

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21101-Be 2080/N

Dessau, den 05.10.1993

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Röhr

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

für die Gemeinde

CÖRMIGK

Landkreis Bernburg

Ingenieurbüro **MARKOWSKI**

Am Sportplatz 01, 0-4351 BAALBERGE

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

<u>Lfd. Nr.</u>		<u>Seite</u>
1.	Planungsanlass	3 - 4
2.	Vorbemerkungen	4 - 5
3.	Grundsätze & Ziele	5
3.1.	Grundlagen	5 - 6
3.2.	Ziele	6 - 7
4.	Lage der Gemeinde und überörtlicher Verkehr	8
4.1.	Lage der Gemeinde	8
4.2.	Überörtlicher Verkehr	8
5.	Aus der Geschichte der Gemeinde	8
5.1.	Historischer Abriss	8 - 9
5.2.	Gemeindestruktur	10
5.2.1.	Landwirtschaft	10
5.2.2.	Bevölkerungs- & Wohnentwicklung	11-12
5.2.3.	Gewerbe	13-14
5.2.4.	Beschäftigte	14
5.2.5.	Gemeindestruktur	15
5.3.	Siedlungsentwicklung	15-16
6.	Landschaftspflege	16-17
7.	Darstellung des F-Planes	18
7.1.	Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung	18 - 19
7.2.	Gemischte Baufläche	19 - 20
7.3.	Flächen für die Gewerbliche Entwicklung	20 - 22
7.4.	Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen	22
7.4.1.	Flächen für den Gemeinbedarf	22
7.4.2.	Grünflächen	23
7.5.	Flächen für den Verkehr	24
7.5.1.	Strassenverkehr	24
7.6.	Flächen für die technische Versorgung	25

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7.6.1.	Versorgung mit Elektroenergie	25
7.6.2.	Wasserversorgung	25
7.6.3.	Oberflächenentwässerung	25
7.6.4.	Abwasserbeseitigung	26
7.6.5.	Abfallbeseitigung	26
7.6.6.	Gasversorgung	26 - 27
7.6.7.	Fernmeldeversorgung	27
7.6.8.	Postdienst	27
7.7.	Flächen für die Landwirtschaft	27
7.8.	Vom Bergbau beeinflusste Flächen	27 - 28
7.9.	Maßnahmen zur Ortsbildpflege	28
7.9.1.	Anpflanzungen im Ort	28 - 29
7.9.2.	Denkmale	29
7.9.3.	Gebäudegestaltung	29 - 30
8.	Verfahren	30
8.1.	Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	30
8.2.	Beteiligung der Träger Öffent- licher Belange	30
8.3.	Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB	31
8.4.	Abschließender Beschluß zum Flächennutzungsplan	31

Landkreis Bernburg
Gemeinde C ö r m i g k

ERLÄUTERUNGSBERICHT
zum Flächennutzungsplan

1. PLANUNGSANLASS

Mit der nunmehr vollzogenen Vereinigung der ehemals beiden Deutschen Staaten verändern sich alle bestehenden Strukturen zunehmend in den 5 neuen Bundesländern.

Daraus resultierend ist auch die Basis der Volkswirtschaft eine andere, von der soz. Planwirtschaft erfolgte der Übergang zur sozialen Marktwirtschaft. Der Begriff "Eigentum" bekam mittlerweile wieder den ihm gebührenden Stellenwert und somit bekam der Besitz an Grund und Boden auch eine völlig andere, wahre Bedeutung.

Damit werden alle bisher bestehenden Ortsgestaltungskonzeptionen und ähnliche Planungen nahezu bedeutungslos, zumal sie auf heute nicht mehr gültigen Gesetzlichkeiten aufbauen.

Die Erfahrungen der alten Bundesländer nutzend, soll nun allmählich eine in erster Linie auf dem Baugesetzbuch basierende Bauleitplanung für die Kommunen im Beitrittsgebiet erstellt werden.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) sollen in Zukunft Fehlinvestitionen und willkürliche Bebauung vermieden werden, wie etwa

- auf Flächen, die aufgrund der Landschaftspflege von der Bebauung freigehalten werden sollten
- auf Flächen, die aufgrund des Immissionsschutzes zu Nutzungskonflikten führen würden
- auf Flächen, die eine aufwendige Erschließung zur Folge hätten sowie

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

- auf Flächen, die für die Land- oder Forstwirtschaft von großer Bedeutung sind.

Um kurz- und mittelfristig eine positive und optimale Entwicklung des Dorfes zu garantieren, hat der Gemeinderat der Gemeinde Cörmigk die Erstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben.

2. VORBEMERKUNGEN

Das Planungsbüro Markowski aus Baalberge hat den Auftrag für die Ausarbeitung des F-Planes für die Gemeinde Cörmigk erhalten, da in diesem Büro bereits mehrere F-Pläne erstellt wurden und zwischen beiden Partnern für die Zukunft eine enge Zusammenarbeit auf allen Gebieten des Bauwesens und der Architektur aufgebaut werden soll. Außerdem hat das Planungsbüro Markowski durch seine Ortsansässigkeit weitere Vorteile aufzuweisen wie z.B. die Ortskenntnis, günstige Erreichbarkeit etc.

Im Zuge der Entwicklung ist der Gemeindeverband Biendorf, zu dem die Gemeinde Cörmigk gehörte, zerfallen. Die Anfänge für die dringend notwendige Gebiets- und Verwaltungsreform sind inzwischen getan und Cörmigk ist Mitgliedsgemeinde in der entstehenden Verwaltungsgemeinschaft "Bernburg-Land".

In enger Abstimmung mit den weiteren, der Gemeinschaft angehörenden Gemeinden bei allen wichtigen Problemen wie z.B.

- Verkehrserschließung
- Abfallbeseitigung
- Abwasserbehandlung und -beseitigung
- Umweltsanierung

will Cörmigk nun auch die Bauleitplanung auf den Weg bringen. Damit soll möglichst viel Zeit bei der Unterstützung des beginnenden wirtschaftlichen Aufschwungs in der Region gespart werden. Ebenfalls aus Zeitgründen und wegen der Unvollständigkeit der Ausgangsdaten wird der statistische Teil des F-Planes auf ein Minimum beschränkt.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Die verwendeten Planungsunterlagen im Maßstab 1 : 5000 sind aus den in der ehemaligen DDR üblichen Plänen im Maßstab 1 : 10000 entwickelt worden. Demzufolge können sich gewisse Ungenauigkeiten eingeschlichen haben, die jedoch für den F-Plan nicht von Bedeutung sind.

