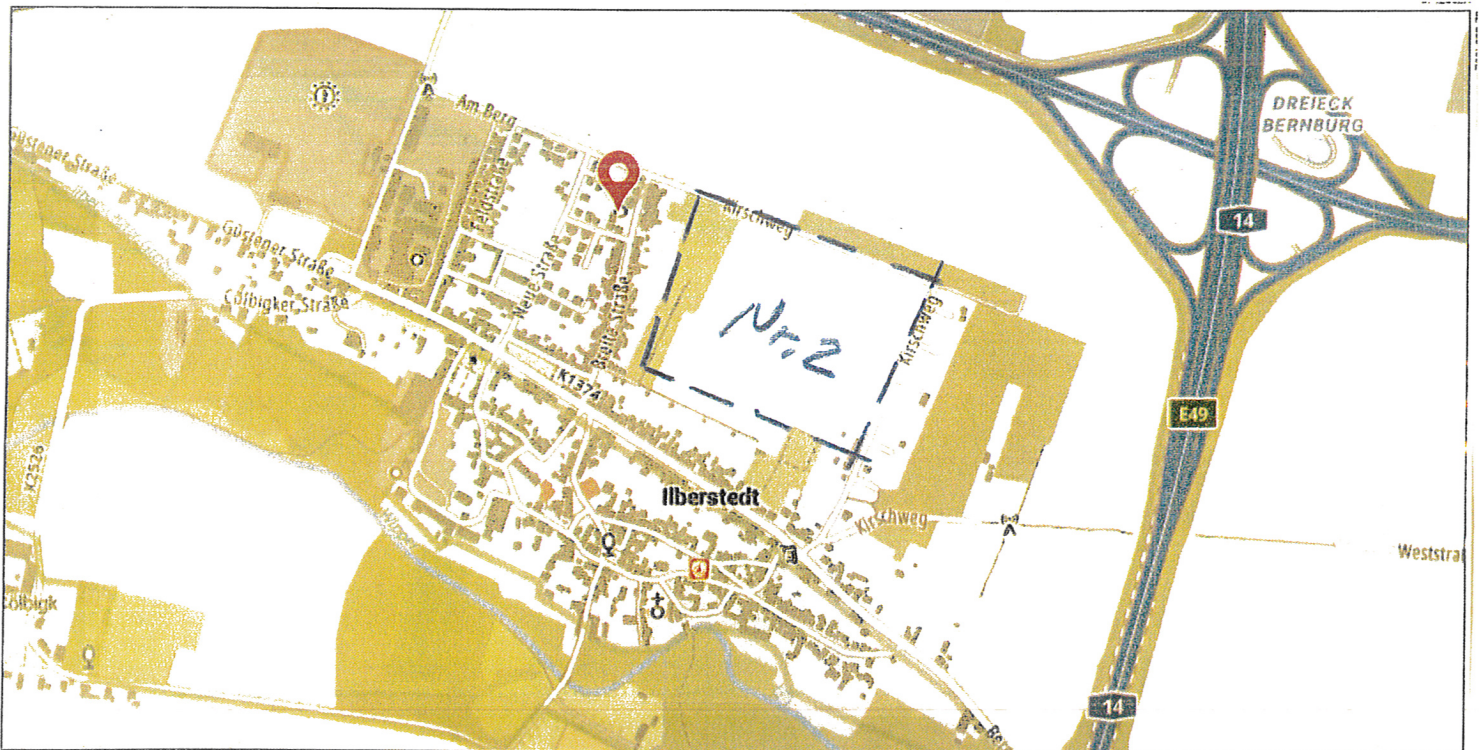


# Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ 4. Änderung – (Teilaufhebung)

## Der Gemeinde Ilberstedt Begründung



2. Entwurf  
08. Januar 2026

Ingenieurbüro Krauß  
Hoch- und Tiefbauplanung  
Windmüllerstraße 2  
39418 Staßfurt

**Gemeinde Ilberstedt  
Bebauungsplan Nr. 2  
„Hinter den Gärten“  
4. Änderung – (Teilaufhebung)  
Begründung 2. Entwurf**

