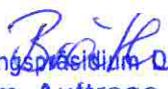


Gemeinde Ilberstedt

Landkreis Bernburg

Erläuterungsbericht
zum Flächennutzungsplan
der Gemeinde Ilberstedt

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25-21101-BE-53015/N
Dessau, den 15.09.99

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Stand: 17.05.1999

Inhalt:	Seite:
1. <u>Vorbemerkungen</u>	4
1.1 Planungsanlaß	4
1.2 Rechtsgrundlage	5
1.3 Inhalt des Flächennutzungsplanes	6
1.4 Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes	7
1.5 Lage der Gemeinde in der Region.....	9
2. <u>Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen</u>	11
2.1 Planungsvorgaben	11
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm und Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt	12
2.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau	12
2.1.3 Kreisentwicklungsplan und Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Bernburg.....	13
2.2 Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue	14
2.3 Bestehende Planungen der Gemeinde	15
3. <u>Bestandsaufnahme und -analyse</u>	18
3.1 Historische Entwicklung der Gemeinde.....	18
3.2 Bevölkerung	20
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung	20
3.2.2 Alters- und Geschlechtsstruktur	21
3.2.3 Erwerbsstruktur	22
3.3 Verkehr.....	24
3.3.1 Überörtliches Verkehrsnetz/Verkehrsanbindung.....	24
3.3.2 Örtliches Straßennetz	25
3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	27
3.4 Nutzungsstruktur	28
3.5 Landwirtschaft	29
3.6 Natur und Landschaft.....	31
3.6.1 Naturraum und naturräumliche Gliederung	31
3.6.2 Potentielle natürliche Vegetation	33
3.6.3 Boden	34
3.6.4 Klima.....	35
3.7 Ver- und Entsorgung	35
3.7.1 Trinkwasserversorgung.....	35
3.7.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser	36
3.7.3 Energieversorgung.....	36
3.7.4 Fernmeldewesen / Nachrichtenübermittlung	37
3.7.5 Abfallbeseitigung	37
3.8 Altlasten.....	37
4. <u>Bedarfsermittlung</u>	38
4.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	38
4.2 Wohnbauflächen	39
4.3 Gewerbeflächen	42
4.4 Ersatzflächen.....	44

4.4.1	Zulässigkeit des Eingriffs	44
4.4.2	Eingriffsbilanzierung	44
4.4.3	Ersatzflächenbedarf	49
5.	<u>Darstellungen des Flächennutzungsplanes</u>	51
5.1	Gesamtkonzept	51
5.2	Gemischte Bauflächen	52
5.3	Wohnbauflächen	52
5.3.1	Vorhandene Wohnbauflächen	52
5.3.2	Neu geplante Wohnbaufläche	54
5.4	Gewerbliche Bauflächen	56
5.4.1	Vorhandene gewerbliche Bauflächen	56
5.4.2	Neu geplante gewerbliche Bauflächen	57
5.5	Sonderbauflächen	58
5.6	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	60
5.7	Grün- und Freiflächen	60
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	61
5.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	63
5.10	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	63
5.11	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	64
5.12	Hauptversorgungsleitungen	64
6.	<u>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</u>	65
6.1	Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche	65
6.2	Altlasten	67
6.3	Kulturdenkmale	67
6.4	Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete	70
6.5	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	71
7.	<u>Verfahren</u>	72

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlaß

Die politische, wirtschaftliche und soziale Neuorientierung in der gesamten Region der 5 neuen Bundesländer ergibt auch für die Gemeinden eine völlige Neuordnung der Verwaltungs-, Wirtschafts- und Infrastruktur.

Für die Bevölkerung ergeben sich dadurch stark veränderte Lebensbedingungen, die einhergehen mit einem Bewußtseins- und Wertewandel. Dieser Wandel drückt sich in neuen Forderungen an Arbeits-, Versorgungs-, Wohn- und Freizeitbedingungen aus. Da diese Entwicklung einen raumbeeinflussenden bzw. -verändernden Charakter hat, ist es notwendig, diese Entwicklung zu planen und damit die Vorgänge zu leiten und zu ordnen, um negative Entwicklungen weitestgehend zu verhindern.

Seit dem Beitritt der neuen Bundesländer zum Geltungsbereich des Grundgesetzes am 3. Oktober 1990 gilt hier ebenfalls das Baurecht nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (zuletzt geändert am 01.01.1998).

Dies ermöglicht den Städten und Gemeinden in den neuen Bundesländern eine zukunftsorientierte, geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu planen. Wenn das Planungsinstrument Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Dies gilt voraussichtlich nur für kleinere Gemeinde und trifft auf Ilberstedt nicht zu. In Ilberstedt haben bereits gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungen eingesetzt (hier wurde der erste Bebauungsplan im Landkreis Bernburg nach der Wende genehmigt) und es werden in naher Zukunft überregionale Straßenverkehrszüge realisiert, die sich nachhaltig auf die Entwicklung der Gemeinde auswirken.

Die Gemeinde Ilberstedt unterliegt seit einigen Jahren einem großen Siedlungsdruck. Während vor 1989 auf den Dörfern nur in sehr geringem Umfang Wohnungsbau betrieben wurde, ist jetzt ein dringender Bedarf an Baugebieten zur Schaffung von Eigentum in Form von Eigenheimen festzustellen. Dabei kommt der Gemeinde Ilberstedt aufgrund seiner geringen Entfernung zum Mittelzentrum Bernburg und zum Grundzentrum Güsten eine besondere Bedeutung zu.

Die gewerbliche Entwicklung Ilberstedts ist, im Gegensatz zu den meisten Gemeinden und Städten in den neuen Bundesländern, gut angelaufen (das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ ist bereits vollständig bebaut). Die positive wirtschaftliche Entwicklung wird sich durch den Neubau der Autobahn 14 und den eigenen Anschlußpunkt Ilberstedts noch verstärken.

Durch die vorhandenen und entstehenden Verkehrsverbindungen (z.B. Ortsumgehungsstraße B 185 n) und dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen, muß die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet neu angedacht und geordnet werden.

Bereits im Jahre 1992 wurde vom Rat der Gemeinde Ilberstedt ein Aufstellungsbeschuß für einen Flächennutzungsplan gefaßt und ein Planungsbüro beauftragt, einen entsprechenden Plan auszuarbeiten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde deutlich, daß der damalige Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht geeignet war, den allgemeinen Aufgaben, Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung gerecht zu werden. Aus diesem Grunde wird die damalige Konzeption vollkommen überarbeitet und ein neuer Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.2 Rechtsgrundlage

Gemäß § 1 BauGB haben die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit (Art. 28 GG) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Wie bereits in Kap. 1.1 dargestellt, ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu gewährleisten.

Als planungsrechtliche Grundlage sind bei der Aufstellung insbesondere zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998
- Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.04.1993 (Erster Teil gültig bis zum 31.12.1997)
- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, bestehend aus Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 15.04.1996 (REP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.05.1987 (Neufassung vom 21.09.1998)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (zul. geänd. am 27.01.1998)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (zul. geänd. am 22.04.1993)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990.

Daneben wirken sich zahlreiche Fachgesetze, wie etwa das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), direkt auf die Planungsmöglichkeiten aus und sind zu beachten.

1.3 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Inhalt des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus § 5 BauGB. Danach ist im Flächennutzungsplan für das **ganze** Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den **voraussehbaren** Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. „Für das ganze Gemeindegebiet“ heißt, es dürfen in der Regel keine Flächen ausgespart werden. Auch bei Konfliktsituationen, wie z.B. bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in der Nachbarschaft von Wohngebieten, muß sich die Gemeinde für eine Lösung entscheiden. Die voraussehbaren Bedürfnisse können im allgemeinen maximal für einen Planungshorizont von etwa 10 - 15 Jahren abgeschätzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt damit ein mittelfristiges Entwicklungskonzept dar. Er liefert einen Rahmen, innerhalb dessen sich die flächenhafte Entwicklung der Gemeinde vollziehen kann. Das heißt, er bezieht sich nur auf die Entwicklung, für die eine Bereitstellung von Flächen erforderlich ist. Hauptsächlich sind dies:

Wohn- und Gewerbeflächen,

- Gemischte und Sonderbauflächen für zentrale Einrichtungen wie Läden,
- Erholungs- und Sportflächen,
- Flächen für Natur und Landschaft,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen zur Sicherung wertvoller Rohstoffe.

Die Sicherung wichtiger Versorgungsleitungen und das Hauptverkehrswegenetz stellen weitere wesentliche Bestandteile des Flächennutzungsplanes dar.

Neben den Darstellungen sollten Flächen, deren Nutzung aufgrund von Bodenbelastungen (Altlasten), Naturgewalten oder durch den Bergbau gefährdet oder eingeschränkt nutzbar sind, gekennzeichnet werden. Diese Kennzeichnung stellt keine planerische Entscheidung dar, sondern hat lediglich Hinweis- und Warnfunktion. Hinweisfunktionen haben auch die Darstellungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden und im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, wie z.B.

- Bundes-, Landes- und Kreisstraßen,
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete,
- besonders geschützte Biotope,
- Gewässer und Flächen für den Hochwasserschutz,
- Eisenbahnlinien usw..

Vorgehensweise:

Zur Erarbeitung eines allen öffentlichen und privaten Belangen gerecht werdenden Konzeptes gehört zunächst eine Analyse der bestehenden Nutzung und ihrer Entwicklungspotentiale. Als Ausgangspunkt der Standortentwicklung kommt der kulturhistorisch gewachsenen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung zu. Zum Nachweis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, aber auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist der jeweilige Flächenbedarf für die Ausweisung der einzelnen Flächen erforderlich. Die Abschätzung der zukünftigen Bedarfe sowie eine detaillierte Standortdiskussion bildet dabei den Ausgangspunkt der Planungen.

1.4 Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens rechtswirksam und für Behörden insbesondere für die Gemeinde selbst verbindlich. Gegenüber dem Bürger entfaltet er jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung, da er im Gegensatz zu einem Bebauungsplan (Ortssatzung) keine Allgemeinverbindlichkeit besitzt.

Der Flächennutzungsplan trifft daher auch keine Festsetzungen sondern lediglich Darstellungen. Aus diesen können weder Rechtsansprüche (z.B. auf Baugenehmigungen) noch Entschädigungsansprüche (z.B. Umwidmung von Wohnbauflächen in Grünfläche) abgeleitet werden.

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich aber, aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB. Bebauungspläne, die gegenüber jedem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Sie konkretisieren dessen Vorgaben und dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen.

Bei der Genehmigung von Vorhaben kommt dem Flächennutzungsplan folgende Bedeutung zu:

- Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
Hier entfalten die Darstellungen keine Wirkung.
- Im Innenbereich (§ 34 BauGB)
Hier entfalten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ebenfalls keine Wirkung.
- Im Außenbereich (§ 35 BauGB)
Hier sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang zu werten, die durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen (§ 35 (3) BauGB).

Sonstige Vorhaben sind hier bereits nicht zulässig, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Bei privilegierten Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Betriebe, Windenergieanlagen) müssen die öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen (d.h. mehr als nur beeinträchtigt werden), wenn sie sich gegenüber dem Vorhaben durchsetzen sollen.

- **Entwicklungssatzungen (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB)**
§ 34 (4) Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde zum Erlass von Satzungen, die größere bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, auch wenn es sich um Splittersiedlungen handelt, soweit die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.
- **Erweiterte Abrundungssatzung (§ 34 (4) BauGB und § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG)** Darüber hinaus läßt das bis zum 31.12.1997 befristet geltende BauGB-MaßnahmenG in § 4 (2a) zu, daß Gemeinden erweiterte „Abrundungssatzungen“ über im Zusammenhang bebaute Ortsteile erlassen können und darin für Wohnbebauung und über einzelne Baugrundstücke hinaus auch Außenbereichsflächen in derartige Satzungen einbeziehen können.
- **Außenbereichssatzungen**
§ 4 (4) BauGB-MaßnahmenG erlaubt über die Ergänzung und Erweiterung von Bebauungsansätzen im Außenbereich bei Wohnbebauung von einigem Gewicht durch Satzung Ergänzungsmöglichkeiten zu schaffen, auch wenn im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt sind.
- **Vorkaufsrecht für Wohnbauflächen**
Mit dem § 3 BauGB-MaßnahmenG hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, beim Verkauf unbebauter Wohnbaugrundstücke ein Vorkaufsrecht auszuüben. Dieses Vorkaufsrecht wird bereits mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in einem Flächennutzungsplanentwurf, der Planreife besitzt, ausübbar. Für die kommunale Baulandbeschaffung kann dies ein wichtiges Instrument darstellen, was jedoch zunächst bis zum 31.12.1997 befristet ist.
- **Naturschutz und Landschaftspflege**
Das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und Naturschutzrecht ist durch die Änderung des BauGB sowie des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 (zul. geänd. am 27.01.1998) neu geregelt worden. Bei Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes richtet sich die Ausgestaltung der Ersatzmaßnahmen nur noch nach den im Plan getroffenen Festsetzungen. Die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG ist direkt nur noch im Außenbereich anzuwenden.

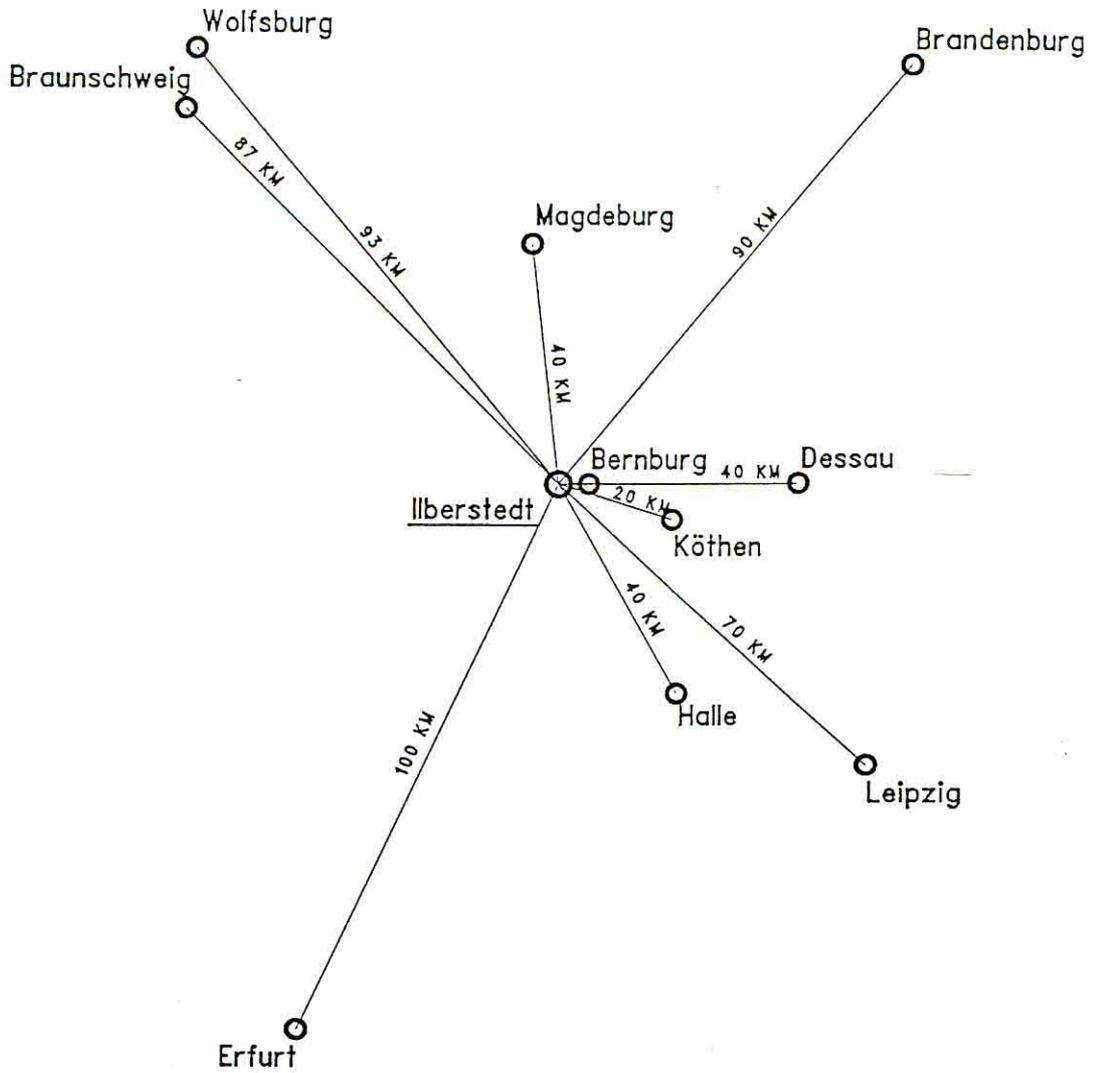
1.5 Lage der Gemeinde in der Region

Die Gemeinde Ilberstedt liegt im westlichen Teil des Landkreises Bernburg, ca. 7 km westlich der Kreisstadt Bernburg. Sie hat über die B 185 eine verkehrsgünstige Anbindung zum Mittelzentrum Bernburg und zum Grundzentrum Güsten, das Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist.

Die zukünftige Trasse der Autobahn A 14 verläuft östlich der Ilberstedter Ortslage. Aufgrund einer direkten Autobahnauffahrt wird die verkehrsmäßige Anbindung Ilberstedts noch verbessert.

Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen: Ilberstedt, Cölbick und Bullenstedt. Das Gemeindegebiet umfaßt eine Größe von ca. 14,95 km² und hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von etwa 7 km und in Ost-West-Richtung von etwa 3 km.

Zwischen Ilberstedt und den Ortsteilen verläuft die Wipper mit ihrem Überschwemmungsgebiet.



Flächennutzungsplan
der
Gemeinde Ilberstedt

Lage
in der Region

Maßstab: 1 : 1250/KM | Karte Nr.: 1

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG

Dipl.-Ing. Hermann Abeln

Büro: B-REGL/PC Lauchefang 9 • 06368 Köthen • Tel.: 0 34 96/40 37 0



2. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

2.1 Planungsvorgaben

Nach § 1 (4) BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Gemeinde Ilberstedt sind die Ziele der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) des Regierungsbezirkes Dessau vom 15.04.1996 festgelegt.

Das REP wurde aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt von 1992 entwickelt. Das LEP legt Ziele der Raumordnung, die der Verwirklichung der Grundsätze zur Entwicklung des Landes dienen, fest. Das REP konkretisiert bzw. ergänzt die dort getroffenen Festsetzungen für eine Teilfläche des Landes.

Die in diesen Programmen getroffenen Festsetzungen sind bei allen Planungen der Kreise und Gemeinden bis hin zur Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß LEP und REP wird die Gemeinde Ilberstedt dem ländlichen Raum zugeordnet. Als allgemeine Ziele der Raumordnung für ländliche Räume wird jeweils unter Punkt 3.1 formuliert:

In Gebieten mit überwiegend ländlichen Raumstrukturen (z.B. Altmark, ostelbische Gebiete), denen insgesamt für den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Landes besondere Bedeutung zukommt, sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die

- zu einer Verbesserung der Produktions- und Betriebsstruktur insbesondere der Land- und Forstwirtschaft führen,
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Bodens-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Freiraumschutzes gewährleisten,
- das Angebot auch an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
- die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
- zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
- den Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm und Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Das LEP trifft für Ilberstedt folgende wesentlichen Aussagen:

- Der Gemeinde Ilberstedt wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
- Das gesamte Gemeindegebiet ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Rohstoffgewinnung (Tiefbau) dargestellt.
- Die geplante Autobahntrasse A 14 Halle-Magdeburg (mit Autobahnanschlußstelle) verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das östliche Gemeindegebiet (bereits planfestgestellt).
- Die Bundesstraße 185 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung (bereits planfestgestellt).

Im Landschaftsprogramm werden u.a. folgende Zielsetzungen formuliert:

- Aufwertung der Ackerlandschaft durch ein Netz von Flurgehölzen und Waldinseln.
- Bestehende Windschutzgehölze durch Nachpflanzungen und Herausnahme der Pappeln ergänzen und umwandeln.
- Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen, um Gewässer zur biologischen Selbstreinigung zu führen.
- Schaffung von standortgerechten Gewässerschonstreifen, um auch kleinere Gräben vor Nährstoffeintrag zu schützen.
- Erweiterung der Waldfläche durch Anlage größerer Waldinseln aus naturnahen winterlindenreichen Eichen-Hainbuchen-Wäldern.

Speziell in der Gemeinde Ilberstedt soll der geringe Grünlandbestand der Wipperaue durch zweckmäßige Nutzung und Pflege gesichert und erhalten werden.

Flora und Fauna der Trocken- und Halbtrockenrasen sollen geschützt und gefördert werden, sowie durch ihre Offenhaltung das Landschaftsbild erhalten bleiben.

2.1.2 Regionales Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau

Im Regionalen Entwicklungsprogramm sind zu den Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes für die Gemeinde Ilberstedt folgende abweichenden bzw. zusätzlichen Darstellungen getroffen worden:

- Bei dem Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung handelt es sich um die Kali- und Steinsalzlagerstätte Bernburg, Aschersleben, Staßfurt (Bernburg-Osmarslebener

Steinsalzmulde).

- Das Vorranggebiet für die Landwirtschaft erstreckt sich nicht mehr über das gesamte Plangebiet, sondern lediglich nördlich der Bahnlinie Aschersleben-Köthen, östlich der geplanten A 14 sowie südlich der Ortsteile Cölbigk und Bullenstedt.
- Entlang der Wipper ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überlagernd mit einem Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Es ist geplant, die Wippenniederung als Landschaftsschutzgebiet festzusetzen.
- Die Bahnlinie Aschersleben-Köthen ist als Hauptbahn dargestellt.
- Die B 185 ist nördlich der Ilberstedter Ortslage als Ortsumgehungsstraße mit Autobahnanschlußstelle dargestellt.

Seit Juli 1997 gibt es einen Entwurf einer Ergänzung des REP. Inhalt dieser Ergänzung ist die Festlegung von Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie. In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs ist für das Gemeindegebiet im Bereich des Walkhügels ein Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie im Bereich eines bestehenden Umspannwerkes dargestellt. Dieses Gebiet geht in seiner Ausdehnung über die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche hinaus. Die Konkretisierung der dargestellten Sonderbaufläche beruht auf der genaueren Kenntnis und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und deckt sich mit den Aussagen der Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt sowie des Windenergiekonzeptes des Landkreises Bernburg.

2.1.3 Kreisentwicklungsplan und Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Bernburg

Für den Landkreis Bernburg wird zur Zeit ein Kreisentwicklungsplan aufgestellt, in dem die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalen Entwicklungsprogrammes Berücksichtigung finden. Wenngleich dieser Plan keine Rechtswirkung innehat, sind die Zielsetzungen und Darstellungen von der Gemeinde bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall reicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung die Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalen Entwicklungsprogrammes aus. Auf eine Berücksichtigung des Kreisentwicklungsplanes kann aufgrund des unkonkreten Planungsstadiums verzichtet werden. Bei der zukünftigen Umsetzung des Flächennutzungsplanes sind die Inhalte des Kreisentwicklungsplanes zu berücksichtigen.

Landschaftsrahmenplan:

Mit dem Landschaftsrahmenplan (Stand: November 1995) liegt ein einheitliches, überörtliches, naturschutzfachliches Planungswerk vor, das die Erfordernisse und Maßnahmen des

Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Kreisterritorium darstellt und begründet.

