

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE GERLEBOGK

- LANDKREIS BERNBURG -

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NIENBURG (SAALE)



LANDESVERWALTUNGSAMT DES LANDES SACHSEN-ANHALT

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

aufgestellt:

Ingenieurbüro Dannenberg

Preußitzer Straße 22 c

06420 Wiendorf

Telefon:

034691 / 21 700

Fax:

034691 / 22 800

Hat zur Genehmigung

vom: 31.03.2006

Az.: 204-21107/BBG/01-1

vorgelegen.

Im Auftrag

LVvA

Datum: Juni 2005

## Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	1
1.1. Vorbemerkungen zur Bauleitplanung	1
1.1.1. Aufgabe und Verfahrensweise	1
1.1.2. Rechtswirksamkeit	1
1.1.3. Inhalt und Anforderungen	2
1.2. Grundlagen der Planung	2
1.2.1. Aufstellungsbeschluss	2
1.2.2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben	3
1.2.3. Regionale und lokale Planungen	4
1.2.4. Planungsziele	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.0.1. Geographische Lage	5
2.0.2. Lage im Siedlungsnetz	5
2.0.3. Natürliche Gegebenheiten	6
2.1. Verkehrstechnische Anbindung	8
2.2. Historischer Abriss	9
3. Bestands- und Strukturanalyse	10
3.1. Nutzungsstruktur	10
3.1.1. Gewerbe	10
3.1.2. Landwirtschaft	10
3.1.3. Gemeinbedarf	10
3.1.4. Handel und Versorgung	11
3.1.5. Wohnen	11
3.2. Verkehrsstruktur	12
3.2.1. Landwirtschaftlicher Verkehr	13
3.2.2. Ruhender Verkehr	13
3.2.3. Öffentlicher Personenverkehr	13
3.3. Technische Infrastruktur	14
3.4. Bevölkerungs- und Wohnstruktur	15
3.4.1. Einwohnerentwicklung	15
3.4.2. Zahlen vom Arbeitsmarkt	16
3.4.3. Altersstruktur	16
3.4.4. Wohnentwicklung	17

3.5.	Landwirtschaft	17
3.6.	Siedlungsstruktur	18
3.7.	Flächenstruktur	19
4.	Zielstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	20
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	20
5.1.	Naturschutzobjekte u. vorhandene Naturlausstattungen	22
6.	Planinhalte des Flächenutzungsplanes	23
6.1.	Gebäude-, Bau- und Freiflächen	23
6.1.1.	Flächennutzung	23
6.1.2.	Flächenbedarfsnachweis	24
	Nachweis des Zuganges an Bruttobauland	25
6.2.	Flächen für gewerbliche Entwicklung	25
6.3.	Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen	26
6.4.	Flächen für Landwirtschaft und Waldflächen	26
6.5.	Flächen für Abgrabungen	26
6.6.	Altlastenverdachtsflächen	27
6.7.	Flächen der Denkmalspflege	27
6.8.	Flächen der Versorgungsträger	28
7.	Verfahrensvermerk	28

# 1. Einleitung

## 1.1. Vorbemerkungen zur Bauleitplanung

### 1.1.1. Aufgabe und Verfahrensweise

Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet eine vorbereitende Bauleitplanung. Er legt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen fest.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes wird der verbindliche Bauleitplan, in Form des Bebauungsplanes entwickelt.

Der Bebauungsplan ist das wesentliche Instrument der Bauleitplanung.

Flächennutzungspläne können bei Bedarf geändert (geänderte Planungsvorgaben oder Bedarfsansprüche) oder fortgeschrieben (überholte Plandarstellungen oder geänderte Fachplanungen) werden.

Die Verfahrensweise zur Bauleitplanung regelt das Baugesetzbuch (Fassung vom 27.08.1997), insbesondere die §§ 2-6 und §§ 10-13 BauGB.

Bauleitpläne werden in Eigenverantwortung der Gemeinden aufgestellt, die Bürger werden durch öffentliche Bekanntmachung in die Planung einbezogen, gleichzeitig dazu die Träger öffentlicher Belange (TÖB). Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gegeneinander und untereinander abgewägt. Danach beschließt die Gemeindevertretung den Bauleitplan.

Der Flächennutzungsplan bedarf grundsätzlich der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, während der Bebauungsplan, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (BauGB § 6 und 10) durch Satzungsbeschluß der Gemeinde schon Rechtskraft erhalten kann.

### 1.1.2. Rechtswirksamkeit

Da der Flächennutzungsplan nur einen vorbereitenden Bauleitplan darstellt, schafft er noch kein Baurecht für den einzelnen Bürger. Eine rechtliche Wirkung hat er nur für die Gemeinden und die Stellen und Ämter, die Träger öffentlicher Belange sind, insofern diese nicht einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen haben. Die jeweiligen Grundstückseigentümer, können die in Aussicht gestellte zukünftige Nutzung ihres Grund und Bodens ersehen.

### 1.1.3. Inhalt und Anforderungen

Die Anforderungen ergeben sich aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
- Raumordnungsgesetz ROG in der Fassung vom 18.08.1997

Im Flächennutzungsplan sind alle Anforderungen aus zurzeit gültigen Gesetzesfassungen (insbesondere § 5 BauGB), den Leitplanungen der Raumordnung, sowie die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erfasst, abgewägt und eingearbeitet.

Mit der Erarbeitung dieses Flächennutzungsplanes wurde ein Rahmenwerk geschaffen, welches die räumlichen Leitvorstellungen für die gesamte Gemarkung der Gemeinde Gerlebogk, einschließlich der Belange übergeordneter Verwaltungseinheiten, für einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren berücksichtigt. Es werden Prioritäten hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung gesetzt und somit sollen Fehlinvestitionen und willkürliche Bebauung der Flächen vermieden werden.

Der Ortsteil Berwitz, wurde in die Flächennutzungsplanung mit einbezogen.

## 1.2. Grundlagen der Planung

### 1.2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Vergangenheit brachte Strukturveränderungen im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellem Bereich mit sich. Diese Veränderungen unterliegen einem längerfristigen Zeitraum, so daß der 1993 aufgestellte Flächennutzungsplan nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Erfordernissen der Gemeinde entsprach. Durch geologische Veränderungen im Bergsenkungsgebiet wurden die im F-Plan 1993 ausgewiesenen Bebauungsgebiete unwirtschaftlich. Nun wird verstärkt auf geeignete Flächen Innerorts und in Randbereichen zurückgegriffen. Des Weiteren bieten sich tendenziell auch neue Gebiete zur Bebauung an.

Um generell diesen Veränderungen Rechnung zu tragen, beschloß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.09.2001 die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes.

Es wird darauf verwiesen, dass durch den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der zurzeit noch geltende F-Plan vollständig ersetzt wird und damit gleichzeitig der alte F-Plan wegen Funktionslosigkeit seiner Darstellungen auch ohne förmliches Aufhebungsverfahren gemäß § 2 (4) BauGB seine Qualität als Ortsrecht verlieren wird.

### 1.2.2. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen – Anhalt ( LEP-LSA) vom 23.08.1999 (MBI. LSA S.244), geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2003 ( GVBl. LSA S. 110) festgelegt.

Darauf aufbauend greift für die Gemeinde Gerlebogk der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bernburg von 1994/95, und das Regionale Entwicklungsprogramm Dessau (REP Dessau) vom 30.01.1996 (MBI. LSA S.541) einschl. Änderung vom 21.03.2000 (MBI. LSA S.331) .

Um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wurde durch o.g. Gesetze ein System zentraler Orte entwickelt.