**Auftraggeber: Gemeinde Ilberstedt  
Schulstraße 10**

**06408 Ilberstedt**

**Auftragnehmer: Ingenieurbüro Krauß  
Hoch- und Tiefbauplanung  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Krauß  
Windmüllerstraße 2**

**39418 Staßfurt**

**Tel.: 03925/280218 oder -19  
Handy: 0176/76775758**

**Planungsstand: 2. Entwurf  
08. Januar 2026**

## INHALTSVERZEICHNIS

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich des Verfahrens zur 4. Änderung – (Teilaufhebung)</b>	<b>4 - 6</b>
<b>3.</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 4. Änderung – (Teilaufhebung)</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung</b>	<b>7 - 9</b>
4.1	Raumordnung	7 - 8
4.2	Landschaftsplan	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalte der 4. Änderung – (Teilaufhebung)</b>	<b>10 - 12</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.2	Verkehrerschließung – 4. Änderung – (Teilaufhebung)	10
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht – 4. Änderung (Teilaufhebung) - Grünplanung</b>	<b>10</b>
6.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
6.2	Festlegungen zur Grünordnung	11 - 12
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung – 4. Änderung – (Teilaufhebung)</b>	<b>12 - 13</b>
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	12 - 13
7.2	Auswirkungen der 4. Änderung – (Teilaufhebung) auf Natur und Landschaft	13

Anlage: 2. Entwurf B-Plan Teilaufhebung „Hinter den Gärten“ 4. Änderung – (Teilaufhebung)  
Textliche Festsetzungen  
Planzeichnung als Übersicht, unmaßstäblich verkleinert

## **BEGRÜNDUNG entsprechend § 9 Abs. 8 Bau GB**

### **Zur 4. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ der Gemeinde Ilberstedt**

#### **Gebietsbezeichnung: „Hinter den Gärten“ – Teilbereich**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Die 4. Änderung – (Teilaufhebung) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ (am 10. Juni 1995 in Kraft getreten), welcher durch 3 vereinfachte Änderungen überarbeitet worden ist, entwickelt.

Durch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird mit Aufstellungsbeschluss vom 13. Juli 2010 ein neuer Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgemeindegebiet erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vorentwurfes der 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes. Der Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper lag in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.11.2025 öffentlich aus.

Die 4. Änderung – (Teilaufhebung) ist im Vorentwurf und Entwurf des gesamtgemeindlichen FNPs der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bereits als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Somit kann die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemäß § 1 (8) BauGB ist für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ein reguläres Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Daher werden für diese Teilaufhebung sämtliche Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **2. Geltungsbereich des Verfahrens zur 4. Änderung – (Teilaufhebung)**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ liegt im Nordosten der Gemeinde Ilberstedt und umfasst insgesamt eine Fläche von 16,65 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst einen großen Ausschnitt des rechtskräftigen B-Planes von insgesamt 13,66 Hektar.

Der Teilaufhebungsbereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Ilberstedt.