Leider befinden sich die Kataster- wie auch die topographischen Karten nicht auf dem neuesten Stand, auch hier gibt es einen ungeheuren Nachholebedarf. Der Planer bittet diese Mängel zu entschuldigen.

3. GRUNDSÄTZE & ZIELE

3.1. GRUNDLAGEN

Die hauptsächlichsten Grundlagen für die Bauleitplanung sind:

1. das Baugesetzbuch (BauGB) vom 09. 12. 1986
sowie die dazu erlassenen Zusatzbestimmungen aus
Kapitel XIV des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990
3. das Raumordnungsgesetz vom 19. 07. 1990

Im Folgenden werden die Hauptgrundsätze bezüglich der Bauleitplanung aus dem Baugesetzbuch zitiert:

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2).

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1, 1. Satz).

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3).

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§2 Abs. 1, 1. Satz).

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Ziffern 1 bis 9 des § 1 Abs. 5 zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 8).

Nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 bedürfen alle Satzungen nach dem BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, sehen daher die einzelnen Vorschriften des BauGB beim Erlaß von Satzungen ein Anzeige-Verfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde (z.B. § 11 Abs. 1 HS 2) oder kein rechtsaufsichtliches Verfahren (z.B. § 16) vor, bedarf die Satzung dennoch stets der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.2. ZIELE

Die Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Cörmigk lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung einer Infrastruktur für die Gemeinde
- Konzentration der Wohnsiedlungs- & Gewerbeentwicklung nach Erschließungskosten & Ortsbildpflege
- Verbesserung der Erschließung für den Individual- & Wirtschaftsverkehr durch den Ausbau der Kreis-

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

& Gemeindestraßen

- Realisierung einer Ortsentwässerung im Trennsystem und damit Beseitigung der Abwässer über eine Kläranlage
- Ausbau & Pflege der vorh. Bestände an großkronigen Bäumen (teilweise Solitärstandorte) sowie Schaffung neuer Grünflächen im Gemeindegebiet
- Pflege und Nutzbarmachung der vorh. Wald- & Teichflächen für einen sanften Tourismus

Zur Erhaltung & Verbesserung der Umwelt und damit Schaffung eines guten Wohnumfeldes sind zu berücksichtigen:

- ökolog. wertvolle Flächen sind von Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten
- die Wasserqualität des Horngrabens und der vorhandenen Teiche ist durch den Anschluß der Gemeinde an eine zentrale Kläranlage zu verbessern.
- sauberes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder den vorh. Gräben zuzuführen (nur das Oberflächenwasser!)
- alle öffentlichen Grünflächen, Straßen & Wege sind mit gebietstypischen Gehölzen & Pflanzen zu bepflanzen, um der heimischen Fauna & Flora auch im Ort Lebensraum zu bieten (gegenüber der vorh. landwirtschaftlichen Monokultur soll damit die ökolog. Qualität des Ortsbereiches erhöht werden)
- die Versiegelung der Straßen & Wege soll auf ein Minimum beschränkt werden
- die Gebäude sollen sich auf die Straßen & Plätze als öffentlichen Raum hin orientieren und diesen mitgestalten
- der Siedlungsrand des Ortes ist durch baumbestandene Straßen & Wirtschaftswege klar zu begrenzen
- der Horngraben muß wieder in sein altes Bett geleitet werden, damit auch der Mühlteich wieder zum Leben erweckt werden kann.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

4. LAGE DER GEMEINDE UND ÜBERÖRTLICHER VERKEHR

4.1. LAGE DER GEMEINDE

Die Gemeinde Cörmigk liegt mit ihrem Ortsteil Sixdorf im Landkreis Bernburg, ca. 10 km von der Kreisstadt Bernburg und ca. 11 km von der Stadt Könnern entfernt. In östlicher Richtung grenzt das Gemeindegebiet an den Landkreis Köthen.

4.2. ÜBERÖRTLICHER VERKEHR

Die beiden Ortsteile der Gemeinde verfügen über keinen Eisenbahnan-schluß. Der nächste Bahnhof befindet sich in Biendorf, ca. 4 km entfernt.

Durch Sixdorf & Cörmigk führt die Landesstraße I. O. Nr. 146 von Bernburg nach Gröbzig. Diese kreuzt im Süden des Gemeindegebietes die LIO Nr. 148 von Könnern nach Köthen, was ebenfalls eine recht stark befahrene Straße ist.

In der Ortsmitte von Cörmigk zweigt von der LIO 146 die Straße nach Preußlitz ab, die erst kürzlich mit einer neuen Deckschicht versehen wurde.

5. AUS DER GESCHICHTE DER GEMEINDE

5.1. HISTORISCHER ABRISS

Erst seit kurzer Zeit hat man in der Gemeinde begonnen, intensiv die Vergangenheit zu erforschen, so dass die Ergebnisse bisher nicht um-fassend sein können, was sich im folgenden historischen Abriss doku-mentiert.

Im Gemeindegebiet wurden in den zurückliegenden Jahren immer wieder Funde aus jungsteinzeitlichen Kulturen sichergestellt; in der ehe-maligen Kiesgrube in Sixdorf wurden bei Baggerarbeiten sogar 80 Gräber aus der Jungsteinzeit freigelegt. Dadurch wird die sehr frühe Besie-delung des heutigen Gemeindegebietes sicher belegt.

Wie schon erwähnt, besteht die Gemeinde aus mindestens 3 Siedlungs-kernen. Eine erste urkundliche Erwähnung des Ortes Cörmigk erfolgte 1147 als "Cornbeche" - Dorf am Mühlenbache. In den ersten Jahrzehnten des 19. Jh. wurden dann viele neue Häuser errichtet, das Dorf begann sein heutiges Aussehen anzunehmen.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Erst 1843 kam Sixdorf zu Cörmigk, vorher Domäne & Vorwerk.
Sixdorf gehörte vordem dem Kloster GOTTESGNADEN bei Calbe.

1867 begannen sich mit Aufnahme des Abbaus von Braunkohle in der Grube - Leopold Friedrich - auch die ersten Fortschritte der Industrialisierung zu zeigen.