Für Gerlebogk ist	Dessau Bernburg und Köthen Könnern und Gröbzig	Oberzentrum, Mittelzentren Grundzentren.
-------------------	--	--

Weiterhin wurden	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Gebiet um Köthen – Staßfurt – Aschersleben	
	Vorranggebiete für Natur und Landschaft Bestehendes Naturschutzgebiet Gerlebogker Teiche, einschl. vorgesehener Erweiterung	
	Vorranggebiet für Erholung Rohrteich Gerlebogk	
	Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft Geplantes Landschaftsschutzgebiet: Bergbaufolgelandschaft zwischen Gerlebogk, Lebendorf, Preußnitz und Cörmigk	
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft Landschaftsschutzgebiet Fuhneau	
	Vorsorgegebiet für Erholung Gebiet um Preußnitz	festgelegt.

Im nördlichen Gemeindegebiet existiert eine Bergbauberechtigung für den Abbau von tonigem Gestein.

Die geplante Einordnung von Vorbehaltsflächen zum Bau einer leistungsstarken Nordharzverkehrsverbindung ( B6n ) ist auf Grund der aktuellen Planungen der B6n für die Gemarkung Gerlebogk nicht mehr aktuell und im Planwerk nicht ausgewiesen.

### 1.2.3. Regionale und kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan, in seiner bestätigten Fassung vom 09.02.1996 durch das Regierungspräsidium Dessau, wird in diesem Verfahren neu aufgestellt.

Kommunale Planungen in Form von Landschaftsplan, Vorhaben- und Erschließungsplänen, bzw. Bebauungsplänen liegen nicht vor.

Es liegt der durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt, anerkannte Dorfentwicklungsplan vor. Der Förderzeitraum umfasste die Jahre 1999 bis 2003.

Folgende Fachplanungen im Rahmen der VG Bernburg-Land, Neustrukturierung ab 01.01.2005 - Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale), liegen vor:

- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung „BBG - S/O“.
- Planung von Biotopverbundsysteme im Landkreis Bernburg

### 1.2.4. Planungsziele

Als Grundtenor für die weitere Entwicklung der Gemeinde Gerlebogk sind folgende Schwerpunkte anzusehen

- die Weiterentwicklung der Infrastruktur, insbesondere durch den Ausbau der L 148 und den Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung
- die Schaffung der flächenseitigen Voraussetzung zur Modernisierung vorhandenen Kleingewerbes im Ortskern und der Neuansiedlung von umweltverträglichen Industriebetrieben und Handel in den Randgebieten
- die Bedeutung und Nutzung der Landwirtschaft als Arbeitsplatzpotential
- damit erforderlich die Entwicklung Gerlebogks als ländlicher Wohnstandort, ebenfalls sowohl im Ortskern, als auch in dafür ausgewiesenen neuen Wohngebieten, verbunden mit dem entsprechenden sozialen Umfeld und unter Einbeziehung der Ortsbildpflege

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.0.1. Geographische Lage

Die Gemeinde Gerlebogk liegt im Südosten des Landkreises Bernburg, direkt an der Landesstraße – L 148. Östlich schließt sich der Landkreis Köthen an. Die Kreisstadt ist in nordwestlicher Richtung ca. 14 km entfernt, die Landeshauptstadt Magdeburg, ebenfalls in nordwestlicher Richtung gelegen, ca. 57 km.

Nördlich der Gemeinde Gerlebogk liegt Cörmigk und im Nordosten Hohendohndorf. Zwischen den Kleinstädten Gröbzig im Südosten und Könnern im Südwesten liegt die Gemeinde Edlau. Westlich von Gerlebogk schließt sich die Gemeinde Wiendorf, mit den Ortsteilen Ilbersdorf und Pfitzdorf an. Die Fuhne bildet die südliche und südwestliche Gemarkungsgrenze.

Verwaltungsmäßig war Gerlebogk bis zum 31.12.2004 der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg-Land mit Sitz in Preußlitz und ab 01.01.2005 der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) mit Sitz in Nienburg zugeordnet, zu der noch weitere 15 Gemeinden gehören.

### 2.0.2 Lage im Siedlungsnetz

Die Städte Bernburg und Köthen stellen für Gerlebogk die Mittelzentren dar. Die Großstadt Halle ist ca. 34 km entfernt und Dessau ca. 35 km.

In Gerlebogk befinden sich als Einrichtung der Grundversorgung ein kleiner Lebensmittelmarkt und ein Fleischer, ansonsten nur fahrende Händler. Die medizinische Versorgung erfolgt über das Grundzentrum Könnern, Gröbzig bzw. in Bernburg oder Köthen. Eine Zweigstelle der Post oder der Sparkasse gibt es nicht, die Volksbank ist 3 x wöchentlich mit einem Mobil vertreten. Es gibt 4 Gaststätten in Gerlebogk und ein Imbissangebot in der Fleischerei.

Die Kindertagesstätte hatte eine Kapazität von ca. 20 Plätzen, ist aber seit 1995 geschlossen, die Betreuung erfolgt in der Kita der Nachbargemeinde Cörmigk. Das Gebäude wurde als Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Die Grundschule ist in Trebitz, ca. 6 km westlich von Gerlebogk gelegen. Am Ort befand sich eine Sekundarschule welche 2004 geschlossen wurde. Zurzeit befindet sich die Sekundarschule in Ballberge. Das Gymnasium ist in Bernburg.

Zu den öffentlichen Einrichtungen zählen das Gemeindebüro im Dorfgemeinschaftshaus, die Kirche und der Friedhof.

### 2.0.3. Natürliche Gegebenheiten

#### Topographie

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung gehört Gerlebogk zum Köthener Ackerland. Die natürliche Umgebung bildet die hügelige Ackerhochfläche des Ilbersdorfer – Preußlitzer Lößes, die anthropogene Raumeinheit ist das Wiendorfer Bergsenkungsgebiet.

Gerlebogk liegt bei 75,00 m über NN, Berwitz etwa bei 72,50 über NN.

Die Landschaft um Gerlebogk ist, bedingt vor allem durch den ehemaligen Bergbau, abwechslungsreich und vielfältig.

Im Süden wird Berwitz durch das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneae“ mit seinen flachen Hängen begrenzt. Die Fuhne ist ein Gewässer I. Ordnung.

In der Gemarkung liegt das Natursschutzgebiet „Gerlebogker Teiche“, der Baumbestand des Gutsarkes als Naturdenkmal und drei lt. Landschaftsrahmenplan als Lurchenschutzgebiet ausgewiesene Bereiche (Ausstich am Restloch Nord, Villateich und Badeteich Westufer).

#### Geologie

Die Raumeinheit ist fast vollständig dem Lebendorfer Tertiärbecken zuzuordnen. Für den südlichen Teil sind sehr ertragreiche Löß-Schwarzerden und Grundwasserflurabstände von 2 – 10 m charakteristisch. Bei Berwitz steht in einem schmalen Bereich unterer Buntsandstein an, Schwarzerde in Form von Löß ist hier dominant, während sich nördlich von Gerlebogk auf dem Grundmoränenmaterial Sandlößböden entwickelt haben mit einem Grundwasserstand bis zu 20 m.

Südlich von Berwitz sind durch die geringen bis sehr geringen Grundwasserstände, die Auenböden stark vernässt.

Inmitten des tertiären Beckens sind die vielfältigen Formen des Kohlentage- und Tiefbaues enthalten. Das daraus resultierende kleinflächige Mosaik an abgesackten, abgetragenen, überdeckten Bodenschichten mit unterschiedlichem Vernässungsgrad läßt sich nicht mit den in Jahrtausenden gewachsenen Löß-Schwarzerden und Sandlöß-Böden vergleichen. Neben vernästen Senkungsmulden und Tiefbauseen haben sich auch die Tagebaurestlöcher mit Grundwasser gefüllt. Zusätzlich entstanden durch Tonabbau zahlreiche wassergefüllte Gruben.

