betreiber: ETW GmbH Magdeburg, Agnetenstraße 14, 39106 Magdeburg

Diese Bergbauberechtigungen räumen den Rechtsinhabern die in den § 7 ff. BBergG festgeschriebenen Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 GG geschützte Rechtsposition dar.

Wir gehen davon aus, daß die Rechte der Bergbauberechtigungsinhaber bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Von den Inhabern der Bergbauberechtigungen sind zum o.g. Vorhaben weitere Stellungnahmen einzuholen.

**Beschluß:**

Die Hinweise in bezug auf die Bergbauberechtigungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Darstellung von Flächen für Abgrabungen wird eine Änderung vorgenommen. Die Gemeinde hat nach Prüfung der Rechtslage festgestellt, daß sie durch die Darstellung von Abgrabungsflächen in ein nicht abgeschlossenes Verfahren eingreifen würde. Die planungsrechtlichen Konsequenzen, die durch die Ausweisung von Abgrabungsflächen entstehen, können von der Gemeinde unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Stellungnahmen der oberen und unteren Naturschutzbehörde sowie der Raumordnung nicht getragen werden. Aus diesem Grunde wählt die Gemeinde eine Darstellung als Bergwerksbewilligungsfeld. Dies entspricht genau der derzeitigen Rechtssituation. Eine Benachteiligung Betroffener wird so in jedem Fall vermieden und die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Flächen bleibt damit dem ggf. anzustrengenden Planfeststellungsverfahren überlassen.

Mit Schreiben vom 30.04.96 hat die untere Naturschutzbehörde das Restloch "Hohle" als Altablagerung mitgeteilt, so daß sich eine weitere Beteiligung erübrigt.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Dessau, Stellungnahme vom 26.03.96**

Bei o.g. Flächennutzungsplan werden die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Dessau nicht berührt.

Mit der Errichtung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen werden für die einzelnen Bauvorhaben der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium, Staatliches Amt für Umweltschutz oder Bauordnungsamt) Stellungnahmen zum technischen und sozialen Arbeitsschutz auf deren Anforderung zugearbeitet.

Für Tankstellen sind die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in ihren Zuständigkeitsbereichen die Genehmigungsbehörde (Erlaubnisbehörde).

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß die Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nicht berührt werden. Die Hinweise werden bei weiteren Planungen beachtet.

**Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, Stellungnahme vom 06.05.96**

Durch die Abwägungsbeschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Plötzkau zur Stellungnahme des Amtes vom 27.07.1995 werden die Hinweise und Bedenken berücksichtigt. Weitere Bedenken gibt es nicht.

In der Anlage erhalten Sie eine aktuelle Gebietskarte des Flurbereinigungsgebietes Plötzkau und die Übersicht über zwei beantragte Bodenordnungsverfahren.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Bernburg keine Bedenken bestehen.

**Bundesvermögensamt Halle, Stellungnahme vom 09.04.96**

Keine Bedenken.

Für etwaige militärische Belange ist die Wehrbereichsverwaltung VII in 15344 Strausberg, Prötzeler Chaussee zuständig, von der Sie eine entsprechende Stellungnahme einholen müßten, soweit dies noch nicht geschehen sein sollte.

Ich danke Ihnen für die Übersendung der Unterlagen.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Bundesvermögensamtes Halle keine Bedenken bestehen.

Die Wehrbereichsverwaltung ist im Rahmen des Planverfahrens beteiligt worden.

**MEAG Bernburg, Stellungnahme vom 26.04.96**

Zum Vorhaben erklären wir unsere grundsätzliche Zustimmung.

Im oben genannten Gebiet befinden sich Versorgungsanlagen der MEAG. Bei dem jetzigen Stand der Bearbeitung kann nicht beurteilt werden, ob Veränderungen an den Anlagen der MEAG vorzunehmen sind. Es ist daher mit der MEAG, Regionalbereich Anhalt in 06366 Köthen, Ratswall 9, Tel. (03471) 357260, eine gesonderte Abstimmung zu führen.

Wir bitten Sie, uns bei den Planungen und Aufstellungen, welche im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes erarbeitet werden, zu beteiligen.

