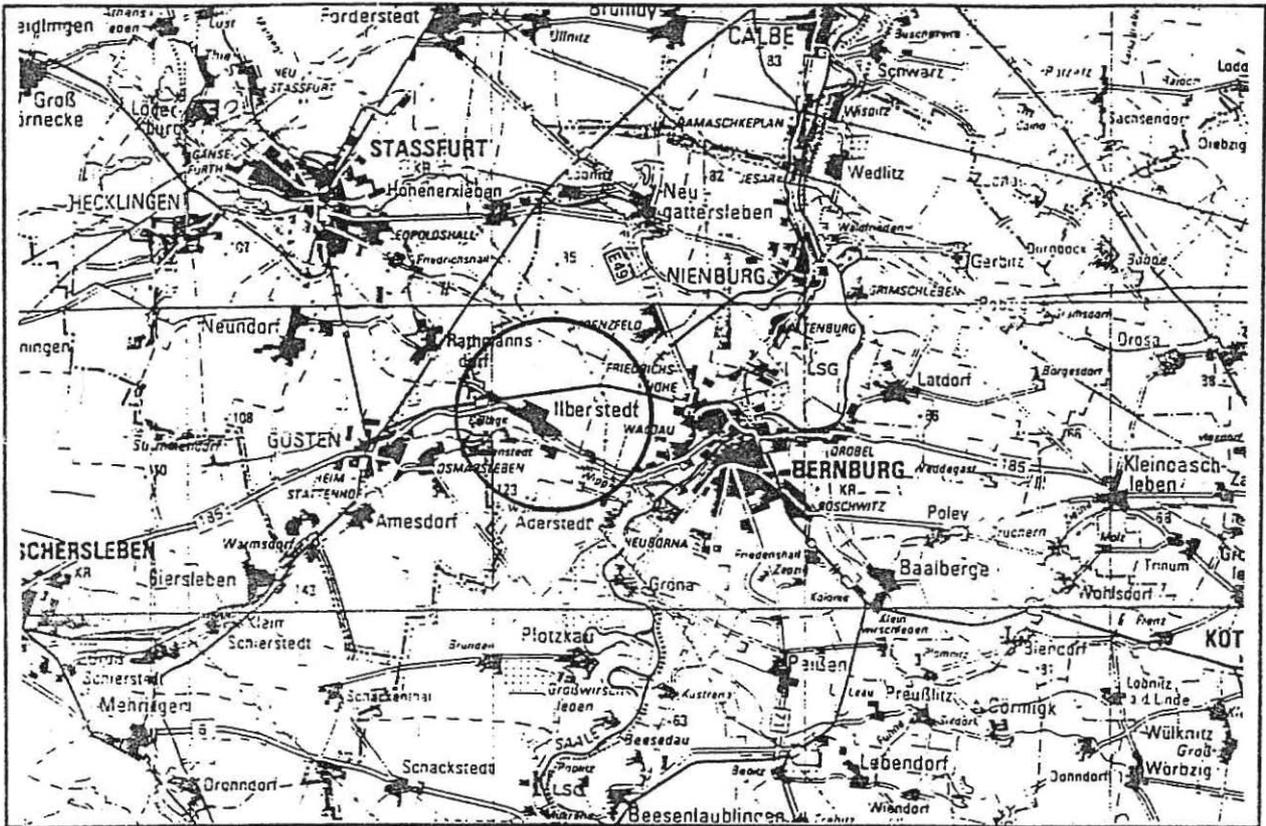


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 95 DER GEMEINDE ILBERSTEDT



für das Gebiet zwischen der jetzigen B 185 (Güstener Straße), der Straße des Aufbaus und der Eisenbahn

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Eisenbahnspitze"

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102-Be 53015/1195

Dessau, den 23.11.99

*i. A. Wesche*  
Regierungspräsidium Dessau  
Im Auftrage

**acerplan** /

ACERPLAN  
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GESCHÄFTSBEREICH  
REGIONAL- UND STADTPLANUNG

April 1999

## INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlage .....	2
2 Lage und Abgrenzung .....	2
3 Städtebauliche Maßnahmen .....	4
3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel) .....	4
3.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung) .....	5
3.3 Planungsauswirkung .....	7
3.4 Flächenbilanz .....	9
3.5 Verkehrserschließung .....	10
3.5.1 Anbindung an das überörtliche Netz .....	10
3.5.2 Innere Erschließung .....	11
3.5.3 Stellplätze und öffentliche Parkplätze .....	12
3.6 Grünplanung .....	12
3.7 Landwirtschaft .....	13
3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen .....	14
3.9 Baugrund .....	14
4 Schutzmaßnahmen .....	15
4.1 Lärm .....	15
4.2 Luft .....	16
4.3 Altlasten .....	16
4.4 Schutzgebiete .....	17
4.5 Denkmalschutz .....	17
5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	17
6 Ver- und Entsorgung .....	18
6.1 Wasserversorgung .....	19
6.1.1 Trinkwasser .....	19
6.1.2 Löschwasser .....	19
6.2 Entwässerung .....	20
6.2.1 Schmutzwasser .....	20
6.2.2 Regenwasser .....	19
6.3 Elektroenergie .....	21
6.4 Gasversorgung .....	21
6.5 Fernmeldeversorgung .....	21
6.6 Müllentsorgung .....	22
7 Überschlägige Kostenermittlung .....	22
8 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	23

## BEGRÜNDUNG

## § 9 Abs. 8 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1/95 der Gemeinde Ilberstedt für das Gewerbegebiet "Eisenbahnspitze", im Norden begrenzt durch die Eisenbahn, im Südwesten durch die jetzige B 185, im Osten durch die Straße des Aufbaus und den anschließenden Feldweg.

Gebietsbezeichnung: Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“

### 1 Rechtsgrundlage

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 01.08.1994 und des Änderungsbeschlusses vom ...
- des Entwurfsbeschlusses des Gemeinderates vom 16.02.1998
- des Beschlusses des überarbeiteten Entwurfes vom 18.01.1999
- des Beschlusses des 2. überarbeiteten Entwurfes vom 29.03.1999
- des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom ...

Der B-Plan leitet sich aus dem gegenwärtigen Stand des Flächennutzungsplanes ab, der ebenfalls überarbeitet wurde. Parallel zum Bebauungsplan entstand für das Gebiet jeweils ein Grünordnungsplan.

Eine erste Überarbeitung der Planungen ergab sich aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Dessau auch zum Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 13.10.1998 und einer ergänzenden Beratung mit dem Dezernat Raumordnung (Protokoll vom 04.11.1998). In diesen Beratungen wurde darauf hingewiesen, daß die Ausweisung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe den Zielen der regionalen Entwicklung widerspricht. Eine Genehmigungsfähigkeit der Planungen sollte durch eine Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im B-Plangebiet „Eisenbahnspitze“ erreicht werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Zusammenhang so strukturiert, daß ein Ausgleich des geplanten Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist.

Die nunmehr vorliegende 2. Überarbeitung resultiert wiederum aus den Stellungnahmen des RP Dessau sowohl zur überarbeiteten Fassung des Flächennutzungsplanes als auch zum überarbeiteten Bebauungsplan. Den Forderungen wird nach Abwägung der Gemeinde insofern entsprochen, als der gesamte Standort der Agrargenossenschaft nicht mehr als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird.

### 2 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Ilberstedt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft "Wipperaue" mit Sitz in Güsten und gehört zum Landkreis Bernburg im Land Sachsen - Anhalt. Sie hat ca. 1 500 Einwohner. Der Planungsraum liegt ca. 5 km östlich von Bernburg.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes 1/95 ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10 000 und der Planzeichnung - Teil A im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen.

Er umfaßt insgesamt die in der Gemarkung Ilberstedt, Flur 4 gelegenen Flurstücke

203/1, 205/1, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225/2, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254/1, 254/2, 255/1, 255/2, 256/1 und 256/2

sowie die in der Flur 1 gelegenen Flurstücke 201 und 612/1.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 25 ha, davon werden über 3 ha von der übergeordneten Straßenplanung in Anspruch genommen.

Das Plangebiet Eisenbahnspitze liegt nordöstlich der jetzigen Bundesstraße B 185 (hier Güstener Straße) und wird im Norden begrenzt durch die Eisenbahnstrecke Bemburg-Güsten. Im Osten ist die östliche Seite der Straße des Aufbaus zum vorhandenen Gewerbegebiet die Grenze, die in den über die Bahnstrecke geführten Feldweg übergeht, so daß die Straße des Aufbaus mit zum Plangebiet gehört. Östlich dieser Straße schließt ein Gewerbegebiet an.

Auf der gegenüberliegenden, südwestlichen Straßenseite der Güstener Straße stehen überwiegend Einfamilienhäuser mit Grundstückseingängen zur Straße. Innerhalb des Gebietes ist jedoch auch Gewerbe angesiedelt.