Für die Gemeinde Ilberstedt wurden folgende Planungsaussagen getroffen, die auf eine mittel- bzw. langfristige Realisierung ausgelegt sind:

- Wippertal
- Renaturierung der Wipper
- Vorhandene, wertvolle Biotop sollen durch zu entwickelnde naturnahe Biotopstrukturen vernetzt werden.
- Die kleinflächigen Auenwaldreste, Wiesen und Kleingewässer sind mit einem abwechslungsreichen Biotopmosaik zu erhalten.
- Landschaftsschutzgebiet „Wippniederung“ geplant.

Entsprechend werden folgende Anforderungen an die Nutzungen gestellt:

Landwirtschaft: - Extensivierung der Nutzung

- Pufferzonen an hochwertigen Biotopen
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Uferzonen
- Flächenumwidmung, Nutzungsänderung

Forst: - Neuschaffung von Gehölz- und Waldflächen im waldfreien Raum

- Die Landwirtschaft muß im Landkreis Bernburg als vorrangige Nutzung außerhalb von Siedlungen Priorität vor anderen Nutzungen erhalten. Die zu den fruchtbarsten Böden Deutschlands gehörenden Lößböden müssen dahingehend geschützt werden.

Strenzfelder Löß - Ackerbaufläche (nördlich von Ilberstedt)

- Ziel: - Ökologisch orientierte intensive Landwirtschaft,
- Entwicklung von Windschutzgehölzen

Schackstedter Löß - Ackerbaufläche (südlich von Cölbick und Bullenstedt)

- Ziel: - Weitflächige offene Hügellandschaft mit Waldinseln und Windschutzhecken.

2.2 Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue

Die Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue besteht seit 1993. Ihr gehört neben Ilberstedt die Stadt Güsten an, so daß sie über eine Gesamtfläche von 3.917 ha verfügt und am 30.06.95 6.073 Einwohner hatte.

Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Güsten. Ziel der kommunalen Zusammenarbeit ist es, die Verwaltungsaufgaben in ihrem Wirkungskreis sachgerecht und in angemessenen Fristen

zu erledigen.

2.3 Bestehende Planungen der Gemeinde

Bebauungspläne:

Der **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Bahnhof“**, ist seit dem 25.03.1992 rechtskräftig. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Es dient der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben und ist mit acht Betrieben vollständig belegt.

Der **Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“** befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Als Festsetzung ist ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd mit der Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft) vorgesehen. Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von ca. 22,9 ha.

Der **Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“** hat eine Plangebietsgröße von ca. 14,7 ha. Es setzt ein allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrs- und öffentliche Grünflächen fest und ist seit dem 10.06.1995 rechtskräftig. Die Gemeinde Ilberstedt hat in der Zwischenzeit für das gesamte Bebauungsplangebiet einen Änderungsentwurf erarbeitet, der vor allem die Grünordnung und Erschließung betrifft. Diese neue Planungskonzeption wird für den ersten Bauabschnitt schrittweise durch vereinfachte Änderungen umgesetzt. Danach soll eine grundsätzliche Überplanung und Umsetzung der Konzeption erfolgen.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbegebiet 'Am Bahnhof - Erweiterung'** befindet sich in der Aufstellung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor.

Die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und werden von daher im Flächennutzungsplan übernommen.

Dorferneuerung:

Die Gemeinde Ilberstedt ist im Januar 1996 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen worden. Der Dorferneuerungsplan ist im Ergebnis der Anhörung am 10.02.1997 als Fördergrundlage vom Regierungspräsidium Dessau anerkannt worden.

Wie in fast allen Gemeinden der Region gibt es auch hier große infrastrukturelle und bauliche Mängel. Die Dorferneuerung bietet der Gemeinde durch die finanzielle Unterstützung sehr gute Voraussetzungen, diese zu beheben und optimiert die Möglichkeiten der Durchsetzung der im Flächennutzungsplan verankerten Entwicklungsrichtungen der Gemeinde.

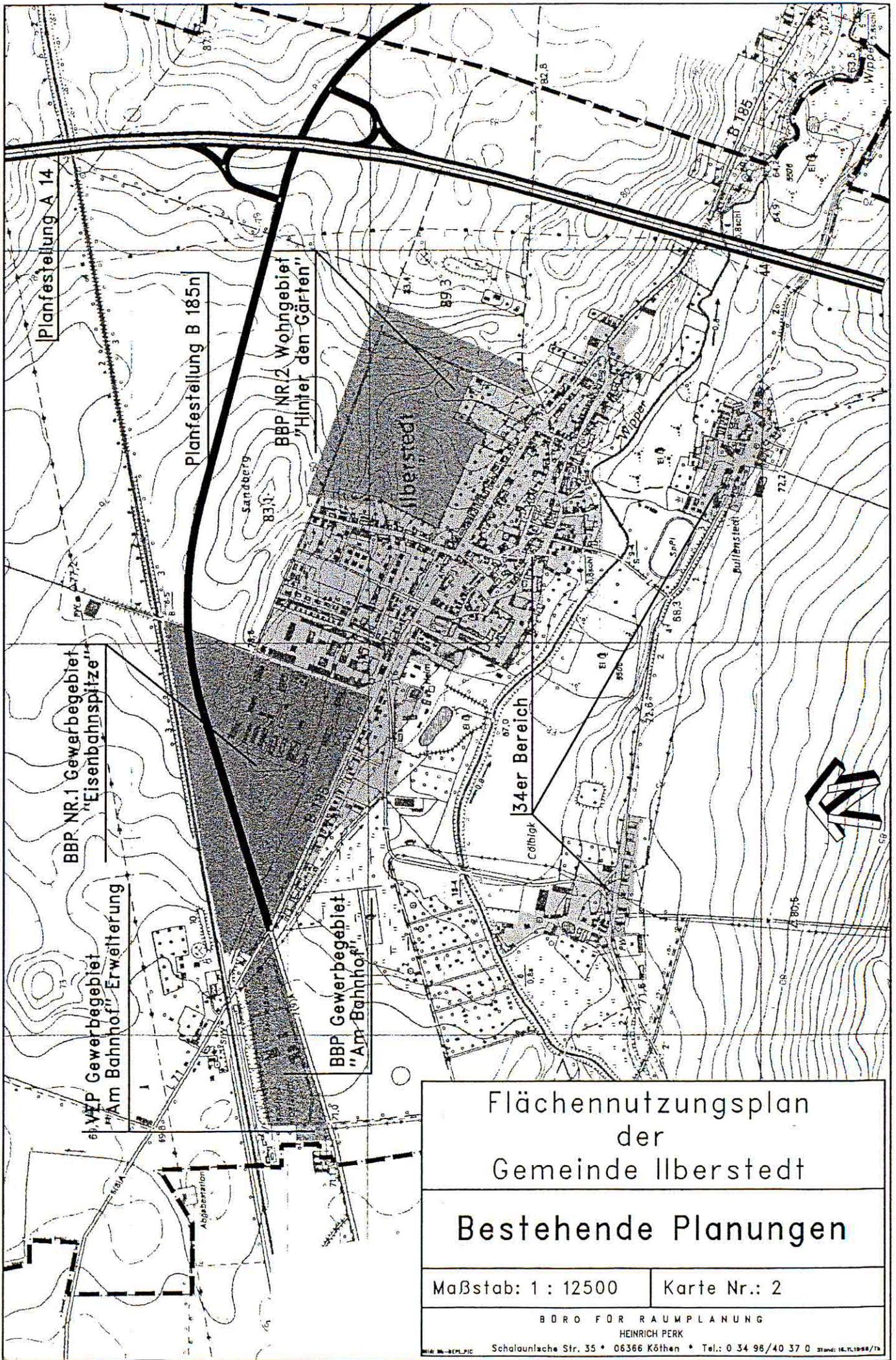
Im Rahmen der Dorferneuerung soll versucht werden, die landwirtschaftlichen Strukturen zu erhalten, eventuell Umnutzungsvarianten zu finden und somit den dörflichen Charakter der

Orte zu bewahren.

Gemäß Ziffer 4.3 der „Dorferneuerungsrichtlinien“ vom 02.12.1991 muß die Dorferneuerungsplanung mit den Ergebnissen der Bauleitplanung im Einklang stehen, soweit sie nicht deren Änderung oder Neuaufstellung vorbereiten soll.

Folgende weitere Fachplanungen bzw. Gutachten liegen vor bzw. wurden von der Gemeindevertretung beschlossen:

- Planfeststellung A 14, B 185 n (seit dem 30.05.1997 planfestgestellt),
- Innenbereichssatzung (in Aufstellung),
- Studie zur Vorbereitung der Landschaftsplanung und Erfassung des Naturraumpotentials (abgeschlossen),



Flächennutzungsplan
der
Gemeinde Ilberstedt

Bestehende Planungen

Maßstab: 1 : 12500

Karte Nr.: 2

3. Bestandsaufnahme und –analyse

3.1 Historische Entwicklung der Gemeinde

Die Geschichte einer Gemeinde bzw. seiner Ortsteile ist eine bedeutende Quelle für sein Entwicklungspotential. Die Berücksichtigung und der behutsame Umgang mit den überlieferten Strukturen sind Grundlage für den Erhalt bzw. die Entwicklung der Identität mit ihrer „Heimat“ und tragen zu einer positiven Weiterentwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile bei.

Neben einem Rückblick auf die historische Entwicklung soll daher auch kurz auf die charakteristischen Siedlungsmerkmale der Ortsteile eingegangen werden.

Das größte Dorf der Landschaft um den „Bullenstedter Brocken“ ist Ilberstedt. Einst waren es drei selbständige Dörfer, die dicht beieinander lagen: Ilberstedt (Gelverstede), Bullenstedt (Bollenstede) und Cölbigk (Cholebize). Das eigentliche Ilberstedt teilte sich früher noch einmal in zwei Dörfer: Ober-Ilberstedt und Nieder-Ilberstedt.

Um das Jahr 1100 wurden mehrere Adelshöfe gebaut, der Sattelhof in Bullenstedt, Ober- und Unterhof in Ilberstedt.

Neben dem Adel gehörte die Kirche im Mittelalter zur wichtigsten und einflußreichsten Komponente. In den alten Ilsenburger Urkundenbüchern wird Ilberstedt im Jahr 1147 und Bullenstedt im Jahr 1192 als Siedlungen genannt, die unter der wirtschaftlichen Oberhoheit der frommen Brüder standen.

Am Heiligabend des Jahres 1020 fand der berühmte Tanz zu Cölbigk - auch als „Tanzwunder“ bekannt - statt. Die Kunde von dem Geschehnis verbreitete sich schnell im ganzen Lande. Die Kirche nutzte es und gründete das Kloster des heiligen Magnus. Das kleine Dorf Cölbigk wurde zu einem viel besuchten Wallfahrtsort.

Die Mönche hatten viele Schenkungen erhalten und lebten wohl eine sorgenfreie Zeit, bis die Kirche 1515 baufällig wurde und das Kloster 1525 während des Bauernkrieges in Schutt und Asche gelegt wurde. Zwar griff nun die fürstliche Herrschaft ein (Fürstin Margarethe 1541-1547), bezahlte die zahlreichen Schulden und ließ das Kloster durch Ritter Wolf von Biedersee und mehrere Pröbste verwalten, aber die Zeit der Klöster war durch die Reformation vorbei.

Fürst Johann Joachim legte nun den Grundstein zum eigentlichen Gutshof. Im letzten Jahr seiner Regierungszeit, 1561, wurde das Herrenhaus des Domäneverwalters gebaut. Seitdem bewirtschafteten fürstliche Amtsleute Cölbigks Grund und Boden als Gutshof. Im Jahre 1600 wurde für das Gut eine Schäferei für 800 Schafe gebaut.

Bullenstedt bietet das Bild eines großen Gutes, in dessen Schatten bis zum 19. Jahrhundert einige kleine Bauern lebten (1589 hatte Bullenstedt 8 Einwohner). Der große Hof wurde Sattelhof, freier Sattelhof oder sattelfreier Hof genannt. Es handelt sich bei diesen Besitzungen um Güter von mittlerer Größe, dessen freie Stellung immer betont wurde. Zumeist, wie auch in Bullenstedt, waren sie in Besitz von Adligen, stellten also ritterliche Lehen dar.

Zu Beginn des 30jährigen Krieges war das Gut stark verschuldet, so daß es am 01.03.1642 wiederverkäuflich für 12 Jahre an die Fürstin von Anhalt, geb. Gräfin von Sohms, veräußert wurde. Das Rittergut Bullenstedt wurde somit fürstliches Vorwerk.

Die urkundlich erste Einwohnerzählung Ilberstedts im Jahre 1601 meldet 6 freie Ackerleute (freie Großbauern), 38 Kossaten (hörige Kleinbauern) und 7 Hausgenossen (Leibeigene).

In der Zeit um 1800 hatte Ilberstedt zwei größere Güter, den Oberhof (die spätere Domäne) und den Unterhof. Das dritte größere Gut, der bereits erwähnte Sattelhof, war bereits 1786 mit dem Oberhof zusammengelegt worden. Weiterhin gab es 8 Ackerhöfe und 12 Kossaten.

Viele Ländereien waren im Laufe der Zeit von den Gutsbesitzern erworben worden. Durch die schlechte wirtschaftliche Lage und Unterdrückung der Kleinbauern bedingt, mußten sie ihren Besitz an die Großgrundbesitzer abtreten (sog. Separation). Die davon betroffenen Bauern erhielten dafür meist schlechtere Äcker an den Randgebieten.

In Verbindung mit den Domänen entstanden Zuckerfabriken und Spiritusbrennereien. Mit der Industrialisierung der Landwirtschaft wurde die Enteignung der Bauern weiterbetrieben.

Den herrschaftlichen Gutscharakter behielt das Großdorf Ilberstedt bis zum Ende des II. Weltkrieges. Die Großgrundbesitzer flüchteten mit einem Teil ihrer eilig zusammengesuchten Habe nach Westdeutschland.

Im Zuge der demokratischen Bodenreform wurden 1945 die Domäne Ilberstedt (113,97 ha), die Domäne Cölbigk (346,14 ha) und das Rittergut Bullenstedt (146,01 ha) an über 100 landlose Landarbeiter- und Umsiedlerfamilien sowie landarme Bauern aufgeteilt. Später wurde der größte Teil des Landes von drei landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften bearbeitet.

1993 bildet Ilberstedt zusammen mit der Stadt Güsten die Verwaltungsgemeinschaft „Wiperaue“.

3.2 Bevölkerung

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt für die Gemeinde Ilberstedt die Bevölkerungsentwicklung auf.

Tabelle: Einwohnerzahlen in den Jahren 1939 - 1996 (Stichtag: 31.12.)

Jahr	1939	1945	1946	1951	1964	1975	1990	1996
Einwohnerzahl absolut	1.921	2.381	2.625	2.660	2.300	1.900	1.599	1.445
(in %)	100	124	137	139	120	99	83	75

Die Einwohnerentwicklung ist bis 1951 stark ansteigend und fällt danach wieder ab, so daß sie 1975 etwa den Stand von 1939 erreicht. Bis zum gegenwärtigen Zeitraum fallen die Einwohnerzahlen stetig.

Die starke Zunahme nach dem II. Weltkrieg war durch Evakuierung und Umsiedlung bedingt. Im Dezember 1945 wohnten in Ilberstedt 817, im Mai 1946 612 und im Februar 1951 weiterhin 602 Evakuierte und Umsiedler (Quelle: Chronik der Gemeinde Ilberstedt).

Tabelle: Einwohnerzahlen in den Jahren 1989 - 1996 (Stichtag: 31.12.)

Jahr	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Einwohnerzahl absolut	1.563	1.599	1.550	1.533	1.514	1.488	1.472	1.445
(in %)	100	102	99	98	97	95	94	92

Die obenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung nach der Wende. Ab 1990 sinkt die Bevölkerung jährlich um 1 - 2 %. Dieser Trend zeichnet sich allgemein in den ländlichen Gemeinden der neuen Bundesländer ab.

Ursachen für diese Entwicklung sind zum einen die jahrelange Vernachlässigung des ländlichen Raumes in der Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen und das eingeschränkte Wohnraumangebot.

Zum anderen ist der Grund der Abwanderung nach der Wende hauptsächlich in dem sinkenden Arbeitsplatzangebot zu sehen. Bei den in die Städte bzw. in die alten Bundesländer gezogenen Personen handelt es sich vorwiegend um die junge Bevölkerung, zum Teil mit Familien.

3.2.2 Alters- und Geschlechtsstruktur

Die Gliederung der Bevölkerung von Ilberstedt nach Alter und Geschlecht ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Bevölkerung nach Altersgruppen (Stand: 31.12.1994)

Altersgruppe von - bis	Personen		
	insgesamt	männlich	weiblich
unter 5	34	12	22
5 - 10	81	38	43
10 - 15	110	54	56
15 - 20	87	44	43
20 - 25	72	36	36
25 - 30	85	45	40
30 - 35	101	54	47
35 - 40	114	59	55
40 - 45	131	68	63
45 - 50	57	28	29
50 - 55	115	55	60
55 - 60	105	52	53
60 - 65	99	49	50
65 - 70	76	23	53
70 - 75	93	32	61
75 und älter	128	36	92
insgesamt	1.488	685	803

Die Tabelle zeigt insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von männlichen und weiblichen Personen. Während in der Altersgruppe von 0 - 15 Jahren der weibliche Anteil dominiert, gleicht sich das Verhältnis in der Altersgruppe der 16 - 65jährigen an. Innerhalb des Personenkreises über 65 Jahren hingegen überwiegt der weibliche Personenanteil. Hier als auch bei dem geringen Anteil der 46 - 55jährigen läßt sich deutlich der Einfluß des 2. Weltkrieges (Kriegsverluste, weniger Geburten) erkennen.

Auffällig ist der stark abfallende Anteil der Kinder unter 5 Jahren. Die sozialen Umstellungsprobleme, die sich mit der Wiedervereinigung ergeben haben, schlugen sich auf die Geburtenrate nieder. Dieser Trend hat sich bis heute noch verstärkt. Diese Entwicklung zeigt sich nicht nur in Ilberstedt, sondern ist allgemein in den neuen Bundesländern zu erkennen.

Bedeutend für den Wohnbauflächenbedarf ist die Altersgruppe, welche heute und in den nächsten 10 bis 15 Jahren Baugrundstücke nachfragen wird. Dies trifft auf die Gruppe der 15 bis 45jährigen zu, die in Ilberstedt gut vertreten ist. Die gute Repräsentanz dieser Gruppe ist auf das gute Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde und u.U. auf die günstige Lage zwischen

den Städten Güsten und Bernburg zurückzuführen.

Der hohe Anteil der 11 - 20jährigen beruht auf dem Geburtenförderungsprogramm der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik, welches ab 1974 im Vergleich zu den alten Bundesländern zu einer erhöhten Geburtenziffer führte.

Tabelle: Prozentualer Vergleich der Altersstruktur Ilberstedts (Stand: 31.12.1994) mit den Durchschnittswerten in den neuen und alten Bundesländern (Raumordnungsbericht des Bundes - ROB 1993)

Altersgruppe (Jahre)	alte Bundesländer (%)	neue Bundesländer (%)	Ilberstedt (%)
0 - 15	15,7	18,6	15,1
16 - 65	69,1	67,4	64,9
66 und älter	15,3	14,0	20,0
Männliche EW insg.	48,0	47,8	46,0
Weibliche EW insg.	52,0	52,2	54,0

Im Vergleich der Alters- und Geschlechtsstruktur Ilberstedts mit den Durchschnittswerten in den alten und neuen Bundesländern ergeben sich einige Unterschiede.

Der Anteil der 0 - 15jährigen in Ilberstedt liegt deutlich unter dem Durchschnittswert der neuen und geringfügig unterhalb des Wertes der alten Bundesländer. In Ilberstedt ist der Anteil der erwerbstätigen Personen (16 - 65 Jahre) deutlich geringer und entsprechend der Anteil der Rentner (66 und älter) höher als die Vergleichszahlen der alten und neuen Bundesländer.

Dieses Verhältnis wird sich aufgrund der derzeitigen Tendenzen (niedrige Geburtenzahlen, steigende Lebenserwartung) langfristig weiter zugunsten des Anteils der Bevölkerung im Rentenalter ändern.

Somit ist es für die Gemeinde Ilberstedt von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen, wie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen, eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und dabei insbesondere Arbeitskräfte und Familien in der Gemeinde zu halten bzw. zu holen.

3.2.3 Erwerbsstruktur

Neben der im Landkreis Bernburg traditionell starken landwirtschaftlichen Prägung gibt es in Ilberstedt von alters her eine gewerbliche bzw. industrielle Tradition. Bis Ende der 20er Jahre, als ein schweres Grubenunglück zur Einstellung des Betriebes führte, war der Kalibergbau und -verarbeitung von Bedeutung.

Im Jahre 1951 verteilten sich die damals 786 (100 %) erwerbstätigen Personen wie folgt:

Industriearbeiter	462 Stellen	=	59 %
LPG-Bauern	117 Stellen	=	15 %
Landarbeiter	87 Stellen	=	11 %
Angestellte	120 Stellen	=	15 %

(Quelle: Dorferneuerungsplan Ilberstedt, 1997)

Als bedeutende Gewerbebetriebe sind vor allem der Galvanisierungsbetrieb und das Bernburger Strickwarenkombinat zu nennen. Von den ursprünglich zahlreichen Handwerksbetrieben existierten nach dem II. Weltkrieg noch 15 Betriebe.

Heute sind in Ilberstedt 41 Gewerbebetriebe ansässig; 26 davon sind nach 1989 gegründet worden. Die ermittelte Zahl von 350 Erwerbsstellen verteilt sich wie folgt:

Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe	248 Stellen	=	71%
Handel	19 Stellen	=	5 %
öffentliche Einrichtungen / Dienstleistung	52 Stellen	=	15 %
Landwirtschaft	31 Stellen	=	9 %

(Quelle: Erhebung der Gemeinde, Stand: Feb. 1997)

Die Zahl der Arbeitsstellen ist, auch unter Berücksichtigung der Abnahme der Bevölkerung, stark rückläufig. Die großen Betriebe sind entweder stillgelegt worden (wie z.B. das Strickwarenkombinat) oder haben erheblich Personal abgebaut (wie z.B. Galvano, LPG). Dieser Verlust an Arbeitsplätzen konnte in Ilberstedt z.T. durch die Neugründung und Neuansiedlung vor allem von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausgeglichen werden, die etwa die Hälfte der Anzahl aller Gewerbebetriebe einnehmen.

Darüber hinaus läßt sich anhand dieses Vergleichs der Verlust der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft verdeutlichen. Waren 1951 noch insgesamt 204 (26 %) LPG-Bauern und Landarbeiter in der landwirtschaftlichen Branche beschäftigt, sind es heute nur noch 31 Personen (9 %).

3.3 Verkehr

3.3.1 Überörtliches Verkehrsnetz/Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Ilberstedt zeichnet sich durch eine besondere Standortgunst aus. Sie profitiert durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Bernburg als Mittelzentrum (7 km) und zum Grundzentrum Güsten (4 km). Desweiteren wird Ilberstedt an die bereits im Bau befindliche Autobahn A 14 einen direkten Anschluß (Bernburg), östlich von Ilberstedt, erhalten.

Die B 185 n mit Anbindung an die BAB 14 ist planfestgestellt. Aufgrund von neuen Überlegungen zur Führung der neuen Nordharz-Fernstraßenverbindung B 6 n westlich von Bernburg bis Aschersleben wird die Trassenführung der B 185 n wieder in Frage gestellt und voraussichtlich nicht realisiert.