Im Plangebiet der 4. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen die Flurstücke 248/5, 249/3, 249/4, 249/5, 250/4, 250/5, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 252/4, 252/5, 266/1, 266/3, 266/4, 266/5, 267/1, 267/2, 267/3, 268/1, 268/2, 268/3, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 269/6, 270/1, 270/2, 270/3, 270/4, 271/1, 271/2, 271/3, 271/4, 272/1, 272/2, 272/3, 273/1, 273/2, 273/3, 273/4, 273/5, 274/2, 274/3, 274/4, 275/3, 276/3, 276/4, 277/1, 277/2, 277/3, 277/4, 278/1, 278/2, 278/3, 279/1, 279/2, 279/3, 280/1, 280/2, 280/3, 280/4, 280/5, 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 281/7, 281/8, 281/9, 282/1, 282/2, 282/3, 282/4, 282/5, 282/6, 282/7, 282/8, 282/9, 283/1, 283/2, 283/3, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, 283/8, 283/9, 283/10, 284/1, 284/2, 284/3, 284/4, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 285/1, 285/2, 285/3, 285/4, 285/5, 285/6, 285/7, 285/8, 285/9, 285/10, 285/11, 285/12, 286/1, 286/2, 286/3, 286/4, 286/5, 287/1, 287/2, 287/3, 288/1, 289/1, 289/2, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7, 289/8, 289/9, 289/10, 289/11, 289/12, 290/1, 290/2, 290/3, 290/4, 290/5, 290/6, 290/7, 290/8, 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 292/3, 292/4, 292/5, 292/6, 292/7, 292/8, 292/9, 292/10, 292/11, 292/12, 292/13, 292/14, 292/15, 292/16, 292/17, 292/18, 292/19, 292/20, 292/21, 292/22, 292/23, 292/24, 292/25, 294/1, 294/2, 294/3, 295/1, 295/2, 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 296/1, 296/2, 296/3, 296/4, 296/5, 296/6, 296/7, 296/8, 296/9, 296/10, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 297/5, 298, 299, 300/1, 300/2, 301/1, 301/2, 301/3, 301/4, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 302/7, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/6, 304/1, 304/2, 304/3, 305/1, 305/2 und Teilflächen der Flurstücke 1150, 1151, 1207, 1232 in der Flur 1 ersatzlos aufgehoben werden.

Im verbleibenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen die Flurstücke 399/1, 399/6, 401/5, 401/6, 401/7, 401/8, 401/9, 401/10, 401/11, 401/15, 403/3, 403/4, 403/6, 403/7, 403/9, 403/10, 403/11, 404/1, 405/11, 405/12, 405/13, 405/14, 405/15, 405/16, 405/17, 405/18, 405/19, 405/20, 405/21, 405/22, 405/23, 405/24, 407/5, 407/6, 407/7, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024.

Die 1. Änderung - größtenteils und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ in Ilberstedt, bleiben rechtskräftig. Die 3. Änderung liegt im Bereich der Teilaufhebung und wird mit der 4. Änderung somit komplett aufgehoben. Ein kleiner Teilbereich der 1. Änderung im südwestlichen Eckbereich, des B-Planes Nr. 2 liegend, wurde bereits von der 3. Änderung überlagert und durch diese bereits aufgehoben.

Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung mit der Grenze für den räumlichen Geltungsbereich nach PlanzV abgegrenzt und in seiner geänderten Form in einem entsprechenden Planausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt. Das Gleiche trifft auf den aufzuhebenden Bereich der 3. Änderung zu.

Die Darstellung des Planausschnitts erfolgt auf der Kartengrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie seiner 1. und 2. Änderung wurden nicht übernommen, da sich inhaltlich hierfür keine Änderungen ergeben.

In der Begründung zur 4. Änderung – (Teilaufhebung) werden nur Aussagen zur 4. Änderung getroffen. Sie ist daher ebenso wie die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen immer nur im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen 3 Änderungen zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, die des Geltungsbereiches der 4. Änderung – (Teilaufhebung) zu dem der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

### **3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 4. Änderung – (Teilaufhebung)**

Durch das damalige Regierungspräsidium Dessau wurde am 01. Juni 1995 der Bebauungsplan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ Ilberstedt genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 10. Juni 1995 rechtskräftig.