## Altbergbau

(Literaturquelle Diplomarbeit Verfasser Karsten Falke – nachrichtliche Übernahme Texthinweise und Bergbaugrenze im Planwerk )

Im Gemeindegebiet wurden von 1876 bis 1930 bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Art. 4 der Gesetzes vom 26.01.1998 durchgeführt.

Die ehemalige Grube „Franzkohlenwerke“ baute Braunkohle im Tief- und Tagebau in Teufen von 45 m / 65 m ab.

Die Braunkohle wurde im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. In den ausgekohlten Räumen wurde kein Versatz eingebaut. Nach dem sogenannten Rauben des Holzes senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauräume aus. Aus dem Tiefbaubetrieb sind noch unterirdische bergmännische Hohlräume (Strecken) vorhanden. Die großflächigen Senkungen sind abgeklungen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist, als Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit Restsetzungen, mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeiler und Abbauen speziell an Randbereichen der Abbaugebiete, ungleichmäßig ablaufen.

Bei den Tagebauen gelten die Setzungen für den unbelasteten Zustand als abgeklungen. Bei erneuten Belastungen der Kippflächen können weitere Setzungen aktiviert werden.

Bei Erstellung von Bebauungsplänen und bei Aussagen zum Baugrund ist das Bergamt zu befragen und gegebenenfalls Baugrundgutachten zu erstellen.

Gemäß Ratsinformation September 2004 werden umfangreiche Böschungssanierungen am Restloch Gerlebogk-Süd bis Frühjahr 2005 durchgeführt.

## Klima

Gerlebogk liegt im Gebiet des ostdeutschen Binnenlandklimas. Der subkontinentale Charakter wird durch relativ geringe Niederschläge geprägt, die ihr Maximum in den Sommermonaten finden. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 0 – 1° C und im Juli 17,5 – 18° C.

Die Luftbelastung ist relativ gering.

## 2.1. Verkehrstechnische Anbindung

Die Gemeinde Gerlebogk liegt an der Landesstraße L 148 Köthen - Könnern. Diese dient als Zubringer zur A 14, AS Könnern aus Richtung Köthen kommend. Das Verkehrsaufkommen ist extrem hoch, insbesondere während der Zuckerrübenkampagne September bis Dezember, es setzt somit die Wohn- und Lebensqualität der Einwohner stark herab.

Parallel zur A 14 führt durch Könnern die Bundesstraße B 71 Magdeburg – Könnern, die A 14 ist zugleich die Europastraße E 49 Magdeburg – Wien. Diese überregionalen Straßen sind eine direkte Verbindung zu den Oberzentren Magdeburg und Halle.

Desweiteren führt durch den Ort die Kreisstraße K 2109

1. Teilabschnitt vom Knoten L 148 bis OE Wiendorf

2. Teilabschnitt vom Knoten L 148 bis zur Kreisgrenze in Rtg. Gröbzig.

Die beiden Orte Gerlebogk und Berwitz verbindet die Kreisstraße K 2109 von der L 148 bis zum OE Berwitz, welche sich seit 01.01.2001 in der Rechtsträgerschaft des Landkreises Bernburg befindet.

Die umliegenden Gemeinden sind über Kreis- bzw. Landstraßen erreichbar, somit ist die überörtliche Straßenanbindung Gerlebogks als gut zu bezeichnen.

Gerlebogk lag an der Bahnstrecke Biendorf – Halle, die bis in die 60er Jahre aufrechterhalten wurde. Über einen Bahnanschluß verfügt Gerlebogk heute nicht mehr (aber Biendorf als Verbindung nach Köthen), die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Biendorf und Könnern, von wo aus wiederum die Oberzentren Magdeburg und Halle erreichbar sind. Einen wichtigen Anschlußpunkt bildet auch der Bahnhof Könnern, von wo aus die Harzregion bis nach Hannover erreichbar ist.

Der öffentliche Personennahverkehr in Richtung Bernburg / Köthen und zurück ist als ausreichend zu bezeichnen, ebenso die Verbindung zu den Nachbargemeinden Gröbzig, Wiendorf, Cörmigk und Edlau mit ihren Ortsteilen, als befriedigen ist die Verbindung zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) mit der Außenstelle Preußlitz anzusehen.

## 2.1. Historischer Abriss

Die Geschichte Gerlebogks soll hier nur als kurzer Abriß dargestellt werden. Der Name GERLEBIKE (Erlenbach) weist schon auf eine Besiedlung des Ortes durch die Franken im 6. Jahrhundert hin.

1182	erstmalige Erwähnung
1392	Zugehörigkeit zum Schloß Gröbzig und Verwüstung
1444	Bestand wieder als neuer Ort
1567	Verkauf an Heinrich v. Werder, Gerlebogk erhielt Namen „Neuwerder“
1695	Bau einer Kirche, die aber 1815 wieder abgetragen wurde
1718	Verkauf an Fürst Leopold und damit ab 1750 wieder Gerlebogk
1798	Erschließung des 1. Tagebaues in Gerlebogk Grube „Franz“
1840	Entstehung des Friedhofes
1850	Bau der Zuckerfabrik
1857	Eisenbahnanbindung Gerlebogk - Biendorf
1860	1. Brikettpresse Deutschlands in Gerlebogk
1876	bis 1930 bergbauliche Arbeiten im Gemeindegebiet
1903	Bau einer Brikettfabrik
1952	Auflösung des Landkreises Dessau-Köthen, Zuordnung nach Bernburg
1955	Zentrale Trinkwasserversorgung durch Trinkwasserpumpstation
1982	Anschluss der zentralen Trinkwasserleitung an das Fernwassersystem Ostharz
1992	Gründung Verwaltungsgemeinschaft Bernburg Land mit Sitz in Preußlitz
2004	Ausbau Landesstraße L 148 mit Kanalisation in Gerlebogk
2005	Bau einer Schmutzwasserkanalisation in der Ortslage Gerlebogk mit Überleitungsdrucksystem zur Kläranlage Könnern
2005	Gründung Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) mit Sitz in Nienburg

### 3. Bestands- und Strukturanalyse

#### 3.1. Nutzungsstruktur

##### 3.1.1. Gewerbe

Die größten Arbeitgeber zwischen 1945 und 1990 waren die LPG, der VEB Aktema (16 Beschäftigte) und die Bäuerliche Handelsgenossenschaft.

Bedingt durch die Strukturwandlung sind davon nur noch die Gerlebogker Landwirte ansässig. Außerdem haben 2 kleinere Handwerksbetriebe (einer davon mit ursprünglichem Betriebssitz in Gröbzig) den Sprung in die Marktwirtschaft geschafft.

Dem Gewerbeamt liegen jetzt 8 Gewerbebeanmeldungen für Gerlebogk vor, davon sind lt. Handwerkskammer Halle mit Stand vom Juni 1999 5 eingetragene Handwerksbetriebe, desweiteren sind noch zwei Transportunternehmen, ein Tontagebau, ein Elektroinstallationservice, ein frei tätiger Bauingenieur und ein Baustoffhändler ansässig. Der größte Teil der Betriebe konnte sich durch die aktive Wirtschaftsförderung der Gemeinde und des Landkreises Bernburg, nach der Wende ansiedeln.

Es handelt sich im Wesentlichen um Betriebe des Baunebengewerbes (Bautischlerei, Malerbetrieb, Einbau von Baufertigteilen), desweiteren Gaststättengewerbe, Waren des täglichen Bedarfs, Fleischer und Güternahverkehr.

##### 3.1.2. Landwirtschaft

Für eine gute landwirtschaftliche Nutzung sprechen die Bodenpunktezahlen, welche zwischen 80 und 90 liegen. Aus dem Gut „Domäne Gerlebogk“ gingen nach 1945 die LPG „Pflanzenproduktion Könnern“ mit ca. 400 Beschäftigten und die LPG „Tierproduktion Gerlebogk“ (ca. 140 Beschäftigte) hervor. Die Feldfluren um Gerlebogk gingen bei LPG Gründung in deren Rechtsträgerschaft über und wurden schon zu DDR-Zeiten von den Genossenschaften bewirtschaftet.

