

Salzlandkreis

Der Landrat



Salzlandkreis 06400 Bernburg (Saale)

► Bitte bei Schriftverkehr unbedingt die Organisationseinheit in der Anschrift angeben!

Verbandsgemeinde Saale-Wipper
für die Gemeinde Ilberstedt
Platz der Freundschaft 1
39439 Güsten

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 11.12.2023
Unser Zeichen: 61.72.02/10_11b_2_4Ä_E_12-23
Unsere Nachricht vom:

Name: Frau Lemke
Organisationseinheit: 41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus
Ort: Aschersleben
Straße, Zimmer: Ermslebener Straße 77, Zi. 313
Telefon/Fax: 03471 684-1881/684-2828
E-Mail: colemk@kreis-slk.de

Datum: 07.02.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Ilberstedt 4. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB¹

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Salzlandkreis hat die Planunterlage dankend erhalten und gibt als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab:

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Diesbezüglich wird auf die vorliegende landesplanerische Mitteilung vom 15.01.2024 der obersten Landesentwicklungsbehörde² verwiesen.

2. Planungsgrundsätze und Planungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Sie kann sich darüber hinaus auch aus städtebaulichen Konzepten, einem städtebaulichen Rahmenplan bzw. sonstigen informellen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergeben. Für die Verbandsgemeinde existiert ein *Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept der Verbandsgemeinde Saale-Wipper 2030+*, welches offensichtlich im Zeitraum von 2020 bis 2023 erarbeitet wurde³. Darin wird lediglich ausgeführt, dass der betroffene Standort noch über genügend freie Parzellen für den Eigenheimhausbau verfügt.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24

³ Eine Beteiligung des Salzlandkreises im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fand nicht statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den Gärten“ (rechtskräftig seit 10.06.1995) als Urplan umfasst eine Fläche von ca. 16,65 ha und befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage der Gemeinde Ilberstedt nördlich der Kreisstraße K1374 und südlich der Bundesautobahn A36. In den Folgejahren wurden insgesamt drei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt. Für diese drei vereinfachten Änderungsverfahren liegen dem Salzlandkreis lediglich Entwurfsunterlagen der Bebauungspläne vor. Folgende Daten sind dem Salzlandkreis zu den drei vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 bekannt:

Bezeichnung	Bemerkungen
1. vereinfachte Änderung	Ziel der Änderung: inhaltliche Anpassung des Bebauungsplanes an den zugehörigen Grünordnungsplan (Aufnahme von öffentlichen Grünflächen zur Sicherung der Regenwasserrückhaltung, Verlegung der Planstraße) Satzungsbeschluss am 16.12.1996 Nachweise zur Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB liegen <u>nicht</u> vor
2. vereinfachte Änderung	Ziel der Änderung: Verkürzung der Stichstraßen östlich des Kirschweges Satzungsbeschluss am 12.05.1997 Nachweise zur Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB liegen <u>nicht</u> vor
3. vereinfachte Änderung	Ziel der Änderung: Wegfall der Streuobstwiese, Verlängerung/Veränderung der Planstraße westlich der Breiten Straße Satzungsbeschluss am 08.12.1997 Nachweise zur Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB liegen <u>nicht</u> vor

In den Unterlagen des Fachdienstes 41 des Salzlandkreises sind lediglich die Daten der Satzungsbeschlüsse belegt. Es liegen jedoch keine Unterlagen bzw. Nachweise zu den öffentlichen Bekanntmachungen gem. § 10 Abs. 3 BauGB vor. Ein Bebauungsplan tritt erst mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Sofern die Verbandsgemeinde Saale-Wipper die Bekanntmachungen der o.g. vereinfachten 1., 2. und 3. Änderung nicht belegen kann, sind diese als nicht rechtskräftig zu beurteilen.