Das Gelände weist insgesamt ein nur leichtes Gefälle in Süd-West-Richtung auf. Die Bahnstrecke nördlich verläuft im Einschnitt. Im östlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger LPG-Stallkomplex, der gegenwärtig von der Agrargenossenschaft e.G. Ilberstedt genutzt wird, überwiegend der Viehhaltung dient und insgesamt ca. 6,25 ha beansprucht. Dazu gehört auch eine Tankstelle im Südosten, an die sich eine Bushaltestelle mit Freifläche anschließt. Die Tankstelle ist gegenwärtig außer Betrieb und die Gebäude wurden anderweitig vermietet. Der Flächennutzungsplan weist mit aktuellem Stand diesen Komplex als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Mit der nochmaligen Überarbeitung des Standortes und der Herausnahme der Flächen der Agrargenossenschaft aus der gewerblichen Baufläche ergab sich die Frage, das Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplanes insgesamt zu reduzieren. Da für einen entsprechenden neuen Umring jedoch keine Flurstücksgrenzen vorhanden sind (laufendes Flumeuordnungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen) wurde von der Gemeinde im Interesse einer nicht nochmaligen wesentlichen Verzögerung im Verfahren die Beibehaltung des bisherigen Geltungsbereiches beschlossen.

Das an der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes liegende Einzelgebäude an der Rathmannsdorfer Straße ist der nördlich der Bahnstrecke befindlichen Splittersiedlung um die einstige Grube Johanne zugeordnet. Das betrifft sowohl seine Entstehung als auch seine Ausweisung im Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des B-Planes war dieses Grundstück (225/2) noch nicht enthalten. Es wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung und der Umringvermessung mit in die Fläche aufgenommen, auch um eine sinnvolle Abgrenzung ohne weitere Flurstücksteilungen zu erreichen. Im überarbeiteten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich jedoch jetzt als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, d.h. als Außenbereich mit Bestandsschutz für die vorhandene Wohnbebauung.

Im übrigen wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet.

Für die B 185 ist eine Ortsumgehung geplant, die die Fläche in Ost-West-Richtung schneidet. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Streckenabschnitt ist inzwischen abgeschlossen, so daß eine nachrichtliche Übernahme der Trasse in den B-Plan möglich ist.

### 3 Städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)

Die Gemeinde Ilberstedt beabsichtigt, ausgelöst durch den rapiden Rückgang von Arbeitsplätzen in den letzten Jahren in der Gemeinde und den Nachbargemeinden, die Voraussetzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei stehen Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes im Vordergrund, da hier der Rückgang besonders gravierend ist und die im Ort ausgewiesenen Flächen bereits bebaut sind. Eine entsprechende Nachfrage ist vorhanden.

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung ist Ilberstedt kein zentraler Ort, so daß eine Gewerbeansiedlung nur für den eigenen Bedarf erfolgen sollte. Andererseits ist mit der direkten Anbindung an die B 185n und BAB 14 die besonders verkehrsgünstige Lage zu berücksichtigen. Da die B-Plan-Fläche zudem nur zum Teil neu für eine Bebauung vorgesehen ist, wird keine Gefährdung der zentralörtlichen Funktion von Güsten und Bernburg gesehen.

Bei einem überschlägigen Eigenbedarf an Gewerbeflächen für die Gemeinde von 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner im Planungszeitraum für die Bauleitplanung kommt man auf einen Flächenbedarf von ca. 7,5 ha. Neu ausgewiesen sind in der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes ca. 5,24 ha (s. Pkt. 3.4). Damit sind im Laufe der Bearbeitung - auch entsprechend der Hinweise des Regierungspräsidiums - die Gewerbeflächen auf ein für die Entwicklung der Gemeinde angemessenes Maß reduziert worden. Für den Standort der Agrargenossenschaft erfolgt nunmehr keine Überplanung als Gewerbegebiet mehr, so daß sich die gewerbliche Fläche gegenüber der ersten Überarbeitung nochmals um ca. 6,25 ha reduziert hat.

Insgesamt wird eine effektive Nutzung der vorhandenen Flächen ohne Belastung der angrenzenden Nutzungsarten angestrebt.

Durch die Ausweisung von gewerblichen Teilflächen mit differenzierter Art und unterschiedlichem Maß baulicher Nutzung wird einer in der Nähe befindlichen Wohnbebauungen angemessen Rechnung getragen.

Die in Verbindung mit dem Bau der BAB 14 geplante Verlegung der Bundesstraße als Ortsumgehung Ilberstedt durch das Plangebiet bewirkt mit einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme ohnehin einen Eingriff in die bisher zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche und setzt für die gewerbliche Nutzung der Fläche entsprechende Festpunkte. Zudem führte die Planung bisher in Anbetracht des zeitlichen Ablaufes zu einer erheblichen Verzögerung des B-Plan-Verfahrens und zu einer zwischenzeitlichen Unterteilung des Gesamtplanes. Da jedoch inzwischen das Planfeststellungsverfahren für die Trasse der B 185n abgeschlossen ist, wird im Entwurf, wie bereits im Vorentwurf, aus planungsspezifischer Sicht wieder das Gesamtgebiet betrachtet.

Die Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 7 i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB) fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Bei einer wie hier vorliegenden Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ist ein Optimierungsgebot gefordert. Ein Ausgleich des Eingriffes wird innerhalb des Plangebietes erbracht.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die landschaftsverträgliche Einbindung des Plangebietes in ein gewerblich gefärbtes Umfeld mit angrenzender Wohnbebauung. Dabei sind die Besonderheiten des Landschaftsbildes zu erhalten.

### 3.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung)

Das Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ liegt zwischen dem nach der Wende erschlossenen und vermarkteten Gewerbegebiet „Bahnhof“ im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten, das aus der Vergangenheit stammt. Die Gebäude der Agrargenossenschaft und das dazugehörige Gelände sind seit Beginn der Bearbeitung in den Geltungsbereich integriert, da diese Fläche inhaltlich Teil des Gesamtgebietes Eisenbahnspitze ist. Eine in den ersten Fassungen des Bebauungsplanes auf längere Sicht angedachte, zumindest teilweise Umnutzung des Geländes der Agrargenossenschaft für gewerbliche Zwecke soll nun nicht mehr erfolgen, der Standort als solcher in seiner Gesamtheit als landwirtschaftlicher Standort erhalten werden.

Auch im Sinne der Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung - die innerhalb der Bauleitplanung gewährleistet werden soll - war es notwendig, den Standort insgesamt zu betrachten und eine Abgrenzung entlang städtebaulich begründbarer „Linien“ zu finden. Das erfolgte hier durch die vorhandenen umgebenden Verkehrsflächen und damit auch Flurstücksgrenzen. Hätte man im Laufe der Bearbeitung den gegenwärtig durch die Agrargenossenschaft genutzten Bereich ausgeklammert, könnte zum einen kein exakter Umring bestimmt werden. Zum anderen ließe sich für das im räumlichen Zusammenhang bestehende Quartier keine sinnvolle Gesamtregelung auch im Interesse der angrenzenden Bereiche erzielen.

Einzelne Gebäude des ehemaligen LPG wurden teils anderweitig genutzt und entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Situation war die weitere Entwicklung zeitweise nicht absehbar. Das führte zunächst zu einer Überplanung als gewerbliche Fläche, was gleichzeitig den Bestandsschutz der Stallanlage bedeutet hätte. Inzwischen hat sich die gegenwärtige Nutzung soweit konsolidiert, daß auch aus diesem Grund von einer Überplanung abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, die für die Viehwirtschaft genutzte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen. Damit ist die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Viehhaltung zulässig. Aufgrund der benachbarten Nutzungen sollten der Viehhaltung jedoch Grenzen gesetzt und langfristig auf andere, konfliktfreie Standorte orientiert werden. Aus diesem Grunde wird der Standort nicht als Sondergebiet Stallanlagen/Tierproduktion ausgewiesen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft. Mit dieser Ausweisung wird künftig nicht nur die Tierproduktion, sondern generell eine landwirtschaftliche, gartenbauliche oder ähnliche Nutzung möglich sein. Sie entspräche im wesentlichen den auch nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben.

Im Laufe der gesamten Bearbeitung erfolgte, wie bereits beschrieben, eine immer weitere Reduzierung der gewerblich zu nutzenden Baufläche letztendlich unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich, so daß insgesamt nur noch etwa ein Fünftel der Gesamtfläche für eine neue gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

Die Textlichen Festsetzungen für diese Flächen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Gebietes zielen klar auf eine tatsächliche Nutzung durch das produzierende Gewerbe. Damit ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung entsprechend § 8 Abs. 2, Nr. 4 - für sportliche Zwecke - nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzung entsprechend § 8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Um die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, werden die Teilgebiete TG 1, TG 2 und TG 3 an der Güstener Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft. In diesen GE<sub>e</sub>-Teilgebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4

Nr. 2 BauNVO nur im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässig. Das sind in Mischgebieten zulässige sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird jedoch ausgeschlossen, daß sich an der jetzigen B 185 weitere separate Wohnnutzungen entwickeln und verfestigen, die dann mit ihren Schutzansprüchen eine Entwicklung von Betrieben im Gewerbegebiet behindern könnten. Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind möglich. Es werden nur Wohnungen verhindert, die in keinem Zusammenhang zu einem Betrieb stehen.