1990 erfolgte der Zusammenschluß und es entstanden die Agrargenossenschaft Könnern und die Gerlebogker Landwirte. Heute sind noch 26 Arbeitnehmer in Gerlebogk beschäftigt, davon 9 aus dem Gemeindegebiet.

##### 3.1.3. Gemeinbedarf

Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Gerlebogk nicht vorhanden. Es gibt keine Gemeindeverwaltung, Bank oder Postfiliale, und Kindertagesstätte. Die Sekundarschule wurde im Zuge der Schulreform im Juli 2004 geschlossen. Im Jahr 2000 wurde, unterstützt durch Fördermittel der Dorferneuerung, das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Der Bürgermeister führt dort jeden ersten Montag von 18.00–19.00Uhr eine Bürgersprechstunde durch.

Die konfessionelle Betreuung für die überwiegend evangelische Bevölkerung obliegt dem Pfarramt Cörmigk. In 14tägigen Abständen hält die Pfarrerin Frau Lux den Gottesdienst ab. Gerlebogk hat kein Kirchengebäude, nur eine Hauskirche mit einem separaten Glockenturm. Die katholischen Gemeindemitglieder werden vom Pfarramt Gröbzig betreut.

Für die Jugend gab es, bis zur Entstehung des o.g. Dorfgemeinschaftshauses, nur überörtliche Zusammenkünfte in Cörmigk. Jetzt steht der Jugend im Ort ein Club zur Freizeitgestaltung zur Verfügung.

In der Gemarkung befindet sich auf dem Fuchsberg ein Friedhof.

Es gibt keine Gemeindeschwesternstation und für die ärztliche Betreuung stehen nur die Praxen der Allgemeinärzte in Könnern und Gröbzig zur Verfügung.

Das kulturelle Leben in der Gemeinde wird durch einige Vereine geprägt,

Freiwillige Feuerwehr  
Sportvereine  
Geflügelverein  
Anglerverein  
Schrebergartenverein

2004 wurde erstmalig ein Heimatfest auf Grundlage alter Bergwerkstradition veranstaltet. Auf private Initiative waren auch jährliche Maienfeuer in den letzten Jahren zurückzuführen.

Für die sportliche Betätigung steht der Sportplatz und die Turnhalle zur Verfügung, welche nicht nur von ortsansässigen Vereinen genutzt werden, sondern auch von Volleyball-, Basketball-, Gymnastik-, Tischtennis- und Anglergruppen aus den umliegenden Ortschaften.

Für die Unterhaltung der Fuhne als Gewässer I. Ordnung, ist der Landbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) verantwortlich.

#### **3.1.4. Handel und Versorgung**

In Gerlebogk befindet sich ein Lebensmittelmarkt für Waren des täglichen Bedarfs, ein Fleischer und 4 Gaststätten. Ansonsten erfolgt die Versorgung über fahrende Händler.

Damit ist die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes am Ort gegeben.

#### **3.1.5. Wohnen**

Die noch vor der Jahrhundertwende entstandenen größeren Wohngebäude, mit ihren ehemals für die Landwirtschaft errichteten Wirtschaftsgebäuden (Bereich Sekundarschule, Gut Berwitz), sowie die „Villa“ (Richtung Köthen – im Nordosten Gerlebogks) gehörten ehemals zum Staatsgut Gerlebogk. Diese in sich geschlossenen Gehöfte bilden den historisch entstandenen dörflichen Kern, in

dem Wohnen und landwirtschaftliche Produktion eine Einheit bildeten. Diese typisch dörfliche Funktionsmischung hat heutzutage keine Daseinsberechtigung mehr. Das darf aber nicht zum Verfall der Wirtschaftsgebäude und damit zur Aufgabe der geschlossenen Hofstrukturen führen (besonders gefährdet Berwitz Nr. 3 – da leerstehende Nebengebäude). Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Des Weiteren gibt es noch die größeren Wohngebäude im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik und der früheren Bäckerei (heutige Dorfklause „Zum Berliner“). Diese werden weiterhin im ursprünglichen Sinn genutzt und weisen somit einen zufriedenstellenden Bautenzustand auf.

Der größte Teil der Bebauung Gerlebogks (ca. 80%) ist von Ein- und Zweifamilienhäusern mit wesentlich kleinerem Nebengelaß geprägt, welche etwa zu gleichen Teilen von 1900 – 1950 und von 1951 – 1990 entstanden sind. Der Bauzustand ist hier, bedingt durch die Eigentumssituation gut bis sehr gut.

Die Wohnbedingungen allgemein in Gerlebogk sind als günstig zu bezeichnen. Die Beeinträchtigung durch Lärm, Staub und Geruch betrifft „nur“ die Bewohner entlang der Lindenstraße. Nach Realisierung des grundhaften Ausbaues der Landesstraße im Jahr 2004 / 2005 ist eine spürbare Verbesserung zu verzeichnen. In den übrigen Anliegerbereichen gibt es kaum Straßenlärm, Grünzonen im öffentlichen Bereich sind vorhanden und werden durch private Vorgärten ergänzt. Gerlebogk bildet auch für Städter eine attraktive Wohnlage.

### 3.2. Verkehrsstruktur

Wie schon erwähnt ist der Ort mit starkem Durchgangsverkehr durch die L 148 (jahreszeitlich unterschiedlich hoch) belastet.

Die Landesstraße als Haupteerschließungsstraße der Gemeinde, ist im Sommer 2004 grundhaft ausgebaut worden. Sie hat nun eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. Die Abschnitte der Kreisstraße K 2109 in der Ortslage Gerlebogk und zwischen Gerlebogk und Berwitz wurden 2004 / 2005 grundhaft ausgebaut.

Die Versorgungsleitungen der MIDEWA, envia Mitteldeutsche Energie AG und Telekom sind in den letzten Jahren saniert, bzw. neu eingebracht worden. Eine zentrale Ortsentwässerung ist seit Sommer 2004 vorhanden. Straßengrün ist vorhanden. Fußwegenordnung teilweise beidseitig, aber auch nur einseitig, je nach Bebauung.

Die übrigen Straßen in Gerlebogk sind Gemeindestraßen. Ein Teil der Gröbziger Straße zum Strandbad, wurde mit einer Breite von 5,50 m grundhaft ausgebaut, mit einem Asphaltbelag. Es ist ein einseitiger Fußweg (2,00 – 2,50) vorhanden, die andere Straßenseite weist eine öffentliche Grünfläche aus. Der nordöstliche Teil ist im Sommer 2005 saniert worden. Die Poststraße ist teilweise ohne Fußwege und ohne öffentliches Grün, asphaltiert, 3,60 m breit. An der Fabrik ist ein ca. 3,80 m breiter unbefestigter Streifen die einzige Zufahrt für die Anwohner. Im Rahmen der Dorferneuerung, wurde die Mittelstraße grundhaft ausgebaut und die Nebenflächen saniert. Ebenfalls saniert wurden der Bereich der Fohlenwiese und die Bushaltestelle in Gerlebogk.

### 3.2.1. Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr verläuft über die entsprechenden Wirtschaftswege sowie Landes-, Kreis-, bzw. Gemeindestraßen. Die Anliegerstraßen sind davon nicht betroffen.

### 3.2.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt in Gerlebogk kein Problem dar. Eine Ausnahme bilden die Linden- und Poststraße. In der Lindenstraße grenzen die Garagen direkt an den öffentlichen Bereich, so daß auch auf Grund des starken Durchgangsverkehrs das Ein- und Ausparken gefährlich ist. In der Poststraße liegen sehr beengte Verhältnisse vor. Stellflächen sind nicht vorhanden.