Bezugnehmend auf die Angaben in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur vorliegenden Planung (welche aufgrund der o.g. vereinfachten Änderungen vorzugsweise als 4. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans Nr. 2 „Hinter den Gärten“ bezeichnet werden sollte) ist das Ziel, einen Großteil der in dem rechtskräftigen Urplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zurückzuplanen, da eine Ansiedlung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf diesen Flächen bislang nicht erfolgt ist. Demnach soll für eine ca. 13,66 ha große Teilfläche, das im Urplan geschaffene Baurecht zurückgenommen werden und die bisher unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Teilfläche wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 4. Änderung (Teilaufhebung) mit ihrem Geltungsbereich augenscheinlich sowohl über dem Urplan als auch über den Geltungsbereichen der drei vereinfachten

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/95 liegen wird. Grundsätzlich gilt für das Verhältnis gleichrangiger Rechtsnormen zueinander das Prinzip der Posteriorität. Hiernach wird das frühere Recht durch späteres Recht aufgehoben oder abgeändert (BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 – 4 C 3.90). Die Anwendung des Posterioritätsgrundsatzes in der Bauleitplanung wird unterstützt durch den Grundsatz der Einräumigkeit. So darf sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht mit dem Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überschneiden. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes können stets nur in einem einzigen rechtswirksamen Bebauungsplan enthalten sein. Kommt es zu einer Überlagerung eines früheren Bebauungsplans durch einen neuen, so gilt der Grundsatz der Posteriorität. In der Planzeichnung ist nicht eindeutig erkennbar, wie der Geltungsbereich der 4. Änderung (Teilaufhebung) tatsächlich abgegrenzt wird. Der Geltungsbereich der 4. Änderung (Teilaufhebung) ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze eindeutig darzustellen. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen unter Punkt 3 dieser Stellungnahme verwiesen. Sofern die Rechtskraft der o.g. vereinfachten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht rechtssicher nachgewiesen werden kann, wird empfohlen, die 4. Änderung zu nutzen, um den städtebaulichen Willen der Gemeinde für den Geltungsbereich des Urplanes einschließlich der ggf. als nicht rechtswirksam zu beurteilenden vereinfachten Änderungen eindeutig und rechtssicher festzusetzen.

Neben dem o.g. informellen Konzept basieren die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen im Übrigen auf einem wirksamen FNP. Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Ilberstedt auf dem wirksamen TFNP aus dem Jahr 1999 (rechtswirksam seit 01.10.1999) einschließlich der seit 07.03.2014 rechtswirksamen 1. Änderung. Demnach stellt der TFNP die aufzuhebende Teilfläche des Urplanes als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO⁴ dar.

Am 13.07.2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper gefasst. Der Vorentwurf hierzu lag dem Salzlandkreis im Jahr 2014 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vor. Im Vorentwurf des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG ist die aufzuhebende Teilfläche als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Seither scheint das Aufstellungsverfahren des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper nicht weiter voranzuschreiten. Entsprechend den Angaben in der vorliegenden Begründung soll der Entwurf des gesamtgemeindlichen FNP im 1. Quartal 2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden. Es ist derzeit nicht absehbar, wann der gesamtgemeindliche FNP der VerbG Saale-Wipper Rechtswirksamkeit erlangen wird. Im Zusammenhang mit der Tatsache, dass der o.g. rechtswirksame TFNP den normativen Geltungszeitraum (10 – 15 Jahre) deutlich überschritten hat und an die stattgefundene tatsächliche Siedlungs- und Nutzungsentwicklung anzupassen ist, ist es absolut zu begrüßen, dass das Aufstellungsverfahren des gesamtgemeindliche FNP der VerbG Saale-Wipper zeitnah fortgeführt werden soll.

Aufgrund der Darstellungen im rechtswirksamen TFNP der Gemeinde Ilberstedt ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nicht verletzt. Allerdings sollte zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung möglichst zeitnah eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die tatsächliche Siedlungsentwicklung erfolgen.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist m.E. entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