In der Folgezeit erfolgte die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Der B-Plan umfasst eine Baufläche von 16,65 Hektar. Die verfolgte Zielstellung, nach geschaffenem Baurecht, Ein- und Zweifamilienhäusern auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten, ist im beabsichtigten Umfang nicht erfolgt. Das Gebiet der 4. Änderung – (Teilaufhebung) ist nicht erschlossen. Ein wesentlicher Grund für die nicht erfolgte Bebauung des Gebietes dürfte die unmittelbare Nähe des Baugebietes zur A 14 und zur A 36 sein. Die A 14 tangiert das B-Plangebiet östlich in nur etwa 200 Metern Entfernung. Nördlich des Baugebietes verläuft die Trasse der A 36 über die gesamte Baufeldlänge in einer Entfernung von ebenfalls 200 Metern. Durch die Verbandsgemeinde Saale-Wipper, welche nach dem KVG für die Flächennutzungsplanung zuständig ist, wird ein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper aufgestellt. Hierfür wurde von der Verbandsgemeinde am 13. Juli 2010 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der in den darauffolgenden Jahren erstellte Vorentwurf wurde im Jahr 2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte im Jahr 2014 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. In Beratungen zum Vorentwurf und Entwurf wurde durch die Gemeinde Ilberstedt signalisiert, dass das Wohnbaugebiet verkleinert werden soll. Dies wurde im Vorentwurf und nun auch im Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper umgesetzt. Der Entwurf des FNP lag in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.11.2025 öffentlich aus. Die aufzuhebende Teilfläche des Urplanes wurde entsprechend der Ursprünglichkeit und dem jetzigen Nutzungsstand als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Ziel der Planung ist es, dass mit dem B-Plan Nr. 2 „Hinter den Gärten“ geschaffene Baurecht größtenteils zurückzunehmen und die bisher un bebauten Flächen wieder in den baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Bau GB zu führen. Die un bebauten Flächen des Plangebietes werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau und Weideland für Pferde). Es gibt keine Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, da die Planung im Bereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) bisher nicht umgesetzt wurde.

Dadurch können auch Baulücken in der Gemeinde Ilberstedt besser zur Bebauung genutzt werden, was das Gesamterscheinungsbild des Ortes anhebt.

Mit der 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 „Hinter den Gärten“, soll somit der städtebauliche Willen der Gemeinde Ilberstedt bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Es gilt hierfür auch der Grundsatz der Posteriorität der Gemeinde.

## 4. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

### 4.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen. Ziel der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumforderung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg enthalten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren, wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Handlungsgrundlage ist der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt von 2010 mit Inkrafttreten am 12.03.2011. Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche erfordern die Neuaufstellung eines Landesentwicklungsplanes, LEP, für das Land Sachsen-Anhalt. Dieser Erfordernis geschuldet wurde von der Landesregierung LSA am 08.03.2022 die Neuaufstellung eines LEP beschlossen. Das Grobkonzept des neuen LEP steht bereits seit Ende 2022 und wurde von der Landesregierung im Dezember 2022 beschlossen. Dieser neue LEP soll dann bis 2026 in beschlossener Form vorliegen. Die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Gemeinde Ilberstedt entspricht dem gültigen LEP, wie auch in wesentlichen Grundzügen dem seit März 2022 in Bearbeitung befindlichen neuen LEP. Die Gemeinde Ilberstedt gehört nach Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich Präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Gemeinde Ilberstedt gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum“,

der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besonderer Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

#### Regionaler Entwicklungsplan „Magdeburg“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

In Ihrer Sitzung vom 23.10.2024 hat die Regionalversammlung den 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. RV 13/2024) <sup>1</sup>. Die Unterlagen lagen vom 22.11.2024 bis zum 23.12.2024 aus. Am 19.02.2025 hat die Regionalversammlung der Planungsgemeinschaft Magdeburg den 5. Entwurf beschlossen. Am 20.02.2025 wurden die Unterlagen beim Ministerium für Infrastruktur und Digitales zur Genehmigung eingereicht. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025 genehmigt und ist durch Bekanntmachung am 15.07.2025 wirksam geworden. Somit sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung anschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziel der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Die Gemeinde Ilberstedt ist als ländlicher Raum dargestellt, mit dem Schwerpunkt Landwirtschaft.

Im Sinne der Vorsorge für zukünftige Generationen ist dem Schutz des Bodens als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein besonderes Gewicht beizumessen. Die 4. Änderung – (Teilaufhebung) fördert und unterstützt diese Zielstellung.