Mit Beendigung des Kohleabbaues war jedoch wieder die Landwirtschaft der ausschliessliche Erwerbszweig der Einwohner, abgesehen von den im Ort ansässigen Handwerkern, Händlern & Gewerbetreibenden.

Nach Ende des 2. Weltkrieges nahm die Bevölkerung durch die vielen Flüchtlinge sprunghaft zu.

1959 wurde dann in einem Teil des Ortes die erste Wasserleitung gelegt; erst vor wenigen Jahren wurden die letzten Grundstücke an die zentrale Wasserleitung angeschlossen.

1937 wurde die Freiwillige Feuerwehr Cörmigk gegründet.

1947 wurde eine Kleingartenanlage geschaffen.

1987 konnte die Gemeinde eine gestaltete Festwiese einschl. dazugehöriger Gebäude einweihen.

In unmittelbarer Umgebung finden wir noch eine ehemalige slawische Wallanlage - heute "SCHAFSBERG" genannt.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

5.2. GEMEINDESTRUKTUR5.2.1. LANDWIRTSCHAFT

Wie bereits erwähnt, ist der Hauptgrund für die intensive Nutzung des Bodens im Gemeindegebiet seine Fruchtbarkeit, lediglich in Richtung Gerlebogk nimmt die Fruchtbarkeit durch anstehenden Sandboden ab.

Beide Orte waren aus diesem Grunde von jeher Bauerndörfer, in Sixdorf mit Gut & zugehörigen Nebengebäuden.

Die Intensivität der Nutzung hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht und es verschwand mehr und mehr von den vorhandenen Grünflächen des Gemeindegebietes. Nach der 1945 durchgeführten Bodenreform begann man im Jahr 1953 wieder, die Bauern zu kollektivieren.

Es kam dabei zur Bildung einer LPG Typ III und einer LPG Typ I. Die LPG Typ III begann mit 87,4 ha bei ihrer Gründung und brachte 1970 beim Zusammenschluß beider Genossenschaften ca. 200 ha ein, während die LPG Typ I 1958 über 159 ha und 1970 über 131 ha verfügte.

Nach 1970 fand dann die von der SED verordnete Trennung von Tier- & Pflanzenproduktion statt, die mit einer weiteren Vergrößerung der sozialistischen Landwirtschaftsbetriebe einherging, so daß die landwirtschaftliche Nutzfläche dann zur LPG (P) Könnern gehörte und die Tierzucht in der Gemeinde Cörmigk von der LPG (T) Gerlebogk betrieben wurde.

Beide Betriebe bestehen bis heute fort, ihrem Charakter nach jetzt jedoch als eingetragenen Genossenschaften.

Allerdings wurden die Beschäftigtenzahlen bereits erheblich gesenkt.

Die Entwicklung in den nächsten Jahren wird eindeutig in Richtung der privaten bäuerlichen Betriebe gehen, allerdings kann heute noch niemand Aussagen über die Schnelligkeit & das Ausmaß dieser abzusehenden Entwicklung machen.

Deshalb ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den Planer unmöglich, bestimmte Entwicklungen für die Gemeinde Cörmigk absehen zu können.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

5.2.2. BEVÖLKERUNGS- & WOHNENTWICKLUNG

Die Angaben der Chronik bezüglich der Bevölkerungsentwicklung sind leider nur bruchstückhaft, so daß sich kein vollständiges Bild dazu gibt.

nach 1945 ca. 1300 Einwohner

1967	=	894
1968	=	866
1969	=	876
1970	=	856
1971	=	823
1972	=	
1973	=	789
1974	=	776
1975	=	762
1976	=	751
1977	=	725
1978	=	712
1979	=	700
1980	=	690
1981	=	682
1982	=	666
1983	=	659
1984	=	650
1985	=	646
1986	=	615
1987	=	629
1988	=	612
1989	=	608
1990	=	592
1991	=	584 Einwohner

1970 gab es in den beiden Orten 272 WE

1980 249 WE

1990 209 WE

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Baujahre der Häuser

vor 1870	80 Häuser
1870 - 1899	41 Häuser
1900 - 1918	9 Häuser
1919 - 1945	18 Häuser
nach 1945	13 Häuser

Wie aus diesen Zahlen zu erkennen ist, besteht ein sehr großer Sanierungsbedarf, denn weit mehr als die Hälfte der Wohnhäuser stammt noch aus dem vorigen Jahrhundert.

Die Möglichkeiten der Modernisierungen im Sozialismus, die noch dazu fast ausschließlich auf Eigenleistungen der Bewohner/Besitzer beruhen, werden wohl sehr deutlich von folgender Tabelle dokumentiert.

	1971	1981	1990
WC	48 WE	95 WE	143 WE
Bäder	54 WE	119 WE	166 WE
Ofenheizung	143 Häuser	134 Häuser	
Zentralheizungen	15 Häuser	205 WE	130 WE
sonstige Heizungen	3 Häuser	28 Häuser	
Wasserversorgung vom öffentlichen Netz	72 Häuser	44 WE	74 WE
Länge Abwasserleitung		4 Häuser	5 WE
Abwasseranschluß aus öffentlichem Netz	21 Häuser	97 Häuser	
Garagen	64	137 WE	1.519 m
		25 Häuser	
		43 WE	
		85	91

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

5.2.3. GEWERBE

Mit der Schaffung eines bescheidenen Wohlstandes bei den Bauern, zur Versorgung auch der Landarbeiter mit ihren Familien, finden wir in den alten Steuerlisten zuerst so typische Vertreter des Handels & Gewerbes wie Gastwirt, Müller, Schmied, Bäcker aber auch aus weiteren Quellen z.B. Pfarrer & Schulmeister.

Nach dem 2. Weltkrieg kam es, bedingt durch die Zunahme der Bevölkerung und anderer Auswirkungen des Krieges auch in Cörmigk zu einem Aufschwung von Handwerk, Handel und Gewerbe.

Es waren in Cörmigk vertreten:

- Schuhmacherei und Milchgeschäft
- Fahrrad- & Nähmaschinenreparatur einschl. Uhrmacher, Schmuckwaren & Tankstelle
- 2 Gaststätten
- 3 Bäcker (teilw. mit Lebensmittelhandel)
- 2 Tischler
- 1 Stellmacher
- 1 Schmied
- 1 Schneider
- 1 Fleischer
- 1 Gärtnerei
- 1 Betonwerk

Später kamen noch von den Großen Handelsbetrieben HO Lebensmittel- & Industriewarenladen und Konsum Lebensmittel- & Industriewarenladen hinzu, während das Kleingewerbe langsam aus dem Ortsbild verschwand.