Aus der Festlegung, daß bei der weiteren Planung der B 6 (n) – Verlängerung östlich der A14 nur noch die sog. Null-Plus-Varianten (d.h., weitgehender Ausbau der vorhandenen B 185 mit Neubau von Ortsumgehungen) betrachtet werden, resultiert ein Anschluß dieser B 6 (n) – Verlängerung an die BAB A 14 über die bereits planfestgestellte Anschlußstelle Bernburg. Eine der nun näher zu untersuchende Trassenvarianten der B 6 (n), die Variante N 3, verläuft nördlich der Orte Güsten und Ilberstedt, entweder unter weitgehender Einhaltung der Trassen Ortsumgehung Güsten und Ilberstedt oder als völlige Neubauvariante ohne Nutzung eines Teilstückes der B 185, ebenfalls bis zur Anschlußstelle Bernburg der A 14.

Eine Entscheidung über die Vorzugsvariante der B 6 (n) wird erst bei der Linienbestimmung getroffen. Sie wird an der A 14 – Anschlußstelle „Bernburg“ enden, die ursprünglich für den Anschluß der B 185 n vorgesehen war.

Durch die Ortslage verläuft in Ost-West-Richtung die B 185.

Die Landesstraße L 71 kommt aus nordwestlicher Richtung von Staßfurt und mündet vor der Ortslage auf die B 185.

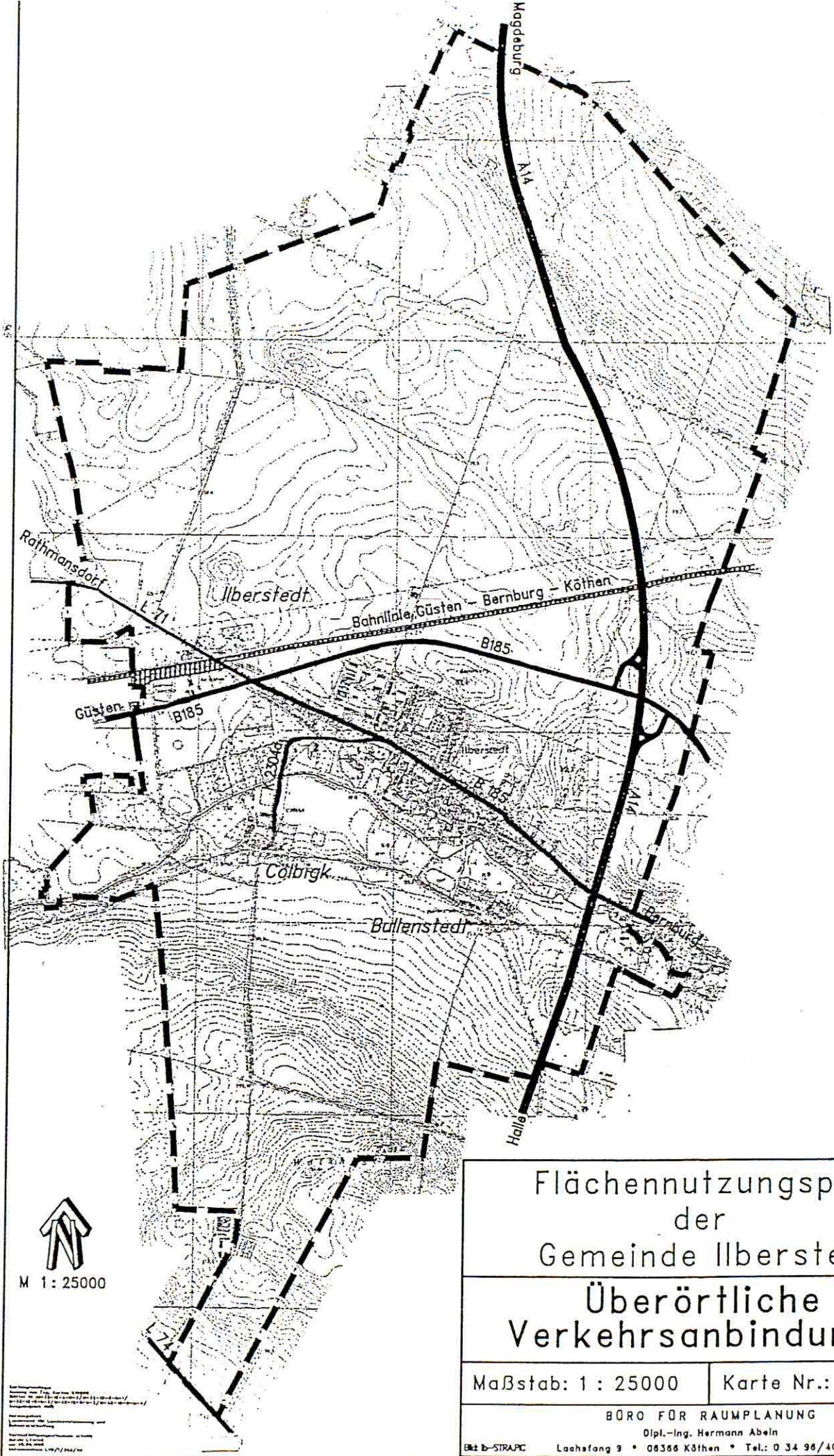
Die Kreisstraße K 2304 a führt von Ilberstedt nach Cölbzig. Für die überörtliche Verkehrsanbindung Ilberstedts ist eine Fortführung der Kreisstraße durch den Ortsteil in südlicher Richtung bis auf die L 74 von Bedeutung. Ebenso wäre die verkehrliche Anbindung Bullenstedts in südlicher Richtung zu verbessern.

Durch Ilberstedt verläuft die Bahnstrecke 683 (Güsten-Bernburg-Köthen). Der Bahnhof befindet sich am nordwestlichen Ortsrand, nördlich des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“. Von der Deutschen Bahn ist geplant, den Ilberstedter Bahnhof zum Haltepunkt umzuwandeln. Die Fa. Schröder Gas hat eine Anschlußstelle, die auch weiterhin erhalten bleiben soll.

3.3.2 Örtliches Straßennetz

Neben den zuvor beschriebenen überörtlichen Verkehrswegen werden Ilberstedt und seine Ortsteile durch ein umfangreiches Netz innerörtlicher Hauptverkehrszüge und nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellter Straßen und Wege erschlossen.

Das Straßennetz des nördlichen Teilbereiches von Ilberstedt ist durch eine relative Geradlinigkeit und Ordnung gekennzeichnet. Hingegen ist der südliche Bereich der Ortslage durch ein enges und verzweigtes Straßennetz geprägt. Die Straßenräume sind abschnittsweise sehr schmal und weiten sich platzartig auf.



M 1 : 25000

Verfahrensanweisung
Entwurf im Maßstab 1:25000
Standort der Gemeinde Ilberstedt im Kreis Anhalt
am 1. April 1950
Verfahrensanweisung
Entwurf im Maßstab 1:25000
Standort der Gemeinde Ilberstedt im Kreis Anhalt
am 1. April 1950
Verfahrensanweisung
Entwurf im Maßstab 1:25000
Standort der Gemeinde Ilberstedt im Kreis Anhalt
am 1. April 1950

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt	
Überörtliche Verkehrsanbindungen	
Maßstab: 1 : 25000	Karte Nr.: 3
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG Dipl.-Ing. Hermann Abeln	
Eltz B-STRAPIE Lachsfang 9 • 08366 Köthen • Tel.: 0 34 96/40 37 0	

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Ilberstedt ist über die Bahnlinie 683 Güsten-Bernburg-Köthen an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Die Nahverkehrszüge verkehren alle 1 - 2 Stunden.

Der Bahnhof befindet sich außerhalb der Ortslage. Aufgrund seiner Randlage ist er für viele Ilberstedter und für die Ortsteilbewohner von Cölbigk und Bullenstedt schlecht erreichbar.

Desweiteren ist die Gemeinde durch die Kreisverkehrsgesellschaft Bernburg - KVG mbH mit Bussen an das Nahverkehrsnetz des Kreises angeschlossen und wird von mehreren Buslinien angefahren.

Die Linie 551 Roschwitz - Bussteig 1 - Ilberstedt - Aderstedt fährt werktags ab 5.52 Uhr bis 18.23 Uhr insgesamt bis zu acht mal. Die Linie 551 (0) Bussteig 1 - Aderstedt - Ilberstedt - Güsten - Osmarsleben verkehrt zwischen 6.36 Uhr und 19.50 Uhr insgesamt fünf mal.

In Ilberstedt betreibt darüber hinaus die PNVG „RV Haubold“ die Linie SFT 158 Staßfurt - Rathmannsdorf - Güsten - Bernburg. Die Busse pendeln insgesamt sieben mal in der Zeit von 5.42 Uhr bis 18.07 Uhr.

Es werden in der Gemeinde vier Haltestellen angefahren, die alle in Ilberstedt an der Ortsdurchfahrt liegen. Sie sind für Ilberstedter sehr gut erreichbar, die Ortsteile Cölbigk und Bullenstedt werden vom ÖPNV jedoch nicht bedient.

Insgesamt ist die ÖPNV-Anbindung Ilberstedts vor allem wegen der Bahnverbindung als gut, die der Ortsteile jedoch als schlecht zu bezeichnen. Die Taktfrequenz der Buslinien ist stark auf Zielgruppen (Schüler und Pendler) ausgerichtet. Entsprechend sind die Zielorte in der Regel nur bis in die Nachmittagsstunden zu erreichen. Ab 18.00 Uhr verkehren kaum noch Verbindungen.

Für den Landkreis Bernburg ist ein Nahverkehrsplan mit dem Ziel aufgestellt worden, den ÖPNV unter Nutzung aller Möglichkeiten in Zukunft zu einer echten Alternative zum Individualverkehr zu entwickeln. Die Inhalte des Nahverkehrsplaners sind im Gesetz zur Gestaltung des ÖPNV im Land Sachsen-Anhalt vom 28.09.1995 geregelt.

Der vorliegende Nahverkehrsplan des Landkreises Bernburg wurde als aufgabenträgerbezogener Nahverkehrsplan auf der Basis eines umfangreichen Grundlagenmaterials erstellt und ist hinsichtlich des künftigen ÖPNV-Systems mit den Nachbarkreisen innerhalb des Regierungsbezirkes Dessau abgeglichen.

Zielvorgaben für den Nahverkehrsplan des Landkreises Bernburg sind im Ergebnis der geführten Diskussionen:

- Erhöhung des Anteils des ÖPNV am gesamten Personenverkehr

- Erreichen eines hohen Standards der Fahrgastinformation (Haltestellenaushang, Liniennetz, Tarifinformation) an allen Haltestellen, sowie Wetterschutz und ansprechende Gestaltung an allen Haltestellen, an denen täglich mind. 20 Personen aus- bzw. einsteigen
- Schaffung eines Bedienungsstandards entsprechend den nachfolgend beschriebenen Anforderungen:
 - Festlegung des Mindestbedienungsstandards (Fahrtenanzahl) in Abhängigkeit von der Gemeindegröße und der zentralörtlichen Bedeutung
 - Verbesserung der Übergänge von und zur Bahn an allen wichtigen Bahnhöfen, wie Könnern, Bernburg und Güsten
 - Einrichtung von Beschleunigungsformen für Fahrzeuge des ÖSPV im städtischen Bereich
 - Einrichtung differenzierter Bedienungsformen in den dafür ausgewiesenen Bereichen des Untersuchungsgebiets
 - Verbesserung der Fahrgastinformation durch Einrichtung zentraler Auskunftstellen, z.B. durch Mobilitätszentralen
- Einführung umweltfreundlicher Technik

3.4 Nutzungsstruktur

Ilberstedt ist durch eine Wohnnutzung mit guter Einzelhandelsversorgung und einer vergleichsweise guten gewerblichen Entwicklung gekennzeichnet. Die ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägte Nutzung zeigt sich lediglich in den großvolumigen Gebäuden und Hofanlagen. Die meisten landwirtschaftlichen Gebäude sind un- oder zumindest untergenutzt.

In den Ortsteilen Cölbick und Bullenstedt überwiegt die Wohnnutzung (vgl. Anlage 1).

Die gewachsene Ortslage von Ilberstedt ist zum Teil durch eine vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, Handwerksbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Handelseinrichtungen gekennzeichnet. Eine typische Ortsmitte, um die sich die zentrumsorientierten Nutzungen gruppieren, gibt es in Ilberstedt nicht. Der Denkmalplatz, B185, Feldstraße läßt sich als Bereich herausheben, in dem die öffentlichen und gewerblichen Nutzungen besonders konzentriert sind. Hier sind

- Sparkasse/Arztpraxis
- Friseur
- Floristikgeschäft
- Lebensmittelgeschäft
- Getränkehandel

- Bushaltestelle
- Containerplatz angesiedelt.

Eine Konzentration von öffentlichen Einrichtungen befindet sich in der Denkmal- bzw. Schulstraße. Die Gemeindeverwaltung, die Grund- und Sekundarschule, die Kinderkrippe, ein Kinderspielplatz sowie die Turnhalle sind hier ansässig.

Weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Breiten Straße (Kirche und Kindergarten) sowie in der Cölbigger Straße (Altenpflegeheim, wird spätestens 1999 geschlossen).

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf Gebiete im Norden und Nordwesten der Ortslage. Der altindustrialisierte Standort an der „Straße des Aufbaues“ beherbergt die Betriebe Galvano, ALUSTRA sowie den ehemaligen LPG-Stützpunkt.

Das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ bietet den neuangesiedelten Betrieben (Hähnchengrill, Schröder Gas usw.) Platz. Es stammt aus der Zeit nach der Wende und ist mit acht Gewerbebetrieben vollständig belegt.

Demgegenüber sind die kleinen traditionellen Handwerksbetriebe über die gewachsene Ortslage verteilt.

In Cölbick hat sich auf dem ehemaligen Klostergelände ein Lager für Obst und Gemüse angesiedelt. Desweiteren ist im Ortsteil ein Lebensmittelgeschäft ansässig.

In Bullenstedt befindet sich der Freizeitbereich mit dem Sportplatz sowie einer Gaststätte und Jugendklub in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten der Agrargenossenschaft verteilen sich in Ilberstedt auf den Standort an der „Straße des Aufbaus“, die Stallanlagen in Cölbick und den Standort außerhalb am „Walkhügel“.

3.5 Landwirtschaft

Das Territorium der Gemeinde wird von altersher aufgrund der günstigen Bedingungen für eine ertragreiche Landwirtschaft, vor allem durch die überaus guten Böden, intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Zuge der LPG-Gründungen und der Umstrukturierung in der Landwirtschaft wurde das Gemeindegebiet von drei landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften bearbeitet. Heute wird Landwirtschaft ausschließlich von der Agrargenossenschaft Ilberstedt betrieben. Sie hat z.T. Gebäude, Einrichtungen und Ländereien von den ehemaligen LPGen gepachtet oder gekauft. Arbeitskräfte aus den Unternehmen wurden teilweise übernommen. Zur Zeit sind in der Agrargenossenschaft ca. 30 Personen beschäftigt.

Die Agrargenossenschaft bewirtschaftet insgesamt ca. 1.450 ha Land, wovon ca. 30 - 40 ha als Grünland genutzt und der übrige Bereich ackerbaulich (Weizenanbau) bewirtschaftet wird.

Die bewirtschafteten Ländereien setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 1.100 ha Pachtland (das im wesentlichen von den Genossen an die Genossenschaft verpachtet ist),
- ca. 260 ha Pachtland vom Land Sachsen-Anhalt und der Gemeinde Ilberstedt,
- ca. 90 ha Pachtland von der BVVG,
- ca. 50 ha eigenes Land.

Die Pachtverträge laufen bis ins Jahr 2006 bzw. 2008.

Der Marktfruchtanbau ist die Haupteinnahmequelle der Genossenschaft, die desweiteren betriebene Tierproduktion stellt hingegen keine zusätzliche bzw. nur eine geringe Einnahmequelle dar.

Die Agrargenossenschaft ist auf mehrere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes verteilt:

1. • Gewerbegebiet „Straße des Aufbaus“,
2. • Stallanlagen in Cölbigk,
3. • Zentrale am „Walkhügel“.

Die Stallanlagen in Bullenstedt sowie die ehemalige Domäne werden nicht mehr bewirtschaftet.

zu 1. Auf dem Standort im zukünftigen Gewerbegebiet befinden sich Stallanlagen, Lagerhallen, die Getreideaufbereitung sowie Büroräume. In den Ställen ist die Schweinezucht mit ca. 1.600 Schweinen (davon 250 - 300 Sauen) untergebracht. Desweiteren befinden sich hier die Mietställe der Schäferei, in denen ca. 200 Muttertiere überwintern.

Dieser Standort ist auch zukünftig als Hauptstandort für die Tierproduktion vorgesehen. Eine Ausdehnung dieses Produktionszweiges ist jedoch nicht beabsichtigt.

zu 2. u. 3. Der Standort in Cölbigk mit ca. 120 Rindern soll erhalten bleiben, ebenso wie die Zentrale am Walkhügel. Hier wird jedoch keine Viehhaltung betrieben.

Aus Sicht der Landwirtschaft ergeben sich im Zuge der Planungen der A 14 und B 185 n

sowie der Bebauungspläne GE „Hinter den Gärten“ und GE „Eisenbahnspitze“ Probleme dahingehend, daß der Agrargenossenschaft landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen werden.

Zum einen wird landwirtschaftliche Fläche direkt für die baulichen Maßnahmen sowie für die gemäß Naturschutzrecht geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt. Zum anderen wird durch den Bau der Umgehungsstraße eine große, zusammenhängende Nutzfläche derart zerschnitten, daß die Restflächen zwischen dem zukünftigen Wohngebiet 'Hinter den Gärten' und der Ortsumgebung sowie zwischen der B 185 n und der Bahnlinie Güsten-Bernburg-Köthen für den Ackerbau unrentabel wird.

Große Teile der Gemarkungsflächen werden durch die Flurbereinigungsgebiete (§ 87 FlurbG) Plötzkau und Bernburg eingeschlossen. Dieses Verfahren dient dazu, den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der mit den Straßenbaumaßnahmen einhergeht, auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und entstehende Nachteile möglichst auszugleichen.

3.6 Natur und Landschaft

3.6.1 Naturraum und naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Nordöstliches Harzvorland“.

Es ist ein Teil des dem Harz nordwärts vorgelagerten Hügellandes und ist dem Gebiet extremer Trockenheit im Regenschatten des Harzes zugehörig. Die dadurch hervorgerufene Bodenentwicklung weist es dem mitteldeutschen Schwarzerdegebiet zu.

(Quelle: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, E. Meynen, J. Schmithüsen et al., Juni 1965)

Innerhalb der Studie zur Vorbereitung der Landschaftsplanung und zur Erfassung des Naturraumpotentials der Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue werden für das Gemeindegebiet folgende Aussagen getroffen:

Die Landschaft ist in erster Linie geprägt von großen, wenig strukturierten Ackerflächen. Insbesondere durch die Wipperaue im Süden des Planungsgebietes wird das ansonsten sehr monoton wirkende Landschaftsbild aufgelockert und gegliedert. Das Territorium läßt sich entsprechend seines Erscheinungsbildes in folgende naturräumliche Einheiten gliedern:

- Wipperniederung
- Ilberstedter Ackerhochfläche
- Osmarslebener Ackerhochfläche

Im folgenden Abschnitt werden die einzelnen Naturräume des Gemeindegebietes mit ihren

natürlichen Gegebenheiten charakterisiert.

Wipperniederung

Profil:

von Westen in Richtung Osten zur Saaleaue hin leicht abfallender ebener Auebereich, der die Landschaft leicht eintalt;

Geologie und Boden:

Holozäne, tonige und lehmige, z.T. humose Bildungen, wie Schlick, mit undurchlässigem Tonuntergrund sowie Schwemmlöß, d.h. oberflächlich humoser und kalkfreier in der Tiefe kalkhaltiger verschwemmter Löß;

teilweise L01b lößbestimmte Schwarzerden, hauptsächlich A13a Auelehm

Potentielle natürliche Vegetation:

in grundwasserbeeinflussten Bereichen Gehölze der Hartholzaue (Alno-Ulmion), z.B. Eichen-Ulmen-Hartholzaue;

südwestlich von Osmarsleben entsprechend der Grundwasser- und Bodenverhältnisse Eichen-Hainbuchenwälder (*Carpinion betuli*), wie Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Aktuelle Vegetation:

in erster Linie landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen und kleinere Grünlandbereiche); Auenwaldbereiche nördlich Ilberstedt; Gärten in Nähe der Ortslagen

Ilberstedter Ackerhochfläche

Profil:

von Westen nach Osten und Südosten ansteigende sehr leicht gewellte Ackerfläche;

Geologie und Boden:

im gesamten Bereich humose Rinde auf verschiedenen pleistozänen Bildungen vorzufinden;

hauptsächlich Löß über Geschiebemergel, kleine Bereiche mit Löß über Sand und Kies, in Ilberstedt selbst Löß über Geschiebemergel, nordöstlich von Ilberstedt Löß über Muschelkalk, nordwestlich auch Löß über Harzsand und Hartschotter,

L01a lößbestimmte Schwarzerden; L02d löß- und berlehmbestimmte Schwarzerden;

Potentielle natürliche Vegetation:

im ganzen Gebiet Eichen-Hainbuchenwälder (*Carpinion*);

Aktuelle Vegetation:

vorwiegend intensive ackerbauliche Nutzung mit Getreide- und Zuckerrübenfruchtfolgen ohne Ackerfruchtbau; Waldgebiet Güstener Busch, Bepflanzungen an Wegen und Gräben, im Siedlungsbereich Gärten.

Osmarslebener Ackerhochfläche

Profil:

von Norden nach Süden deutlich ansteigendes leicht gewelltes Ackerland;

Geologie und Boden:

im gesamten Bereich kalkhaltige und kalkfreie Schwarzerde auf verschiedenen Bildungen vorzufinden;

Walkhügel: Rogenstein umgeben mit Löß über Unterem Buntsandstein und Bereiche mit roten und grünen Letten und rotem massigen Tongestein mit Rogenstein;

kleiner Bereich entlang der Straße Osmarsleben Plötzkau und der Kiesgrube mit Ton bei Sand und Kiesuntergrund;

ansonsten Löß über Geschiebemergel über Sand und Kies;

Lö1a lößbestimmte Schwarzerden, Lö1b lößbestimmte Schwarzerden mit Grundwasserbeeinflussung, Lö2a löß- und berglehmbestimmte Schwarzerden;

Potentielle natürliche Vegetation:

im ganzen Gebiet Eichen-Hainbuchenwälder (Carpinion); bis auf die tonigen grundwasserbeeinflussten Bereiche dort Herausbildung eines Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes;

Aktuelle Vegetation:

vorwiegend intensive ackerbauliche Nutzung mit Getreide- und Zuckerrübenfruchtfolgen ohne Ackerfutterbau; zwei kleine Waldgebiete südlich von Osmarsleben; im Siedlungsbereich Gärten.

(Quelle: Entwurf zur Studie zur Vorbereitung der Landschaftsplanung und zur Erfassung des Naturraumpotentials der VWG Wipperaue, Stand: März 1997)

3.6.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter potentiell natürliche Vegetation wird diejenige hypothetische Vegetation verstanden, die sich nach dem Aufhören jeglicher menschlicher Tätigkeit einstellen würde.