#### 4.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung, die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Ortslage Ilberstedt ist ein Landschaftsplan im Jahre 1998 erstellt worden. In diesem ist der Bereich des B-Planes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Laut Landschaftsplan befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 keine Biotope und dergleichen. Es gibt weiterhin auch keine Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, da die Planung im Bereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) nicht umgesetzt wurde.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Mit dem Kommunalverfassungsgesetz LSA wurde geregelt, dass für die Erstellung der Flächennutzungspläne die jeweilige Verbandsgemeinde zuständig ist. Für die Gemeinde Ilberstedt ist somit die Verbandsgemeinde „Saale-Wipper“ für die Erstellung des F-Planes verantwortlich. Derzeit befindet sich die Verbandsgemeinde in der Bearbeitung eines neuen F-Planes für das Gebiet der gesamten Verbandsgemeinde. Am 13. Juli 2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper gefasst. Der Entwurf lag in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.11.2025 öffentlich aus. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch. Nach erfolgter Trägerbeteiligung für den Entwurf des FNPs erfolgt derzeit die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Somit steht die 4. Änderung – (Teilaufhebung) nicht im Widerspruch zum in Aufstellung befindlichen FNPs der gesamten Verbandsgemeinde.

Die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2, steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ilberstedt nicht entgegen und fördert diese sogar.

## 5. Planinhalte der 4. Änderung – (Teilaufhebung)

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung als Wohngebiet, mit Verkehrsanlagen und Baufenstern für die vorgesehene Wohnbebauung, werden für den Bereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) für eine Fläche von 13,66 Hektar vollumfänglich aufgehoben. Diese Flächen verbleiben somit in ihrem Ursprungszustand als landwirtschaftliche Nutzflächen, als Grünland und als Gehölz erhalten. Der Bereich des B-Planes, welcher östlich vom Kirschweg liegt (1. und 2. Änderung), bleibt mit einer Größe von ca. 2,99 Hektar als allgemeines Wohngebiet mit allen rechtskräftigen Festsetzungen vollumfänglich bestehen. Dieser Bereich des B-Planes Nr. 2 ist von der 4. Änderung – (Teilaufhebung) nicht betroffen.

Der am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes errichtete Lärmschutzwall wurde auf einer Länge von mehr als 200 Meter errichtet. Er wurde zudem, gemäß der Vorgaben der Grünordnung, bepflanzt. Er dient als Lärmschutz für die verbleibende Wohnbebauung, Kirschweg. Weiterhin reduziert er auch die Lärmimmissionen, welche von der A 36 ausgehen, für den östlichen Ortsteil der Gemeinde Ilberstedt. Alle ausgewiesenen Wohnbauflächen des B-Plangebietes „Hinter den Gärten“, welche westlich des Kirschweges liegen, werden mit dieser Teilaufhebung wieder zu Acker- und Weideland, sowie zu Gehölz- und Baumreihen, was sie bisher auch waren.

### 5.2 Verkehrserschließung – 4. Änderung – (Teilaufhebung)

Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich der 4. Änderung – (Teilaufhebung) nicht erfolgt. Das verbleibende Wohngebiet der 1. und 2. Änderung wird komplett über den Kirschweg mit seinen fünf abgehenden Stichstraßen erschlossen.

## 6. Umweltbericht – Teilaufhebung - Grünplanung

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ wurde, im Juni 1995, ein Grünordnungsplan vom Büro für Landschaftsplanung, Dr. W. Schüler, erstellt. Dieser wurde in die bestehende Planung eingepflegt und mit der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dessau vom 01.06.1995 Bestandteil des am 10.06.1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes.

Mit der 1., 2. und 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2, von 1996, musste die Grünplanung von Dr. W. Schüler aufgrund der geringen Änderungen den neuen Erfordernissen, nicht angepasst werden. Ein gesonderter Umweltbericht wurde zur 1., 2. und 3. vereinfachten Änderung nicht erstellt.