**Beschluß:**

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen wird die MEAG, Regionalbereich Anhalt, erneut beteiligt.

**Verbundnetz Gas AG Leipzig, Stellungnahme vom 29.03.96**

Im Territorium des uns zur Stellungnahme eingereichten Flächennutzungsplanes befindet sich folgende VNG-Anlage:

**Soleleitung DN 400.**

Zur Information haben wir Ihnen die Grobtrasse bzw. ungefähre Lage unserer o.g. Anlage in den uns übersandten Plan eingetragen.

Sofern Sie die genaue Lage unserer Anlagen benötigen, laden Sie bitte die

Verbundnetz Gas AG  
Betrieb Bernburg  
Herr Burkhardt  
Grönaer Weg  
06408 Peißen  
Tel. (03471) 395520  
Fax (03471) 395502

zur Ortung und Absteckung der jeweiligen Anlagen ein.

Anhand der uns zur Stellungnahme bzw. Genehmigung eingereichten Unterlagen ergeben sich im Bereich der VNG-Anlagen keine Nutzungsänderungen. Demzufolge erteilen wir unsere Genehmigung ohne Auflagen.

Sofern Planungen im Bereich von 100 m beiderseits unserer Anlagen erfolgen, ist unser Unternehmen zur Stellungnahme bzw. Genehmigung aufzufordern.

Bestehen Ihrerseits Fragen zu den einzuhaltenden Sicherheitsabständen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

In bezug auf regionale Gasleitungen setzen Sie sich bitte mit den örtlichen bzw. regionalen Gasversorgungsunternehmen in Verbindung.

Bei weiterem Schriftverkehr bitten wir um Angabe oben genannter Registriernummer.

**Beschluß:**

Der Verlauf der Soleleitung DN 400 wird nachrichtlich in die Plandarstellungen übernommen. Desweiteren nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß seitens der Verbundnetz Gas AG keine Bedenken

bestehen.

Sofern verbindliche Planungen im Bereich von 100 m beiderseits von Anlagen der Verbundnetz Gas AG bestehen, wird die Gesellschaft erneut beteiligt.

### **Gasversorgung Sachsen-Anhalt, Stellungnahme vom 15.04.96**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich südwestlich der Gemeinde Großwirschleben unsere HDL 340.

Diese Leitung kommt nach Dükerung der Saale in das als Biotop ausgewiesene Gebiet des Flächennutzungsplanes und führt in westliche Richtung unmittelbar dahinter wieder heraus.

Eine Kopie vom beschriebenen Bereich legen wir diesem Schreiben bei. Weitere Gasversorgungsanlagen in Betriebsführung unseres Unternehmens sind nicht vorhanden.

Der Aufbau einer Gasversorgung im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist unsererseits nicht vorgesehen.

#### **Beschluß:**

Der Trassenverlauf der Hochdruckleitung wird nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Aufbau einer Gasversorgung im Gebiet der Gemeinde nicht vorgesehen ist.

### **Katasteramt Bernburg, Stellungnahme vom 19.04.96**

Seitens des Katasteramtes Köthen als Träger öffentlicher Belange habe ich gegenüber dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau keine andere Darlegungen als in meiner Stellungnahme vom 12. Juli 1995. Ich möchte Sie darauf hinweisen, daß der Landkreis Bernburg zum Amtsbereich des Katasteramtes Köthen gehört.

Mit Schreiben vom 12.07.1995 gab das Katasteramt Köthen folgende Stellungnahme ab:

Keine Bedenken.

Hinweis:

Wir möchten darauf hinweisen, daß sich in dem geplanten Gebiet Lage- und Höhenfestpunkte befinden. Diese Punkte sind zu erhalten und zu schützen.

**Beschluß:**

Es ist Absicht der Gemeinde Plötzkau Lage- und Höhenfestpunkte zu erhalten.