Innerhalb des Stallkomplexes befinden sich an der Straße des Aufbaus zwei Wohnhäuser. Für sie war zunächst ein Teilgebiet festgesetzt, das eine Wohnnutzung nur in Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbe im Teilgebiet TG 4 ermöglichte, ohne eine unabhängige Wohnnutzung, die für die umgrenzenden Flächen weitere Einschränkungen mit sich bringen würde, in das Gebiet hineinzuziehen. Das entspricht auch dem Charakter der dort vorhandenen Wohngebäude, die im Zusammenhang mit der Stallanlage entstanden und genutzt wurden bzw. immer noch genutzt werden. Das gleiche wird jetzt mit einer Einbeziehung der Wohngebäude in die Fläche für Landwirtschaft gewährleistet. Hier lassen sich inhaltlich ebenfalls Parallelen zu § 35 Abs. 1 und Abs. 4 herstellen, die ein Wohnzwecken dienendes Gebäude, das im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Betrieb steht, privilegieren.

Für das Teilgebiet TG 4, das die größte Fläche beansprucht, ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen - entsprechend § 8 Abs. 1 eine nicht erheblich belästigende Nutzungsart.

Für die Teilgebiete TG 1 bis TG 3 wurde die Grundflächenzahl unter der zulässigen Grenze für Gewerbegebiete, jedoch mit 0,6 entsprechend der Höchstgrenze für Mischgebiete festgelegt. Das entspricht neben der angestrebten Nutzungsart der Struktur der angrenzenden Flächen, deren Überbauungsgrad ebenfalls nicht so hoch ist. Für die Durchgrünung entlang der Ortsdurchgangsstraße wird damit ebenfalls mehr Spielraum gegeben. Mit der maximalen Traufhöhe von 6 m wird zudem ein gewisses Höhenverhältnis zu den vorhandenen Häusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Güstener Straße gewährleistet. Weitere Einschränkungen, wie eine Festlegung der Dachform, würden für Gewerbebetriebe zu große Einschnitte bedeuten.

Für das Teilgebiete TG 4 ist für das Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung von Baumassenzahl und Gebäudehöhe erfolgt, um gewerblichen Produzenten mehr Entfaltungsmöglichkeit zu geben. Die Grundflächenzahl soll hier nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 an der Obergrenze für Gewerbegebiete liegen.

Durch die für die Teilgebiete jeweils ausgewiesenen Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen zweifelsfrei definiert. Sie erlauben dem Investor einen aus städtebaulicher Sicht maximal vertretbaren Spielraum.

Deshalb werden auch aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Das betrifft nicht Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2.

Die Baugrenze erhält zur erschließenden Straße einen Abstand von 5 m. Damit wird den Baufluchten der umgebenden Bebauung entsprochen und es ist die Möglichkeit gegeben, vor dem Gebäude einen PKW abzustellen. Zu Flächen, die mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher belegt sind, wird ebenfalls ein Abstand von 5 m festgesetzt, um den Baumkronen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Zu Grünflächen, für die Rasen oder ein niedriger Bewuchs vorgesehen sind, wird ein Mindestabstand von 2 m für ausreichend erachtet, zu vorhandenem, höher wachsendem Grün 3 m.

Mit der festgesetzten offenen Bauweise (maximale Gebäudelänge 50 m) wird eine weitere Annäherung an den Charakter der umgebenden Bebauung angestrebt. Außerdem werden damit Hinweise bezüglich des Baugrundes u.a. der Kali und Salz GmbH zu weiteren möglichen Senkungen (s. Pkt. 3.9) berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Anbindung der B 185 an die geplante A 14 nördlich von Bernburg ist, wie schon erwähnt, eine Ortsumgehung der Gemeinde Ilberstedt - OU - B 185n vorgesehen, die das Gelände parallel zur Bahnstrecke im Abstand von durchschnittlich 90 m schneidet.

Eine bauliche Nutzung für die Fläche zwischen Ortsumgehung und Bahn insgesamt ist, wie zunächst angedacht, nicht möglich. Auch wäre eine Ausweisung mit dem Flächenbedarf der Gemeinde für die gewerbliche Entwicklung nicht zu begründen. Zudem wird eine verkehrliche Anbindung zwischen Straßenkreuzungspunkt und Bahnübergang von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange als sehr problematisch bzw. nicht realisierbar angesehen. Es ist lediglich die im Bestand vorhandene Bebauung in der Plangrundlage dargestellt, die sich auf ein Grundstück beschränkt.

Ein weiteres Problem entstand durch die im Vorentwurf enthaltene Führung der Planstraße A an der Engstelle zwischen Bundesstraße und einem Gebäude der Agrargenossenschaft. Die Planstraße lag im Übergangsbereich zwischen B 185n und Gelände der Agrargenossenschaft ursprünglich in der damit verbundenen Bauverbotszone der Bundesstraße. Hierfür gab es im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Vorentwurf eine Ausnahmeregelung nach der Stellungnahme des zuständigen Straßenbauamtes Sangerhausen. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung entschied sich die Gemeinde jedoch für je eine Stichstraße zur Erschließung, so daß diese Engstelle von vornherein vermieden wurde.

Mit Verkleinerung der Gewerbefläche des Teilgebietes TG 4 gegenüber dem ersten Entwurf entfällt die dort enthaltene Stichstraße von der Straße des Aufbaus. Der mit der zweiten Überarbeitung für das Gebiet nicht mehr erforderliche Ausbau der Straße des Aufbaus wird jedoch aus den o.g. Gründen innerhalb des Umringes belassen.

Aus der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hergeleitet wurde die jetzige Darstellung für das vorhandene Wohnhaus an der Rathmannsdorfer Straße. Da hier insgesamt die Verfestigung einer Splittersiedlung nicht in der Absicht der gemeindlichen Entwicklung liegt, erfolgt eine Ausweisung als Grünfläche. Das Wohnhaus hat Bestandsschutz.

### 3.3 Planungsauswirkung

Der Standort „Eisenbahnspitze“ in der Ortsrandlage erfährt gegenwärtig eine Nutzung durch die Landwirtschaft als Stallanlage der Agrargenossenschaft und als ackerbaulich genutzte Fläche. Durch die auf Landesebene angesiedelte Kompetenz für die Straßenplanung ergeben sich für diesen Bereich zwangsläufig längerfristig erhebliche Veränderungen.

Die umgebenden Flächen weisen im Bestand sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung auf. In der Bauleitplanung werden deshalb Entwicklungsrichtungen vorgegeben, die Konflikte aus der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen von vornherein ausschließen sollen. Dem entsprechen im B-Plan die Einschränkungen in der gewerblichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) mit der Absicht, eine Pufferzone zur Wohnnutzung auf der anderen Seite der Güstener Straße zu schaffen und einen niedrigeren Störgrad zu erreichen.

Mit der Ausweisung des Agrarstandortes als Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich für die gegenwärtig dort betriebene Viehhaltung keinerlei Einschränkungen. Jedoch werden die Stallanlagen nicht durch eine Baufläche und entsprechende Textliche Festsetzungen festgeschrieben und damit in einer Weise verfestigt, das eine abweichende (landwirtschaftliche) Nutzung, die weniger Konflikte mit sich bringen würde, nicht längerfristig möglich wäre.

Im Bestand sind im Plangebiet außerdem kleine Ackerschläge, brachliegende Flächen sowie bereits öffentlich genutzte Grünflächen zu verzeichnen. Durch eine teilweise Bebauung dieser Flächen wird unversiegeltes Land in Anspruch genommen. Im Rahmen des Optimierungsgebotes wird hier aber auf einen Teil der Gemeinde zurückgegriffen, der durch die B 185 bereits erschlossen ist, der an bebaute Flächen anschließt, also einen Randbereich darstellt und in dessen Nutzung durch den geplanten Bau der Umgehungsstraße ohnehin eingegriffen wird.

Im Bezug auf die gesamte Ortslage und die geplante Trasse der B 185n kann bei den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes von einer Abrundung gesprochen werden auch dahingehend, daß durch sie erst eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht wird.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes, der parallel erstellt wird, sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (s. auch Pkt. 8).

Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die Bundesstraße B 185 gut erschlossen. Mit dem Bau der Autobahn und der Ortsumgehung B 185n und eventuell B 185n / B 6n wird der Zustand noch verbessert. So kann von einem leistungsfähigen übergemeindlichen und überregionalen Straßennetz ausgegangen werden, das den erhöhten Verkehr aufnehmen kann.