Herr Dr. Schüler hatte in seinem Grünordnungsplan den Eingriff in die Natur vor und auch nach dem Eingriff dargestellt. Für die Differenz nach dem Eingriff wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Grünordnungsplan eingearbeitet. Diese galten für den gesamten B-Planbereich mit 16,65 Hektar Flächengröße. Herr Dr. Schüler hatte für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz das Kompensationsmodell von ESCHER (1992) herangezogen mit folgendem Ergebnis:

Summe der Werteinheiten nach dem Eingriff:	14,36
<u>Summe der Werteinheiten vor dem Eingriff:</u>	<u>16,43</u>

**Differenzbetrag:** - 2,07

### 6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des damaligen Grünordnungsplanes ist ersichtlich, dass zwischen den Werteinheiten nach dem Eingriff und den Werteinheiten vor dem Eingriff ein Differenzbetrag von – 2,07 Werteinheiten vorlag. Um diesen Wertverlust auszugleichen, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Dem entsprechend erfolgte die Gehölz-Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall. Diese Erweiterung der Bepflanzung auf dem Wall erhöhte den ökologischen Wert der Wallbepflanzung und begünstigt z. B. die Ansiedlung von Brutvögeln. Des Weiteren wurde zusätzlich eine Ackerfläche von ca. 1,9 Hektar bepflanzt.

Ein großer Teil dieser Ausgleichsfläche lag außerhalb des Plangebietes, so dass es sich hier um eine Ersatzmaßnahme handelte.

### 6.2 Festlegungen zur Begrünung

Der von Dr. Schüler erstellte Grünordnungsplan wurde Bestandteil des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ Nr. 2 der Gemeinde Ilberstedt.

Die Gemeinde Ilberstedt hat in den vergangenen 25 Jahren erhebliche Teile der grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt. Dies geschah Anfangs in der Hoffnung auf eine zügige Besiedlung des Wohngebietes, was dann jedoch nicht eintrat. Der rechtskräftige B-Plan Nr2 „Hinter den Gärten“ hatte eine Fläche von 16,65 Hektar. Davon werden jetzt 13,66 Hektar aufgehoben und 2,99 Hektar verbleiben als Wohnbauflächen.

Setzt man dies ins Verhältnis, so ergibt sich ein Anteil von 82,04 Prozent des Gesamtgebietes für den Teilaufhebungsbereich 4. Änderung – (Teilaufhebung) und nur 17,96 Prozent für die verbleibenden Wohnbauflächen.

Somit würden sich auch die noch erforderlich werdenden Maßnahmen um 80 Prozent auf etwa 20 Prozent verringern. Es sollten 1,69 Hektar Anpflanzung von Traubeneichen-Hainbuchen-Wald im Bereich des Lärmschutzwalles vorgenommen werden. Diese sind auf den nördlich und östlich gelegenen zwei Lärmschutzwällen mit einer Länge von fast 600 m und Breiten von > 30 m zu mehr als 100 Prozent bereits umgesetzt worden.

Weiterhin wurden östlich der verbleibenden Wohnbauflächen, auf einer Fläche von 250 m x 30 m, Gehölzpflanzungen vorgenommen. Die Hausgärten wurden ebenfalls grünordnerisch umgesetzt. Für das Gesamtgebiet waren Werteinheiten von 16,45 ermittelt worden. 20 Prozent davon entsprechen etwa 3,30 Werteinheiten für die verbleibende Wohnbaufläche von 2,99 Hektar.

Nachfolgende Werteinheiten werden infolge der umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen in etwa erreicht:

Tab. 1 Wohnbaugebiet „Hinter den Gärten“ Ilberstedt; Darstellung der Werteinheiten nach dem Eingriff mit einbezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, (ESCHER, 1992). Nur für verbleibenden Bereich der 1. und 2. Änderung des B-Planes mit 2,99 Hektar Fläche.

Nach dem Eingriff mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Flächengröße in Hektar	Wertfaktor	Werteinheiten (Fläche x Wertfaktor)
Anpflanzung Traubeneichen-Hainbuchen-Wald	1,80	1,5	2,70
Baumscheiben (Straßenbegleitgrün)	0,01	1,5	0,01
Grünflächen	0,20	1,5	0,30
Hausgärten (unbebautes Wohnbauland)	1,24	1,5	1,86
Straßen, Wege	0,50	-	-
Parkplätze	0,00	-	-
Versiegelte Wohnbaufläche	0,80	-	-
Wasserfläche	0,00	-	-
Ausgleichsmaßnahme Anpflanzung – Gehölzpflanzung	0,75	1,5	1,12
Summe			5,99