Entsprechend der klimatischen Verhältnisse und Bodenverhältnisse gehören diese zum gro-

ßen Teil zur Assoziation der Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwälder (*Galio Carpinetum*), mit den folgenden Arten:

- **in der Baumschicht**
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*
 - Traubeneiche - *Quercus petraea*
 - Winterlinde - *Tilia cordata*
- **in der Strauchschicht** Haselnuß - *Corylus avellana*
- **in der Feldschicht**
 - Wald-Labkraut - *Galium sylvaticum*
 - Maiglöckchen - *Convallaria majalis*
 - Verschiedenblättriger Schwingel - *Festuca heterophylla*
 - Hainrispengras - *Poa nemoralis*

Auf den grundwasserbeeinflussten, nährstoffreichen Standorten kann sich auch die Assoziation der Sternmieren-Hainbuchenwälder (*Stellario-Carpinetum*), teilweise auch mit Vorkommen von Edellaubhölzern herausbilden. Neben den o.g. Arten, wie Hainbuche und Winterlinde bildet die Stieleiche (*Quercus robur*) und die Esche (*Fraxinus exelsior*) den Baumbestand mit. In der Feldschicht können Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Waldziest (*Stachys sylvatica*) und Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) auftreten.

3.6.3 Boden

Der Boden im Gemeindegebiet wird geprägt durch die Löß-Schwarzerde. Innerhalb der Wippniederung sind Auenlehm- (Auenschluff-) Vega anzutreffen.

Folgende präzisierete Aussagen wurden innerhalb der Studie zur Vorbereitung der Landschaftsplanung getroffen und können dieser entnommen werden.

Eine Übersichtskarte zeigt das Vorkommen und die Verbreitung der verschiedenen Böden der Verwaltungsgemeinschaft VWG „Wipperaue“ gegliedert nach Standorttypen. Grundlage der Darstellung für landwirtschaftlich genutzte Flächen bildet die „Mittelmaßstäbige Landwirtschaftliche Standortkartierung“ (MMK) der DDR (DIEMANN, 1981).

Im Gemeindegebiet kommen u.a. folgende Standorttypen vor:

- L01

Lößbestimmte Schwarzerden (> 80% Löß). Die Hauptbodenform dieser tiefgründigen, sickerwasserbestimmten und daher vernässungsfreien Standorte ist die Löß-Schwarzerde. Schwarzerdeböden gehören mit Ackerzahlen zwischen 75 - 100 zu den fruchtbarsten Ackerstandorten Sachsen-Anhalts. Fast dreiviertel der Fläche der VWG werden von diesem Standorttyp eingenommen.

- LÖ1b

Der Standorttyp LÖ1b ist im Untersuchungsgebiet lokal vertreten. Diesen Standorttyp charakterisieren lößbestimmte Schwarzerden. Im Gegensatz zu LÖ1 wird hier Einfluß von Staunässe und/oder der Grundwassereinfluß wirksam. Die Hauptbodenform ist die Kolluviallöß-Schwarzerde, die in Senken und an Hangfüßen verbreitet vorkommt. Diese lokalen Formen entstanden durch bodenerosive Hangabtragungsvorgänge.

Darüber hinaus ist in diesen Böden gegenüber vernässungsfreien Normschwarzerden ein erhöhter Humusgehalt anzutreffen.

- A13a

Standorttyp der halb- und anhydromorphen Auenlehme. Diese im Bereich der Wipperaue anzutreffenden vernässungsfreien und schwach vernäßten Böden sind hauptsächlich Böden der Ausprägung Auenlehm-Vega.

3.6.4 Klima

Die Gemeinde liegt an der Ostgrenze des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des Ostdeutschen Binnenlandklimas.

Der subkontinentale Charakter ist geprägt durch relativ geringe Niederschläge und durch ein ausgesprochenes Sommermaximum derselben.

Jahresmitteltemperatur	:	8,5 °C
Mittelwert im Januar	:	- 0,5 °C
Mittelwert im Juni	:	18,0 °C
absolute Maximumtemperatur	:	37,0 °C
absolute Minimumtemperatur	:	- 29,0 °C
Niederschlag (Jahressumme)	:	450 mm

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird zentral über den „Wasserverband Saaleaue“ mit Sitz in Bernburg sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet und erfolgt zentral über die Fernwasserabgabestelle Ilberstedt entlang der Straße Rathmannsdorf-Ilberstedt. Für neu zu erschließende Baugebiete kann die Trinkwasserversorgung vom Grundsatz ebenfalls gesichert werden.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich (laut DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W

405) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Die Löschwasserversorgung kann zur Zeit nicht über das Trinkwassernetz gesichert werden, kann jedoch durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Ein Nachweis über die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung zu erbringen.

3.7.2 Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser

In der Ortslage von Ilberstedt ist die Kanalisation komplett neu verlegt. Sie erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Bernburg zugeführt.

Die Ortsteile Cölbick und Bullenstedt sind abwassertechnisch nicht erschlossen, so daß hier eine Entsorgung über Kleinkläranlagen betrieben wird.

Im Zuge der Kanalverlegung des Trennsystems wurde auch die Oberflächenentwässerung des Ortes mit betrachtet und zum Teil, da wo es nicht anders möglich ist, auch über Regenwasserkanäle abgeführt. Die Oberflächenentwässerung in Ilberstedt ist daher ebenfalls sichergestellt.

Im Einzelfall ist die Möglichkeit der dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen. Die Bestimmungen des Wassergesetzes von Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 11 WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, müssen beachtet werden.

3.7.3 Energieversorgung

Versorgung mit elektrischer Energie:

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Elektroenergie wird durch die Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft (MEAG) sichergestellt. Sie erfolgt in allen drei Ortsteilen noch über Freileitungen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Gemeinde kann sich die Notwendigkeit ergeben, weitere Leitungstrassen vorzusehen.

Versorgung mit Gas:

Für Ilberstedt ist eine Erdgasversorgung aufgebaut; Träger der Gasversorgung ist die Gasversorgung Sachsen-Anhalt (GVA). Für die beiden anderen Ortsteile wurde aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung vorerst zurückgestellt. Um Emissionen durch Hausbrand einzudämmen, wäre die Erdgasversorgung für Cölbick und Bullenstedt sinnvoll.

3.7.4 Fernmeldewesen / Nachrichtenübermittlung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Fernmeldeamt Halle. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

3.7.5 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Bernburg. Die Firma Rathmann ist mit der Entsorgung beauftragt. Die Entsorgung erfolgt entsprechend der jeweils gültigen Satzung sowie der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Für die Wertstoffsammlung bestehen in allen drei Ortsteilen Wertstoffsammelstellen mit anfahrbaren Containerstandorten.

3.8 Altlasten

Das Landesabfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) unterscheidet zwischen Altlastenverdachtsflächen und Altlasten.

Bei Altlasten handelt es sich um Altablagerungen oder um Altstandorte, von denen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen. Im Sinne des § 29 AbfG LSA sind

Altablagerungen

- 1 verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze mit kommunalen oder gewerblichen Abfällen,
- 2 stillgelegte Aufhaldungen oder Verfüllungen mit Produktionsrückständen, auch in Verbindung mit Bergematerial oder Bauschutt,
- 3 in der Vergangenheit vorgenommene illegale Ablagerungen von Abfällen oder sonstigen Rückständen und

Altstandorte

- 1 Grundstücke stillgelegter Anlagen, einschließlich der Nebeneinrichtungen,
- 2 nicht mehr verwendete Leitungs- oder Kanalsysteme,
- 3 sonstige Betriebsflächen oder Grundstücke aus den Bereichen der gewerblichen Wirtschaft oder öffentlicher Einrichtungen, in denen oder auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Bei Altlastverdachtsflächen besteht die Besorgnis, daß von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten sind.

In dem Altlastenverdachtskataster des Landkreises Bernburg sind für den Bereich Ilberstedt eine Vielzahl an Eintragungen enthalten (siehe Anlage 3). In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises wurden die wesentlichen Verdachtsflächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Dies sind im Gemeindegebiet insgesamt sieben Standorte, wobei es sich entweder um verfüllte Hohlformen bzw. Aufschüttungen handelt oder um Flächen, auf denen entsprechend der Art der angesiedelten Unternehmen (u.a. Tankstelle, Stallanlagen, Industriebetriebe) ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen ist.

Für alle Altlastenverdachtsflächen muß vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung gutachterlich die Unbedenklichkeit der geplanten Folgenutzung nachgewiesen bzw. ggf. nutzungsorientierende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. So ist z.B. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 'Hinter den Gärten' ein Gutachten in Auftrag gegeben und entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan benannt worden.

Für die Ablagerung „An der Bude 24“ wurde vom Landkreis Bernburg mit Schreiben vom 22.01.1996 eine Genehmigung zur Rekultivierung erteilt.

4. Bedarfsermittlung

4.1 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl ist ein wesentlicher Indikator für den Baulandbedarf. Die Gemeinde Ilberstedt hat seit dem II. Weltkrieg und auch in jüngster Zeit Einwohnerverluste hinnehmen müssen (vgl. Pkt. 3.2 „Bevölkerung“). Für die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs müssen die Ursachen dieser Entwicklung betrachtet werden.

Als Hauptfaktoren kommen dabei folgende Ursachen in Betracht:

- Eine anhaltende Landflucht, die ihren Ursprung noch vor der Wende hat, deren Ursachen hauptsächlich in sinkenden „Lebenschancen“ - im ländlichen Bereich (Arbeitsplätze, Versorgungseinrichtungen, Lebensqualität) liegen.
- Ein starker Geburtenrückgang seit der Wende.
- Eine anhaltende Ost-Westwanderung aufgrund des vorhandenen Arbeitsplatzdefizites.

Alle drei Faktoren werden allerdings wesentlich von den politischen Rahmenbedingungen, vor allem aber auch der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Zukunft bestimmt.

Die vorbereitende Bauleitplanung soll den zukünftigen Bedarf der nächsten 15 Jahre decken. Über diesen Zeitraum lassen sich jedoch zu den dargestellten Faktoren und ihren Auswir-

kungen auf die Einwohnerentwicklung keine gesicherten Aussagen treffen.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, daß sich die derzeitigen Entwicklungen in der Wirtschaft und die daraus resultierenden starken Wanderungsbewegungen in die alten Bundesländer in den nächsten Jahren abschwächen und dann weitestgehend stabilisieren. Annahmen der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) prognostizieren ab Ende der 90er Jahre geringere Wanderungszahlen und bis 2010 eine Angleichung der Ost-West-Binnenwanderung.

Eine Fortsetzung des Trends der vergangenen Jahre hätte für die Gemeinde sehr negative Folgen. Daher muß berücksichtigt werden, daß die Planung eine Voraussetzung darstellt, diesen negativen Trend zu stoppen bzw. umzukehren. Ohne Baulandentwicklung können weder in größerem Umfang Arbeitsplätze noch qualitätvolle Wohngebiete geschaffen werden. Eine qualitativ hochwertige Wohnungsversorgung schafft nicht nur gleichzeitig Arbeitsplätze, sondern ist auch Voraussetzung zur Bindung von qualifizierten Arbeitskräften.

Somit stellt es sich als ein dringender Bedarf dar, dem Trend auch mit Hilfe von Baulandentwicklung entgegenzuwirken. Wie weit das gelingt, davon wird auch die weitere Entwicklung der Bevölkerungswanderung aber auch die der Geburtenrate abhängen.

Eine quantitative Bedarfsprognose aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung läßt sich zur Zeit nicht erstellen. Aufgrund der unsicheren Entwicklung wird bei der Bedarfsabschätzung von einer maßvollen Baulandentwicklung vor allem aufgrund eines qualitativen Bedarfs ausgegangen.

Bedeutend für den Wohnbauflächenbedarf ist die Altersgruppe, welche heute und in den nächsten 10-15 Jahren Baugrundstücke nachfragen wird. Dies trifft auf die Gruppe der 15-45 jährigen zu, die in Ilberstedt gut vertreten ist (vgl. Pkt. 3.2.2. 'Alters- und Geschlechtsstruktur').

4.2 Wohnbauflächen

Eine quantitative Abschätzung des Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenbedarfs ist aufgrund der unsicheren Rahmenbedingungen kaum möglich. In den alten Bundesländern empirisch ermittelte Werte sind nicht ohne weiteres auf die Verhältnisse in den neuen Bundesländern zu übertragen. Über den zu erwartenden Bedarf lassen sich jedoch einige grundsätzliche Aussagen treffen.

Probleme wie

- keine/kaum Siedlungstätigkeit auf den Dörfern in den letzten zwei Jahrzehnten; Hauptsiedlungstätigkeit in den hoch verdichteten Produktionsstandorten,

- Vernachlässigung der Entwicklung der Infrastruktur im ländlichen Raum und
- niedriger Wohnstandard

lassen zukünftig einen Siedlungsdruck auch im ländlichen Raum erwarten.

Auch wenn das Plangebiet dem ländlichen Bereich zuzuordnen ist, hat die Industrialisierung in der Landwirtschaft in der Vergangenheit zu einer spezifischen Bevölkerungsstruktur geführt. An diese Verhältnisse angekoppelt, wurde in der Vergangenheit vorwiegend der Mietwohnungsbau betrieben und gefördert. In diesem Sektor erscheint daher im ländlichen Bereich kein weiterer Bedarf.

Ein wesentlicher Nachholbedarf besteht jedoch an Eigenheimen. Dieser Umstand wird durch die Lage von Ilberstedt im Umland der Kreisstadt Bernburg weiter verstärkt, da dort das Flächenpotential zur Schaffung von Einfamilienhäusern begrenzt ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß der zukünftige Flächenbedarf fast gänzlich durch Einfamilienhäuser gedeckt werden muß.

Eine Versorgung der Bevölkerung mit Eigenheimen ist auch aus folgenden Gründen von besonderer Bedeutung:

- Förderung der Eigentumsbildung,
- Bindung qualifizierter Arbeitsplätze,
- Förderung des heimischen Handwerkes,
- Sicherung der Einwohnerentwicklung.

Eine Verdichtung der vorhandenen Siedlungsbereiche ist sinnvoll und wünschenswert. Der Bedarf an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau ist jedoch in Ilberstedt aus nachfolgenden Gründen nahezu ausschließlich durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu decken.

Die gewachsenen Ortslagen sind durch eine relativ hohe Dichte der Bebauung und entsprechend geringe Flächenausdehnung gekennzeichnet. Durch die vielfach geschlossene Bauweise entlang der Ortsdurchfahrten und in den Ortskernen sind kaum Verdichtungsmöglichkeiten durch Baulückenschließung gegeben.

Die hinteren Grundstücksbereiche der vorhandenen Bebauung werden zum größten Teil als Garten und Hofflächen genutzt. Diese sind für den dörflichen Charakter und für die Wohnqualität von entscheidender Bedeutung und sollen daher erhalten bleiben.

Im vorhandenen Siedlungsbereich stehen die Bauflächen durch i.d.R. kleinteilige Eigentumsstrukturen und zum Teil auf Grund divergierender Interessen der Eigentümer nicht kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung.

Eine nachträgliche Bebauungsverdichtung setzt neben einer ausreichenden Erschließung

vor allem eine Bau- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer voraus. Sie läßt sich lediglich im Einzelfall und zum Teil nur sehr langfristig umsetzen.

Der konkrete quantitative Bedarf hängt weniger von den Bedürfnissen als vielmehr von den vorhandenen finanziellen Möglichkeiten ab. Letzteres wird weitgehend durch die zu erwartende wirtschaftliche Entwicklung sowie die politischen Rahmenbedingungen (insbesondere die Förderung) bestimmt.

Ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus der zukünftigen Verkleinerung der Haushaltsgrößen und der damit verbundenen Erhöhung der durchschnittlichen pro-Kopf-Wohnfläche. Während die momentan beanspruchte Wohnraumfläche in den alten Bundesländern bei 35 - 39 qm/Person liegt, ist sie mit durchschnittlich 25 - 31 qm/Person in den neuen Bundesländern deutlich geringer.

Es ist davon auszugehen, daß die beanspruchte Wohnbaufläche pro Kopf in den neuen Bundesländern stetig ansteigen wird. Dies wird weiterhin dazu führen, daß die Haushaltsgrößen im Wohnungsbestand sinken werden. Hinzu kommen soziokulturelle Veränderungen (Auflösung der großen Familienverbände und geringere Geburtenzahlen).

Der Nachholbedarf an Wohneigentum wird sich auch aufgrund des anhaltenden Wohnungsbedarfs durch die nachfolgenden Generationen stetig entwickeln. Auch wenn die Zahl der Einwohner durch Abwanderung und geringere Kinderzahl stagniert, bilden die heute 10 bis 20jährigen in den nächsten 15 Jahren eine relativ starke Gruppe, die auf den Wohnungsmarkt drängt.

Die Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausgebiete tragen zur Entspannung des Marktes und der Preise bei.

Zur Verbesserung der Versorgung mit Wohneigentum sowie um den anhaltenden Abwanderungstrend zu stoppen und langfristig in eine positive Bevölkerungsentwicklung umwandeln zu können, wird für die folgenden 15 Jahre ein

Bedarf von ca. 25% der vorhandenen Siedlungsfläche

angenommen.

Auch wenn eine Umsetzung dieser Wohnbauflächenentwicklung in den nächsten 15 Jahren einer insgesamt optimistischen Prognose entsprechen würde, bildet sie nach Auffassung der Gemeinde die einzige Chance, sowohl die Einwohnerentwicklung als auch die vorhandene Versorgungsstruktur langfristig zu sichern und ausbauen zu können.

Als vorhandene Siedlungsfläche werden die bebauten Ortslagen von Ilberstedt und den Ortsteilen zugrunde gelegt.

bebaute Ortslage Ilberstedt	44,5 ha
bebaute Ortslage Cölbigk	4,2 ha

bebaute Ortslage Bullenstedt	4,4 ha
gesamte Siedlungsfläche	53,1 ha

Somit ergibt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von (53,1 ha x 25%) **13,3 ha**.

Im Flächennutzungsplan ist eine zusammenhängende Wohnbaufläche in einer Größe von 14,74 ha dargestellt. Sie entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“. Nach Abzug der Grün- und Verkehrsflächen verbleibt eine als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche von 10,48 ha.

Zusätzlich zu dem Wohngebiet 'Hinter den Gärten' sind bis auf die Arrondierungsflächen gemäß der Innenbereichssatzung keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen. Sie haben insgesamt eine Größe von ca. 16 ha. Diese Fläche entspricht, unter der für den ländlichen Raum durchaus realistischen Annahme einer Bruttobaulandgröße von 800 m² (Nettobauland 640 m² zuzüglich 25 % für Erschließung und Grünflächen), einer Anzahl von ca. 200 Grundstücken. Da dieser Wert für den gesamten Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes anzusetzen ist, ergibt sich eine Neuausweisung pro Jahr von 13 Grundstücken.

Die Gemeinde hält diese Größenordnung für angemessen und realistisch.

4.3 Gewerbeflächen

Die Belebung der gewerblichen Entwicklung gehört zu den dringendsten Aufgaben der nächsten Jahre. Sie stellt die Voraussetzung sowohl zur Schaffung von Arbeitsplätzen als auch zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft dar. Bedingungen für die Entwicklung ist die Bereitstellung ausreichender sowie bedarfsgerechter Flächen zur gewerblichen Entwicklung.

Die bisherige Entwicklung von Ilberstedt ist als überaus positiv zu bewerten. Nach der Wende und insbesondere nach der Errichtung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ haben sich zahlreiche Betriebe angesiedelt. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung als sehr günstig zu beurteilen:

- Im direkten Umland der Städte Bernburg, Güsten, Staßfurt und Aschersleben sowie großräumig zwischen Magdeburg und Halle liegt Ilberstedt geographisch günstig, da große Absatzmärkte vorhanden sind.
- Aufgrund der B 185 und der Bahnlinie Güsten-Bernburg-Köthen und vor allem nach Fertigstellung der B 185 n und A 14 verfügt Ilberstedt über einen sehr guten Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz. Dadurch werden auch ferne Märkte, wie die Großstädte Leipzig und Berlin, der norddeutsche Raum, die Ostsee sowie die osteuropäischen Länder sehr gut erreichbar.

Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen läßt sich jedoch nur schwer ermitteln. Gemessen

an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Arbeitsplätzen würde sich ein großer Bedarf an Gewerbeflächen ergeben. Aufgrund des Zusammenbruchs des ehemaligen Wirtschaftssystems und der Unsicherheiten, die sich aus der Umstellung auf die neuen wirtschaftlichen Bedingungen ergeben haben, ist die konkrete Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken dagegen gering und vorhersehbare Trends zeichnen sich erst langsam ab.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind überdies die Branchenzusammensetzung und die Betriebsstruktur der sich neu anzusiedelnden Betriebe offene Faktoren, so daß sich weder der Flächenbedarf noch die konkreten Standortanforderungen abschätzen lassen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß sich, unter Beachtung der o.g. Standortvorteile, eine größere gewerbliche Baufläche entwickeln läßt, die neben der Entwicklung und Förderung des örtlichen Handwerks und kleinerer Gewerbebetriebe ebenfalls den Anforderungen überregional orientierter Betriebe gerecht werden soll.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß neben diesen Firmenneugründungen auch Flächen für Betriebsauslagerungen aus Gemengelagen, die am angestammten Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, vorgehalten werden müssen. Bei der Bedarfsermittlung ist zum einen zu berücksichtigen, daß in Ilberstedt zur Zeit keine Gewerbeflächen verfügbar sind. Zum anderen stellt die Anzahl der im Ortskern bzw. entlang der Ortsdurchfahrt angesiedelten Betriebe ein großes Potential an auslagerungswilligen Unternehmen dar.

Durch die Autobahn mit Auffahrt und der Umgehungsstraße im Gemeindegebiet wird nicht nur die Standortgunst Ilberstedts und der allgemeine Bedarf an gewerblichen Bauflächen erhöht. Ein weiterer Bedarf ergibt sich für spezielle Gewerbebetriebe, die als entscheidenden Standortfaktor die unmittelbare Nähe zur Autobahn oder einer ähnlich stark befahrenen Straße benötigen.

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche hat insgesamt eine Größe von ca. 8,7 ha. 1,0 ha dienen einem Gewerbebetrieb im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ als Erweiterungsfläche. Im Bebauungsplan „Eisenbahnspitze“ werden 7,7 ha neu ausgewiesen. Hiervon verbleiben aufgrund der inneren Erschließung, der äußeren Erschließung einschließlich des Kreuzungsausbaus der B 185/ B185 n sowie der einzuhaltenden Bauverbotszonen aufgrund der direkten Nachbarschaft zur B 185 n eine Nettobaufläche von ca. 5,3 ha. Bei einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 5.000 m² würde das Gewerbegebiet somit 10 Betrieben Platz bieten.

Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist für den Planzeitraum von 10 – 15 Jahren eine durchaus realistische Größeneinheit. Diese Einschätzung wird durch die positive Gewerbeentwicklung in Ilberstedt untermauert. Von den zur Zeit in Ilberstedt angesiedelten Betrieben sind in den letzten 6 Jahren 26 Betriebe neu entstanden.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Bedarfsprognose geht somit nicht von einer linearen Fortschreibung der Entwicklung seit der Wende aus, sondern von einer wesentlich abgeschwächteren und daß, obwohl die Lagegunst Ilberstedts zukünftig erheblich verbessert wird.

4.4 Ersatzflächen

4.4.1 Zulässigkeit des Eingriffs

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inklusive der Ausweisung von Bauflächen werden Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung bzw. Umsetzung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen.

Die Eingriffe stellen bei der Umsetzung der Planung jeweils erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen. Grundsätzlich ist dies der Fall, wenn die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 17 - 23 NatSchG LSA sowie des § 30 NatSchG LSA erfüllt sind.

Die jeweiligen Erweiterungsflächen erfüllen nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 17 - 23 NatSchG LSA sowie § 30 NatSchG LSA, so daß die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig sind.