### 3.4 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Gebietes umfaßt 24,950 ha. Davon sind im einzelnen:

Flächenart	Bruttofläche in ha		
<b>Bauflächen</b>		<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>davon mit Pflanzgebot</i>
Teilgebiet 1	1,504	0,902	0,131
Teilgebiet 2	0,664	0,398	0,081
Teilgebiet 3	0,450	0,270	0,059
Teilgebiet 4	2,618	1,839	0,445
<b>Summe</b>	<b>5,236</b>	<b>3,410</b>	<b>0,716</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>			
Straße A1	0,171		
Erschließungsstraße Tankstelle	0,167		
Straße des Aufbaus	0,398		
<b>Summe</b>	<b>0,736</b>		
<b>Öffentliche Grünfläche</b>			
nördlich B 185n	7,022		
<i>davon als Maßnahmefläche</i>			6,907
um Bushaltestelle	0,310		
Fläche um Feuerlöschteich	0,406		
<b>Summe</b>	<b>7,738</b>		
<b>Fläche für Landwirtschaft</b>			
Acker	1,842		
Stallkomplex	6,182		
<b>Summe</b>	<b>8,024</b>		
<b>Nachrichtlich übernommene Fläche B 185n</b>			
<b>Summe</b>	<b>3,125</b>		
<b>Anlagen für Versorgung</b>			
Trafostation	0,026		
Feuerlöschteich	0,065		
<b>Summe</b>	<b>0,091</b>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24,950</b>		

Bei einer ausgewiesenen Bruttobaufläche von ca. 5,236 ha können infolge der angegebenen Grundflächenzahlen (GRZ 0,6 und 0,8) 3,41 ha überbaut werden.

### 3.5 Verkehrserschließung

#### 3.5.1 Anbindung an das überörtliche Netz

Das Gewerbegebiet bindet an die gegenwärtige B 185 an, die von Dessau über Bernburg nach Aschersleben führt. Geplant ist der Bau einer Ortsumgehung dieser Straße für Ilberstedt im Zusammenhang mit der Anbindung an die neue Trasse der A 14 Halle/Magdeburg ca. 3 km östlich des Standortes. Im nordwestlichen Randbereich ergibt sich die Ausbildung eines Knotenpunktes zwischen der B 185 / B 185n und der L 71, der nach planfestgestelltem Verlauf der Trasse als Versatzknoten ausgebildet wird. Dort wird an die bestehende B 185 Richtung Aschersleben angebunden.

Die Ortsdurchfahrt soll nach Realisierung dieser Umgehung in eine Gemeindestraße umgewidmet werden. Daher werden für die Einmündungen der Erschließungsstraßen in das Gewerbegebiet keine gesonderten Abbiegespuren erforderlich, ebenso erübrigt sich eine Freihaltezone für einen möglichen Ausbau.

Für die nachrichtliche Übernahme der geplanten Bundesstraßen in den Plan standen folgende Unterlagen der DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH zur Verfügung:

- Lageplan 7.1/2-1b
- Landschaftspflegerischer Begleitplan 12.2.1/2-1
- Grunderwerbsplan 14/2-1b
  
- sowie jeweils Ausschnitte des Anschlußplanes 2-2

Eine Anbindung des Gewerbegebietes direkt an die B 185n ist aufgrund der Knotenpunkt-Abstände nicht möglich.

Für das Einzelgrundstück am Bahnübergang bleibt infolge des Bestandsschutzes die vorhandene Grundstückzufahrt beibehalten, die von der Rathmannsdorfer Straße aus erfolgt.

Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 (1) 1+2 ergibt sich bezogen auf die Außenkante der B 185n eine jeweils 20 m breite Freihaltezone von jeglicher Bebauung. Innerhalb dieses Streifens liegen die Ausgleichsflächen des Straßenbaus sowie Flächen mit Pflanzgeboten auf privatem Grund und öffentliche Maßnahmeflächen. Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen nach FStrG § 9 (2) 1+2 der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Nach einer aktuellen Information des Landesamtes für Straßenbau des Landes Sachsen-Anhalt und entsprechend der Stellungnahme zum Entwurf durch das Straßenbauamt Sangerhausen gibt es gegenwärtig Vorplanungen / Variantenuntersuchungen zu einer gemeinsamen Führung der B 6 n und der B 185 n in diesem Bereich. Das würde einen vierspurigen Ausbau bedeuten. Als Variante steht auch eine gemeinsame Verlegung nördlich der Bahnstrecke zur Diskussion. Gegenwärtig ist jedoch die planfestgestellte Trasse bindend. Auch gemäß der Stellungnahmen zum überarbeiteten Entwurf hat sich daran nichts geändert.

Da die Verzögerungen im B-Plan-Verfahren für die Gemeinde bisher schon belastend waren, kann ein weiterer unbestimmter Aufschub nicht in Kauf genommen werden. So mußte das Verfahren 1996 bis Mitte 1997 ausgesetzt werden, da der Planfeststellungsbeschuß zur B 185n noch nicht gefaßt, also eine nachrichtliche Übernahme nicht möglich war. Mit konkreten Anfragen zur Ansiedlung von Betrieben ist jedoch ein zwingender

Planungsbedarf gegeben. Entsprechend wurden auch die Stellungnahmen zum Entwurf durch den Gemeinderat abgewogen. Mit dem Abwägungsergebnis wird nicht gegen geltendes Recht verstoßen.

### 3.5.2 Innere Erschließung

Für die Teilgebiete TG 1 bis TG 3, die an die Güstener Straße anschließen, sind direkte Grundstückszufahrten von dort möglich. Der Agrarstandort ist wie bisher von der Straße des Aufbaus erschlossen.

An der B 185 ist die fußläufige Erschließung durch einen vorhandenen separaten Gehweg außerhalb des Plangebietes ebenfalls gesichert.

Für das Teilgebiet TG 4 ergab sich zunächst ein Erschließungsring, der sowohl in die Straße des Aufbaus als auch in die B 185 eingebunden war. Aufgrund von Engstellen zur B 185n wurde er in zwei Stichstraßen unterteilt, von denen nach weiterer Reduzierung der gewerblichen Fläche nur noch eine Stichstraße (A) von der Güstener Straße aus als geplante Verkehrsfläche verbleibt. An ihrem Ende ist eine Wendemöglichkeit mit einem Radius von 12,50 m (Lastzug) eingeordnet. Diese Erschließung ermöglicht eine weitere Untergliederung des Teilgebietes.

Für die Planstraße A ist eine Breite von insgesamt 7,50 m, davon 5 m als Mischverkehrsfläche und ein einseitiger Streifen Straßenbegleitgrün von 2,50 m vorgesehen. Ein öffentlicher Gehweg entlang der Straße wurde im Rahmen der Abwägung sowohl aufgrund des Gebietscharakters und der Größe des zu erschließenden Teilgebietes, als auch aus Kostengründen für nicht notwendig erachtet. Auch mit einer Ausweisung als Mischverkehrsfläche ist eine klare Rechtslage hergestellt. Das Straßenbegleitgrün - Rasen und Baumpflanzungen im Abstand von 11 m - kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Seitens des Straßenbauamtes Sangerhausen gibt es für die Planstraße A keine Anforderungen nach einem Knotenausbau mit Linksabbiegespuren. Der Neuanschluß der Straße wird im weiteren über eine Kreuzungsvereinbarung zu regeln sein. Über nachfolgende verkehrsorganisatorische Maßnahmen ist nicht im Bauleitplanverfahren zu entscheiden.

Die im Bestand vorhandene Straße zur ehemaligen Tankstelle bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Sie dient auch der Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstückes 250.

Ebenfalls geplant war in Verbindung mit der Überplanung der Stallanlagen der Ausbau der Straße des Aufbaus, die bisher nur im Einmündungsbereich in Bitumen befestigt ist. Hier ist eine Breite von 5 m sowie ein einseitiger westlicher Gehweg vorgesehen, der sich in Abschnitten bereits andeutet. An diesen Ausbauabsichten wird langfristig festgehalten.

Für die Einmündung beider Straßen in die B 185 werden Sichtdreiecke angeordnet, die von einer Bedeutung als Anliegerstraße und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgehen. Für die Einmündungen der vorhandenen Umfahrten (ehemalige Tankstelle/Bus) wird bei geringer Frequentierung von der gewährleisteten Halte- bzw. Anfahrtsicht durch Zurücksetzen der Baugrenze ausgegangen, so daß Sichtdreiecke nicht zusätzlich erforderlich sind.

### 3.5.3 Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als abgedeckt anzusehen. Ein konkreter Nachweis kann in der Phase Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen Nutzungsverhältnisse noch nicht feststehen. Die entsprechenden Nachweise werden in der Objektplanung geführt.

Bei Gewerbegebieten mit vorwiegend produzierender Struktur kann davon ausgegangen werden, daß der Besucher- und Kundenverkehr vorwiegend zu den Arbeitszeiten erfolgt und somit die entsprechenden Stellplätze auf dem Grundstück zugänglich sind. Außerdem ist das Plangebiet sehr überschaubar; so daß kein Suchverkehr entsteht.