**Landesamt f. Denkmalpflege, Stellungnahme vom 16.04.96**

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. In den Plänen fehlen Hinweise auf Denkmäler und Denkmalbereiche. Anbei die derzeit gültige Liste, die neue Liste befindet sich im Stand der Bearbeitung, sie wird mit Sicherheit umfangreicher werden. Nach § 18 (1) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Schutz der Kulturdenkmale jedoch nicht abhängig von ihrer Eintragung in das Verzeichnis. Sobald die neue Liste erarbeitet ist, werden die Eigentümer durch die Untere Denkmalschutzbehörde benachrichtigt.

Zu begrüßen ist die langfristige Aufgabe des Sportplatzes in Bründel. Nach älteren Unterlagen scheint hier eine Parkanlage vorhanden gewesen zu sein, die den Teich im Westen mit einschloß und im Osten bis an die Straße reicht. Genauere Recherchen würden wir aus Zeitgründen erst bei akutem Bedarf anstellen.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt keine Bedenken bestehen. Die Art und Lage der Denkmäler und Denkmalbereiche werden nachrichtlich im Plan und im Erläuterungsbericht ergänzt.

DRITTE:

**Jutta und Lothar Einbrodt, Bernburger Str. 11, 39418 Staßfurt, Stellungnahme vom 13.04.96**

Am 27.03.96 haben wir den oben aufgeführten Flächennutzungsplan eingesehen.

Aus den beiliegenden Zeichnungen und der Legende geht nicht daraus hervor, daß ein Kiesabbau geplant oder in Vorbereitung ist.

Im Jahr 1989 haben wir in der Gemeinde Groß-Wirschleben einen Garten gepachtet und darauf einen Bungalow gebaut.

Der Grund war die schöne Landschaft und Ruhe. Zur Erholung geeignet, man kann sich dort erholen.

Sollte aber doch ein Kiesabbau mit Errichtung eines Betonwerkes vorgesehen sein, legen wir Widerspruch ein.

Das Kieswerk in Beesedau hat uns in all den Jahren genug zu schaffen gemacht. Auch die Natur und der Wildbestand ist seit Jahren durch dieses Kieswerk rückläufig.

Man sollte auch einmal an die Menschen in dieser Region denken, die durch diesen Abbau einer Lärmbelästigung ausgesetzt werden. Ganz zu schweigen von diesem schönen Stück Natur.

Stellvertretend durch uns schliessen sich Herr und Frau Michadis aus Mukrena diesem Widerspruch an.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden geändert. Anstelle einer Darstellung als Fläche für Abgrabungen erfolgt nunmehr als nachrichtliche Übernahme die Darstellung eines Bergwerksbewilligungsfeldes.

**Begründung:**

Bezüglich der Darstellung von Flächen für Abgrabungen wird eine Änderung vorgenommen. Die Gemeinde hat nach Prüfung der Rechtslage festgestellt, daß sie durch die Darstellung von Abgrabungsflächen in ein nicht abgeschlossenes Verfahren eingreifen würde. Die planungsrechtlichen Konsequenzen, die durch die Ausweisung von Abgrabungsflächen entstehen, können von der Gemeinde unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Stellungnahmen der oberen und unteren Naturschutzbehörde sowie der Raumordnung nicht getragen werden. Aus diesem Grunde wählt die Gemeinde eine Darstellung als Bergwerksbewilligungsfeld. Dies entspricht genau der derzeitigen Rechtssituation. Eine Benachteiligung Betroffener wird so in jedem Fall vermieden und die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Flächen bleibt damit dem ggf. anzustrengenden Planfeststellungsverfahren überlassen.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB sind keine  
Stellungnahmen eingegangen.

Herr ~~...~~ *Raap* Bründel - -

## 7.0 VERFAHRENSVERMERK

Der Erläuterungsbericht wurde im Auftrage der Gemeinde Plötzkau ausgearbeitet:

Büro für Stadtplanung, Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Bohlweg 1, 38100 Braunschweig  
Engertstraße 10 - 12, 04177 Leipzig  
Kirschberg 12, 06846 Dessau

Braunschweig, den 5.11.97



Der Erläuterungsbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.6.1995 bis 26.2.1995 öffentlich ausgelegen.

Der Erläuterungsbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) BauGB vom 25.03.1996 bis 30.04.1996 erneut öffentlich ausgelegen.

Plötzkau, den 6.11.97



.....  
(Bürgermeister)