4.4.2 Eingriffsbilanzierung

Wie Punkt 2.3 zu entnehmen ist, bestehen für die Gemeinde bereits verbindliche Bauleitpläne bzw. befinden sich diese im Aufstellungsverfahren. Zudem wird für die bebauten Ortskerne eine Innenbereichssatzung aufgestellt:

- Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“
- Bebauungsplan Nr. 2 - Wohngebiet „Hinter den Gärten“
- Bebauungsplan - Gewerbegebiet „Am Bahnhof“
- Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbegebiet „Am Bahnhof – Erweiterung“
- Innenbereichssatzung

Innerhalb dieser Bebauungspläne sowie der Innenbereichssatzung ist bzw. wird der Ausgleich des Eingriffes nach § 9 NatSchG LSA geregelt, so daß die Planaussagen nachrichtlich übernommen werden. Für diese Plangebiete wurden nördlich sowie östlich des Lärmschutzwalles Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Ebenso verhält es sich mit dem Planfeststellungsverfahren zum Bau der Autobahn (A 14) sowie der Bundesstraße (B 185 n).

Die von der künftigen A 14 zu erwartenden und nicht unerheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch bau-, betriebs- und anlagebedingte Einwirkungen werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen (Aufwertungsmaßnahmen an der Autobahnabfahrt) ausgeglichen. Eingriffe, die nicht ausgleichbar sind, werden durch Ersatzmaßnahmen (Ersatzfläche E 3 „Osmarsleben“ im Westen der Gemarkung) kompensiert.

Die Neuausweisung von Bauländerweiterungsflächen bedeutet die Vorbereitung von Eingriffen gemäß § 8 a BNatSchG in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt. Die künftig entstehenden Baukörper verursachen Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden hervorgerufen durch die damit verbundene Versiegelung und den Verlust von offener Vegetationsfläche.

Können die Eingriffe nicht vor Ort vermieden bzw. ausgeglichen werden, so sind Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Von daher ist eine grobe Bilanzierung zur Ermittlung des Flächenbedarfes notwendig. Eine genaue Bilanzierung ist beim derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Auf der Grundlage des heutigen Kenntnisstandes soll im folgenden Verlauf der künftige Ersatzflächenbedarf ermittelt werden.

I. Arrondierungsfläche westlich des GE „Am Bahnhof“	ca. 1,0 ha
II. Baulücken innerhalb der Orstlagen (Ilberstedt: entlang der Ortsdurchfahrt Cölbigk: entlang der Straße nach Ilberstedt)	ca. 2,5 ha
III. Grünfläche (Tennis- und Sportplatz) südlich des alten Sportplatzbereiches	ca. 2,5 ha
IV. Sonderbaufläche „Windenergie“ und Fläche für Entsorgungsanlagen am Walkhügel	ca. 30 ha

Mit Hilfe des „Osnabrücker Kompensationsmodells“ soll der Eingriff auf den potentiellen Erweiterungsflächen bewertet werden.

Es erfolgt eine Untergliederung je nach der erforderlichen Entwicklungsdauer, z.B.

- Biotoptypen mit bis zu 5 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 1)
- Biotoptypen mit 5 - 25 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 2)

- Biotoptypen mit 25 - 50 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 3)
- Biotoptypen mit 50 - 75 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 4)
- Biotoptypen mit mehr als 75 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 5)

Diesen Kategorien (hier gleichgesetzt mit Empfindlichkeitsstufen) werden Multiplikationsfaktoren zugeordnet (der Vollständigkeit halber wird eine Kategorie 0 ergänzt, die versiegelte bzw. überbaute Flächen beschreibt):

Kategorie 0	=	wertlos	Faktor	0,0
Kategorie 1	=	unempfindlich	Faktor	0,1 - 0,5
Kategorie 2	=	weniger empfindlich	Faktor	0,6 - 1,5
Kategorie 3	=	empfindlich	Faktor	1,6 - 2,5
Kategorie 4	=	sehr empfindlich	Faktor	2,6 - 3,5
Kategorie 5	=	extrem empfindlich	Faktor	> 3,6

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt durch die Beschreibung einzelner Biotoptypen anhand bestimmter Kriterien. Als Beispiele seien hier nur Vegetationsstruktur, Vernetzungsfunktionen, Nutzungs-/Pflegeintensität, Alter, Größe und die Bedeutung für das Landschaftsbild genannt.

Neben der Beurteilung des Eingriffes soll für die Ersatzflächenbedarfsermittlung die Art der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Dabei werden die ortsüblichen Grundflächenzahlen (GRZ) für Wohnbauflächen (GRZ = 0,4), gemischte Bauflächen (GRZ = 0,6), gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen (GRZ = 0,8) in Ansatz gebracht. Die Grundflächenzahlen sollen den künftigen Versiegelungsgrad der Eingriffsflächen wiedergeben.

Die dargestellten Flächen für Natur und Landschaft werden, soweit sie noch nicht für Ersatzmaßnahmen angesetzt wurden, als potentielle Ersatzflächen gesehen. Die Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft der potentiellen Ersatzflächen sollten zwar mit den naheliegenden Bauflächen umgesetzt werden. Die Umsetzung hängt aber von der jeweiligen Verfügbarkeit der Flächen ab.

Somit werden drei wesentliche Faktoren bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt:

- Bewertung des Ist-Zustandes (Schwere des Eingriffes),
- Grundflächenzahl (Art der baulichen Nutzung),
- Anteil der Ausgleichsfläche.

Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes zu den neu ausgewiesenen Bauflächen:

I. Gewerbliche Baufläche

In westlicher Verlängerung zum Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ befindet sich eine ca. 1,0 ha große Erweiterungsfläche.

Diese Fläche liegt zur Zeit als intensiv bewirtschaftetes Ackerland vor. Es erfolgt die Einstufung in Kategorie 2 - unempfindlich (Wertfaktor 0,6 - 1,5).

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 können maximal 0,8 ha versiegelt werden.

$1,0 \text{ ha} \times 0,8 = 0,8 \text{ ha}$ - höchstzulässige Versiegelungsfläche

$0,6 \text{ ha} \times 0,7 \text{ WF} = 0,42 \text{ WE}$ - Eingriffsflächenwert

Es verbleibt eine Freifläche von 0,2 ha. Diese könnte in Kategorie 2 - Wertfaktor 0,6 - 1,5 (z.B. als Grünfläche, Gehölzanpflanzungen) aufgewertet werden.

$1,0 \text{ ha} \times 0,2 = 0,2 \text{ ha}$ - Freifläche

$0,2 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 0,2 \text{ WE}$ - möglicher Ausgleich

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit vom 0,22 WE, welches besagt, daß der Ausgleich des Eingriffs auf der Fläche selbst nicht möglich ist. Es wird eine Ersatzmaßnahme erforderlich.

Beispiele:

- Umwandlung von Ackerland (0,7 WF) in extensiv bewirtschaftetes Grünland (1,7 WF) als Gewässerschonstreifen entlang der Wipper

$0,22 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 0,22 \text{ WE}$ - möglicher Ersatz

- Anpflanzung von Gehölzstreifen oder Alleen (1,5 WF) entlang waldwirtschaftlich genutzter Wege (0,5 WF)

$0,22 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 0,22 \text{ WE}$ - möglicher Ersatz

Mit diesen beispielhaft genannten Ersatzmaßnahmen wäre der Eingriff an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes realisierbar.

II. Baulücken innerhalb der Ortslagen

Entlang der Ilberstedter Ortsdurchfahrt sowie im Osten der Ortslage von Cölbigk sind Baulücken in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha als Baufläche ausgewiesen. Diese Flächen

liegen als extensiv bewirtschaftetes Grünland vor und können in die Kategorie 2 - weniger empfindlich (WF 0,6 - 1,5) eingestuft werden.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 dürfen maximal 1,5 ha versiegelt werden.

$$2,5 \text{ ha} \times 0,6 = 1,5 \text{ ha} - \text{höchstzulässige Versiegelungsfläche}$$

$$2,5 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 2,5 \text{ WE} - \text{Eingriffsflächenwert}$$

Es verbleibt eine Fläche von 1,0 ha, welche durch Gehölzanpflanzungen strukturiert und damit aufgewertet werden könnte (Aufwertungsfaktor 0,5).

$$2,5 \text{ ha} \times 0,4 = 1,0 \text{ ha} - \text{Freifläche}$$

$$1,0 \text{ ha} \times 0,5 \text{ WF} = 0,5 \text{ WE} - \text{möglicher Ausgleich}$$

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2,0 WE, wofür ein Ersatz bspw. durch folgende Maßnahmen realisierbar wäre.

Beispiele:

- Anlegen von Pufferzonen an geschützten Biotopen durch Umwandlung von Ackerland (0,7 WF) in extensiv genutztes Grünland (1,7 WF)

$$2,0 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WF} = 2,0 \text{ WE} - \text{möglicher Ersatz}$$

oder:

- Erweiterung von Wegebegleitgrün durch Anlegen extensiv genutzter Ackerrandstreifen (Aufwertungsfaktor 0,5)

$$4,0 \text{ ha} \times 0,5 \text{ WF} = 2,0 \text{ WE} - \text{möglicher Ersatz}$$

III. Grünfläche (Tennis- und Sportplatz)

Südlich des alten Sportplatzgeländes wird eine 2,5 ha große Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Diese liegt als intensiv genutztes Ackerland - Kategorie 2 - empfindlich (WF 0,7) vor.

$$2,5 \text{ ha} \times 0,7 \text{ WF} = 1,75 \text{ WE} - \text{Eingriffsflächenwert}$$

Es kann davon ausgegangen werden, daß ca. die Hälfte der Fläche durch die Sportanlagen selbst sowie Sanitäranlagen, Stellplätze etc. in Anspruch genommen wird.

Somit verbleibt ca. 1,25 ha der Fläche, die beispielsweise durch Gehölzanpflanzungen (WF 1,5) für den Ausgleich des Eingriffs angerechnet werden kann.

$$1,25 \text{ ha} \times 1,5 \text{ WF} = 1,87 \text{ WE} - \text{möglicher Ausgleich}$$

Ein Ausgleich wäre demnach auf der Fläche selbst denkbar.

IV. Sonderbaufläche „Windenergie“ und Fläche für Entsorgungsanlagen

Im südlichen Teil des Gemeindegebietes ist eine ca. 29 ha große Fläche als Sonderbaufläche für die Errichtung von Windenergieanlagen dargestellt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine ca. 1 ha große Fläche, auf der eine Kompostieranlage geplant ist. Diese Fläche liegt ebenfalls als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (WF 0,7) vor.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 dürften maximal 24,0 ha versiegelt werden, wobei dieses hinsichtlich der zukünftigen Nutzung keinesfalls eintreten wird. Der Flächenbedarf für die Bodenversiegelung pro Windkraftanlage ist relativ gering, so daß ca. 15x15 Meter für jedes Fundament benötigt werden. Hinzu kommen die notwendigen Erschließungswege (ca. 4 m breit) sowie die Leitungsanbindungen. Die ausgewiesene Fläche ist ausreichend für die Errichtung von maximal 4 Windkraftanlagen, was in etwa einer realen Versiegelung von 1 ha entsprechen würde.

Der Eingriff erfolgt vorrangig durch:

- Störung der Tiere durch Silhouettenänderung, Lärm- und Reflexionsauswirkungen,
- Verlust und Überprägung landschaftsbildrelevanter Vegetation.

Somit findet der Eingriff vorwiegend im Bereich des Landschaftsbildes statt. Dieser Eingriff kann auf der Fläche selbst nicht kompensiert werden. Hierfür ist zumindest ein gleich großer Raum zu wählen, in dem gezielt Aufwertungsmaßnahmen für das Landschaftsbild durchgeführt werden (wie z.B. Neuanlage von Allen, Baumgruppen, Hecken, Einzelgehölze etc.).

Es wird nochmals darauf hingewiesen, daß die konkrete Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, so daß die hier ermittelten Werte ausschließlich eine grobe Orientierung zu den benötigten Ersatzflächen darstellen.

4.4.3 Ersatzflächenbedarf

Als Resultat der Eingriffsflächenbilanzierung zu den Baulanderweiterungsflächen konnte der folgende Ersatzflächenbedarf - aufgelistet nach den Ortsteilen und dem Bereich südlich des Walkhügel - ermittelt werden.

	Wohn- baufläche	Baulücken innerhalb der Ortsla- gen	gewerbliche Baufläche	Grün- fläche	Sonder- baufläche	Ersatzflächen- bedarf (ges.)
Ilberstedt	/ ¹	1,5 ha	0,2 ha	/ ¹	/ ¹	1,7 ha
Cölbick	/ ¹	1,0 ha	/ ¹	/ ¹	/ ¹	1,0 ha
Bullenstedt	/ ¹	/ ¹	/ ¹	- ²	/ ¹	0
südl. Walkhügel	/ ¹	/ ¹	/ ¹	/ ¹	30,0 ha	30,0 ha
Gesamt	0	2,5 ha	0,5 ha	0	30,0 ha	32,7 ha

1 Für diese Bauflächen wurden keine Erweiterungsflächen dargestellt.

2 Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches realisierbar.

Der ermittelte Bedarf an Ersatzflächen kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur eine grobe Orientierung für die benötigten Flächen darstellen. Es liegt ein Bedarf von ungefähr 33 ha vor. Zudem ist bereits im Plangebiet eine Fläche von ca. 15,9 ha dem Bau der Autobahn als Ersatzfläche zugeordnet. Diese Ersatzfläche E 3 „Osmarsleben“ liegt westlich von Cölbick an der Westgrenze des Plangebietes.

Insgesamt sind 162,7 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Nach § 13 NatSchG LSA hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen.

Die Eingriffe finden vorwiegend auf dem hochwertigen Ackerland der Ilberstedter / Osmarslebener Ackerhochfläche statt.

Diese Flächen werden stark von der Siedlungstätigkeit und der Landwirtschaft (Vorranggebiet für die Landwirtschaft) beansprucht, so daß Flächen für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen hier nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grunde ist es anzustreben, die Ersatzmaßnahmen innerhalb der Wipperaue (Vorranggebiet für die Erholung, LSG) sowie in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes umzusetzen, um hier eine konzentrierte Aufwertung von Natur und Landschaft zu erzielen.

Die Wippniederung ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und ist als Suchraum für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen anzusehen.

Die Verfügbarkeit dieser Flächen wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan nicht geprüft. Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde bei der verbindlichen Bauleitplanung auch außerhalb dieser vorgesehenen Bereiche Ersatzmaßnahmen

durchführt, sofern innerhalb des Suchraumes keine Flächen zur Verfügung stehen.
Hinweise zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind dem Kapitel 5.8 zu entnehmen.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

5.1 Gesamtkonzept

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen sowie der folgenden wesentlichen Planungsprämissen

- gute gewerbliche Entwicklung,
- hohe Standortgunst (wird noch verbessert durch Anbindung A 14 und Ortsumgehungsstraße),
- Trassenführung und Immissionsbelastung durch die A 14 und B 185 n,
- Landschaftsschutzgebiet entlang der Wipper,
- historisch gewachsene und ortstypische Bebauung im Altdorf von Ilberstedt sowie den Ortsteilen Cölbigk und Bullenstedt

werden in Konkretisierung der gesetzlichen Planungsgrundsätze gem. § 1 (5) BauGB für die Gemeinde Ilberstedt folgende Planungsleitsätze als Ziele formuliert:

- 1 Bedarfsorientierte Wohnbaulandausweisung für Einfamilienhäuser.
- 2 Entwicklung und Bündelung der Gewerbeentwicklung entlang der Verkehrsachse B 185 n.
- 3 Erhalt und Entwicklung des Landschaftselementes Wipper.
- 4 Erhalt bzw. behutsame Entwicklung der historisch bedeutsamen und ortsbildprägenden Bereiche.

Die Gemeinde ist bestrebt, die negative Wanderungsbilanz der letzten Jahre zu stoppen, falls möglich in Wanderungsgewinne umzuwandeln und die Eigenentwicklung der Gemeinde sicherzustellen. Aus diesem Grund muß der Nachholbedarf an Einfamilienhäusern gedeckt werden, der zwar nicht zu einer wesentlichen Vergrößerung der Einwohnerzahl führt, jedoch für die weiteren Zuwanderungen der Einwohner unverzichtbar ist. Um der Wohnstandortqualität gerecht zu werden und fortzuführen, wird die Einfamilienhausbebauung als geeignet angesehen.

Dem vorliegenden Konzept liegt entsprechend den o.g. Zielen das Leitbild zugrunde, den Bereich zwischen der gewachsenen Ortslage und der geplanten Bundesstraße für die Siedlungs- bzw. gewerbliche Entwicklung zu nutzen und die historisch und ökologisch empfindlichen Bereiche im Gemeindegebiet (Ortsteile Cölbigk und Bullenstedt mit Wipperraue) mög-

lichst unberührt zu lassen.

5.2 Gemischte Bauflächen

Die dargestellten gemischten Bauflächen sind bereits bebaut, unbebaute gemischte Bauflächen werden nicht neu ausgewiesen.

Die Bebauung entlang der Ilberstedter Ortsdurchfahrt, die sich an den Bebauungsplan „Eisenbahnspitze“ und den Gewerbebetrieb Galvano anschließt, wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auf der ca. 9,3 ha großen Fläche befinden sich neben der Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen, wie Kfz – Handel/ Reparatur- und Metallbaubetriebe, Autolackiererei, REWE – Markt, Frisör, Bank, Arztpraxis. Zum einen berücksichtigt die Darstellung als gewerbliche Baufläche die hier ansässigen Gewerbebetriebe und sichert ihnen eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit zu, zum anderen erfährt das Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ keine derartigen Einschränkungen und es ist für einen Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes eine uneingeschränkte Nutzung möglich.

5.3 Wohnbauflächen

5.3.1 Vorhandene Wohnbauflächen

Der überwiegende Bereich der gewachsenen Ortslage von Ilberstedt und die gesamten Ortslagen von Cölbigk und Bullenstedt werden als Wohnbauflächen dargestellt. In einzelnen Teilbereichen konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und kleinere Handwerksbetriebe. Überwiegend ist, jedoch wie in gewachsenen Ortslagen üblich, Wohnnutzung angesiedelt.

Diese Nutzungsmischung ermöglicht die Nahversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren des privaten Sektors. Außerdem trägt sie zur Erhaltung der städtebaulichen Vielfalt in den historischen Ortskernen bei.

Bis auf eine kleine Abrundungsfläche in Ilberstedt südlich der B 185, Ortsausgang Richtung Bernburg und in Cölbigk (östlich der K 2304 a, Ortsausgang Richtung Ilberstedt) sind die Ortslagen bereits bebaut. Eine weitere Verdichtung dieser Flächen ist bis auf die Umstrukturierungsbereiche ehemalige Domänen in Ilberstedt und Bullenstedt sowie das Klostergelände in Cölbigk nicht möglich.

Für diese Bereiche kommt eine weitere Bebauung aufgrund der geschichtlichen und gestalterischen Werte ebenfalls nur bedingt in Betracht.

Aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ lassen sich Kleinsiedlungsgebiete (§ 5 BauNVO), reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) sowie besondere

Wohngebiete (§ 4 a BauNVO) entwickeln. Im Plangebiet entsprechen die erwähnten Nutzungen am ehesten der Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“.

In einem allgemeinem Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Das Wohnen genießt einen höheren Stellenwert („...vorwiegend Wohnen...“) als die gewerblichen Nutzungen. Das heißt, daß die Gewerbebetriebe das Wohnen nur im Rahmen des ihnen nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrad beeinträchtigen dürfen. Im vorliegenden Fall handelt es sich vorwiegend um nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Zwar gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Bestandschutz, jedoch wenn sich diese Betriebe wesentlich erweitern und damit einhergehend ihre Emissionsintensität zunimmt, sind sie nicht mehr in diesem Gebietstypus zulässig. Entsprechend werden dann entweder innerbetriebliche bzw. bauliche Immissionsschutzmaßnahmen oder aber die Umsiedlung in ein Gewerbegebiet erforderlich.

Die Gemeinde ist sich dieser Problematik bewußt, möchte jedoch innerhalb der bebauten Ortslage eine gewisse Wohnruhe gewährleisten und weist stattdessen für expandierende Gewerbebetriebe eine neue gewerbliche Baufläche aus.

Auch zukünftig soll die Wohnbaufläche in der Art entwickelt werden, daß ein ungestörtes Wohnen möglich ist. Das bedeutet im einzelnen, daß vorhandene Baulücken vorwiegend zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden und Umnutzungen vorhandener Wohnbebauung nur zur Errichtung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen erfolgen dürfen.

Eine Beeinträchtigung von außerhalb auf die Wohnbauflächen erfolgt durch die angrenzende gewerblichen Bauflächen. Bei den gewachsenen Gemengelagen ist wegen der vorhandenen Vorbelastung und des individuellen Gewöhnungseffektes ein höherer Schallpegel zumutbar (vgl. BVerwG, U.v. 20.10.89 - 4 C 12.87 -, BVerwGE 84, 31 = DVBl. 90, 419; zur Vorbelastung Rn 44.3, 45). Bei der Abwägung der Belange kann in solchen Fällen der Bestandschutz die Belange des Schallschutzes überwiegen. Durch planerische Maßnahmen (z.B. nach § 1 Abs. 4 bis 9) sowie ggf. durch „aktive“ oder „passive“ Schutzmaßnahmen bei den Emittenten bzw. den Betroffenen sind jedoch schädliche Auswirkungen „soweit wie möglich“ (§ 50 BImSchG) zu mindern (vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung (BauNVO), Kommentar, 8. Auflage, § 1 Rn 61). Derartige Maßnahmen sind jedoch der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

In den Übergangsbereichen der neu entstehenden gewerblichen Bauflächen zu den vorhan-

denen Wohnbauflächen wird voraussichtlich die Einschränkung von Teilbereichen innerhalb der Gewerbeflächen notwendig – dies bleibt ebenfalls einem späteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen innerhalb der Ortslagen werden ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. In den größtenteils restgenutzten Gehöften und Stallanlagen ist unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Tierhaltung nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen verbleiben an diesen Standorten kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Somit ist die Wiederaufnahme bzw. Neuaufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen an einem konfliktärmeren Standort, z. B. im Außenbereich, sinnvoller.

Gemäß VDI – Richtlinie 3471 werden für die Abstände zwischen landwirtschaftlichen Stellen und Baugebieten gemäß BauNVO unterschiedliche Abstände empfohlen. Gegenüber Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) kann der Abstand bis zur Hälfte verringert werden. Durch die Ausweisung der bebauten Ortslage als Dorfgebiet würde die dominierende Wohnnutzung somit ihren Schutzanspruch vor landwirtschaftlichen Immissionen verringern. Das hiermit verbundene maximale Maß an Geruchsbelästigung soll der Wohnbevölkerung jedoch nicht zugemutet werden.

Die zum Teil betriebene Kleintierhaltung sowie der auf den eigenen großen Grundstücken betriebene Gemüseanbau ist für eine Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO typisch und ist somit innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen zulässig.

5.3.2 Neu geplante Wohnbaufläche

Die einzige große unbebaute Wohnbaufläche befindet sich nördlich der Ortslage von Ilberstedt. Im Westen grenzt sie an eine bebaute Wohnbaufläche und im Süden an die gewachsene Ortslage an.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gesamtgröße beträgt ca. 14,7 ha, davon sind ca. 10,5 ha allgemeines Wohngebiet.

Heutige Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft:

Das Plangebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt (zur Zeit wird für den Bereich des ersten Bauabschnittes keine Nutzung betrieben, da es sich um Bauerwartungsland handelt). Nördlich und östlich des Gebietes befindet sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Bundesstraße sowie an einen Friedhof. Die Grundstücke der Wohnbebau-

ung an der Breiten Straße erstrecken sich im Westen.