Zur besseren Durchgrünung des Plangebietes sind Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum orientiert sind, von diesem mittels eines wenigstens 3,0 m breiten Pflanzstreifens abzusetzen. Für je 5 Stellplätze ist wenigstens 1 Baum vorzusehen.

### 3.6 Grünplanung

Für das Plangebiet ist zunächst zum Vorentwurf ein Grünordnungsplan durch das Büro BLLN, Dr. Schüler, Bernburg erarbeitet worden, der detaillierte Festsetzungen und Aussagen enthält. Die wesentlichen Punkte wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das B-Plangebiet schließt in der Ortslage südlich und östlich an umgebende Bebauung an. Es stellt in nordwestlicher Richtung eine Verbindung zwischen geschlossener Siedlungsstruktur und offener Landschaft her. Ein Ziel der Grünplanung ist damit eine landschaftlich verträgliche Eingliederung des Plangebietes in die Umgebung.

Standortgerechtes Pflanzmaterial und naturnahe Pflanzengesellschaften sollen dem Erreichen dieses Zieles dienen. Wichtig ist auch die Herstellung eines Biotopverbundes.

Die Durchgrünung ist eine wichtige Voraussetzung für ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima. Dabei sollte ein möglichst ungehinderter Luftaustausch zwischen bebauten Gebieten und freier Landschaft gewährleistet werden.

Insgesamt ist die Gestaltung von vier größeren Grün- bzw. Pflanzbereichen vorgesehen:

- zwischen der Bahnstrecke und der geplanten B 185n sowie südlich zwischen der B 185n und dem TG 4 eine Fläche mit hochwachsenden Gehölzen
- anschließend an den Knotenbereich und in Verbindung mit der Bauverbotszone südlich der B 185n eine öffentliche Grünfläche mit Feuerlöschteich
- eine Grünzäsur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen entlang des alten Bahndammes zwischen TG 1, TG 2 und TG 4
- eine parkartig gestaltete öffentliche Freifläche in Verbindung mit der Bushaltestelle.

Entlang des alten Bahndammes bildet die Grünzäsur eine Unterstützung der Gliederung zwischen den Gebieten mit differenzierter Nutzungsart. Durch Verlängerung dieser

Grünfläche nach Osten entsteht ebenfalls eine Abschirmung gegenüber dem Agrarstandort und ein gewisser Abschluß des an der B 185 liegenden Bereiches in sich. Zudem wird die Vernetzung weiterentwickelt.

Die parkartige Gestaltung der öffentlichen Freifläche an der Bushaltestelle bezieht die vorhandenen neuen Baumpflanzungen mit ein. Zur optischen Erweiterung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Strukturen wird auf der angrenzenden privaten Fläche ein Pflanzgebot erlassen.

Die Verwendung einheimischer Laubgehölze sichert, daß wichtige Nahrungs- und Schutzzonen für Vögel, Insekten und kleinere Säugetiere entstehen. Ein weiteres Ziel der Grünplanung ist das Sichern von Flächen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen der Kompensation des Eingriffes für das Gesamtgebiet werden dabei Flächen vorgesehen, auf denen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden. Das betrifft die oben beschriebenen Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich einschließlich der Maßnahmefläche zwischen der Bahn und der B 185n innerhalb des Plangebietes.

Für die Maßnahmefläche ist die Pflanzung von zwei größeren Waldgesellschaften in den Randbereichen sowie einzelnen Baumgruppen festgesetzt. Auf der übrigen Fläche ist eine unter Pkt. 3.7 beschriebene Bewirtschaftung vorgesehen. Durch einen zur Bahn einzuhaltenden Abstand von 10 Metern (bis Flurstücksgrenze) für Bäume 1. und 2. Ordnung und ein querendes Mittelspannungskabel mit einem beidseitigen Sicherheitsabstand von 2,5 Metern ebenfalls zu Baumpflanzungen, entstehen gegenüber der ersten Überarbeitung geringfügige Verschiebungen, die Gesamtflächengrößen bleiben jedoch erhalten. In diesen Bereichen sollten nur Sträucher der angegebenen Artenliste gepflanzt, zur Bahn hin kann ein Waldsaum ausgebildet werden. Eine Textliche Festsetzung sichert diese Abstände, die entsprechend in der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Durch das Pflanzen verschiedener Gehölze und anderer vielfältiger Biotopstrukturen wird das ökologische Gefüge des Gebietes positiv verändert. Daneben wird durch die gliedernde und belebende Wirkung der Gehölzstrukturen das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

### 3.7 Landwirtschaft

Innerhalb der Stallanlagen der Agrargenossenschaft sind gegenwärtig überwiegend Mastschweine und Sauen untergebracht. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde und der Abwägung aller Interessen untereinander sollte eine konzentrierte Viehhaltung langfristig jedoch an konfliktfreie Standorte verlegt werden, über die die Agrargenossenschaft in Ilberstedt ebenfalls verfügt. Hier sind entsprechend weniger Konflikte u.a. zur Wohnbebauung zu erwarten. Eingedenk dieser Zielstellung ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen, die Fläche nicht als Baugebiet (Sondergebiet Stallanlagen/Tierproduktion) auszuweisen sondern als Fläche für die Landwirtschaft. Damit sind außer der gegenwärtig überwiegenden Schweinehaltung, die sich hier im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in größerem Umfang verfestigen sollte, auch andere Nutzungen, wie z.B. gartenbauliche, möglich (in Anlehnung an nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben).

Für die Maßnahmefläche zwischen Bahn und geplanter Straße ist als Nutzung - zwischen den Pflanzungen der geschlossenen Waldgesellschaften - Schafhaltung oder Wiesennutzung (1-2 schürige Wiese) festgesetzt. Dazu ist zunächst eine standortgerechte

Glatthafermischung auszubringen. Die landwirtschaftliche Nutzung hat extensiv zu erfolgen d.h. die Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechen den Vorgaben der Richtlinie Vertragsnaturschutz (Rd.Erl. d. MU vom 25.11.1994 für Grünland in ökologisch wertvollen Bereichen 2.3.a.aa). Die Ausführungsplanung zur Anlage und Bewirtschaftung des Grünlandes und der Gehölzgesellschaften ist der UNB - Bernburg zur Abstimmung vorzulegen.

Die Nutzung der Fläche für Landwirtschaft nördlich angrenzend an die Stallanlage kann weiter nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erfolgen.

### 3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das der Lage des Gebietes an der stark frequentierten B 185 sowie am Ortseingang von Ilberstedt Rechnung trägt. Die Materialien erklären sich aus der umgebenden bzw. ortstypischen Bebauung, zu der eine Verbindung herzustellen ist. Die Verwendung schnell verschleißender Baustoffe in gestalterisch oft unbefriedigender Qualität an diesem exponierten Standort soll verhindert werden.

Im übrigen wird mit der allgemeinen Formulierung der Festsetzungen den Investoren ein ausreichender Spielraum gelassen.

Die Verwendung von Gründächern ist zwar nicht ortstypisch, entspricht jedoch der ökologischen Zielstellung für das Gesamtgebiet (z.B. Regenwasserversickerung), und sollte deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung zum Abstand der Einfriedungen von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Spielraum, den die Hecken zu ihrer Entwicklung benötigen.

### 3.9 Baugrund

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um pleistozäne Lössschichten. Die Leitbodenform wird mit Löß-Schwarzerde, vernässungsfrei, angegeben.

Die geplante Fläche wird durch Überzugswirkungen des ehemaligen Kalibergbaus und des gegenwärtig unter dem Ort umgebenen Steinsalzabbaus beeinflusst.

Innerhalb des Plangebietes wurde zwischen 1911 und 1924 Kali im Tiefbau um 560 m abgebaut. Großflächige Senkungen der Tagesoberfläche sind inzwischen abgeklungen.

Die Gemarkung Ilberstedt einschließlich des gesamten Plangebietes befindet sich jedoch im Bergwerkeigentumsfeld 54/90 "Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde", das für den Abbau von Steinsalz genutzt wird. Direkt unter der Gewerbefläche ist kein Abbau vorgesehen. Es wird sich eine großflächige, flache Seckungsmulde ausbilden, die nach Westen ausläuft.

Nach Aussagen der Kali und Salz GmbH Bernburg wird die Gesamtsenkung der Oberfläche im Laufe der nächsten 50 Jahre im betrachteten Gebiet zwischen 20 und 50 cm liegen. Dabei ist in den Randbereichen mit auftretenden Zerrungen um 1 mm/m zu rechnen.

Aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen ergeben sich für die Bebauung Einschränkungen. So sollten möglichst Einzelbauwerke geringer Flächenausdehnung errichtet werden. Verbindungsmauern, gemauerte Bögen oder Gewölbe sind zu vermeiden. Außerdem ist mit Sprengerschütterungen zu rechnen. Deckenputz sollte deshalb vermieden werden. Vor jeder Objektplanung müssen am speziellen Standort Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Zu diesem Sachverhalt wurde eine Textliche Festsetzung formuliert, da eine Darstellung der Fläche, die mit dem Geltungsbereich identisch ist, an einigen Stellen den Plan schwer lesbar macht. So heißt es unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) - *„Der gesamte Geltungsbereich ist Bergwerkseigentum. Der umgehende Bergbau kann bei konkreten Baumaßnahmen zu Einschränkungen führen, die bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind“*.