Der größte Teil der Häuser ist in Privateigentum und entweder mit entsprechenden Durchfahrten versehen, so daß die Fahrzeuge im Hofraum abgestellt werden können oder ehemals landwirtschaftliche Gebäude werden als Unterstellmöglichkeit genutzt.

Garagen befinden sich in der Regel auf dem eigenen Grundstück und sind in ihrer Bauart in das Dorfbild eingefügt. Störend auf das Ortsbild wirkt sich lediglich der Garagenkomplex im Nordosten aus, da er an einer markanten Stelle von der Landesstraße aus Köthen kommend, errichtet wurde.

### 3.2.3. Öffentlicher Personenverkehr

Eine direkte Anbindung an das öffentliche Personenverkehrsnetz ist nur über Linienbusse gegeben, da Gerlebogk an das Schienennetz der Deutschen Bahn nicht angebunden ist. Die Verbindung von und nach Bernburg/Köthen ist regelmäßig über den Tag verteilt gegeben. Ebenfalls als ausreichend kann die Verbindung zu den Nachbargemeinden Wiendorf, Cörmigk und Gröbzig angesehen werden. Nach Nienburg (Saale) den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft besteht keine direkte Verbindung. Aus diesem Grund wurde das Verwaltungsgebäude in Preußnitz als Außenstelle aufrechterhalten. Unzulänglich ist auch die Verbindung innerhalb der Gemeinde zu dem außerhalb von Gerlebogk gelegenen Berwitz und der südlich gelegenen Gemeinde Edlau. Dazu muß auch noch bemerkt werden, daß alle Linienbusse nur Montag bis Freitag verkehren. Also sind die Gerlebogker Bürger auch auf ihren privaten PKW angewiesen.

### 3.3. Technische Infrastruktur

#### Abwasser / Wasser

Die Gemeinde Gerlebogk gehörte dem Wasser- und Abwasserverband Könnern an. Dieser Verband vereinigte sich 2003 mit dem Wasserverband Saaleaue. Der neue Name des Verbandes lautet Wasserzweckverband "Saale - Fuhne - Ziethe". Im Ortsteil Gerlebogk wurde im Zusammenhang mit dem grundhaften Ausbau der Landesstraße L 148 im Sommer 2004 eine Kanalisation in zeitlich versetzten Abschnitten errichtet. Das Überleitdrucksystem zur Kläranlage Könnern wird 2005 fertig gestellt. Bei den Grundstücken, welche noch nicht an die Kanalisation angeschlossen sind, werden die Abwässer weiterhin in Sammelgruben aufgefangen und regelmäßig durch entsprechende Firmen entleert oder über Dreikammerklärgruben mit anschließender Untergrundverrieselung entsorgt. Die Fertigstellung der zentralen Abwasserentsorgung ist lt. Entwässerungskonzept bis 2007 geplant, allerdings in Abhängigkeit von den Fördermitteln.

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum überwiegenden Teil auf den Grundstücken versickert oder über ein Grabensystem in Sickergräben geleitet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Rappbodetal Sperre über eine überregionale Versorgungsleitung von der Fernwasserabgabestation Gröbzig und im Ort über ein zentrales Netz. Zuständig ist die MIDEWA Niederlassung Anhalt - Harzvorland mit Sitz in Köthen, der Ort ist insgesamt erschlossen. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind Flächen für die Trassenführung einzuplanen.

#### Elektroenergie

Die Stromversorgung der Gemeinde Gerlebogk erfolgt durch die envia Mitteldeutsche Energie AG, Sitz Köthen, über 0,4 kV und 15 kV Erdkabel und 0,4 kV und 15 kV Freileitung.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind Flächen für die Trassenführung einzuplanen.

#### Gasversorgung

Als überregionales Unternehmen ist die Verbundnetz Gas AG Leipzig zuständig. Ihre Trassenführung verläuft nördlich des Gemarkungsgebietes ohne Anschluß in den Ort. Die Ferngasleitungen haben unterschiedliche Dimensionen, es sind dementsprechend Schutzstreifen zu beachten.

Regional ist die GSA - Gasversorgung Sachsen-Anhalt mit Sitz in Gröbers verantwortlich. Aber auch durch dieses Unternehmen ist der Ort nicht erschlossen.

### Fernmeldeanlagen und Post

1993/94 wurden die Fernmeldeleitungen verlegt, Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind Flächen für die Trassenführung einzuplanen.

Träger ist die Deutsche Telekom AG.

Des Weiteren befindet sich über Gerlebogk eine Richtfunktrasse bei ca. 136 m NN. Diese Trasse darf weder durch Bauwerke noch durch Baufahrzeuge jeglicher Art überschritten werden.

Der Zustelldienst der Post wird durch die Deutsche Bundespost realisiert. Eine Poststelle befindet sich nicht mehr in Gerlebogk.

### Abfallbeseitigung

Der Landkreis Bernburg ist der Entsorgungsträger und hat die Entsorgung an entsprechende Unternehmen vergeben. Lt. einem Abfallkalender werden Haus-, Sperr-, Sondermüll, Grüngut, Schadstoffe und Gelbe Säcke entsorgt. Zusätzlich sind Container für Papier und Glas aufgestellt.

## 3.4. Bevölkerungs- und Wohnstruktur

### 3.4.1. Einwohnerentwicklung in Gerlebogk seit 1949

Gemäß dem Stand vom 26. Februar 2004 hat Gerlebogk 389 Einwohner.

JAH	EINWOHNERZAHL [EW]
1949	665
1991	434
1995	415
2000	403
Febr. 2004	389

Da die Bevölkerungsstatistik erst 1949 beginnt, kann nur vermutet werden, daß durch den Zustrom von Vertriebenen und Aussiedlern ein Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen war. Auf jeden Fall ist nach dem 2. Weltkrieg, ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen erfolgt, was sicherlich individuell die unterschiedlichsten Gründe hatte, aber ganz allgemein auf eine bessere Lebensqualität in den Städten zurückzuführen ist. Innerhalb von 50 Jahren hat die Bevölkerung um 38% abgenommen. In den letzten 10 Jahren waren es sicherlich vor allem junge Leute die den Ort verließen, da sie weder in der Landwirtschaft noch in der Industrie eine berufliche Perspektive haben. Auch eine weitere Branche, welche in den letzten Jahren hinzugekommen ist, der Tourismus, bietet nur Wenigen einen Arbeitsplatz.

### 3.4.2. Zahlen vom Arbeitsmarkt

	GERLEBOGK	LANDKREIS BERNBURG
Arbeitslose per 30.09.1999	49	7960
Sozialversicherte am Wohnort per 30.06.1999	154	
Sozialversicherte am Arbeitsort	79	
Arbeitslose per 30.09.1999 in %	31,82	23,70

Die Arbeitslosenquote in der Gemeinde Gerlebogk, liegt über der des Landkreises Bernburg.

Die vorhandene gewerbliche und landwirtschaftliche Struktur kann den Arbeitsplatzbedarf der Gemeinde nicht abdecken, so daß die Mehrheit Pendler sind. Um dem Arbeitsplatzdefizit entgegenzuwirken, ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung gefordert, die flächenseitige Voraussetzung zur Modernisierung vorhandenen Kleingewerbes im Ortskern und zur Neuansiedlung von umweltverträglichen Industriebetrieben und Handel in den Randgebieten zu schaffen. Das Potential, welches Landwirtschaft und sanfter Tourismus für die im arbeitsfähigen Alter befindliche Bevölkerung bietet, muß verstärkt genutzt werden.