Mit dem Wechsel von der sozialistischen Plan- zur sozialen Marktwirtschaft erwachten auch vielfältige Initiativen bei den Bewohnern der Gemeinde und es ist seit 1990 wieder eine sehr erfreuliche Zunahme der Gewerbetreibenden zu verzeichnen.

Heute sind in Cörmigk ansässig:

- 1 Mühle
- 1 Schuhmacher
- 1 Tischler

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

- 1 Sattler- & Polstererwerkstatt
- 1 Mechanikerwerkstatt Moped/Fahrrad mit Verkauf
- 2 Heizungs- & Sanitärinstallationsfirmen mit Verkauf
- 1 Taxibetrieb
- 1 Gaststätte
- 1 Eisdiele
- 1 Gemischtwarenladen
- 2 Lebensmittelgeschäfte
- 1 Fliesenhandel

Daneben werden noch weitere kleine Dienstleistungen angeboten. Trotz Allem fällt auf, daß noch Gewerbe zur Grundversorgung der Einwohner fehlen, wie z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur. Hier möchte die Gemeinde so schnell wie möglich Abhilfe schaffen, um den Ort attraktiver zu machen, denn oberstes Ziel soll es sein, auch in Cörmigk einen sanften Tourismus zum Leben zu erwecken.

5.2.4. BESCHÄFTIGTE

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt nimmt die Zahl der Beschäftigten in den landwirtschaftlichen Betrieben immer noch ab. Diese Personen finden leider nicht immer nahtlos eine neue Beschäftigung.

Es ist der Trend abzusehen, daß die Zahl der Auspendler weiter steigen wird. Jetzt sind es etwa 200 Personen.

Außer in der Landwirtschaft gibt es in der Gemeinde noch keine wesentlichen Alternativen an Arbeitsplätzen, da die unter 5.2.3. erwähnten Geschäfte in der Hauptsache nur die Inhaber ernähren.

Es ist zu hoffen, daß die zu verzeichnende Entwicklung des Mittelstandes auch positive Auswirkungen für die Gemeinde Cörmigk hat.

Mit der Ausweisung einer neuen Gewerbefläche will die Gemeinde in erster Linie versuchen, für die Einwohner auch Arbeitsplätze zu schaffen. Bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe soll deshalb, auch in Hinsicht auf den geplanten Tourismus, sehr sorgsam vorgegangen werden.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

5.2.5. GEMEINDESTRUKTUR

Für die Gemeindestruktur werden die Beschäftigtenzahlen aus 1990 in Ansatz gebracht.

Als Hauptfunktion im Sinne der Regionalplanung kann dennoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt das "Wohnen" gelten.

Nach Gemeindegröße, landwirtschaftlicher Nutzfläche, ehemals ansässigen Bauern und gegenwärtigem Trend könnte ebensogut die Landwirtschaft in den nächsten Jahren Hauptfunktion werden.

Auf jeden Fall werden allerdings Industrie & Erholung Nebenfunktionen bleiben.

Für diesen F-Plan wird deshalb geschlußfolgert, daß der Wohnentwicklung und der Entwicklung der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt wird, ohne dabei die Interessen der Erholung zu vernachlässigen, was sich in der Hauptsache in Umweltschutz und Landschaftspflege ausdrücken soll.

Für das Gewerbe sollen Flächen dargestellt werden, die in erster Linie der Erweiterung der ortsansässigen Handwerker dienen sollen, bzw. für die Ansiedlung von Gewerben vorgehalten werden, die für die Bewohner Arbeitsplätze schaffen, jedoch dabei die Umwelt nicht erheblich belasten.

5.3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Historisch gewachsen kann man in der Gemeinde 3 Siedlungsschwerpunkte erkennen:

1. das Gut mit den zugehörigen Nebengebäuden in Sixdorf;
2. der nördliche Teil von Cörmigk, wo sich in der Hauptsache die Bauernhöfe des Ortes konzentrieren;
3. den südlichen Teil Cörmigks mit der unter Denkmalschutz stehenden Kirche und kleineren Haus- & Hofanlagen, etwa von Arbeitern, Handwerkern, Beamten etc.

Von der Anlage her könnte man Cörmigk am ehesten den Angerdörfern zurechnen, während Sixdorf rein funktional als Gut mit Arbeiter-

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

häusern usw. entstanden ist. Im Zuge der Bodenreform entstanden hier wenige Neubauerngehöfte, die sich in das Bild einfügen. Leider befinden sich die eigentlichen Gutgebäude zum größten Teil in einem sehr bedauernswerten Zustand, obwohl es sich bei den Gebäuden teilweise um Musterleistungen der damaligen landschaftstypischen Architektur handelt.

Neubauten wurden in beiden Orten in den zurückliegenden 20 Jahren nur in sehr bescheidenem Maße errichtet, wie aus dem Punkt 5.2.2. zu ersehen, hat die Gemeinde auch mit einem ständigen Bevölkerungsrückgang zu kämpfen.

Für die heutigen Ansprüche an das Wohnen z.B. sind die Orte nicht attraktiv genug, für eine Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie sind die überörtlichen Verkehrsverbindungen zu schwach.

Doch die Gemeinde hat sich das Ziel gestellt, mit dem Aufschwung der Landwirtschaft in den Orten auch die Erschließung und die Ortsbilder zu verbessern, daß auch das Wohnen wieder attraktiver wird.

6. LANDSCHAFTSPFLEGE

In den zurückliegenden Jahren wurde der Landschaftspflege im Gemeindegebiet fast keine Beachtung geschenkt.

Besonders die Allmacht der hier wirtschaftenden LPG richtete in dieser Hinsicht beträchtlichen Schaden an. Das dokumentiert sich nicht nur in dem in aller Regel sehr schlechten Zustand der von den LPG'n genutzten Gebäude in den Ortslagen, sondern auch an immer geringer werdenden Grün im Außenbereich.

Um die Orte wieder ansehen swert, attraktiv zu machen, muß, neben den unbedingt nötigen Sanierungs- oder auch Abbruchmaßnahmen an den baulichen Anlagen, hier unbedingt etwas für das Grün im gesamten Gemeindegebiet getan werden.