Nach Aussagen des Geologischen Landesamtes liegt der Standort im Verbreitungsgebiet von oberflächlich entfestigten Sand- und Schluffsteinen des Mittleren Buntsandstein. Innerhalb der Agrargenossenschaft und südlich an der Güstener Straße befinden sich insgesamt drei ehemalige, inzwischen verfüllte, Kiesgruben. Sie sind im Plan nicht als Bauflächen neu ausgewiesen.

Für die Möglichkeit bzw. den Umfang, Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, sind im Rahmen der Objektplanung konkrete Baugrunduntersuchungen erforderlich (s. auch Pkt. 6.2.2).

## 4 Schutzmaßnahmen

### 4.1 Lärm

Die Ausweisung im überarbeiteten Flächennutzungsplan belegt die südlich der B 185 angrenzende Bebauung als Wohngebiet. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind für die südlichen Teilgebiete des B-Planes, die direkt an diese Bebauung grenzen, Einschränkungen getroffen worden. Hier sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die Schutzanforderungen eines Mischgebietes - also das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - erfüllen (s. auch Pkt 3.2).

Damit wird auch hinsichtlich der Lärmbelastung eine Pufferzone geschaffen, die noch durch die eingeschobene Grünzäsur unterstützt wird.

Im übrigen wird sich durch den Bau der Umgehungsstraße für die Bebauung entlang der Güstener Straße außer im direkten Einmündungsbereich eine Entlastung ergeben. Da das Gebiet Eisenbahnspitze zwischen der zukünftigen B 185n und diesen Gebieten liegen wird, kommt es durch die geplante Bebauung zusätzlich zu einer verbesserten Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO *„vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“*. Zwischen den Neuansiedlungen auf den „uneingeschränkten“ Gewerbeflächen (Teilgebiet TG 4) und der Bebauung südlich der Güstener Straße liegt ein durchschnittlicher Mindestabstand von 100 m. Grundsätzlich werden nach dem Abstandserlaß des Landes Sachsen-Anhalt solche Betriebe, die der Abstandsklasse VII angehören, möglich sein, nach Prüfung möglicherweise auch Betriebe der Abstandsklasse VI.

Weiter östlich hat die nächste, als Wohngebiet ausgewiesene Fläche einen Abstand von mindestens 130 m. Dazwischen liegt östlich der Straße des Aufbaus bereits das alte Gewerbegebiet. Auch durch die gegenwärtig betriebenen Stallanlagen ist bereits eine Vorbelastung der angrenzenden Bebauung vorhanden.

Produktionsanlagen, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, sind i. d. R. im Gewerbegebiet nicht zulässig und bedürfen eines Industriegebietes. Im Bedarfsfall ist ein Einzelnachweis zu erbringen. Damit wird gewährleistet, dass keine übergebührenden Belastungen erfolgen. Dem berechtigten Schutzanspruch wird Genüge getan.

## 4.2 Luft

Konkrete Angaben zur Luftsituation liegen nicht vor. Ilberstedt ist Teil des industriellen Großraumes Bernburg und damit durch Luftimmissionen des Großraumes vorbelastet. Vorteilhaft ist die Lage am westlichen Rand dieses Gebietes. Bei den vorherrschenden Westwindwetterlagen ist die Vorbelastung geringer als in anderen Teilen des Großraumes.

Durch die Bundesstraße ist ebenfalls eine Vorbelastung zu verzeichnen.

Bei der Objektplanung sind wie beim Lärm gegebenenfalls die Einzelnachweise zu führen, daß die geplante Bebauung dem Gebietscharakter entspricht.

## 4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen nach einem Auszug aus dem Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem der GFE GmbH Halle folgende Altlastenverdachtsflächen:

1. 1515301500542 Kippe auf dem späteren LPG-Gelände  
Wilde Müllkippe
2. 1515301500566 Kippe auf dem ehemaligen LPG-Gelände  
Wilde Müllkippe
3. 1515301500567 An der B 185  
Wilde Müllkippe
4. 1515301550054 Tankstelle Ilberstedt  
Tankstelle
5. 1515301500567 Mineralölvertrieb  
Handel und Lagerung von Mineralölprodukten und Altöl
6. 1515301500567 Anlage zur Tierproduktion  
Tieraufzucht
7. 1515301500567 Reparaturbetrieb  
Reparaturwerkstätten großer Betriebe

Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vom 02.03.1999 hat sich der Altlastverdacht für die ersten drei Standorte, die zunächst als Altablagerungen gekennzeichnet waren, nicht bestätigt. Diese Flächen bleiben zur Gewährleistung der Warnfunktion in der Verdachtsfall-Datei enthalten, stellen aber keine Altlastverdachtsflächen gem. § 27 (1) AbfG LSA dar.

Die Flächen mit Altlastenverdacht werden gegenwärtig im ursprünglichen Sinne genutzt. Ihre Nutzung stand ebenfalls nicht im Widerspruch zur zwischenzeitlich geplanten gewerblichen Nutzung. Nach der vorliegenden Überarbeitung sind diese Standorte nun nicht mehr als

Bauflächen ausgewiesen. Im Zuge der Stellungnahmen der zuständigen TÖB wurde kein Einspruch gegen die geplante Nutzung der Flächen bzw. keine Forderung zu tiefgreifenden Untersuchungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemacht, die in dem Falle der Besitzer der betroffenen Flächen zu erbringen hätte. Im Rahmen des B-Planes wird somit eine Gefährdungsabschätzung nicht für erforderlich erachtet.

Bei der Änderung der Nutzung oder Aufgabe des Standortes bzw. dem Wechsel des Besitzers kann sich zur Ausräumung des Altlastverdacht die Notwendigkeit einer Untersuchung ergeben.

Die drei ehemaligen Kiesgruben, die sich nach Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde im Plangebiet befinden, sind mit den oben benannten Altablagerungen identisch. Zwei davon befinden sich auf dem Gelände der Agrargenossenschaft und eine an der Güstener Straße. Neu in Anspruch zu nehmende Bauflächen sind davon nicht betroffen.

Trotzdem wurden alle die oben erwähnten Flächen aus der Stellungnahme des Landkreises Bernburg und dem beigelegten Auszug aus dem Altlastkataster als punktuelle Darstellungen ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen und entsprechend durchgängig nummeriert. Damit kommt die Gemeinde ihrer Hinweispflicht im erweiterten Sinne nach.

#### **4.4 Schutzgebiete**

Das Gewerbegebiet befindet sich in dem „Bergwerkseigentumsfeld 54/90 der Bernburg-Osmarslebener-Steinsalzmulde für den bergfreien Bodenschatz Steinsalz, Sohle und Untergrundspeicher“. Weitere Bergbauberechtigungen wurden nicht verliehen (siehe auch Pkt. 3.9 Baugrund).

#### **4.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Ebenso findet sich kein Hinweis auf archäologische Kulturdenkmale. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA die gesetzliche Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde eingehalten wird.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

### **5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich in gemeindlichem, Privat- und Treuhandeigentum. Der Gemeinde steht entsprechend § 24 BauGB ein Vorkaufsrecht für Flächen zu, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Das betrifft hier öffentliche Grünflächen - einschließlich der Maßnahmefläche - und die Planstraße A.

Für das Flurstück 217 im Teilgebiet TG 4 ist im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden, das u.a. der Sicherung der Zuführung der Regenentwässerung zum Feuerlöschteich, der Ableitung des Überlaufes in die vorhandene Kanalisation und der Sicherung der Feuerwehrzufahrt dient.

Nach § 56 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) läuft seit mehreren Jahren ein Bodenordnungsverfahren (Verfahrensnummer AZ: 151-12-150-5). Zum Verfahrensgebiet gehören folgende Flurstücke der Flur 4:

206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 224, 249, 250, 254/1, 255/1 und 256/1.

Seitens der Flurbereinigungsbehörde erfolgte noch keine Schlußfeststellung.

Die Planung läuft diesem Verfahren nicht entgegen. Um das zu verdeutlichen, wurden vorgesehene Grenzen informativ in die Planung übernommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die gesondert vermerkten Flurstücksnummern in keiner Weise rechtlich verbindlich - also katasterrechtlich noch nicht vorhanden - sind. Mit dem Verfahren werden die Anlagen der Agrargenossenschaft einschließlich der umgebenden Grundstücke herausgelöst. Für die Gemeinde ist westlich angrenzend ein Grundstück zur Zuwegung vorgesehen, das in der Planung die Erschließungsstraße A sowie ein Pflanzgebot aufnimmt.

Die ehemalige Gleisanlage zur Melassebrennerei jetzt Galvano Ilberstedt im Osten (Flurstück 224) befindet sich in gemeindlichem Besitz. Sie verläuft parallel zur Güstener Straße. Soweit dieses Grundstück zur Erschließung nicht mehr erforderlich ist, wurde es mit einem privaten Pflanzgebot belegt.