### 3.4.3. Altersstruktur der Wohnbevölkerung mit Stand vom Febr. 2004

	GEMEINDE [EW]	% DER WOHNBEVÖLKERUNG
Einwohner insgesamt	389	100
EW bis 60 Jahre	215	55,27
EW über 60 Jahre	100	25,71
EW unter 20 Jahren	74	19,02

Der Anteil der berufstätigen Bevölkerung liegt unter dem Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer (vgl. 64,8%), dementsprechend höher ist der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter (16,6%).

Diese Zahlenspiegel zeigen, daß die Gemeinde attraktiver zu gestalten ist. Eine Verbesserung des Wohnumfeldes, bringt auch eine verbesserte Lebensqualität. Der o.a. Abwanderung der Jugend kann nur durch die Förderung der Wirtschaftsstruktur und attraktiver Baugrundstücke entgegengewirkt werden. Dementsprechend muß der Flächennutzungsplan Bauflächen ausweisen.

### 3.4.4. Wohnentwicklung

BAUJAHR	ANZAHL	ANTEIL IN %
bis 1900	66	53
1901-1945	27	22
1946-1989	25	20
seit 1990	6	5
Gesamt	124	100

53 % der vorhandenen Bausubstanz ist älter als 100 Jahre. Trotz dieses sehr hohen Anteiles, ist die Bausubstanz relativ gut erhalten, was sicherlich in erster Linie privater Initiative zu verdanken ist.

### 3.5. Landwirtschaft

Die Landwirtschaft findet um Gerlebogk gute Bedingungen vor. Die Böden sind nährstoffreich und weisen günstige Bodenwasserverhältnisse auf. Die Gemeinde Gerlebogk hat lt. Landschaftsrahmenplan als höchste mittlere Ackerwertzahl 89 Punkte und liegt damit auf der Stufe 5, was einer sehr hohen Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche entspricht. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Klimastation Köthen 516 mm, davon allein 275 mm in der Vegetationsperiode.

Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde war bis zur Wende durch die Landwirtschaft geprägt. 79% der Fläche der Gemarkung Gerlebogk, das entspricht 457 ha, ist Ackerfläche. Die Bewirtschaftung dieser Fläche erfolgt durch die Gerlebogker Landwirte. Insgesamt bewirtschaften sie ca. 1740 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in der Gemarkung Gerlebogk und Umgebung und versorgen mit diesen Erträgen ihre Viehbestände (Bullen, Fersen, Milchvieh). Was über den Eigenbedarf hinausgeht, wird an Großabnehmer verkauft. Der Rest der ehemals ca. 2200 ha wird durch 2 Wiedereinrichter aus den Gemeinden Plömnitz und Cörmigk bewirtschaftet.

Die Flächen entlang der Fuhne (Gewässerschonstreifen) sind nur bedingt nutzbar, da diese Flächen entsprechend der Pflege und des Schutzes der Landschaft zu nutzen und zu bewirtschaften sind (§ 94 WG LSA).

Infolge der Strukturkrise in der Landwirtschaft durch die Umstellung auf marktwirtschaftliche Verhältnisse ist der Anteil der Beschäftigten stark zurückgegangen.

### 3.6. Siedlungsstruktur

#### Siedlungsform

Gerlebogks ursprüngliche Siedlungsform ist ein Haufendorf:

- Bereich Domäne
- Gebäude der Landwirtschaft an der Gröbziger Straße
- Gebäude der Zucker- und Brikettfabrik
- Bereich Linden- und Gröbziger Straße

Im südlichen Teil Berwitz ist ebenfalls die haufenförmige Anordnung des Gutes und der westlich gelegenen Wohnhäuser erkennbar, während die neueren Siedlungshäuser einseitig entlang der Straße entstanden sind.

#### Grün-, Frei- und Oberflächen

Die Äcker innerhalb der Gemarkung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Abbau der vorhandenen Bodenschätze (Braunkohle und Ton) ist eine Zerstückelung der Landschaft einhergegangen. Diese ehemaligen Tagebaurestlöcher haben sich aber mit Grundwasser gefüllt und so sind 5,4 % der gesamten Gemarkung Wasserfläche und die Landschaft ist dadurch anthropogen gestaltet.

Die geringen natürlichen Gehölzbestände um Gerlebogk sind konzentrierte Biotope, die unbedingt zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren sind. Der Baumbestand des Gutsparkes „Säuberlings Erben“ ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

Der Friedhof bildet einen zusammenhängenden Großgrünbestand, liegt aber außerhalb der Ortslage.

Die Ortsränder sind zerstückelt und die Eingrünung und damit Abgrenzung zur Landschaft ist sehr unterschiedlich. Aus westlicher Richtung kommend ist sie durch den vorhandenen Flurholzbestand gegeben, ebenso von Norden her, während im Süden und Osten eine Eingrünung zur umgebenden Landschaft fehlt.

Innerhalb der gewachsenen Ortslage sind viele Straßenzüge kahl oder nur mit sehr geringem straßenbegleitendem Grün. Durch die lockere Bebauungsstruktur und die, die Höfe umgebenden Haus- und Vorgärten ist das Dorf insgesamt gut durchgrünt.

Die Attraktivität des Dorfteiches ist, durch seine Lage an der stark befahrenen L 148 eingeschränkt. Er fängt das Oberflächenwasser auf.

### 3.7. Flächenstruktur

Die Fläche der Gemeinde umfaßt 578 ha.

Die Flächennutzung beträgt jeweils

Gebäudeflächen	21 ha	=	3,63 %
Verkehrsfläche	12 ha	=	2,08 %
Landwirtschaftsfläche	495 ha	=	85,64 %
Waldfläche	7 ha	=	1,21 %
Wasserfläche	31 ha	=	5,36 %
Erholung	6 ha	=	1,04 %
Flächen anderer Nutzung	6 ha	=	1.04 %

Auf der Grundlage der Statistischen Erhebung, ist im Zeitraum 1993-1998 keine Veränderung der Verhältnisse der Bodenflächen erkennbar. So wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt das größte Flächenpotential zu 86% landwirtschaftlich genutzt. Eine gravierende Veränderung dieser Verhältnisse ist nicht vorgesehen.

Die lt. Flächennutzungsplan (1993) ausgewiesene Bebauungsfläche östlich der L 148 zwischen dem Betriebsgelände der „Gerlebogker Landwirte e.G.“ und dem „Villateich“, ist nach aktuellem Sachstand (DEP-Stellungnahme Bergamt), nur durch spezielle Bodengutachten mit bauspezifischen, kostenintensiven Gründungen zu realisieren. Durch die sichtbaren Setzungserscheinungen der Oberfläche und die in den Jahren 1998/99 durchgeführten Sanierungsarbeiten vorhandener Hohlräume, wird dieser Standort jedoch von der Bevölkerung nicht angenommen.

## 4. Zielstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

- Sicherung des Arbeitsplatzangebotes durch Ausweisung von gemischten Bauflächen
- Erhöhung des Wohnangebotes durch Ausweisung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluß an bereits vorhandene Wohnbebauung, bzw. Lückenschließung und Sanierung von vorhandener Wohnsubstanz
- Abrundung der Ortsrandgebiete

### ❖ Allgemeine Leitvorstellungen

Zur Erhaltung und Verbesserung der Umwelt und damit zur Schaffung eines intakten Wohnumfeldes, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- ökologisch wertvolle Flächen schützen
- geplante Neubepflanzungen und Pflanzungen im Zuge der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen mit heimischen Arten
- durch Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung und Verrieselung sauberen Oberflächenwassers auf dem jeweiligem Grundstück, kann eine Verbesserung der Wasserqualität der Gräben und Teiche erreicht werden

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftspflege in der Gemarkung Gerlebogk mit den Orten Gerlebogk und Berwitz, wurde in den Jahren bis zur Einheit der beiden deutschen Staaten nur geringer Bedeutung beigemessen.