Dafür hat Cörmigk beste Voraussetzungen. Die von typischen Straßendörfern bekannte Enge in der Anlage der Häuser gibt es hier nicht, überall gibt es breite Straßen, Platzaufweitungen und sonstige Freiräume, die in den letzten Jahrzehnten jedoch stark verkommen sind.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Nach der Zurückverlegung des Horngrabens in sein altes Bett kann an die Sanierung der Teiche gegangen werden, der Busch im Ort kann bei weiterer Pflege noch wesentlich an Bedeutung gewinnen und die Straßenräume können durch entsprechende Gestaltungen Vorbildcharakter erhalten.

Hier läßt sich z.B. in der Dorferneuerung bei Abstimmung der öffentlichen und privaten Maßnahmen sehr viel erreichen.

In Sixdorf sollte vor allem dem Bestand an großkronigen Bäumen Beachtung geschenkt werden.

Der Dorfplatz mit seinem Teich, direkt an der LIO Nr. 146 gelegen, kann durch relativ geringen Aufwand ein ansprechendes Aussehen erhalten.

Im Außenbereich gilt es in erster Linie, die Naturschutzgebiete "Gerlebogker Teiche" und "Horngrabenwiese" zu pflegen und, nach Möglichkeit, auszubauen. Bei ersterem ist die Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Gemeinden notwendig. Die Gemeinde Cörmigk sollte danach trachten, eine "grüne" Verbindung dorthin zu schaffen (Flächenstillegungen, Wegebepflanzungen), um den Ort für einen Farradtourismus attraktiver zu machen.

Sehr wichtig ist, die noch vorhandenen Mülldeponien auf dem Gemeindegebiet schnellstmöglich zu beräumen und wirksam zu schließen. Dabei ist in erster Linie an die wilde Deponie im Naturschutzgebiet und die am Ortsrand, in der Nähe der Stallanlage zu denken.

Für die anderen, schon geschlossenen Deponien sollten Altlastengutachten erarbeitet werden, um evtl. notwendige Sanierungsmaßnahmen planen und durchführen zu können.

Die Horngrabenwiese sollte ansprechende Zugänge und evtl. einen am Bach entlangführenden Weg (Fußgänger/Radfahrer) erhalten.

Hier bietet sich eine Verbindung durch den Busch an.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7. DARSTELLUNG DES F-PLANES7.1. FLÄCHEN FÜR DIE WOHNIEDLUNGSENTWICKLUNG

Durch die große Bedeutung des WOHNENS überwiegt die Darstellung solcher Flächen im F-Plan. Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu gemischten Bauflächen (Dorfgebiet) mit Bauten für die Landwirtschaft sind Nutzungskonflikte nicht immer auszuschließen.

Hier ist in erster Linie nachbarschaftliche Rücksichtnahme notwendig. Eine Prognostische Berechnung der in der Geltungsdauer des vorliegenden F-Planes erforderlichen Wohneinheiten für die Gemeinde erfolgt wie folgt:

Oberstes Ziel soll sein, den Bevölkerungsrückgang zu stoppen. Das soll in erster Linie durch eine Verbesserung der Struktur in der Gemeinde erreicht werden.

Am 01.01.1991 hatte die Gemeinde eine Gesamteinwohnerzahl von 584 EW, diese wohnten in 209 WE.

Daraus resultiert eine derzeitige Belegungsdichte von 2,79. Aufgrund der höheren Ansprüche an die Wohnqualität etc. wird, dem allgemeinen Trend entsprechend, angenommen, daß sich die Belegungsdichte auf etwa 2,4 EW/WE im Jahre 2000 verringern wird.

$$\frac{580 \text{ EW}}{2,4 \text{ EW/WE}} = 242 \text{ WE}$$

Somit werden in der Gemeinde als reiner Neubau 33 WE notwendig.

Abgesehen von den Möglichkeiten der Lückenbebauung in beiden Orten soll durch die Darstellung zweier kleiner Neubauf Flächen in Cörmigk auch die Möglichkeit geschaffen werden, eine ländliche Wohnsiedlung ohne Landwirtschaft entstehen zu lassen.

Die mit I gekennzeichnete Fläche befindet sich am südlichen Ortsausgang von Cörmigk in Richtung Gröbzig. Hier wurden bereits in den zurückliegenden Jahren Einfamilienhäuser errichtet. Die neu ausgewiesene Fläche I hat eine

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Größe von ca. 0,8 ha und würde somit ca. 7 ... 9 WE Platz bieten.

Im Anschluß an diese in östlicher Richtung wurde die Fläche Nr. [2] mit einer Größe von ca. 1,1 ha ausgewiesen. Diese Fläche böte ca. 11 ... 13 WE Platz. Bei einer angenommenen Belegungsdichte 43 ... 51 Einwohner.

Wie bereits erwähnt, sind in beiden Orten ausreichend Möglichkeiten zur Lückenbebauung vorhanden, so daß bei der angestrebten Gemeindeentwicklung auf die Ausweisung weiterer Neubauf Flächen verzichtet werden kann.

7.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

Im F-Plan der Gemeinde sind etwa 12 ha gemischte Bauflächen dargestellt, die bereits zum größten Teil bebaut sind.

Insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt wurde Sixdorf, da es sich hier fast ausschließlich um die Gebäude des ehem. Gutes mit seinen dazugehörigen Häusern und einigen Neubauernhöfen handelt. Die Größe der Fläche beträgt etwa 4 ha. Basierend auf dieser historisch gewachsenen Struktur ist an diesem Standort die Belegung der Landwirtschaft als Hofstelle etc. am günstigsten und wohl auch am wahrscheinlichsten. Immissionskonflikte sind hier nur in ganz geringem Umfange zu befürchten.

Weiterhin wurde als gemischte Baufläche dargestellt die gesamte Dorffläche von Cörmigk nördlich des Busches.

Diese Fläche hat eine Größe von etwa 8 ha. Hier liegen die Standorte der einstigen Bauernhöfe des Dorfes. Das gesamte Gebiet kann sehr günstig zu einem Dorfgebiet umgestaltet werden, wo der landwirtschaftlichen Entwicklung Vorrang eingeräumt wird, aber auf das Wohnen entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Die Voraussetzungen zur Gestaltung eines Dorfgebietes sind auch in Sixdorf gut.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Wesentliche Vorarbeit und Beispiellösungen sollen hier im Rahmen der Dorferneuerungsplanung geschaffen werden. Seit 1992 wurde Cörmigk offiziell in das Förderprogramm zur DE aufgenommen. In der gegenwärtigen Phase wird dazu der Plan erarbeitet und parallel dazu werden auch die ersten Maßnahmen realisiert, die im öffentlichen Bereich zuerst den Gemeindeflächen im Dorf zugutekommen sollen.