⁴ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Die 4. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2 soll im zweistufigen Normalverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, zu prüfen, ob der Änderungsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann. In der Kommentierung des BauGB wird bezüglich der Anwendung des § 13 BauGB ausgeführt, dass sich die damit einhergehende Vereinfachung auf den Wegfall der Umweltprüfung und geringere Anforderungen an die Beteiligungsverfahren beziehen kann. Eine Ausnahme von dem Regelverfahren der Umweltprüfung besteht jedoch lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die nicht in erster Linie der Schaffung von Baurechten dienen, sondern vorrangig Bestands sichernde oder ordnende Funktionen haben. In derartigen Fällen ist nach Auffassung des Gesetzgebers eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich, da mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Ein vereinfachtes Verfahren ist daher auf diejenigen Planungen begrenzt, in denen keine UVP-pflichtigen oder vorprüfungspflichtigen Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zugelassen werden sollen.⁵ Die Grundzüge der Planung sollten hierbei nicht berührt werden. Diesbezüglich wäre insbesondere zu prüfen, ob die Verkleinerung der Flächengröße des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass durch die Änderung bzw. Teilaufhebung sich das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert. Sofern die Grundzüge der Planung durch die Änderung bzw. Teilaufhebung nicht berührt werden, ist der Anwendungsbereich des § 13 BauGB für die o.g. Planungen m.E. durchaus gegeben.

3. Planunterlagen

Da die vorliegende Planung die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 als Urplan bezweckt und weitere drei vereinfachte Änderungen, deren Rechtskraft rechtssicher nachzuweisen ist, bekannt sind, handelt es sich m.E. um die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Es wird empfohlen, die hier vorliegende Planung eindeutig als „4. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 2“ zu bezeichnen.

3.1 Planteil A – Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht teilweise den Vorschriften der PlanZV⁶. Der gewählte Maßstab entspricht dem des Urplanes und lässt eine gute Lesbarkeit zu. Die in Papierform zur Verfügung gestellte Planzeichnung wurde nicht maßstäblich ausgedruckt.

Die verwendete Kartengrundlage ist hinsichtlich der Vervielfältigungserlaubnisnummer des Urhebers (üblicherweise das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo)) zu ergänzen.

Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit empfehle ich in der Übersichtskarte auf der Planzeichnung die Lage des Plangebietes zu kennzeichnen.

Es wird empfohlen, der Überschrift „Planzeichenerklärung“ die Rechtsgrundlage nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV hinzuzufügen. Darüber hinaus sollte in den Überschriften zu den einzelnen Planzeichen die Verbindung zu den im Bebauungsplan möglichen oder zwingenden Darstellungen nach § 9 Abs. 1 BauGB genau hergestellt werden. Zur besseren Übersichtlichkeit und Abgrenzung der verwendeten Planzeichen sollten die Überschriften durch eine Nummerierung voneinander abgegrenzt werden.

⁵ Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 1309 - 1324

⁶ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- z.B.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2. Maß der der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- ... usw.

Gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke 586, 585 und 505/1 (Gemarkung Ilberstedt, Flur 1) sind veraltet und sollten in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster aktualisiert werden.

Des Weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV aus den Planunterlagen die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen hervorgehen. Insofern wird ange-regt, in der Planzeichnung die vorhandene Topographie und vorhandenen Geländehöhen (Höhen-punkte) zu ergänzen. Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festset-zungen abzugrenzen. Selbst bei farbiger Darstellung der Planinhalte verbleiben immer auch Festset-zungen in der Planzeichnung, die durch Eintrag in schwarzer Farbe vorgenommen werden müs-sen (z.B. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bemaßungen, u.a.). Es wird empfohlen, in der Planzeichnung die Planunterlage (hier die Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen) durch die Verwendung eines hellen Grautons eindeutig von den farbigen und schwarzen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuheben.

In der vorliegenden Planzeichnung ist die Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung (Teilaufhebung) weder zeichnerisch noch textlich eindeutig festgesetzt. Der auf der Planzeichnung erläuterte Geltungsbereich ist nicht als textliche Festsetzung formuliert und gekennzeichnet und hat somit keine normgebende Wirkung. Die eindeutige Festsetzung der Grenzen des Geltungsbereiches der 4. Än-derung (Teilaufhebung) ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB zwingend, da Festsetzungen nur für Flächen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen werden können. Es wird empfohlen, die Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung (Teilaufhebung) zeichnerisch festzusetzen. Dafür sollte das Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage PlanZV verwendet werden. Die Dar-stellung der Geltungsbereiche des Urplanes sowie der 2. Änderung ist in der Planzeichnung nicht erforderlich. Dadurch wird m.E. die Eineindeutigkeit der Planung beeinträchtigt und das Bestimmtheitsgebot verletzt. Die Geltungsbereiche des Urplanes und der 2. Änderung sind von der Planzeichnung zu entfernen. Alternativ wird empfohlen, die Überlagerung der Geltungsbereiche rechtskräftiger Änderungen mit dem Geltungsbereich des Urplanes in der Begründung darzustellen und zu erläutern. Die Planzeichnung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Grenze des Geltungsbereiches der 2. Än-derung sowie für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind nicht eindeutig voneinander abgrenzbar. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, weshalb die östlich des Kirschweges als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen in der Planzeichnung nicht mit dem entsprechenden Planzeichen Nr. 1.1.3 der Anlage PlanZV dargestellt sind. Dies widerspricht absolut dem Bestimmtheitsgebot und ist zwingend zu überarbeiten und ent-sprechend eindeutig darzustellen.