In ca. 300 m Entfernung in nördlicher Richtung ist die Trasse der Ortsumgehung B 185 n und in östlicher Richtung, in ca. 400 m Entfernung, die Trasse der Autobahn 14 geplant. Desweiteren ist im Einmündungsbereich der B 185 n auf die A 14 eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebietes durch Emissionen der geplanten Bundesstraße und Autobahn wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 von der Materialforschungs- und Prüfungsanstalt für Bauwesen in Leipzig ein Gutachten erstellt.

... Da die Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 T 1 sowohl im Istzustand als auch in der Prognose des Jahres 2010 überschritten werden, sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung erforderlich.

Bei Anordnung eines 6 m hohen Erdwalls im Norden und Osten unmittelbar am Wohngebiet werden die Orientierungswerte überschritten. Wesentlich wirksamer ist die Anordnung von Schallschirmen direkt an der BAB 14 und B 185. Die Anordnung eines 4,5 m hohen Walls / Schirmes direkt an der BAB 14 und eines 3 m hohen Walls/Schirmes direkt an der B 185 führt zur Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte, bis auf einen kleinen Teil am nordöstlichen Rand des Wohngebietes, an dem passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. ...

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“, 1. Änderung, S. 32 f.)

Durch Lärmschutz für das geplante Wohngebiet ist gutachterlich als nicht ausreichend bewertet worden. Ein wirksamer Lärmschutz kann durch aktive Maßnahmen an der Schallquelle (BAB 14 und B 185 n/ B 6 n) erfolgen. Diese werden planmäßig von der DEGES bzw. dem Landesstraßenamt Halle nicht realisiert. Für die Gemeinde Ilberstedt sind die damit verbundenen Kosten nicht finanzierbar bzw. auf die Grundstückspreise umlegbar, da die Grundstückspreise derart in die Höhe getrieben würden, und eine Vermarktung nicht mehr möglich wäre.

Standortdiskussion:

Die Ortslage Ilberstedts ist bereits heute bzw. zukünftig durch drei städtebauliche Zäsuren hinsichtlich ihrer Siedlungserweiterung eingeschränkt:

- im Norden durch die Bahntrasse und künftige Trassenführung der B 185n,
- im Osten durch die geplante Autobahn 14,
- im Süden durch die Wipperaue, die als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Hochwasserschutzgebiet für eine Bebauung nicht in Betracht kommt.

Aufgrund dieser Restriktionen sowie unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes der Gemeinde, daß für die Ortsteile Cölbick und Bullenstedt keine großflächigen Siedlungser-

weiterungen vorgenommen werden sollen, ergibt sich eine Entwicklung der Ilberstedter Ortslage in nördlicher Richtung. Dieser Bereich ist, wie bereits erwähnt, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ungeachtet dieser Tatsachen wird mit der Schaffung eines Wohngebietes an dieser Stelle die gewachsene Ortslage Ilberstedts städtebaulich sinnvoll erweitert, ohne daß eine Zersiedlung der Landschaft zu befürchten ist. Es liegt günstig zur Ortsmitte und somit zu privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen.

Aufgrund der im Zuge des Autobahn- bzw. Bundesstraßenbaues sowie der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Von daher kann das notwendige Maß an Wohnruhe und –qualität sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße (B 185) und über den Kirschweg erschlossen. Die Erschließung des Gebietsinneren über eine Ringstraße und kurze Erschließungsstiche ist bereits Inhalt des Bebauungsplanes.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Vorhandene gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiet zwischen der Straße des Aufbaus und Feldstraße:

An diesem für Ilberstedt traditionellen Gewerbestandort ist die Galvano GmbH (Oberflächenveredelung) und die ALUSTA GmbH (Alu- und Stahlbau) angesiedelt. Die ca. 4,6 ha große Fläche wird von den Betrieben vollständig belegt. Die beiden Betriebe sind auch heute noch für die Wirtschaftskraft Ilberstedts und als Arbeitgeber bedeutend.

Östlich an das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar Wohnbebauung an, die von den Immissionen der Betriebe beeinträchtigt wird. Galvano arbeitet im 3 Schichtbetrieb und ALUSTA im herkömmlichen Tagebetrieb. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine historisch gewachsene Gemengelage, in denen wegen der vorhandenen Vorbelastung und des individuellen Gewöhnungseffekts ein höheres Schallmaß zumutbar ist. Schädliche Auswirkungen sind jedoch durch planerische Maßnahmen sowie gegebenenfalls durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen bei den Emittenten bzw. den Betroffenen soweit wie möglich zu mindern (vgl. Pkt. 5.3.1). Diese Maßnahmen sind den nachfolgenden Planungsverfahren, wie z.B. Bebauungsplanverfahren und bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren, vorbehalten.

Gewerbegebiet „Am Bahnhof“:

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage an der B 185. Rückwärtig wird es von der Bahnlinie Güsten - Bernburg - Köthen tangiert. Das Gewerbegebiet verfügt über einen Gleis-

anschluß, der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Dieses Gewerbegebiet ist 1991/92 entstanden und war im Landkreis Bernburg das erste genehmigte Gewerbegebiet nach der Wende. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind alle Grundstücke veräußert.

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand und seiner störungsunempfindlichen Umgebung ist eine uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes möglich.

Im Flächennutzungsplan ist die ca. 1,0 ha große westlich angrenzende Fläche bis zur Gemeindegrenze ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. (Für eine ca. 0,5 ha große Erweiterung wird zur Zeit ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.)

5.4.2 Neu geplante gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“:

Die Gemeinde Ilberstedt hat für eine 25,0 ha große Fläche nordwestlich der Ortslage einen Bebauungsplan aufgestellt, der für ca. 7,7 ha eine Nutzung als Gewerbegebiet bzw. entlang der B 185 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Als Nettobaufläche verbleibt eine Flächengröße von ca. 5,3 ha. Im Zuge des Ausbaus und der Anbindung der B 6n / B 185n / B 185 wird sich dieser Flächenanteil noch weiter verringern. Aufgrund von Bauverbots- und Baubeschränkungszone ist entlang dieser Trassen nur eine beschränkte Nutzungsmöglichkeit gegeben.

Heutige Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft:

Das Gebiet unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Teilfläche wird als Ackerland genutzt. Im südöstlichen Bereich befinden sich Stallanlagen für Schweine und Hallen der Agrargenossenschaft zur Getreideaufbereitung sowie eine privat betriebene Schäferei. Diese Flächen und die nördlich der planfestgestellten B 185 n werden im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie, dahinter folgen ackerbaulich genutzte Flächen. Im Nordosten befinden sich ebenfalls Ackerflächen. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Süden tangiert die Güstener Straße (B 185) den Geltungsbereich, an der sich auf der gegenüberliegenden Seite Wohngebäude und vereinzelt Gewerbegebiete angesiedelt haben. Im Westen schließt das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“, der Bahnhof sowie ein kleines Wohngebiet an.

Standortdiskussion:

Das geplante Gewerbegebiet fügt sich gut in das Nutzungsgefüge der Gemeinde ein. Durch diese Planung werden zwei Gewerbeansätze miteinander verbunden, so daß eine zusammenhängende Gewerbeschne entlang der neuen Ortsumgehung entsteht.

Der Standort ist verkehrsmäßig über die zukünftige Ortsumgehungsstraße und die Ortsdurchfahrt gut erschlossen. Die Bahnlinie und der Bahnhof befinden sich in geringer Entfernung. Desweiteren schließt das geplante Gewerbegebiet an die gewachsene Ortslage an, so daß es für Ortsansässige sehr gut erreichbar ist.

Aufgrund der gemischten Baufläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 185 ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen in einem Teilbereich entlang der Güstener Straße notwendig. Im Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen getroffen, damit emittierende Betriebe nicht für die angrenzenden Gebiete unzumutbare Immissionen verursachen können.

5.5 Sonderbauflächen

Im südlichen Gemeindegebiet („Am Walkhügel“) ist überlagernd mit der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wind“ dargestellt. Auf dieser Fläche ist die Nutzung der Windenergie durch Windenergieanlagen vorgesehen. Sie hat eine Größe von ca. 29 ha und ist in der Windpotentialstudie Sachsen-Anhalt vom Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt als Kategorie D (mittlere Windgeschwindigkeit in 30 m ü. G. $\geq 5,0$ m/s, Lage nicht im Landschaftsschutzgebiet) eingestuft.

In einer weiteren Konkretisierung, unter Berücksichtigung der Vorgaben der „Richtlinie zur Standortplanung und -beurteilung von Windenergieanlagen“, wurde vom Landkreis Bernburg aus dieser Potentialfläche die dargestellte Sonderbaufläche ermittelt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aufgrund nachfolgender Abstandsregeln gem. o.g. Richtlinie:

- | | |
|--|------------|
| • dörfliche Siedlungen, fremdenverkehrsbedonte Siedlungsgebiete, Campingplätze und landschaftsbezogene Freizeiteinrichtungen | 500 m |
| • städtische Wohnsiedlungen | 500 m |
| • landschafts- und ortsbildprägende Baudenkmale | 500 m |
| • Bundesautobahnen und vergleichbare Bundesstraßen | 100 m |
| • übrige Bundes-, Landes- und Kreisstraßen | 50 m |
| • Bahnlinien, je nach Bedeutung | 50 - 100 m |
| • Hochspannungsfreileitungen ab 110 Kilovolt | 100 m |
| • Richtfunktrassen und Sendeanlagen | 50 m |
| • Waldränder | 200 m |
| • Hochwasserschutzdeiche | 100 m |
| • Gewässer 1. Ordnung, Talsperren | 200 m |
| • stehende Gewässer über 0,5 Hektar Fläche | 100 m |

Die dargestellte Sonderbaufläche für die Windenergienutzung ist lediglich eine Teilfläche

einer größeren gemeindeübergreifenden Potentialfläche.

Dieser Umstand ermöglicht eine Konzentration der Windenergieanlagen nicht nur für das Gemeindegebiet, sondern die Errichtung eines gemeinsamen Windparks mit den Nachbargemeinden. Ein derartiger Zusammenschluß ist sowohl aus Gründen des Landschaftsbildes als auch wegen geringerer Erschließungskosten zu begrüßen.

Die Gemeinde Ilberstedt befürwortet ebenfalls den vom Landkreis favorisierten Standort. Neben den hier erfüllten positiven Kriterien für die Windenergienutzung (höchste Windgeschwindigkeit im Gemeindegebiet, Einhaltung der Abstandskriterien gem. Richtlinie sowie Anschlußmöglichkeiten an das Stromnetz zu vertretbaren Kosten) ergeben sich gerade aus der gemeindeübergreifenden Variante entscheidende Standortvorteile. Darüber hinaus ist an diesem Standort eine landschaftsbildschützende Zuordnung der Windenergieanlagen zu anderen technischen Anlagen (Autobahn, Agrargenossenschaft, geplante Kompostierungsanlage) gegeben.

Die für Windenergieanlagen benötigte Fläche ist im wesentlichen abhängig von den Abstandsflächen der Anlagen untereinander. Mit zunehmendem Rotordurchmesser und damit zunehmender Leistungsfähigkeit der Anlagen steigt auch die benötigte Flächengröße.

Zwischen den Anlagen kann allerdings uneingeschränkt Landwirtschaft betrieben werden, so daß von einem Flächenverbrauch im eigentlichen Sinne nicht gesprochen werden kann.

Unter der Annahme, daß aus bauordnungsrechtlichen Gründen ein gewisser Abstand vom Rand des Windparks eingehalten werden muß, und die Anlagen untereinander einen Abstand von 6 x 6 Rotordurchmesser benötigen, bietet die ausgewiesene Fläche sieben 500 kW-Anlagen (mit 42 m Rotordurchmesser) Platz.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eher von größeren Anlagen (1.000 oder 1.500 kW) auszugehen. Bezogen auf den Energieertrag und die Investitionskosten für die Windenergieanlagen bzw. pro Quadratmeter in Anspruch genommener Fläche schneiden Großanlagen besser ab.

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche können drei bis vier Anlagen dieser Größenordnung untergebracht werden.

Um eine optimale Auslastung des Windparks zu gewährleisten, und um Höhenbeschränkungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen, wird die Aufstellung eines Bauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes empfohlen.

Seit dem 01.01.1997 ist der § 35 BauGB dahingehend geändert worden, daß Windenergieanlagen im Außenbereich uneingeschränkt privilegiert sind. Gleichzeitig ist jedoch in § 35 (3) BauGB geregelt, daß öffentliche Belange einem Vorhaben (die Errichtung einer Windenergieanlagen) i.d.R. auch dann entgegenstehen, soweit hierfür durch Darstellung im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Ausweisung an an-

derer Stelle erfolgt ist. Dies bedeutet, daß die Gemeinde aufgrund der Darstellung einer Sonderbaufläche Wind im Flächennutzungsplan die Genehmigung einer Windenergieanlage außerhalb der Sonderbaufläche verhindern kann. Wenn die Gemeinde diesbezüglich jedoch keine Aussage im Flächennutzungsplan trifft, hat sie keine rechtliche Handhabe, die Errichtung von Einzelanlagen zu steuern.

Die Gesetzesänderung räumt den Gemeinden eine zweijährige Frist bis zum 31.12.1998 ein, wenn die Gemeinde beschließt, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und beabsichtigt zu prüfen, ob Darstellungen zu Windenergieanlagen in Betracht kommen. Einen derartigen Beschluß hat der Gemeinderat Ilberstedt am 16.12.1996 gefaßt.

5.6 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen und privaten baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes kann im Flächennutzungsplan ein Standortsymbol entweder allein oder mit einer Fläche dargestellt werden.

In der Gemeinde Ilberstedt werden acht Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit Standort-symbolen dargestellt. Es handelt sich um bestehende Einrichtungen, die ausschließlich im Ortsteil Ilberstedt angesiedelt sind:

- Das Gemeindebüro und die kath. Kirche in der Breitenstraße,
- die Schule, die Turnhalle, der Kindergarten in der Schulstraße,
- die ev. Kirche und Feuerwehr in der Wendlandstraße sowie
- das Altenpflegeheim in der Cölbigker Straße.

5.7 Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Gemeinde Ilberstedt sind ca. 17,7 ha als Grünflächen dargestellt. Die größte Fläche ist die Kleingartenanlage nördlich der Wipper. Desweiteren sind die Friedhöfe in Ilberstedt und Cölbigk sowie die Parkanlage im Umfeld des Altenpflegeheimes als Grünfläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ ist eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz geplant. Aufgrund seiner geringen Größe ist der Spielplatz in der ‚Neuen Straße‘ ohne Flächendarstellung dargestellt.

Der Sportplatz in Kombination mit der Festwiese, Freilichtbühne und Jugendclub befindet sich in Bullenstedt in der Nähe der Wipper. Da es sich um die einzige Sport- und Freizeitfläche in Ilberstedt handelt, ist im Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche von ca. 2,3 ha in südlicher Richtung vorgesehen. Hier ist eine Tennisanlage, u.U. in Verbindung mit einem weiteren Fußballtrainings- bzw. Kleinspielfeld, geplant.

Die Gemeinde hält eine Erweiterung des bestehenden Sport- und Freizeitbereiches für städtebaulich sinnvoll, weil er von allen Ilberstedtern genutzt wird und somit zwischen den Ortsteilen zentral gelegen und gut erreichbar ist.

Die Erweiterung in südlicher Richtung ist die einzig mögliche, ohne das geplante Landschaftsschutzgebiet zu beeinträchtigen. Darüber hinaus treten an diesem Standort für die angrenzenden Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes sind 3 Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt:

I. Flächen im Bereich der Auffahrt der B 185 n auf die Autobahn

Diese Bereiche sind entsprechend den Aussagen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Autobahn und der B 185 n als Ausgleichsflächen für die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen der geplanten Straßen auf Natur und Landschaft zu sehen. Die Flächen sind den durch Planfeststellungsbeschluss ermöglichten Straßenbau zugeordnet. Sie können für weitere Kompensationsmaßnahmen nicht angesetzt werden.

II. Fläche innerhalb der Wipperniederung

Dieses Gebiet (ca. 146 ha) ist durch Verordnung vom 25.06.1998 zum Landschaftsschutzgebiet 'Wipperniederung' erklärt worden.

Neben der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung wird das Gebiet im Bereich der Aue durch Altwässer, feuchte Wiesen und Gehölzbestände geprägt. Obstgehölze finden sich vor allem entlang der Wege. Besondere regionale Bedeutung besitzt das Gebiet als Element des Biotopverbundes.

Entsprechend den Schutzzieleen sollten folgende Ersatzmaßnahmen angestrebt werden:

- Renaturierung naturferner Gewässerabschnitte,
- Umwandlung von in Überschwemmungsbereichen gelegenen Äckern in extensiv genutztes Grünland oder in standortgerechte Gehölzbestände,
- Gliederung und Belebung der Hänge durch Hecken, Feldgehölze, Sukzessionsflächen und Säume,
- Weiterführung der extensiven Nutzung der Feucht- und Trockenstandorte,
- Überführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in umweltschonende Bewirtschaftungsweisen,
- Umwandlung standortfremder Gehölzpflanzungen in naturnahe Waldgesellschaften,
- Entwicklung vielfältiger Waldmäntel mit vorgelagerten Saumstreifen.

Durch diese Maßnahmen kann zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der genannten Werte und Funktionen des Gebietes beigetragen werden. Diese Flächen wurden teilweise bereits als Ersatzfläche für den Bau der Autobahn angesetzt. Dieser Teil (c. 15,9 ha) liegt im westlichen Bereich des Landschaftsschutzgebietes.

III. Flächen östlich und nördlich des Wohngebietes `Hinter den Gärten`

An der Ortsrandlage Ilberstedts wird als Lärmschutzmaßnahme ein Erdwall angelegt. Dieser soll bepflanzt werden. Um hier langfristig einen Ortsrand zu den offenen Ackerflächen herzustellen soll hier ein Pflanzgürtel in einer Breite von 50 bis 70 m angelegt werden, in dem der Lärmschutzwall eingebunden wird.

Im Rahmen der Innenbereichssatzung wird bereits auf diese Flächen zurückgegriffen, wobei östlich des Wohngebietes `Hinter den Gärten` eine 1.0 ha große Fläche als externe Kompensationsmaßnahme hierfür angesetzt wird. Diese Fläche soll insgesamt bepflanzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 `Hinter den Gärten` sieht ebenfalls neben dem Lärmschutzwall nördlich des Wohngebietes Kompensationsmaßnahmen vor. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen vervollständigt werden, so daß langfristig ein 50 bis 70 m breiter Pflanzstreifen den Ortsrand bildet. Somit wird gewährleistet, daß der Lärmschutzwall sowie der Ortsrand entsprechend in die Landschaft eingegrünt wird und der Außenbereich mit der Ortslage grünordnerisch vernetzt wird.

5.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Nähe der Wipper, südlich bzw. östlich der K 304 a ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser dargestellt. Diese Kläranlage behandelt die Abwässer des Galvano-Betriebes.

Am Walkhügel ist westlich des Stützpunktes der Agrargenossenschaft eine weitere Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt. An diesem Standort ist die Errichtung einer Kompostierungsanlage geplant. Von Seiten der Unteren Abfallbehörde ist Ilberstedt als Standort einer derartigen Anlage vorgesehen. Gespräche mit potentiellen Betreibern, wie die Agrargenossenschaft, müssen noch geführt werden.

Der dargestellte Standort ist für eine Kompostierungsanlage sehr gut geeignet. Auf diesem Gelände befinden sich bereits Silos, die für die Kompostierung verwendet werden können. Der Standort ist erschlossen und in unmittelbarer Nachbarschaft zum voraussichtlichen Betreiber der Anlage gelegen.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Lage innerhalb der Sonderbaufläche für die Windenergienutzung ein weiterer Vorteil. Durch die Konzentration dieser Nutzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und die notwendige Abstandsfläche zwischen den Windenergieanlagen sinnvoll genutzt.

5.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Als schädliche Umwelteinwirkungen treten in Ilberstedt zukünftig die Lärmbelastigungen der geplanten Autobahn und Umgehungsstraße auf. Hiergegen müssen vor allem die Wohngebiete mit Hilfe eines Lärmschutzwalles geschützt werden. Darüber hinaus müssen schallschützende Maßnahmen direkt an der Schallquelle vorgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dar und nicht die Maßnahmen selbst, dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die im Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind gutachterlich als nicht ausreichend bewertet worden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Lärmschutzmaßnahmen geht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ hinaus. Zum einen wird der festgesetzte Wall in westlicher Richtung verlängert, damit die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Breiten Straße und der Feldstraße ebenfalls gegen die Immissionen der geplanten Umgehungsstraße geschützt wird. Zum anderen wird das geplante Baugebiet auch

im Osten mit Hilfe eines Lärmschutzwalles gegen die Lärmbelastigung der geplanten Autobahn abgeschirmt.

5.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Innerhalb des Gemeindegebietes sind ca. 1.250 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen nördlich von Ilberstedt und südlich von Bullenstedt und Cölbick werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, da die gute Qualität der Böden in der Region die ackerbauliche Nutzung fördert.

Im Bereich der Wipperniederung ist dagegen keine intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich. Für diesen Bereich ist extensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Überlagerung mit den Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 162 ha) dargestellt. Hier sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Innerhalb der Sonderbaufläche für die Windenergienutzung kann weiterhin Landwirtschaft betrieben werden (vgl. Pkt. 5.4 „Sonderbauflächen“).

Die Flächen für Wald (ca. 14 ha) befinden sich ausschließlich innerhalb der Wipperniederung.

5.12 Hauptversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan ist der Verlauf der Hauptversorgungsleitungen für Energie- und Wasserversorgung dargestellt.

Im Bereich dieser Trassen können sich Einschränkungen für die Bauleitplanung ergeben. Für die verbindliche Bauleitplanung ist eine genaue Lagebestimmung in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzunehmen.

Bezüglich der Anlagen der Verbundnetzgas AG (VNG AG) sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften, zum Schutz von Anlagen der VNG AG“ sowie nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der VNG-Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der VNG-Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können
2. der lichte Mindestabstand zwischen den VNG-Anlagen (Schutzstreifen) und der oberen

Böschungskante eines Baufeldes muß mindestens 10 m (Grundgröße) plus Abbautiefe in Metern bei einem angenommenen Böschungswinkel von 45° betragen.

(Bsp.: 10 m Grundstücksgröße + 12 m Abbautiefe = 22 m zur Böschungskante)

Für die Freileitung Förderstedt – Aderstedt der MEAG gilt ein Schutzstreifen von 50 m (d.h. jeweils 25 m links und rechts der Leitungsachse), in denen eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

Die MEAG Halle plant in der Gemarkung Ilberstedt den Bau der 110 – kV – Freileitung Aderstedt – Aschersleben. Das dazugehörige Raumordnungsverfahren ist eingeleitet.

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 **Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche**

Zusätzlich zum Landschaftsschutzgebiet „Wipperniederung“ (Verordnung des LSG trat am 16.07.1998 in Kraft) sind innerhalb des Planungsraumes folgende naturschutzrechtlich geschützten Flächen bzw. Bestandteile vorhanden, die nachrichtlich übernommen werden.

Im Gemeindegebiet gibt es 2 Naturdenkmale, die nach § 22 NatSchG LSA unter Schutz stehen. Dabei handelt es sich um 2 Garnitfindlinge, die im Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt in Halle als Naturdenkmale registriert sind:

- a) ND 0023 BBG (Standort war 1957 vor dem Gemeindeamt; konnte aber bei einer Ortsbegehung nicht aufgefunden werden)
- b) ND 0024 BBG (Standort Am Kriegerdenkmal).