Es ist für einen strukturschwachen Ort wie Cörmigk von immenser Wichtigkeit, die hier gebotenen Möglichkeiten zu nutzen und somit auch die F-Planung zu schnellerer Umsetzung zu verhelfen.

Die in den Dörfern bereits ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe behalten trotzdem ihre Daseinsberechtigung in den dargestellten Gebieten, sie genießen Bestandsschutz, das gilt insbesondere für die Mühle des Ortes.

Bei evtl. jedoch fehlenden Möglichkeiten der Erweiterung, Veränderung der Leistung, Erhöhung der Emissionen etc. wäre jedoch eine Ansiedlung auf der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche anzuraten.

7.3. FLÄCHEN FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG

In der Gemeinde gibt es bisher keine größeren Gewerbe- bzw. Industriebetriebe. Die Ansiedlung von Industrie ist von der Gemeinde auch nicht gewollt und soll in Zukunft nicht angestrebt werden.

Entsprechend der Gemeindestruktur ist das Gewerbe nur Nebenfunktion. Trotzdem wird aber an eine Aktivierung des Handwerks, des Handels und des sonstigen Kleingewerbes gedacht. Geplante Gewerbeansiedlungen wie z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Gaststätte mit Beherbergung etc. sind in der Ortslage vorgesehen. Dabei sollen für ansiedlungswillige Handwerker etc. von der Gemeinde günstige Angebote zur Über-

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

nahme von vorhandenen Grundstücken gemacht werden.

Dem grundsätzlich in der Gemeinde vorhandenen Arbeitsplatzdefizit muß auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entgegengewirkt werden. Durch entsprechende Flächensicherung und Flächendarstellung müssen die Voraussetzungen für gewerbliche Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen geschaffen werden.

Es ist Wert darauf gelegt, Entwicklungsflächen für Gewerbe so darzustellen, daß sie mit dem Leitbild des Dorfes und mit den Hauptfunktionen nicht kollidieren.

Grundlage für die Ausweisung neuer Flächen waren dabei:

- Erreichbarkeit der Flächen durch vorhandene bzw. geplante klassifizierte Straßen
- günstige Möglichkeiten der stadttechnischen Ver- und Entsorgung
- Schonung vorh. Ortslagen inner- und außerhalb des Gemeindegebietes
- Erweiterungsmöglichkeiten der Flächen
- Schonung von landwirtschaftlich wertvollen und optimal zu bearbeitenden Flächen
- funktionelle Trennung und räumliche Abgrenzung von gewerblichen Bauflächen und anderen Siedlungsflächen aus Gründen des Immissionsschutzes

Die mit Nr. [2] bezeichnete Fläche liegt nördlich von Cörmigk, umfaßt die Stallanlage der ehem. LPG Gerlebogk und angrenzendes Unland. Die Gesamtgröße beträgt etwa 4 ha. Hier ist die Entwicklung unklar, derzeit wird die Anlage noch zur Massentierhaltung genutzt. Bei deren Einstellung wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeits- und Bodenuntersuchung angeraten, bevor eine Weiter- oder Umnutzung geplant werden kann.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Die Darstellung als gewerblich genutzte Fläche erfolgte aus folgenden Gründen:

1. Die Darstellung entspricht der momentanen Nutzung, da Massentierhaltung ohne eigene Futtergrundlage nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist.
2. Die Möglichkeiten einer Umnutzung nach Beendigung der Massentierhaltung sind danach recht vielfältig, da das Wohnen aufgrund der vorherigen Nutzung ausscheidet.
3. Im Rahmen des Bestandsschutzes kann dort Tierhaltung auch in Zukunft weiterbetrieben werden.

Die gewerblichen Bauflächen sind im vorhandenen Entwurf ohne Gliederung in Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt.

Angaben zur Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl fehlen ebenfalls. Das ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Die Gliederung der Art der Nutzung innerhalb dieser Gewerbeflächen hat dort zu erfolgen, wo gewerbliche Flächen und bewohnte Bereiche aneinanderstoßen.

Abschließend wird seitens des Planers darauf hingewiesen, daß in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Gebote zur Eingrünung, zum Immissionsschutz, zur Erschließung etc. erfolgen werden.

7.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND GRÜNFLÄCHEN

7.4.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Als Flächen für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

- öffentliche Verwaltung
- Kindertagesstätte
- Post
- Feuerwehr
- Kirche
- Sozialstation, wegen der enge ohne Flächensignatur

Die Kinder im Schulalter besuchen die Zentralschule in der Nachbargemeinde Preußnitz, eine Schulzielplanung erübrigt sich somit.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7.4.2. GRÜNFLÄCHEN

Als vorhandene Grünflächen sind dargestellt:

- die Kleingartenanlage
- die Festwiese
- die Horngrabenwiese
- der Friedhof
- Teile des Naturschutzgebietes "Gerlebogker Teiche"

Der Cörmigker Friedhof umfaßt eine Fläche von ca. 0,95 ha und reicht bei einem Bedarf von 4,5 m² Friedhofsfläche (Brutto pro Einwohner) für ca. 2110 Einwohner. Eine Nutzungsplanung erübrigt sich demzufolge für die vorhandene Einwohnerzahl.

Als geplante Grünfläche sind im F-Plan dargestellt:

- die Neugestaltung des Mühlteiches
- die ehem. wilde Mülldeponie nördl. d. Kleingärten
- die Feuchtwiese östl. der LIO Nr. 146 nördl. der Dorfteiche

Die vorhandene und ausgewiesene Fläche der Festwiese soll in Zukunft ebenfalls weiter gestaltet werden. Hier werden bereits über viele Jahre mit Erfolg und großer Resonanz die Traditionsfeste der Gemeinde gefeiert.

Es soll an dieser Stelle nochmals mit Nachdruck auf die Sanierung und Gestaltung des Mühlteiches hingewiesen werden. Nach der Umverlegung des Horngrabens ist dieser für den Ort so wichtige Teich verlandet. Gerade mit der Mühle in unmittelbarer Nachbarschaft und dem vorhandenen Gelände ließe sich hier eine weitere Attraktion für die Gemeinde schaffen. In der gegenwärtigen Form ist das Gelände jedoch mehr ein Schandfleck.