Zum Planfeststellungsverfahren B 185n gehört ein entsprechender Grunderwerbsplan. Die danach auf Dauer vom Bund in Anspruch zu nehmenden Flächen sind in ihrer Abgrenzung in die Planung nachrichtlich übernommen worden. Die übernommene Fläche beinhaltet auch die trassennahen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Bereich.

Das Flurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz, trassenbegleitende Maßnahmen zur BAB 14, schließt im Plangebiet folgende Grundstücke der Flur 4 mit ein:

203/1, 204/1; 205/1, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225/2, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247 und 248.

Mit der nach Überarbeitung des Entwurfes nicht mehr notwendigen Ausgleichsmaßnahme „Hinter den Gärten“ entfällt auch der dafür notwendige städtebauliche Vertrag.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von den Stallanlagen und der Straße des Aufbaus, nach jetzigem Erkenntnisstand nur ein Mittelspannungskabel der MEAG. Es verläuft unterirdisch von der Rathmannsdorfer Straße kommend an der nördlichen Grenze des Flurstückes 225/2 und weiter über das Flurstück 224 und 203/1. Im Anschluß quert es die Bahn (siehe auch Pkt. 6.3). Die ursprünglich geplante Verlegung der Erdölpipeline durch das Gewerbegebiet ist gemäß Trassenplan vom 17.02.95 nicht mehr aktuell. Diese Leitung wird westlich der Rathmannsdorfer Straße und des Bahnhofes verlegt.

Es wird davon ausgegangen, daß die Verlegung aller Anschlußleitungen innerhalb des Straßenkörpers möglich ist. Dabei sind die angrenzenden Baumpflanzungen zu berücksichtigen. Eine Ausnahme bilden die Verbindungsleitungen zum Feuerlöschteich, der an das Regenwassernetz angeschlossen werden soll.

Ver- und Entsorgungsleitungen tangieren im Bereich der B 185 das Gebiet bzw. liegen in der Straße des Aufbaus in Randlage zum Gebiet.

Bei dem als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesenen Standort wird hinsichtlich der Ver- und Entsorgung von der gegebenen Situation ausgegangen. Da in der 2. Überarbeitung nunmehr keine Überplanung als gewerbliche Baufläche erfolgt, wurden diese Flächen nicht gesondert berücksichtigt. Das gleiche trifft für das Wohngebäude an der Rathmannsdorfer Straße zu.

## 6.1 Wasserversorgung

### 6.1.1 Trinkwasser

Nach Stellungnahme des Wasserverbandes „Saaleaue“ zum Vorentwurf ist die Versorgung mit Trinkwasser gesichert.

Eine Trinkwasserleitung, an die das Gewerbegebiet angeschlossen werden kann, liegt bis zur Tankstelle. Eine weitere Leitung liegt im südlichen Randbereich der Güstener Straße (DN 450 St). Konkrete Angaben zum Wasserverbrauch können erst gemacht werden, wenn die Nutzer feststehen.

In Anlehnung an die ATV A 188 könnte für neu anzusiedelnde Betriebe mit geringem Wasserverbrauch von folgender überschlägiger Schätzung ausgegangen werden:

$$5,042 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s} \times \text{ha} = 2,521 \text{ l/s}$$

### 6.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 96 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s) Löschwasser für Gewerbegebiete bereitzustellen. Das wird aus dem vorhandenen Netz nur sehr begrenzt möglich sein.

Am westlichen Rand der gewerblichen Fläche ist daher ein Feuerlöschteich vorgesehen, der mit Regenwasser gefüllt werden kann und einen Überlauf mit Anschluß an das vorhandene Regenwassernetz erhält. Diese Fläche bietet sich an, da im Kreuzungsbereich der Straße ohnehin keine bauliche Nutzung möglich sein wird.

Der Feuerlöschteich liefert Löschwasser vorrangig für die angrenzenden Teilgebiete TG 1 und 4. Zur Bevorratung mit Löschwasser ist im Bedarfsfall eine Einspeisung aus dem Trinkwassernetz möglich. Vorgesehen ist eine Löschwasserkapazität von etwa 200 m<sup>3</sup>, was einer geforderten Bereitstellung von Löschwasser für 2 h entspricht. Da eine Zufahrt zum Löschwasserteich über die öffentliche Grünfläche von der B 185n aus vom Straßenbauamt abgelehnt wird, wird die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche (Ausbildung in Schotterrasen) sowie die Planstraße A dazu in Anspruch genommen. Entsprechende Radien und Aufstellflächen sind in der Objektplanung innerhalb der öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.

Nicht in dem Einzugsbereich von 300 m zum Feuerlöschteich liegt das Teilgebiet TG 3. Hier, im direkten Anschluß an die Güstener Straße und die Straße des Aufbaus ist eine Entnahme aus dem Netz zu überprüfen. Ansonsten sind objektkonkrete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

## 6.2 Entwässerung

### 6.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Abwassernetz der Gemeinde eingeleitet. Anschlußleitungen sind an der Tankstelle, in der Straße des Aufbaus und an der Güstener Straße (DN 200 Stz) vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist eine Schmutzwasserleitung im Verlauf der Stichstraße A1 vorzusehen. Nach AVT A 118 ist mit einem überschlägigen Schmutzwasseranfall von ca. 8,6 l/s (einschl. Fremdwasser) zu rechnen.

Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, bevor es entsprechend den Einleitungsbedingungen in das Netz eingeleitet werden darf.

### 6.2.2 Regenwasser

Aufgrund von Umstrukturierungen gab es zum Vorentwurf vom Wasserverband zu den möglichen Einleitungsmengen keine Stellungnahme. Die Aussagen im Rahmen der Entwurfsplanung beruhten auf einer mündlichen Abstimmung mit dem zuständigen Wasserverband Saaleaue zu prinzipiellen Fragen. Da auch zum Entwurf keine Stellungnahme einging, wurde davon ausgegangen, das es keine Ergänzungen gibt. Zur ersten Überarbeitung liegt nunmehr eine Stellungnahme vor. Darin wird u.a. zur Niederschlagswasserentsorgung ein Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Bebauungsplanes gefordert.

Ein Regenwassernetz ist innerhalb der angrenzenden Straßen vorhanden. Es ist jedoch nach Aussage des Wasserverbandes hydraulisch vorbelastet, so daß die Aufnahme von Regenwasser nur sehr begrenzt möglich ist. Eine Versickerung auf den eigenen Grundstücken ist anzustreben. Inwieweit diese erfolgen kann, hängt vom konkreten Baugrund ab. Möglichkeiten zur kurzzeitigen Rückhaltung bieten sich im Rahmen der angrenzenden Grünflächen, auch eine Einleitung in die Straßenentwässerung wäre hier denkbar.

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, den Feuerlöschteich gleichzeitig zur Regenrückhaltung vorzusehen. Geht man von einer durchschnittlichen Tiefe von 1 m in den Randbereichen aus, ist auf der ausgewiesenen Fläche eine Kapazität von 450 m<sup>3</sup> (das entspricht 450 000 l) vorhanden. Der überschlägige Regenwasserabfluß für das Gesamtgebiet wurde folgendermaßen ermittelt:

geschätztes Einzugsgebiet (südlich B 185n, ohne Landwirtschaftsfläche)	6,56 ha
Regenspende	100 l/s x ha
Abflußbeiwert	0,5
Regenwasseranfall	<u>3,28 l/s</u>

Damit kann der Abfluß reduziert werden bzw. zeitlich versetzt erfolgen. Prozentuale Aussagen sind von der Netzdimensionierung abhängig und zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Für die Entwässerung der Straße A kann eine Entwässerungsleitung zum Feuerlöschteich verlegt werden sowie in entgegengesetzter Richtung ein Überlauf. Dazu ist ein Leitungsrecht festgelegt.

Sinnvoll ist ein Anschluß der Flächen an die öffentliche Regenrückhaltung, die an das Regenrückhaltebecken angrenzen und die auch direkt in die Straße A bzw. den für diese Zwecke vorgesehenen Leitungskorridor einbinden können. Für das Teilgebiet TG 3 wäre möglicherweise eine direkte Einleitung in die Güstener Straße günstiger.

Bei großen Dachflächen muß in der Objektplanung eine Versickerung über Brunnen und Gräben u. ä. vorgesehen werden. Endgültige Aussagen können hierzu erst nach Vorliegen von konkreten Baugrunduntersuchungen getroffen werden und sind nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, da eine Ableitung im Netz begrenzt möglich und eine Versickerung nicht zwanghafterweise festgesetzt ist.