Gemäß § 22 Abs. 4 NatSchG LSA sind die Beseitigung eines Naturdenkmales sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmales oder seiner geschätzten Umgebung führen können, verboten. Dies gilt auch für die Entfernung eines Naturdenkmales aus seiner Umgebung, selbst wenn damit seine Beschädigung oder Zerstörung nicht verbunden ist.

Die nach § 30 Abs. 1 NatSchG LSA bzw. der Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt geschützten Biotope sind für das Plangebiet noch nicht vollständig erfaßt und demzufolge auch noch nicht im Verzeichnis gem. § 24 Abs. 1 NatSchG LSA aufgeführt:

Im Rahmen der `Studie zur Vorbereitung der Landschaftsplanung und zur Erfassung des Naturraumpotentials` der Verwaltungsgemeinschaft Wipperaue wurde eine flächendeckende Erfassung der besonders geschützten Biotope nach § 30 des NatSchG LSA durchgeführt. Diese Biotope werden nachfolgend tabellarisch aufgelistet und entsprechend im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Lfd. Nr.	Gebietsbezeichnung - Kennzeichen - Lage	Biotopkategorie nach § 30
1.	Ruderalisierter Halbtrockenrasen unweit der 110 kV-Leitung; ca. 3 km nördlich von Ilberstedt	Halbtrockenrasen
2.	Feldgehölz beidseitig eines Feldweges ; ca. 1.5 km nordwestlich von Ilberstedt	Feldgehölz
3.	Streuobstwiese am Feldweg zw. Einmündung Oxydationsgraben in die Wipper und Gewerbegebiet Ilberstedt	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
4.	Feldgehölz auf der Schloßwiese westlich von Ilberstedt	Feldgehölz
5.	Streuobstwiese am alten Kalischacht Ilberstedt	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
6.	Gebüsche und Hecken auf den Böschungen des Feldwegübergangs der Bahnstrecke Güsten-Bernburg	Feldgehölz
7.	Ruderalisierter Halbtrockenrasen ca. 350 m nördlich der Bahnstrecke Güsten-Bernburg	Halbtrockenrasen
8.	Feldgehölz südlich der Wipper kurz hinter der Einmündung der alten Wipper	Feldgehölz
9.	Röhrichtflächen nördlich des Oxydationsgraben auf ehem. Grünland; 0.7 km westlich von Cölbick	Röhricht
10.	Feldgehölz südlich der Wipper vor der alten Kalibahnbrücke über die Wipper; westlich von Cölbick	Feldgehölz
11.	Zwei Streuobstflächen an der Straße Ilberstedt-Cölbick	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
12.	Streuobstfläche östlich von Cölbick	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
13.	Streuobstfläche westlich von Ilberstedt nördlich der Wipper	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
14.	Streuobstfläche östlich von Bullenstedt am Verbindungsweg Cölbick-Bullenstedt	Extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen
15.	Auwaldreste östlich und westlich von Bullenstedt	Auwälder
16.	Gebüsche am ehem. Schacht; östlich von Ilberstedt	Feldgehölz
17.	Halbtrockenrasen auf Abraumhalde des ehem. Schachts; östlich von Ilberstedt	Halbtrockenrasen
18.	Feuchtwiese mit hochwüchsigen Stauden östlich von Bullenstedt	Hochstaudenreiche Naßwiese
19.	Röhrichtfläche um verlandeten Weiher; ca. 0.8 km östlich von Bullenstedt	Röhricht
20.	Feuchtwiese mit hochwüchsigen Stauden; ca. 0.9 km östlich von Bullenstedt	Hochstaudenreiche Naßwiese
21.	Alte Sandgrube südöstlich von Bullenstedt mit Magerrasen- und Halbtrockenrasenbeständen	Halbtrockenrasen
22.	Walkhügel mit feldgehölzartigem Baum- und Strauchbestand; ca. 1.8 km südlich von Ilberstedt	Feldgehölz

6.2 Altlasten

Nach § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Zweck dieser Kennzeichnungspflicht ist insbesondere eine Warnfunktion für die weiteren Planungsstufen, vornehmlich für die verbindliche Bauleitplanung. Bei den zu kennzeichnenden Flächen handelt es sich in der Regel um Altlasten, d.h. um Altablagerungen (ehemalige Müllkippen) oder um Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde). Auch wenn sich die förmliche Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan auf Bauflächen beschränkt, werden im vorliegenden Flächennutzungsplan die der Gemeinde bekannten Verdachtsflächen gekennzeichnet.

Einerseits können auch Flächen für die Landwirtschaft oder auch Grünflächen durch Altlasten in ihren Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden, andererseits dient die Kennzeichnung als Hinweis auch für künftige Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Gekennzeichnet werden alle Flächen, bei denen die Gemeinde von einem begründeten Verdacht auf das Vorhandensein von erheblichen Bodenbelastungen ausgeht. Bei den meisten Flächen ist noch nicht durch konkrete Untersuchungen der tatsächliche Umfang der Bodenbelastung festgestellt worden.

6.3 Kulturdenkmale

Der Denkmalbestand von Sachsen-Anhalt wurde neu erfaßt. Im vorliegenden Denkmalverzeichnis sind für die Gemeinde Ilberstedt nachfolgende Objekte aufgeführt:

Baudenkmale

Ilberstedt

- Am Denkmal : Gutshaus (A. 18 Jh.) und Einfriedung mit Torweg (Resten von Inschrift und Wappen) (Halunkenburg)
- Am Denkmal : Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges
- Am Plan 11 : Wohnhaus von 1837 (ehemals Bäckerei Rademann)
- An den Steinen : Denkmal zum 100. Jahrestag der Völkerschlacht zu Füßen einer Eiche, diese von schmiedeeisernem Gitter eingefaßt
- An den 6 Steinen : Steinkreuze
- Breite Straße 29 : Katholische Schule
- Denkmalstraße 3 : Gutshaus mit Einfriedung
- Denkmalstraße 5 : Wohnhaus (Gemeindeeigentum)

- Denkmalstraße 7 : Torturm mit Wappenstein und angrenzendes Wohnhaus, 18 Jh. (Wohnhaus Otto)
- Denkmalstraße 8 : Gutshaus 1799 - 1801 (Schloß)
- Denkmalstraße 10/12 : Wohnhaus und Taubenturm (Wohnhaus Metz/Brekau)
- Denkmalstraße 20 : Wohnhaus vom 1711 (ruinös) (Gelände Frau Dobberstein)
- Lindenstraße 31 : Wohnhaus, 1904, Eckbebauung zur Straße Denkmal (Frau Ruth Naumann)
- Lindenstraße 37 : Gutshaus Weibezahl, 1898, Alten- und Pflegeheim
- Rathmannsdorfer Str. 1/3 : Doppelwohnhaus um 1920
- Schulstraße 10 : Schule um 1900
- Wendlandstraße : Dorfkirche mit Kirchhof und Einfriedung
- Wendlandstraße 5 : Pfarrhaus mit Einfriedung
- Wendlandstraße 38 : Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude, um 1800 (ehem. Föhre)
- Wendlandstraße o. Nr. : Wohnhaus (Haus Nettelbeck) um 1600, ruinös

Cölbick

- Alter Friedhof : mit barocken Sandsteinsarkophagen und Familienbegräbnis Weibezahl
- Kloster : Gelände und Umfassungsmauer des bis zur Reformation im Ort ansässigen Klosters (Klosterkirche St. Magnus in den 1960-er Jahren eingestürzt, Reste der Klosterbauten 1988 abgetragen)

Bullenstedt

- Domäne : „Steinkopfscher Hof“ mit Wohnhaus (1705, im 19. Jh. umgebaut) unmittelbar anschließendem Wirtschaftsgebäude (ruinös) und stattlichem Speichergebäude mit Dachreiter; Park (verwildert)
- Gruftanlage : Familiengruft Steinkopff, 19 Jh.
- Dorfstraße 2 : Wohnhaus E. 18 Jh.
- Dorfstraße 21 : Wohnhaus um 1800
- Dorfstraße 29 : ehem. Dorfgasthof, jetzt Wohnhaus

Gemäß § 5 (4) BauGB sind lediglich nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich zu übernehmen. Aus diesem Grunde sind nicht alle o.g. Baudenkmale, sondern nur Ensembles (Halunkenburg, Domäne, Gutshaus Weibezahl, Kloster, Steinkopffscher Hof) sowie größere Einzelbauwerke (wie z.B. Kirchen) nachrichtlich übernommen.

Bei der Planung soll 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 bauliche Maßstäbe, der historischen Siedlungsgrenzen und Silhouetten etc. (§ 1 (5) BauGB, hier insbesondere die Punkte 4 und 5) berücksichtigt werden.

Die Erhaltungspflicht nach § 9 DSchG besteht grundsätzlich für alle Kulturdenkmale, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalschutzverzeichnis (§ 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.

Solche bislang noch nicht aufgelisteten Denkmale werden in der Folge der laufenden landesweiten Denkmalerfassung aber mit Sicherheit festgestellt werden.

Zur Vermeidung späterer Diskrepanzen mit bestandsabweichenden planungsrechtlichen Festlegungen sollte sich die Planung möglichst an der historischen Bebauung, sowohl hinsichtlich Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform etc. als auch hinsichtlich der historischen Parzellenstruktur sowie der Bauweise (trauf-/giebelständig) orientieren.

Bodendenkmale

Der Gemeinde sind insgesamt 14 archäologische Fundplätze im Gemeindegebiet bekannt. Hierfür gilt gemäß DSchG-LSA:

„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen“ (§ 9 (3) DSchG - LSA, GVBI LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991).

„Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, daß Kulturdenkmale entdeckt werden,, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen“ (§ 14 (2) Satz 1 DSchG-LSA).

6.4 Wasserflächen und Überschwemmungsgebiete

Die Wipper ist ein Gewässer I. Ordnung gem. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA). Ihre Unterhaltung obliegt dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau / Wittenberg.

Im nordwestlichen Gemeindegebiet verlaufen Gewässer II. Ordnung, die vom Unterhaltungsverband „Wipper/Eine“ unterhalten werden.

Die entlang der Gewässer liegenden Geländestreifen unterliegen in einer Breite von 10 m und bei Gewässern I. Ordnung in einer Breite von 5 m dem § 94 Abs. 1 WG LSA (Neufassung vom 21.04.1998).

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

1. Grün- in Ackerland umzubrechen,
2. Dünge- und Pflanzenschutzmittel auszubringen,
3. Wassergefährdende Stoffe, einschl. organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern,
4. Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch für Verjüngungen,
5. Nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten und
6. Eine intensive Beweidung ohne Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Gemäß § 96 Abs. 3 a WG LSA (in der Fassung vom 21.04.1998) gelten die zwischen der Uferlinie und dem Hauptdeich oder dem Hochufer liegenden Gebiete, die dem Hochwasserabfluß oder der Hochwasserrückhaltung dienen, als festgestellte Überschwemmungsgebiete.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet der Wipper ist als nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Feststellung der Überschwemmungsgebiete wurde bisher noch nicht durch Verordnung des Regierungspräsidiums Dessau festgestellt. Ausgenommen hiervon sind Gebiete zwischen der Uferlinie sowie dem Hochufer bzw. Flutungspolder, welche gemäß § 96 Abs. 3 a WG LSA bereits als festgestellte Überschwemmungsgebiete und -flächen gelten.

Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich für den schadlosen Abfluß des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten (§ 97 WG LSA).

6.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Die Gemarkung Ilberstedt befindet sich bis auf den nördlichsten Zipfel (nördlich des Moorweges) im Bergwerksfeld „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“. In diesem Gebiet werden seit 1911 bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Die Ortslage Ilberstedt liegt mit allen seinen Ortsteilen innerhalb dieses Bergwerksfeldes.

Die Gruben 'Anhalt', 'Johanne' sowie 'BA Gröna' bauten bzw. bauen Kali und Steinsalz in Tiefen bis 600 m ab.

Für die Gruben 'Anhalt' und 'Johanne' gilt: Bergbau ohne Rechtsnachfolger.

Für die Grube 'BA Gröna' gilt: Rechtsträger der Grubenbau bzw. Rechtsnachfolger ist Kali und Salz GmbH, Bernburg.

Im Plangebiet befinden sich folgende Bergbauberechtigungen:

- Erlaubnis I-B-g-30/92 Hohenerleben zur Aufsuchung von Kalkstein.

Rechtsinhaber: Solvay Alkali GmbH sowie E. Schwenk Baubedarf GmbH & Co. KG.

- Bergwerkseigentum III-A-d/h-54/90/818 Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde zur Gewinnung von Steinsalz, UGS.

Rechtsinhaber: Kali und Salz GmbH, Bernburg. (Das ehemalige Bergbauschutzgebiet innerhalb dieser bestätigten Bergbauberechtigung ist bis zur endgültigen Entscheidung vorläufig als Baubeschränkungsgebiet zu betrachten.)

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind noch nicht vollständig abgeklungen. Für die Beurteilung bergbaulicher Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind nicht nur die einzelnen Abbauflächen von Bedeutung, sondern es müssen auch deren Überzugswirkungen mit berücksichtigt werden. Es ist daher davon auszugehen, daß mit Ausnahme des Ortsteiles Bullenstedt und des Ortsausganges in Richtung Bernburg (geplante Autobahntrasse) die gesamte Ortslage von bergbaulichen Einwirkungen betroffen ist, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. Stärker belastet sind die nördlichen und die südwestlichen Ortsteile einschl. Cölbigk.

Es ist daher erforderlich, daß für alle größeren Baumaßnahmen in Ilberstedt bergbauliche Stellungnahmen bei der Kali und Salz GmbH eingeholt werden, die in einzelnen Fällen Hinweise zur Bauwerksgestaltung hinsichtlich notwendiger Anpassungen gem. § 110 des Bundesberggesetzes enthalten können.

Generelle Bauverbote sind im Bergwerksfeld nicht vorgesehen. Im bergbaulichen Einwir-

kungsgebiet sollte jedoch das Bauen im Niederungs- und Feuchtgebieten sorgfältig geprüft werden, denn erfahrungsgemäß sind senkungsbedingte Grundwasserschäden an Bauwerken kaum reparabel.

Das geplante Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ wird vor allem durch Grubenbaue des ehemaligen Kalibergbaues der zwanziger Jahre und durch Überzugswirkung der nordöstlich und südlich gelegenen Steinsalzabbaufelder beeinflusst. Die Bebaubarkeit ist gegeben. Bei größeren Bauwerken sollte jedoch eine Abstimmung i.S.d. § 110 BBergG mit der Kali und Salz GmbH vorgenommen werden.

Auf die Probleme der Sprengerschütterungen muß bei allen Bauvorhaben hingewiesen werden.

Aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen sind bei einer Bebauung mit Wohnhäusern folgende Anpassungsforderungen zu beachten:

- Seitenlänge der Gebäude nicht über 20 m, ansonsten sind Dehnungsfugen vorzusehen;
- verstärkte Fundamente, Ringanker;
- Errichtung von Einzelbauwerken, ohne Verbindungsmauern zu anderen Gebäuden;
- Vermeidung von Gewölben und Bögen;
- erhöhtes Gefälle der Abwasserleitungen, bei Fließrichtung nach Süden (zur Wipper).

7. Verfahren

a) Beteiligung der Bürger:

Die Bürger sind frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich unterrichtet sowie ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstmalig vom 12.01.1998 bis zum 16.02.1998 öffentlich ausgelegt worden. Eine erneute öffentliche Auslegung fand vom 14.12.1998 bis 29.01.1999 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Aufgrund der Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange wurde die Planungskonzeption teilweise erneut geändert, so daß nun eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt wird.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

An dem vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Entwurfs sowie des dazugehörigen

Erläuterungsberichtes. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist.

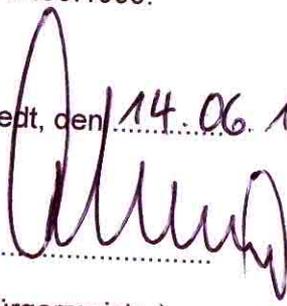
c) Verfahrensvermerk:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes hat mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht in der Zeit vom 12.01.1998 bis zum 16.02.1998 sowie vom 14.12.1998 bis 29.01.1999 während der Dienststunden öffentlich in der Gemeindeverwaltung Ilberstedt ausgelegt.

Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wird der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht in der Zeit vom 12.04.1999 bis 26.04.1999 erneut öffentlich in der Gemeindeverwaltung Ilberstedt ausgelegt.

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom 17.05.1999.

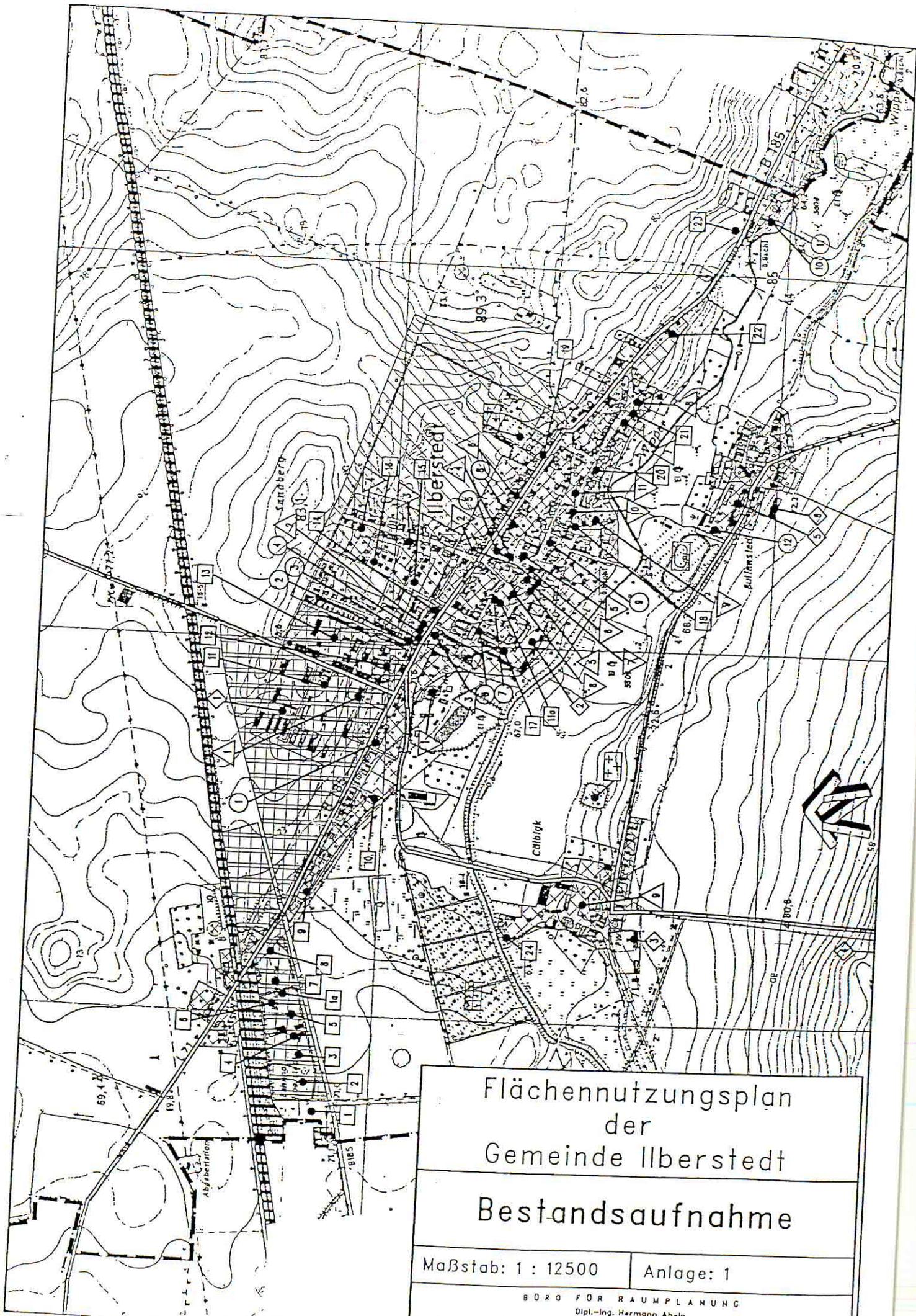
Ilberstedt, den 14.06.1999



(Der Bürgermeister)

Anlagenverzeichnis:

1. Bestandsaufnahme
 - 1.1 Legende
2. Planungsstatistik
3. Auszug aus dem Mitteldeutschen Altlastenkataster MDALIS



Flächennutzungsplan
 der
 Gemeinde Ilberstedt
 Bestandsaufnahme

Maßstab: 1 : 12500

Anlage: 1

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
 Dipl.-Ing. Hermann Abeln
 Lachsfang 9 • 05366 Köthen • Tel.: 0 34 96/40 37 0

Legende:

(Bestandsaufnahme)

Anlage: 1.1

Gewerbebetriebe

- 1 Landschafts- u. Tiefbau (Gelände)
- 1a Landschafts- u. Tiefbau (Bürogebäude)
- 2 Flüssiggashandel
- 3 Betonaufbereitung, Bruchanlagen
Containervertrieb
- 4 Hähnchengrill (mobile Verkaufsstände)
- 5 Vertrieb von Bürotechnik
- 6 Zeltanlagenbau
- 7 Baugesellschaft (leerstehend)
- 8 Sanitäreinrichtungen (leerstehend)
- 9 Kfz-Handel und Reparatur
- 10 Metallbau / Montage
- 11 Baugeschäft (Lagerplatz)
- 11a Baugeschäft (Bürogebäude)
- 12 Oberflächenveredelung
- 13 Alu- und Stahlbau
- 14 Autolackiererei
- 15 Elektroinstallation und Anlagenbau
- 16 Transportunternehmen
- 17 Kfz-Werkstatt
- 18 Schlossermeister (Waagen-Service)
- 19 Heizung und Sanitär
- 20 Heizungs- und Lüftungsbau
- 21 Malerbetrieb
- 22 Tischlerei
- 23 Metallbau
- 24 Obst- und Gemüselager

Öffentliche Einrichtungen

- 1 Altenpflegeheim
- 2 Gemeindeverwaltung
- 3 (ehemalige Kindertagesstätte)
- 4 Kirche
- 5 Turnhalle
- 6 Kinderhort
- 7 Sekundarschule
- 8 Grundschule
- 9 Kirche
- 10 Pfarrhaus
- 11 Feuerwehr

Dienstleistungsbetriebe

- 1 Imbiß
- 2 Frisör
- 3 Sparkasse
- 4 Zahnarztpraxis
- 5 Wäscheannahmestelle
- 6 Architekturbüro
- 7 Gesellschaft für Zeitarbeit
- 8 Gaststätte
- 9 Arztpraxis
- 10 Hotel
- 11 Verwertungsgesellschaft
- 12 Gaststätte

Handel

- 1 ehemalige Tankstelle
- 2 Blumen, Obst und Gemüse-
geschäft
- 3 REWE-Markt
- 4 Fleischverkaufsstelle
- 5 Quelle Agentur
- 6 Computer-Handel
- 7 Getränkehandel
- 8 Getränkehandel
- 9 Verkaufsstelle

Landwirtschaft

- 1 Getreideverarbeitung, Schweine-
haltung, Schäferei
- 2 Kuhställe, Scheunen
- 3 Rinderstall
- 4 Agrargenossenschaft (Zentrale)
- 5 Bullenstall (leer)
- 6 Schweineställe (leer, Ruine)