Für die Entwicklung des Naturschutzgebietes "Gerlebogker Teiche" sollte eine gesonderte Planung durch alle betroffenen Gemeinden erarbeitet werden.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7.5. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR7.5.1. STRASSENVERKEHR

Die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Am Ortsteil Sixdorf vorbei und durch den Ort Cörmigk führt die LIO Nr. 146. Der Durchgangsverkehr ist hier gering einzustufen, hauptsächlich haben wir es mit Individual- & landschaftlichem Verkehr zu tun.

Allerdings ist anzumerken, daß sich generell alle Straßen in den Orten in einem schlechten Zustand befinden und viele Straßen noch gänzlich unbefestigt sind.

Deshalb ist gerade die Straße nach Preußnitz saniert worden. Da allerdings das Abwasserproblem in Cörmigk, wie in so vielen Orten der neuen Bundesländer, noch nicht geklärt ist, kann eine Sanierung nur in Verbindung mit der Kanalisation erfolgen.

Seitens des Planers wird empfohlen, bei der notwendigen Sanierung aller Straßen in den Orten (in Verbindung mit der zu bauenden Kanalisation) sehr behutsam vorzugehen. Das Kopfsteinpflaster sollte nach Möglichkeit erhalten und mit anderem Pflaster sinnvoll ergänzt werden. Eine Bitumenstraße ist nicht immer vorteilhaft, sie versiegelt den Boden vollständig, birgt die Gefahr der hohen Geschwindigkeit und ist nicht besonders schön anzusehen.

Es wird deshalb empfohlen, für die Straßensanierung jeden Ortes ein besonderes Planungskonzept aufzustellen.

Besondere Beachtung sollte bei allen diesen Maßnahmen dem Straßenbegleitgrün geschenkt werden. An den bestehenden und neu entstehenden Wegen im Außenbereich sollten Windschutzstreifen entstehen und in den Orten, mit den vielen Platzaufweitungen und breiten Querschnitten sollte immer wieder Wert auf Pflege und Anpflanzung von heimischen Laubbäumen gelegt werden.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7.6. FLÄCHEN FÜR DIE TECHNISCHE VERSORGUNG7.6.1. VERSORGUNG MIT ELEKTROENERGIE

Das Gebiet der Gemeinde Cörmigk wird durch das Energieversorgungsnetz der MEAG (Mitteldeutsche Energieversorgung AG) versorgt.

Der Sitz der zuständigen Regionaldirektion ist Dessau. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Hochspannungsleitungen sind im F-Plan dargestellt. Die Hauptversorgungsleitungen werden nach Mitteilung nachrichtlich übernommen.

Es ist das Ziel der Gemeinde, immer mehr der vorhandenen Freileitungen abzubauen und in die Erde zu verlegen.

7.6.2. WASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde Cörmigk wird durch eine Wasserleitung aus Richtung Gerlebogk von der MIDEWA (Mitteldeutsche Wasser & Abwasser GmbH), Betrieb Bernburg versorgt.

Die Lage der Hauptversorgungsleitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Desweiteren verläuft durch das Gemeindegebiet eine Fernwasserleitung DN 1000 nebst Fernsteuerkabel, deren Lage nach den Angaben des Versorgungsunternehmers Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH nachrichtlich übernommen wurde.

Trinkwasserschutzzonen gibt es im Gemeindegebiet nicht.

7.6.3. OBERFLÄCHENENTWASSERUNG

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum größten Teil auf den Grundstücken verrieselt bzw. es wird über die vorhandenen Gräben & Teiche abgeleitet.

Eine Kanalisation besteht im Ort noch nicht überall und leider funktionieren viele der vorhandenen Kleinkläranlagen nicht richtig. Die Gräben und Teiche führen deshalb auch Wasser in sehr schlechter Qualität. Soweit bekannt, wurden alle Gräben und Teiche als Wasserflächen dargestellt.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

7.6.4. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Gemeinde verfügt nur teilweise über eine Kanalisation im Mischsystem. Das ist bei der weiteren Ortsplanung eines der vordringlichsten Probleme.

Die Gemeinde hat sich bereits intensiv mit dem Problem der Abwasserbeseitigung beschäftigt. Ein geplanter Abwasserverband "Ziethetal" konnte nicht verwirklicht werden, so daß die Gemeinde derzeit von einem unabhängigen Ingenieurbüro eine Studie über das Machbare ausarbeiten läßt.

Da bereits eine Schilfkläranlage für die Gemeinde im Gespräch war, wird im vorliegenden F-Plan eine Vorbehaltsfläche für eine Anlage ausgewiesen.

7.6.5. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt über Fahrzeuge der Fa. Zesch Umweltdienste, Abfallwirtschaft Bernburg zur Mülldeponie bei der Gemeinde Baalberge.

Für die Einwohner der Gemeinde wird noch eine kleine Deponie an der LIO Nr. 146 südlich von Cörmigk offengehalten, die auch dargestellt wurde.

Die Bürger sollen hier in der Hauptsache Gartenabfälle, unbedenklichen Hausmüll, Schutt etc. deponieren können.

Jedoch ist keine Kontrollmöglichkeit gegeben und auch die Deponie ist bisher nicht untersucht worden.

Als Träger der Abfallbeseitigung muß hier der Landkreis eine generelle Lösung solcher Probleme schaffen.

7.6.6. GASVERSORGUNG

Bisher hat es in der Gemeinde noch keine Initiative gegeben, das Gemeindegebiet mit Erdgas zu versorgen. Nachrichtlich übernommen wurden die vom Versorgungsunternehmen, Verbundnetz Gas AG Verläufe der drei im

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Gemeindegebiet vorhandenen Ferngasleitungen sowie die beiden angegebenen Fernsteuerkabel.

7.6.7. FERNMELDEVERSORGUNG

Träger ist die Deutsche Bundespost - Betrieb Telekom-, der gegenwärtige Zustand ist sehr unbefriedigend.

7.6.8. POSTDIENST

Der Postdienst wird ebenfalls durch die Deutsche Bundespost realisiert.