Die Verantwortlichen der damaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft erkannten zwar die Ursachen der Bodenerosion, waren aber aus Kapazitätsengpässen und finanziellen Gründen stark eingeschränkt. So entstand die westliche dreireihige Heckenbepflanzung an der Ortsverbindung zwischen Berwitz und Pfitzdorf.

In den Jahren 1990 bis 2000 wurde eine Pflanzreihe am Pfitzdorfer Berg angelegt.

Durch die geringen finanziellen Mittel der Gemeindevertretung, wurde die Pflege der Landschaft zurückgestellt.

Im Flächennutzungsplan wird versucht die vorhandenen natürlichen Flächen zu erhalten bzw. zu erweitern. Ein noch zu erstellender Landschaftsplan sollte diese Zielstellung konkretisieren.

Vorrangiger Schutz gilt dem in der Gemarkung liegendem Naturschutzgebiet „Gerlebogker Teiche“, der Baumbestand des Gutparks und drei lt. Landschaftsrahmenplan als Lurchenschutzgebiete ausgewiesene Bereiche (Ausstich am Restloch Nord, Villateich und Badeteich Westufer).

Die Flächen entlang der Fuhne (Gewässerschonstreifen) sind zur Pflege und des Schutzes der Landschaft entsprechend des Wassergesetzes LSA zu nutzen und zu bewirtschaften (§ 94 Abs.2 WG LSA).

Folgende Zielstellungen sollen durch den Flächennutzungsplan erreicht werden:

- Die geringen natürlichen Gehölzbestände um Gerlebogk sind zu erhalten und zu pflegen.
- Der Baumbestand des Gutsparkes „Säuberlings Erben“ ist durch fachkundige Baumpflege zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand ist als Naturdenkmal eingestuft.  
Ein homogener Übergang des Baumbestandes zum Ortskern soll durch die Abrundung mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen östlich der L 148 erfolgen.
- Die Randzonen des nord-westlichen Gewässers („Quargteich“), sollen sich durch sukzessive Verbreiterung der Uferschutzstreifen weiterentwickeln. Als Gewässer II. Ordnung mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet, ist ein harmonisches Miteinander von Natur und Mensch oberste Priorität.  
Die DAV Ortsgruppe Gerlebogk sollte dieses Gewässer weiterhin pflegen und betreuen. Die vorhandenen Wege werden von der Bevölkerung als Rad-, Reit- und Wanderwegen genutzt.
- Der „Rohrteich“ mit seiner Wochenendsiedlung, Badestelle und Zeltplatz ist, unabhängig von seiner Nutzung aus landschaftspflegerischer Sicht zu schützen.
- Der Friedhof bildet einen zusammenhängenden Großgrünbestand, liegt aber außerhalb der Ortslage. Eine Wegbepflanzung wäre eine Verbindung zur Obstallee der Ortsverbindung Gerlebogk – Gröbzig ( K 2109 )
- Der ehemalige Bahndamm könnte in östlicher Richtung durch hochstämmige Obstgehölze aufgewertet werden.

## 5.1. Naturschutzobjekte und vorhandene Naturausstattung

Einige besonders geschützte Biotope sind Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen wie z.B. im ausgewiesenen Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft (Geplante Erweiterung Landschaftsschutzgebiet)

- entlang der ehemaligen Gleisanlage „Bimmelbahn,
- südlich der „Bimmelbahn“ und östlich vom Quargsteich,

im südlichen Gemarkungsgebiet

- den Meisenbusch in der Fuhneue zwischen Berwitz und Pfitzdorf oder an Wegen,
- mehrere Kleingewässer (wichtig für den Schutz der Amphibien) und Verlandungsbereiche stehender Gewässer und Röhrichte.

Des Weiteren gehören zu den besonders geschützten Biotopen

- 2 Trocken- bzw. Halbtrockenrasen.
  - Eine Fläche befindet sich nördlich zwischen der Bimmelbahn und dem NSG „Gerlebogker Teiche“ außerhalb des umzäunten Grundstückes, wobei es sich um Trockenrasenbereiche handelt, die in Richtung NSG in Feuchtwiesen und in Schilfbereiche übergehen. Es handelt sich hier um einen Biotopverbund.
  - Die zweite Trocken- bzw. Halbtrockenrasenfläche liegt zwischen der Bimmelbahn und dem Quargsteich. Auch hier gehen die besonders geschützten Biotopflächen vom Trockenrasen in Richtung Teich über in Feuchtwiesen und Schilfbereiche.
- Der Gehölzstreifen entlang des Weges zwischen Pfitzdorf und Berwitz stellt eine Feldhecke gemäß § 30 NatSchG LSA dar.

Bei der Erstellung der Bauleitplanung wurde die gegenwärtigen Fachplanungen zur Erweiterung des Naturschutzgebietes „Wiendorfer Teiche“ und des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Fuhneniederung“ und „Senkungsteiche bei Gerlebogk“ berücksichtigt.

## 6. Planinhalte des Flächennutzungsplanes

### 6.1. Gebäude, Bau- und Freiflächen

Wie im F-Plan ausgewiesen wurde eine Abrundung des Ortsbereiches mit der vorliegenden Planung angestrebt. Die oberste Zielstellung war die Nutzung der bereits versiegelten Flächen und eine sensibilisierte Verbindung der alten ländlichen Gebäudeanlagen mit neuen Wohnideen. Um eine entsprechende Planungssicherheit zu gewährleisten, wurden die vorhandenen Gebäudeflächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die gemischte Baufläche hat gerade in kleineren Ortschaften den Vorteil einer großen gemischten Nutzungsvielfalt. Ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe, sichert Arbeitsplätze und bindet somit Bevölkerungsschichten zwischen 20 und 50 Jahren. Durch die Ausweisung von Mischbauflächen erhofft sich die Gemeindevertretung ebenfalls eine Belebung der sozialen Infrastruktur. Die Nachfrage an Baugrundstücken besteht definitiv, sie konnte jedoch bisher nicht befriedigt werden und potentielle Bauherren wanderten in andere Regionen ab. Die in vorangegangenen Planungen ausgewiesene Bebauungsfläche östlich der L 148 zwischen dem Betriebsgelände der „Gerlebogker Landwirte e.G.“ und dem „Villateich“, ist nach aktuellem Sachstand (DEP-Stellungnahme Bergamt), nur durch spezielle Bodengutachten mit bauspezifischen, kostenintensiven Gründungen zu realisieren. Durch die sichtbaren Setzungserscheinungen der Oberfläche und die in den Jahren 1998/99 durchgeführten Sanierungsarbeiten vorhandener Hohlräume, wurde dieser Standort weder von der Bevölkerung noch von einem Erschließungsträger angenommen.

Der Ortsteil Berwitz wurde im Gegensatz zu früheren Planungen als Mischbaufläche in seinen früheren Baugrenzen eingeordnet. Die große Scheune nördlich der Ortslage wurde abgerissen. Die Fläche wurde als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Bereitstellungsfäche für Grünanlagen eingeordnet.

Die geplante Einordnung von Vorbehaltsflächen zum Bau einer leistungsstarken Nordharzverkehrsverbindung ( B6n ) ist auf Grund der aktuellen Planungen der B6n für die Gemarkung Gerlebogk nicht mehr aktuell und im Planwerk nicht ausgewiesen

#### 6.1.1. Flächennutzung

Die Fläche der Gemeinde umfaßt 578 ha.