Summe der Werteinheiten nach dem Eingriff  
 mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: 5,99  
Summe der Werteinheiten vor dem Eingriff: 3,30

**Differenzbetrag: + 2,69**

Damit ist der durch den Eingriff im Plangebiet entstandene Wertverlust an Natur und Landschaft mehr als ausgeglichen. Es wurde somit viel für die Natur und die Landschaft getan.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung – 4. Änderung – (Teilaufhebung)

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ in der Gemeinde Ilberstedt entfällt das Planungsrecht für die in diesen Bereichen vorgesehenen Verkehrs- und Wohnbauflächen. Eine Besiedlung mit Wohnhäusern ist in diesem Bereich seit über 25 Jahren nicht erfolgt. Lediglich am östlichen Rand des Baugebietes, im verbleibenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes, WA, wurden 6 Einfamilienhäuser errichtet. Die verbleibenden, mit Planungsrecht belassenen Bauflächen des 2,99 Hektar großen Allgemeinen Wohngebietes ermöglichen die Errichtung von weiteren 20 Einfamilienhäusern. Die Aufhebung des größten Teils der

Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 2, welche die Errichtung von mindestens 150 weiteren Einfamilienhäusern ermöglicht hätte, ist für die Gemeinde planungsrechtlich sinnvoll.

Es eröffnet der Gemeinde somit die Möglichkeit, Baulücken innerhalb der Gemeinde besser mit Einfamilienhäusern zu schließen. Dies führt dann auch zu einer Verbesserung des gesamten Ortsbildes. Somit ist die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ für die Gemeinde Ilberstedt sinnvoll und sehr förderlich. Sie ermöglicht eine bessere Entwicklung der Gemeinde im Ortsinneren und die weitere Nutzung dieser 13 Hektar für die Landwirtschaft, was sehr bedeutsam ist.

#### 7.2 Auswirkungen der 4. Änderung – (Teilaufhebung) auf Natur und Landschaft

Durch die planungsrechtliche 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 bleibt die Natur und Landschaft auf einer Fläche von 13,66 Hektar in ihrer bestehenden, natürlichen Form erhalten. Dies ist aus gewässerplanerischer Sicht sehr bedeutsam. Da der Ackerboden eine hohe Güte aufweist, ist die landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche von etwa 13,00 Hektar auch als bedeutsam anzusehen. Für die Ackerbau und Viehzucht treibenden landwirtschaftlichen Betriebe besteht nun auch Planungssicherheit für die Zukunft und für Investitionen in Maschinen und Gerätschaften. Insgesamt gesehen gewinnt die Gemeinde Ilberstedt durch die 4. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 2 mehr, als sie hierdurch verliert.

## Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“  
Bonn.

LAI, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2008):  
Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie, GIRL) in der  
Fassung vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008 mit Begründung und  
Auslagehinweisen in der Fassung vom 29.02.2008.

SHN, Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH (2023):  
Ausbreitungsrechnung für Luftschadstoffe (Immissionsprognose für Gerüche) zum Bebauungsplan Nr.  
2 „Hinter den Gärten“ in Ilberstedt.

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 16.02.2022 gemäß der Richtlinie  
92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer fünfzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von  
gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABI. EG Nr. L 39 S. 14)  
in der derzeit gültigen Fassung.

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und  
Pflanzen /Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABI. EG Nr. L 158 S. 193) in der  
derzeit gültigen Fassung.

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in der derzeit  
gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.  
3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in der derzeit  
gültigen Fassung.

Bundesberggesetz (BbergG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1760) in der derzeit gültigen  
Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert  
durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) in der derzeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in der derzeit gültigen Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) in der derzeit gültigen Fassung.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5) in der derzeit gültigen Fassung.

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54, S. 1050) in der derzeit gültigen Fassung.

### **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660) in der derzeit gültigen Fassung.

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108) in der derzeit gültigen Fassung.

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130) in der derzeit gültigen Fassung.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Quedlinburg in der derzeit gültigen Fassung.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf, beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492). Zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374) in der derzeit gültigen Fassung.