7.7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde Cörmigk sind im F-Plan ohne Signatur dargestellt. Da sich die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft in den "Fünf Neuen Bundesländern" noch nicht genau abzeichnet, können hierzu leider auch keine näheren Erläuterungen gegeben werden.

Von der Bonität her, die im Gemeindegebiet zwischen 60 und 95 schwankt, ist die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit jedoch gegeben.

Bei der stattfindenden Flächenteilung durch Privatübernahmen etc. sollten die Möglichkeiten der Begrünung der Landschaft immer mit in Betracht gezogen werden, denn schließlich gestalten die Einwohner ihre Umwelt in nicht geringem Umfang selbst.

Die Darstellung der evtl. auf diese Weise neu entstehenden Grünflächen ist dann einer späteren F-Planung vorbehalten.

7.8. VOM BERGBAU BEEINFLUSSTE FLÄCHEN

Im Osten des Gemeindegebietes liegen zwei ehemalige Bergbaugebiete (Braunkohlentiefbau). Die Lage dieser ehemaligen Bergbaugebiete ist im F-Plan nachrichtlich übernommen worden, soweit sie sich auf Gemeindegebiet befinden. Im Wesentlichen folgen sie den Grenzen des Naturschutzgebietes "Gerlebogker

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Teiche" das erst aufgrund dieser ehemaligen bergbaulichen Tätigkeit entstehen konnte.

An der südöstlichen Gemeindegrenze, jedoch schon im Gerlebogker Gemeindegebiet befindet sich noch ein ehemaliges Bergbauschutzgebiet (Steine/Erden, Ton) sowie ein ehemaliger Braunkohlentagebau. Die Darstellung im F-Plan erfolgte nicht, der Hinweis im Erläuterungsbericht schien jedoch notwendig.

Für alle übrigen Flächen gibt das Bergamt Halle folgende Stellungnahme:

Nach Prüfung unserer Unterlagen teilen wir Ihnen mit, daß uns nichts über frühere bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) im Bereich der Flächen des o.a. Vorhabens bekannt ist. Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen gemäß § 2 Abs. 7 der Verwahrungsanordnung vom 19.10.1971 (GBI. II Nr. 72 S. 621) in Verbindung mit Artikel 9, Kapitel V, Sachgebiet D, Abschnitt III Nr. 1 Buchstabe b der Anlage II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 885) ist demnach nicht zu rechnen.

7.9. MASSNAHMEN ZUR ORTSBILDPFLEGE

7.9.1. ANPFLANZUNGEN IM ORT

In den Orten finden wir heute noch eine relativ große Anzahl von besonders schönen, großkronigen heimischen Laubbäumen. Diesen muß eine ganz besondere Pflege zuteil werden, denn schließlich dauert es Jahrzehnte, bis die Stelle einer etwa leichtfertig gefällten Kastanie eine neue einnehmen kann. Bei der fortschreitenden Gestaltung sollten die vorhandenen Möglichkeiten genutzt werden, weiter landschaftstypische Bäume zu pflanzen. Der großen Naturverbundenheit der Einwohner ist es wahrscheinlich zu danken, daß die "Modepflanzen der Gartencenter" wie Koniferen, Edeltannen, Zypressen etc. nur in sehr beschränktem Maße zu finden sind. Man kann natürlich niemandem die Neuanpflanzungen auf seinem Privatgrundstück vorschreiben, jedoch hat Überzeugungsarbeit schon eine Menge vermocht.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Für die Art der Bepflanzungen etc. ist eine genauere Planung notwendig, die den Rahmen der F-Planung überschreitet. Hier sollen nur weiterführende Hinweise gegeben werden.

7.9.2. DENKMALE

In enger Verbindung mit dem Grün in den Orten sind die vorhandenen Denkmale zu sehen, werden sie doch zumeist von Bäumen etc. umrahmt, bzw. eine ansprechende Einrahmung würde ihren Wert erhöhen.

Als Baudenkmale werden in der Kreisdenkmalliste geführt und sind im F-Plan ausgewiesen:

1. Dorfkirche als rechteckiger Feldsteinbau mit
W Querturm 2. Hälfte 12. Jh.
Kirchenschiff 1818 völlig neu gebaut

2. Sixdorf, ehemaliges Herrenhaus mit Hofanlage

Folgende weitere Denkmale sind in der Gemeinde Cörmigk vorhanden:

- Gedenkstein für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges
auf dem Cörmigker Friedhof

7.9.3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Es muß insgesamt leider festgestellt werden, daß sich viele der größeren Gebäude in baulich schlechtem Zustand befinden, während die kleineren, in privater Hand befindlichen Häuser, meist gut gepflegt sind.

Wenn man auch hier und da manche architektonisch fragliche Lösung findet, was in der Hauptsache des sozialistischen Einheitsbaustiles und des akuten Materialmangels anzulasten wäre.

Erläuterungsbericht zum F-Plan Cörmigk

Zuallererst müssen die großen, ortsbildprägenden und ortstypischen Gebäude saniert werden.

Abbruch sollte immer erst das letzte Mittel darstellen.

Für Doppelhäuser oder Hausgruppen ist es sehr empfehlenswert, Baumaßnahmen gemeinsam mit allen beteiligten Eigentümern zu planen und durchzuführen.

Insgesamt ist es sehr ratsam, vor jeder geplanten Veränderung in und an den Häusern einen Fachmann zu konsultieren.

Fast immer kann man dadurch eine architektonisch vertretbare, ingenieurtechnisch richtige und oft auch kostengünstige Lösung finden.

8. VERFAHREN

8.1. BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt am 23.10.1991.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und die voraussichtlichen Auswirkungen aufgezeigt.

Die Bürger hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

8.2. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8.3. BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (2) BAUGB

AM 19.11.92 HAT DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE CÖRMIGK DEM ENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES EINSCHLIEßLICH DIESES ERLÄUTERUNGSBERICHTES ZUGESTIMMT SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 04.12.92 BIS 08.01.93

8.4. ABSCHLIEßENDER BESCHLUß ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DIE GEMEINDEVERTRETUNG CÖRMIGK HAT IN IHRER SITZUNG AM 07.04.1993 NACH PRÜFUNG DER FRISTGEMÄß VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN, DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESCHLOSSEN UND DEN ZUGEHÖRIGEN ERLÄUTERUNGSBERICHT GEBILLIGT.

BAALBERGE, AM 16.04.1993

MARKOWSKI
- PLANER -