Die Flächennutzung beträgt jeweils

Gebäudeflächen	21 ha	=	3,63 %
Verkehrsfläche	12 ha	=	2,08 %
Landwirtschaftsfläche	495 ha	=	85,64 %
Waldfläche	7 ha	=	1,21 %
Wasserfläche	31 ha	=	5,36 %
Erholung	6 ha	=	1,04 %
Flächen anderer Nutzung (Grünland)	6 ha	=	1,04 %



Die im alten F-Plan ausgewiesene und geplante Wohnfläche, östlich der L 148 von ca. 2,0 ha, wird in Zukunft als Vorhalteflächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

### Nachweis des Zuganges an Bruttobauland:

Flächenermittlung erfolgte mit CADdy Version 17 – Flächenermittlung Modul A1

Zugang W Strandbad	=	1,27 ha
Zugang M südlich L 148	=	0,83 ha
Zugang M Abrundungen „Alte Fabrik,,	=	0,63 ha

**Ausgewiesener Neuzugang von Bruttobauland = 2,73 ha**

### Vergleichende Rechnung:

Flächenbedarf Nettowohnbauland:	* Streubereich:	25 – 200 m <sup>2</sup> / EW
	* Mittelwerte:	35 - 75 m <sup>2</sup> / EW

(Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Daten zur Raumplanung, Teil B, Kap.VIII. Typische Inhalte gemeindlicher Planung, Pkt. 3.3. Bauleitplanung- Bauliche Nutzung, Bauformen, städtische Kennwerte)

Prüfung: 2,73 ha : 399 EW = 68 m<sup>2</sup> / EW - entspricht Mittelwerte

## 6.2. Flächen für gewerbliche Entwicklung

Der Flächennutzungsplan weist in der Ortslage Gerlebogk drei vorhandene Gebiete mit gewerblicher Nutzung aus. Alle Gebiete werden bereits gewerblich genutzt. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen ist nicht geplant.

Das südöstliche Gebiet in Richtung Berwitz wird durch einen Holzverarbeitenden Betrieb genutzt.

Das östlich gelegene Gebiet an der L 148 wird durch die ortsansässige landwirtschaftliche Genossenschaft als Lagerbereich und als Betriebssitz genutzt. Des Weiteren befindet sich auf dem Gebiet an der L 148 eine Betriebstankstelle.

Das nördlich gelegene Gewerbegebiet im Anschluß an das Abgrabungsfeld, wird durch das ortsansässigen Erdbau- und Transportunternehmen bewirtschaftet.

Bei der Planung wurden die bestehenden Verhältnisse als Grundlage zur Zweckbestimmung der Flächen und die Vorreiterrolle als potenzielle Arbeitgeber berücksichtigt.

### 6.3. Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen

Die Schwerpunkte für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan durch Symbole ausgewiesen. Die Flächen sind als Mischbauflächen gekennzeichnet.

Folgende Einrichtungen sind gekennzeichnet:

- Feuerwehrgebäude
- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus
- Spielplatz

Als vorhandene Grünflächen wurden dargestellt:

- Kleingartenanlage an der K 2109
- Sportplatz
- Zeltplatz mit Freibad

### 6.4. Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden nicht reduziert. Im Gegenteil, das bereits in früheren Planungen bestätigte Wohngebiet östlich der L 148 wurde überplant und wird als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Die Vertreter der Gemeinde achten die Bemühungen eines potenziellen Arbeitgebers in dieser Region. Ein Entzug von Nutzflächen seiner Wirtschaftsgrundlage, würde im Gegensatz zur Zielstellung des Flächennutzungsplanes stehen.

Innerhalb der Gemarkung Gerlebogk gibt es keine forstwirtschaftlich bewirtschafteten Waldflächen. Die ausgezeichneten Waldflächen sind Flächen mit Baumbestand bzw. vorgesehene Flächen für Aufforstung. Der zu erstellende Landschaftsplan könnte dazu konkrete Lösungsvarianten vorstellen.

### 6.5. Flächen für Abgrabungen

Im Bereich der Gemarkung Gerlebogk, sind seitens des Bergamtes Halle für Ausgrabungen im Sinne des Bergrechtes, folgende Gebiete genehmigt:

- Abbau toniger Erdstoffe Verfahrensnummer II – A - f – 6/91
- Eine Ausweitung der Ausgrabungsfläche ist vom Betreiber beantragt. Diese Fläche wurde in der Planung berücksichtigt und ausgewiesen.

## 6.6. Altlastenverdachtsflächen

In Zuge der Erstellung des F-Planes wurden 11 Altverdachtsflächen dokumentiert und archiviert. Die noch verbleibenden 5 Altverdachtsflächen konnten aus Sicht des Landkreises Bernburg noch nicht archiviert werden. Durch die eingeschätzte geringe Belastung der Altlastenverdachtsflächen ist eine Darstellung im Planteil nicht erforderlich, kann aber auch nicht generell ausgeschlossen werden. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne speziell in Bereich „Maschinenfabrik Aktema“ der Altlastenverdachtsfläche Nr. 0148 sind Baugrunduntersuchungen und detaillierte Abstimmungen mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Bernburg erforderlich.

Standorte von Altlastenverdachtsflächen sind:

Kataster - Nr.	Bezeichnung	Handlungsbedarf
ALVF Nr. 0148	Maschinenfabrik AKTEMA	vorrangig
ALVF Nr. 0326	LPG (T) Pflegestützpunkt	nachrangig
ALVF Nr. 1482	Bahnhof	vorrangig
ALVF Nr. 1631	Gärfuttersilo	vorrangig
ALVF Nr. 1632	Stall	vorrangig

Genauere und jeweils aktuelle Angaben zu allen Altlastverdachtsflächen, sind aus dem Altlastenkataster bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Bernburg zu erfahren.

In Sachsen – Anhalt ist zum Bau von Wegen und Straßen oftmals die Mansfelder Kupferschlacke eingesetzt wurden. Diese Schlacke enthält natürliche Radionuklide der Uranzerfallsreihe. Bei Bau- oder Umbaumaßnahmen mit diesem Material ist das zuständige Gewerbeaufsichtsamt zu informieren.

Eine Belastung der Gemarkung mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

## 6.7. Flächen der Denkmalpflege

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Entwurf der Planunterlage auf den aktuellsten Stand komplettiert.

Derzeit gibt es folgende schützenswerte Denkmäler:

- Kriegerdenkmal der I. Weltkrieges – Kreuzung L 148 und K 2109
- Ehrenmal für die Opfer des Bergwerkunglückes – Friedhof

In folgenden Gebieten ist mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen:

- Südwestlich des Pfitzdorfer Berges bis zur Gemarkungsgrenze
- Westlich des Akazienberges bis zum Ortsrand Berwitz
- Im Bereich des Friedhofes einschließlich Umfeld
- Nördlich der K 2109 bis zum alten Bahndamm
- Östliche Hanglage des Rohrteiches
- Gesamte Ortskernlage von Gerlebogk

Aus o.g. Gründen wird auf die Einhaltung des § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA verwiesen.

## 6.8. Flächen der Versorgungsträger

Die oberirdischen Versorgungsleitungen sind lt. Legende dargestellt. Unterirdische Versorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Entwurf der Planunterlage auf den aktuellsten Stand komplettiert. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind Flächen für die Trassenführung einzuplanen.

Ausgearbeitet:

Wiendorf, Juni 2005



Dannenberg, Thomas - Dipl. Ing. (FH)  
Beratender Ingenieur

## 7. Verfahrensvermerk – Abschließender Beschluß zum Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat Gerlebogk hat in seiner Sitzung am 23.06.2005 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 3. Entwurf geprüft, abgewogen und hierüber den Beschluss Nr. B 07 / 010 / 05 gefasst. Des Weiteren wurde am 23.06.2005 durch den Gemeinderat Gerlebogk der abschließende Beschluss Nr. B 07 / 011 / 05 gefasst, den vorliegenden Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gerlebogk mit Stand Juni 2005 zu beschließen. Der zugehörige Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

Gerlebogk, 21.11.2005



Bettzieche  
Bürgermeister



Juni 2005