Öffentliche Grünflächen

 Sportplatz

 Friedhof

 Dauerkleingärten

Planungsstatistik

Art der Nutzung			Fläche in ha
Wohnbauflächen	davon unbebaut	15,8 ha	55,0 ha
	davon bebaut	39,2 ha	
Gemischte Baufläche	davon unbebaut		9,3 ha
	davon bebaut	9,3 ha	
Gewerbliche Bauflächen	davon unbebaut	7,7 ha	17,7 ha
	davon bebaut	10,0 ha	
Sonderbauflächen	Wind	28,9 ha	28,9 ha
Grünflächen	Sportplatz	2,7 ha	17,7 ha
	Tennis/Sportplatz	2,3 ha	
	Friedhof	1,4 ha	
	Dauerkleingärten	7,6 ha	
	Parkanlage	3,7 ha	
Flächen für Ver- und Entsorgung	Kläranlage	1,0 ha	2,0 ha
	Kompostierungsanlage	1,0 ha	
Flächen für Abgrabungen			1,8 ha
Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen			2,8 ha
Flächen für Natur und Landschaft			162,7 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr			48,0 ha
Bahnanlagen			10,4 ha
Wasserflächen			4,0 ha
Flächen für die Landwirtschaft (ohne Flächen für Natur und Landschaft)			1.139,1 ha
Flächen für Wald			14,2 ha
Dargestellte Flächen			1.513,6 ha
Gemeindegebietsgröße			1.495,0 ha

*Die Abweichung der dargestellten Flächengröße zur Gemeindegebietsgröße ergibt sich aufgrund von überlagernden Darstellungen für einzelne Flächen (Bsp.: Fläche für Wald und Fläche für Natur und Landschaft)

Auszug aus dem Mitteldeutschen Altlastenkataster MDALIS

Stand: 6/97

1515301540063 Schacht Johanne, Kaliwerk Ilberstedt Kreis:Bernburg Ort:Ilberstedt

Fläche [m²]: 3000 Volumen [m3]: 20000
Rechtswert: 4476205.40 Hochwert: 5741587.60
Bewertungszahl (min,max) : 60, 80
Kali und Steinsalzbergbau

1515301540131 Schacht Anhalt Kreis:Bernburg Ort:Ilberstedt

Fläche [m²]: 3000 Volumen [m3]: 20000
Rechtswert: 4477977.00 Hochwert: 5740850.20
Bewertungszahl (min,max) : 56, 66
Kali- und Steinsalzbergwerk

1515301540132 wilde Deponie am Pumpwerk Cölbig Kreis:Bernburg Ort:Ilberstedt

Fläche [m²]: 3000 Volumen [m3]: 3000
Rechtswert: 4476200.44 Hochwert: 5740355.44
Bewertungszahl (min,max) : 41, 41
Wilde Müllkippen

1515301540252 Am ehemaligen Bahndamm Kreis:Bernburg Ort:Ilberstedt

Fläche [m²]: 12000 Volumen [m3]: 20000
Rechtswert: 4476670.69 Hochwert: 5740171.09
Bewertungszahl (min,max) : 49, 49
Müllkippe, Stadtwirtschaftliche Deponie ohne Status

1515301540253 Vorfluter Cölbick (Stallgebäude) Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 400 Volumen [m3]: 200
Rechtswert: 4476216.36 Hochwert: 5740547.00
Bewertungszahl (min,max) : 37, 37
Wilde Müllkippen

1515301540254 Möhrenputze Kreis: Bernburg Ort:Ilberstedt

Fläche [m²]: 2500 Volumen [m3]: 7000
Rechtswert: 4476593.22 Hochwert: 5740995.22
Bewertungszahl (min,max) : 48, 48
Wilde Müllkippen

1515301540256 Am Aschenloch Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 1500 Volumen [m3]: 8000
Rechtswert: 4477936.06 Hochwert: 5742080.25
Bewertungszahl (min,max) : 36, 36
Wilde Müllkippen

1515301540541 Am Sportplatz Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476929.57 Hochwert: 5740404.48
Bewertungszahl (min,max) : 15, 85
Wilde Müllkippen

1515301540542 Kippe auf dem späteren LPG-Gelände Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476900.71 Hochwert: 5741203.00
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540543 Kippe am alten Bahndamm Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476269.00 Hochwert: 5740362.00
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540544 Kippe an der Str. nach Ilberstedt Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476413.47 Hochwert: 5740717.33
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540545 Wilde Kippe am Pumpwerk Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477147.14 Hochwert: 5741823.21
Bewertungszahl (min,max) : 35,100
Wilde Müllkippen

1515301540546 Kippe südlich des Postweges Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477380.56 Hochwert: 5742511.61
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Kontrollierte Ablagerung (KA)

1515301540547 Kippe am Sandberg Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477884.56 Hochwert: 5741045.11
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
kontrollierte Ablagerung

1515301540548 Kippe südlich Bullenstedt Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477236.80 Hochwert: 5739983.90
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540557 Hinter dem Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477402.83 Hochwert: 5741047.83
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540558 Hinter dem Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477440.44 Hochwert: 5741007.88
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540559 Hinter dem Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477494.58 Hochwert: 5741001.83
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540560 Hinter dem Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477506.41 Hochwert: 5740936.76
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540561 Hinter dem Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477566.41 Hochwert: 5740869.41
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540562 Kippe auf dem ehemaligen LPG-Gelände Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477653.17 Hochwert: 5740838.22
Bewertungszahl (min,max) : 0,100

1515301540563 Am Teich Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476534.67 Hochwert: 5742931.50
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301540564 Am Teich Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476324.64 Hochwert: 5742869.73
Bewertungszahl (min,max) : 0,100
Wilde Müllkippen

1515301541021 Am Walkhügel	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 0	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4476310.08	Hochwert: 5739724.42	
Bewertungszahl (min,max) : 0,100		
Wilde Müllkippen		

1515301541022 Am Pumpwerk	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 0	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4476184.21	Hochwert: 5738512.57	
Bewertungszahl (min,max) : 0,100		
Wilde Müllkippen		

1515301541023 Am Walkhügel	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 0	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4477191.31	Hochwert: 5739465.38	
Bewertungszahl (min,max) : 0,100		
Wilde Müllkippen		

1515301541024 Am Walkhügel	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 0	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4477030.25	Hochwert: 5739122.63	
Bewertungszahl (min,max) : 0,100		
Wilde Müllkippen		

1515301541025 Am Walkhügel	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 0	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4476992.93	Hochwert: 5739089.86	
Bewertungszahl (min,max) : 0,100		
Wilde Müllkippen		

1515301550054 Tankstelle Ilberstedt	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 1000	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4476879.20	Hochwert: 5741177.80	
Bewertungszahl (min,max) : 67, 67		
Tankstellen		

1515301550130 Bahnhof	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 5000	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4475772.33	Hochwert: 5741424.33	
Bewertungszahl (min,max) : 64, 64		
Bahn. Güterbahnhöfe		

1515301550134 Galvano Ilberstedt	Kreis: Bernburg	Ort: Ilberstedt
Fläche [m²]: 17000	Volumen [m3]: 0	
Rechtswert: 4476964.75	Hochwert: 5741112.38	
Bewertungszahl (min,max) : 72, 72		
Galvano-Technik, Galvano-Anstalten		

1515301550575 Friedhof Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4477551.00 Hochwert: 5740753.22
Bewertungszahl (min,max) : 40, 94
Friedhöfe

1515301550576 Mineralölvertrieb Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476967.60 Hochwert: 5740808.80
Bewertungszahl (min,max) : 55,100
Handel und Lagerung von Mineralölprodukten und Altöl

1515301550577 Mineralölvertrieb Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476756.80 Hochwert: 5741270.00
Bewertungszahl (min,max) : 51, 96
Handel und Lagerung von Mineralölprodukten und Altöl

1515301550578 Anlage zur Tierproduktion Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476846.71 Hochwert: 5741313.71
Bewertungszahl (min,max) : 49, 94
Tieraufzucht

1515301550579 Geflügelhaltung Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

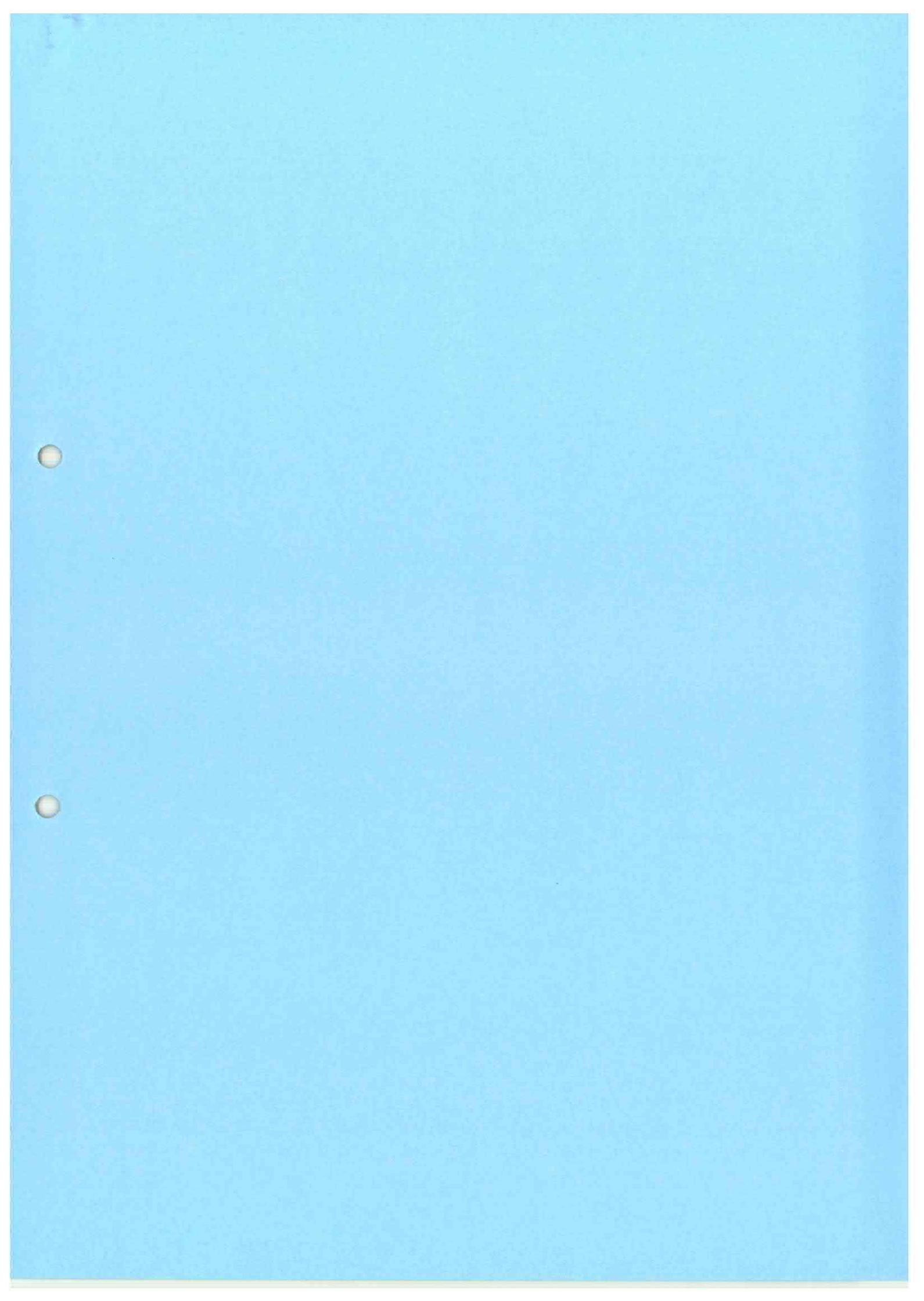
Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4475937.80 Hochwert: 5741745.40
Bewertungszahl (min,max) : 49, 94
Geflügelhaltung

1515301550580 Reparaturbetrieb Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4476729.40 Hochwert: 5741271.00
Bewertungszahl (min,max) : 34, 90
Reparaturwerkstätten großer Betriebe

1515301550581 Agrarflugplatz Ilberstedt - Kreis: Bernburg Ort: Ilberstedt

Fläche [m²]: 0 Volumen [m³]: 0
Rechtswert: 4478198.80 Hochwert: 5741377.80
Bewertungszahl (min,max) : 49, 94
Agrarflugplatz



Beschlussvorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ilberstedt am 17.05.1999

Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt

1. Sachlage:

Nach Durchführung der vorgeschriebenen Verfahrensschritte haben die Gemeinderäte der Gemeinde Ilberstedt in ihrer Sitzung am 04.05.1998 für den Flächennutzungsplan den Feststellungsbeschluss gefasst und den Plan zur Genehmigung eingereicht. Da der Flächennutzungsplan vom Regierungspräsidium in Dessau nicht genehmigt wurde, hat er bis heute keine Rechtswirksamkeit erlangt. Der Gemeinderat hat daraufhin am 16.11.1998 den alten Feststellungsbeschluss aufgehoben, dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 14.12.1998 bis zum 23.12.1998 sowie vom 04.01.1999 bis zum 29.01.1999 beschlossen.

In der Ratssitzung am 29.03.1999 hat der Gemeinderat über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplanes erneut zu ändern.

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und im Plan berücksichtigt.

Beim Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach der erneuten öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 12.04.1999 bis zum 26.04.1999 wurde erkennbar, dass alle Träger öffentlicher Belange mit dem Plan einverstanden sind.

2. Beschlussvorschlag Nr. 34/V/99:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt beschließt in seiner Sitzung am 17.05.1999 den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt.

Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt zur Genehmigung einzureichen.

Die Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen, dabei ist anzugeben, wo der Plan mit dem Erläuterungsbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: /

Stimmenthaltungen: /

ausgefertigt am: 25. 5. 99

Halang
Bürgermeister



Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt

Vorstehender Satzungsbeschluss über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Ilberstedt, den 04.06.1999
gez. Halang
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

**über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt
Beschluss-Nr. 34/V/99**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt beschließt in seiner Sitzung am 17.05.1999 den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt.

Der Erläuterungsbericht wird gebilligt.
Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt zur Genehmigung einzureichen.
Die Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo der Plan mit dem Erläuterungsbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: - Stimmenthaltungen: -

Halang
Bürgermeister



Hinweis zu dem gefassten Beschluss-Nr. 26/V/99 über die Abwägung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt

Vorstehender Beschluss über die Abwägung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Ilberstedt, den 04.06.1999
gez. Halang
Bürgermeister

Beschluss über die Abwägung des Entwurfes

**des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ der Gemeinde Ilberstedt
Beschluss-Nr. 28/V/99**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt beschließt in seiner Sitzung am 17.05.1999 die Abwägung der Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belang ein der der Beschlussvorlage beigefügten Fassung, zum Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ der Gemeinde Ilberstedt.

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: - Stimmenthaltungen: -

Halang
Bürgermeister



Hinweis zu dem gefassten Beschluss-Nr. 34/V/99 Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt

Vorstehender Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilberstedt wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Ilberstedt, den 04.06.1999
gez. Halang
Bürgermeister

Beschluss über die Abwägung des Entwurfes

**des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt
Beschluss-Nr. 26/V/99**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt beschließt in seiner Sitzung am 17.05.1999 die Abwägung der Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange in der, der Beschlussvorlage beigefügten Fassung, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 „Bahnhof-Erweiterung“ der Gemeinde Ilberstedt.

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: - Stimmenthaltungen: -

Halang
Bürgermeister



Hinweis zu dem gefassten Beschluss-Nr. 28/V/199 über die Abwägung des Entwurfes des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ der Gemeinde Ilberstedt

Vorstehender Beschluss über die Abwägung des Entwurfes des Bebauungsplans Gewerbegebiets „Eisenbahnspitze“ der Gemeinde Ilberstedt wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Ilberstedt, den 04.06.1999
gez. Halang
Bürgermeister

Beschluss über die Abwägung des Entwurfes

**des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilberstedt
der Gemeinde Ilberstedt
Beschluss-Nr. 27/V/99**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilberstedt beschließt in seiner Sitzung am 17.05.1999 die Abwägung der Anregung und Hinweise der Träger öffentlicher Belange in der, der Beschlussvorlage beigefügten Fassung, zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilberstedt.

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: - Stimmenthaltungen: -

Halang
Bürgermeister



Hinweis zu dem gefassten Beschluss-Nr. 27/V/99 über die Abwägung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilberstedt

Vorstehender Beschluss über die Abwägung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ilberstedt wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Ilberstedt, den 04.06.1999

gez. Halang
Bürgermeister

Ergänzung zur Wahlbekanntmachung über die Wahl zum Europäischen Parlament

am Sonntag, dem 13. Juni 1999 und über die Kommunalwahlen am Sonntag, dem 13. Juni 1999 in Sachsen-Anhalt

In Ergänzung der vorgenannten Bekanntmachung vom 20. Mai 1999 (Der Wipperbote Nr. 6) teile ich Folgendes mit.

Die Briefwahlvorstände des Landkreises Bernburg zur Ermittlung des Briefwahlergebnisses der Europawahl tritt am 13. Juni 1999 um 21.00 Uhr in der Kreisverwaltung Bernburg, Karlsplatz 37 in den Räumen 207a, 211, 209 und 215 zusammen.



Stellv. Wahlleiterin

Mitteilungen

Deutsche Post

Neue Postagentur in 06408 Ilberstedt im Lebensmittelgeschäft, Lindenstraße 33a, Inhaber: Reimund Grahl am 04.05.1999 eröffnet.

Die Öffnungszeiten sind:

Montag - Freitag

8.00 - 12.30 Uhr

Sonntag

14.30 - 18.00 Uhr

Samstag

8.00 - 12.00 Uhr

Dorferneuerung Gemeinde Ilberstedt - hier: OT Bullenstedt und Cölbigk

Auch die OT Bullenstedt und Cölbigk der Gemeinde Ilberstedt sind seit 1996 mit in das Dorferneuerungsprogramm der Gemeinde Ilberstedt integriert. Seit Oktober 1998 hat in diesen beiden Ortsteilen das Dorferneuerungsprogramm mit seinen zahlreichen Maßnahmen Einzug gehalten.

In Bullenstedt sind mittlerweile umfassende Um- und Ausbaumaßnahmen der Straßen und Plätze durchgeführt worden. Bis zu einigen Restarbeiten sind diese Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen. Die Ortsmitte Bullenstedt ist dabei als Platzraum mit mehreren Aktivitätsbereichen gegliedert, die auch räumlich und architektonisch unterschiedlich ausgebaut wurden. So entstand mittlerweile im Ort, auf dem Bullenstedter Dorfplatz, ein Festplatz als Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten, um auch hier in Ruhe ausharren und entspannen zu können. Zum Straßenraum ist dieser Platz durch eine Mauer optisch abgeschirmt.

Bislang sind noch als sogenannte „Restarbeiten Bullenstedt“ der Ausbau des Ortseinganges, ein Teil der Straße zum Walkhügel und ein noch größerer zu erledigender „Brocken“ der Weg in Richtung Herrenhaus zum Sportplatz, beginnend ab dem Grundstück der Familie Holzmann. Diese Arbeiten waren ursprünglich

schon für dieses Jahr vorgesehen, mussten aber wegen des erheblichen Umfangs aus dem Maßnahme-Katalog des Jahres 1999 herausgenommen werden. Sie stehen aber im Jahre 2000 zur Fertigstellung an. Die Planungen dazu sind abgeschlossen. Hier soll auch demnächst auch ein Gespräch mit den betroffenen Anwohnern stattfinden. Ansonsten werden hinsichtlich dieser Maßnahmen für das kommende Jahr die entsprechenden Förderanträge gestellt.

Für den Ortsteil Cölbigk wurden ebenfalls Um- und Ausbaumaßnahmen der Straßen und Plätze durchgeführt. Auch für Cölbigk sind noch sogenannte „Restarbeiten“ zu realisieren, wobei diese Arbeiten auch in diesem Jahr abgeschlossen werden sollten. Analog der Situation in Bullenstedt mussten diese Arbeiten aus mehreren Gründen, vor allem aber wegen des erheblichen Umfangs, auf das nächste Jahr verlagert werden. Der Ausbau des Klosterhofes wäre schon möglich gewesen, da aber die entsprechenden Fördermittel in diesem Jahr nicht mehr zur Verfügung gestellt werden und dieses Anliegen auch in die Ausbaumaßnahme des letzten Jahres nicht aufgenommen wurde, liegt es auf der Hand, dass die Gemeinde Ilberstedt deshalb diese Teilmaßnahme auf das nächste Jahr verschieben muss. Hinzu kommt noch die Verbesserung der Ortseingangssituation (ab der Höhe des ehemaligen Scheunengebäudes) und der restliche Teil der Straße nach Ilberstedt. Die Verbindungsstraße zwischen Ilberstedt und dem OT Cölbigk unterliegt als Kreisstraße der Verantwortung des Landkreises Bernburg. Dieser hat der Gemeinde Ilberstedt die Zusicherung gegeben, dass mit dem Ausbau dieser Straße noch in diesem Jahr begonnen werden soll. Inwieweit dies realisiert wird, entzieht sich unserer Kenntnis. Die Gemeinde wird in jedem Fall darauf drängen, dass im Rahmen dieses Ausbaus dann auch ein Fuß- und Radweg angelegt wird.

Des Weiteren werden in der Ortslage Cölbigk in Richtung Pflaumenweg an der fertig gestellten Straße zur Baumreihe hin nochmals 8 Parkbuchten mit 8 Parkplätzen angelegt. Dies soll die Parkmöglichkeiten in diesem Bereich noch zusätzlich verbessern, damit die Nebenanlagen zur Baumreihe hin nicht zu stark durch das Abstellen von Fahrzeugen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Der Dorfplatz in Cölbigk ist als Anger ausgebildet. Durch den Abriss der ehemaligen Trafostation konnte dieser Platz in seiner Nutzung erheblich aufgewertet werden. Das Umfeld des Dorfteiches soll wieder als attraktives Wahrzeichen von Cölbigk gemacht werden.

Insgesamt gesehen kann eingeschätzt werden, dass sich für die Bewohner der OT Bullenstedt und Cölbigk durch die Maßnahmen aus der Dorferneuerung die Umfeldbedingungen erheblich verbessert haben. Dieser Attraktivitätsschub könnte in der Perspektive auch dazu führen, dass sich Bauwillige dort für Wohngrundstücke interessieren. Wer sich darüber informieren will, der sollte in die Innenbereichssatzung der Gemeinde Ilberstedt und den darin verankerten bebaubaren Grundstücken schauen oder sich in der Gemeinde Ilberstedt darüber informieren lassen. Grundsätzlich ist unser Bürgermeister auch jederzeit bereit, mit Bauwilligen vor Ort einen Besuchstermin zu vereinbaren. Interessant ist dieser Hinweis auf die Baugrundstücke in Cölbigk und Ilberstedt auch deshalb, weil der Kaufpreis für Grund und Boden aus ersterhand geschlossenes Grundstück gemäß Bodenrichtwertkarte des Katasteramtes Köthen bei 21,80 DM/qm liegt, während Baugrundstücke im Wohnungsbaugelände „Hinter den Gärten“ in Ilberstedt als sogenannte „vollerschlossene“ Grundstücke erheblich teurer sind. Allerdings erwirbt der Bauwillige im Wohnungsbaugelände „Hinter den Gärten“ durch den Kauf des Grundstückes seinen Anschluss an das Schmutzwassernetz des Wasserverbandes „Saaleaue“, während die Bürger in den OT Bullenstedt und Cölbigk nicht an das Entsorgungsnetz angeschlossen sind, hier muss über Kleinkläranlagen die Entsorgung geregelt werden.

Insgesamt gesehen war es das Ziel der Dorferneuerung, mit den Um- und Ausbaumaßnahmen in Cölbigk und Bullenstedt eine dorfgerechte Umgestaltung zu erreichen und dabei ein Bild ländlicher Idylle zu schaffen.