### 6.3 Elektroenergie

Das Plangebiet ist mittelspannungsseitig versorgbar. Im Plangebiet wird möglicherweise der Bau einer Trafostation notwendig. Sie kann jedoch erst in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Leistungsbedarf konzipiert werden. Ihre Einordnung erfolgt nach § 14 Abs. 2 BauNVO und ist, entsprechend der Textlichen Festsetzungen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche möglich.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft im Randbereich der Güstener Straße eine Ortsnetzfreileitung, an die die gegenüberliegende Wohnbebauung angeschlossen ist. In der Straße des Aufbaus liegen Mittelspannungskabel, an die eine Trafostation im Bereich der Stallanlage angeschlossen ist. Da diese nicht nur der Versorgung des Agrarstandortes dient, wird sie in der Überarbeitung als Versorgungsanlage mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Das unter Punkt 6 beschriebene Mittelspannungskabel wurde in den Plan übernommen. Ein Leitungsrecht für den Betreiber ist nicht erforderlich, da es innerhalb öffentlicher Grünflächen liegt. Bei den geplanten Baumpflanzungen muß es jedoch Berücksichtigung finden. Hier ist im Zuge der Objektplanung die exakte Lage noch einmal zu überprüfen.

### 6.4 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der GSA. Eine Mitteldruckleitung DN 100 PE wurde 1994 in der Güstener Straße (B 185) im südlichen Randbereich verlegt.

Eine Anbindung wäre direkt, über die Planstraße A oder die Straße des Aufbaus möglich. Anschluß und Versorgung des Gebietes sind möglich, hängen jedoch im einzelnen vom Bedarf ab, d. h. von der Anzahl der Gewerbebetriebe, die einen Anschluß begehren.

### 6.5 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist generell versorgbar, aber es sind erhebliche netztechnische Aufwendungen notwendig.

## 6.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Konzeption des Landkreises Bernburg durch die zugelassene Entsorgungsfirma Rethmann Entsorgungswirtschaft Nord. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die entsprechenden Gesetzlichkeiten einzuhalten.

## 7 Überschlägige Kostenermittlung

Es wurden überschlägig die Kosten für die vorgesehenen **öffentlichen** Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfaßt, soweit das zum jetzigen Zeitpunkt schon möglich ist, ebenso die Kosten für die öffentlichen Grünflächen.

Position	Schätzkosten
<b>7.1 Straßen- und Wegebau einschließlich Gehwege, Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen</b>	
7.1.1 Planstraße A	185.000,00 DM
7.1.2 Straße des Aufbaus	275.000,00 DM
<b>Summe 7.1</b>	<b>460.000,00 DM</b>
<b>7.2 Straßen- und Wegebeleuchtung</b>	<b>65.000,00 DM</b>
<b>7.3 Regenentwässerung</b>	
7.3.1 Zuleitung zum Feuerlöschteich	145.000,00 DM
7.3.2 Straßenentwässerung	215.000,00 DM
<b>Summe 7.3</b>	<b>360.000,00 DM</b>
<b>7.4 Öffentliche Grünflächen</b>	
7.4.1 Maßnahmefläche	230.000,00 DM
7.4.2 Grünfläche um Feuerlöschteich	5.000,00 DM
7.4.3 Grünfläche um Bushaltestelle	10.000,00 DM
<b>Summe 7.4</b>	<b>245.000,00 DM</b>
<b>7.5 Feuerlöschteich einschließlich Zufahrt</b>	<b>255.000,00 DM</b>
<b>Summe 7.1 bis 7.5</b>	<b>1.385.000,00 DM</b>
Sicherheit für Unwägbarkeiten 20 %	277.000,00 DM
Baunebenkosten 12 %	33.240,00 DM
<b>Summe</b>	<b>1.695.240,00 DM</b>

Für den Grunderwerb könnten sich für die Gemeinde, basierend auf den ermittelten Flächen, schätzungsweise folgende Kosten ergeben:

Maßnahmefläche zwischen Bahn und B 185n (7,022 ha)	1.125.000,00 DM
öffentliche Grünfläche mit Feuerlöschteich (0,471 ha)	75.000,00 DM
Planstraße A (0,171 ha)	30.000,00 DM
<b>Summe</b>	<b>1.230.000,00 DM</b>

Die zugrundegelegten Bodenrichtwerte beruhen auf Angaben des Katasteramtes Köthen für die Gemeinde Ilberstedt.

Anmerkung:

- Die Kostenschätzung beinhaltet keine Mehrwertsteuer.
- Die Kostenschätzung ist mit einer Toleranz von  $\pm 20$  % behaftet.
- Der Kostenschätzung lag der Erkenntnisstand von Oktober 1997 zugrunde.
- Für die einzelnen Bauteile wurde die Kostenschätzung nach DIN 276, Teil 3 auf der Grundlage von Richtpreisen und Grobmengen vorgenommen.

In der DIN 276 heißt es dazu:

„Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtleistungen und ist Grundlage für Finanzierungsüberlegungen.“

## 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Während der B-Plan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er planerisch Maßnahmen vor, die als solche zu werten sind. Daher sind Aussagen und Festsetzungen zu treffen, die die Umsetzung der Vorschriften der Eingriffsregelung ermöglichen.

Der größte Teil des Plangebietes ist zur Zeit Ackerfläche. Mit der Bebauung dieser Fläche wird nach § 8 BNatSchG ein Eingriff verursacht, da eine nachhaltige Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen mit einhergehender Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stattfindet.

Die Bedeutung des Eingriffes ergibt sich aus dem Umfang der dem Naturhaushalt entzogenen Flächen und ihrer Funktionen. Die wesentlichste Beeinträchtigung besteht in der Versiegelung von Flächen. Daraus ergeben sich negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf, auf Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie auf das Landschaftsbild.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes und der entsprechenden Stellungnahmen wurde ein Grünordnungsplan für das Gesamtgebiet erstellt.

Unter Herausnahme des jetzigen Agrarstandortes und der Trasse der B 185 n, die in einem gesonderten Verfahren betrachtet wurde, wurde für das Gewerbegebiet „Eisenbahnspitze“ eine erste Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Im Ergebnis dieser Bilanz ergab sich, daß der Ausgleich des Eingriffes nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Dazu war eine Ersatzmaßnahme in Fortsetzung der Maßnahme zum Wohngebiet „Hinter den Gärten“ vorgesehen.

Die Flächenbilanz wurde nach Einarbeitung der planfestgestellten Trasse und der daraus folgenden Änderungen sowie der Herausnahme des ursprünglichen Teilgebietes zwischen B 185n und Bahn zum Entwurf überarbeitet. Während sich in beiden Fällen ein Ausgleich außerhalb des Gebietes erforderlich machte, erfolgt im überarbeiteten Entwurf bei weiterer Reduzierung der Gewerbefläche der Ausgleich im Plangebiet. Von dem § 1a Abs. 3, der den Ausgleich auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffes ermöglicht, wird nun nicht mehr Gebrauch gemacht.

Unter diesen neuen Gesichtspunkten wurde der Grünordnungsplan (GOP) überarbeitet. Zur Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wird das Kompensationsmodell von ESCHER (1992) herangezogen. Die Bilanz ergibt folgendes Ergebnis:

Summe der Werteinheiten vor dem Eingriff (Tab. 7, GOP)	12,61
Summe der Werteinheiten nach dem Eingriff (Tab. 8, GOP)	13,08
	-----
Differenzbetrag	+ 0,47

Das heißt, mit dem geplanten Eingriff geht kein ökologischer Wertverlust einher.

Die Änderung der Ausweisung des Agrarstandortes in der zweiten Überarbeitung hat auf die Bilanz keinen Einfluß, da diese Flächen von Anfang an nicht berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der baulichen Erweiterung und unter Berücksichtigung des Bestandes werden Grünbereiche ausgewiesen, die das Plangebiet gliedern und eingrenzen (s. auch Pkt. 3.6).

Im Gewerbegebiet sind entlang der Planstraße Grünstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen. Zwischen den Teilgebieten TG 1, TG 2 und TG 4 ist ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern geplant. Die Ausgleichsflächen sollen eine dem Landschaftscharakter entsprechende Bepflanzung mit Arten des Traubeneichen-Hainbuchenwaldes erhalten.

Da die Möglichkeiten zum Ausgleich der Eingriffe auf den jeweiligen Grundstücken nicht gleichmäßig verteilt sind, werden folgende Flächen als Sammelausgleichsflächen festgelegt:

- Gestaltung der Maßnahmefläche zwischen Bahn und B 185n
- Pflanzungen auf den übrigen öffentlichen Grünflächen
- festgesetzte Pflanzungen auf privatem Grund nördlich der Teilgebiete TG 1 und TG 2 und östlich des Teilgebietes TG 3 sowie im nördlichen Bereich und angrenzend an das Teilgebiet TG 4.

Die Festsetzung der bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der weitgehend überbauten Fläche der Agrargenossenschaft zum Erhalt entfällt mit der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan nachrichtlich übernommene Zone beidseitig der B 185n stellt eine Ausgleichsmaßnahme für den Straßenbau dar und ist nicht in die Bilanz des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß mit der Umsetzung des grünplanerischen Konzeptes ein größtmöglicher Effekt zur Kompensierung des Eingriffes erzielt wird. Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.