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß fehlt der Bezug. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Denn wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, so ist schon aus Gründen der hinreichenden Bestimmtheit die eindeutige Festlegung der erforderlichen Bezugs-punkte notwendig. Weitergehende Vorgaben, welche Bezugspunkte als untere Bezugspunkte und als obere Bezugspunkte in Frage kommen, werden in § 18 Abs. 1 BauNVO nicht genannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

nicht geeignet ist, da diese nicht gegen Veränderung geschützt ist. Im Sinne einer eindeutigen Höhenfestsetzung wird empfohlen, als unteren Bezugspunkt z.B. das Niveau eines bestimmten Punktes einer Verkehrsfläche zu nennen.⁷ Auch die Angabe einer absoluten Höhe im aktuell gültigen Höhenreferenzsystem (z.B. „Höhe über NHN im DHHN2016“) für die Bezugspunkte ist eindeutig. Die eindeutige Höhenfestsetzung hat als zeichnerische oder textliche Festsetzung auf der Planzeichnung zu erfolgen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichenerklärung ein Planzeichen für die Darstellung von Höhenpunkten erläutert ist, jedoch in der Planzeichnung nicht dargestellt bzw. verwendet wird. Dies ist zu überarbeiten.

In die Planung sind die vorhandenen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) mit dem Planzeichen Nr. 8 der Anlage zur PlanZV nachrichtlich zu übernehmen. Ferner ist die Planzeichnung hinsichtlich der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (äußere Erschließung) zu ergänzen.

Die Planzeichnung ist anhand der vorgenannten Anmerkungen und Hinweise grundlegend zu überarbeiten.

3.2 Planteil B - Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen uneindeutig und städtebaulich begründet sein. Doppelfestsetzungen sind zu vermeiden.

Es wird empfohlen, analog zur Überschrift „Teil A - Planzeichnung“ für die textlichen Festsetzungen die Überschrift „Teil B – Textliche Festsetzungen“ zu verwenden und die textlichen Festsetzungen möglichst wie folgt zu strukturieren:

„Planteil B – Textliche Festsetzungen“

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. ... usw.
- II Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA⁸
- III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- IV Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
- V Hinweise

In dem vorliegenden Planentwurf wurden die TF offensichtlich aus dem Urplan übernommen und nehmen Bezug auf den zugehörigen Grünordnungsplan nebst Anlagen. Der Grünordnungsplan des Urplanes sollte als Anlage in die Begründung der 4. Änderung aufgenommen werden.

Hinweise

Die unter den Hinweisen aufgeführten Anmerkungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht auf der Planzeichnung darzustellen. Alternativ könnten diese in der Begründung aufgeführt werden.

3.3 Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke sind auf dem Plan darzustellen. Für Unterschriften ist ausreichend Platz vorzuhalten. Die in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen (BauGB) sind auf Aktualität zu prüfen. Redaktionell wird darauf hingewiesen, dass die Überschrift „Präampel“ falsch geschrieben ist und richtigerweise Präambel heißen muss. Dies ist zu berichtigen.

⁷ Vgl. Rixner/Biedermann/Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 4. Aufl. Reguvis Verlag, 2022

⁸ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

3.4 Begründung

Bezugnehmend auf die Ausführungen unter Punkt 3 dieser Stellungnahme zur Festsetzung des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist der Abschnitt 2 der Begründung umfassend zu überarbeiten.

Des Weiteren wird Bezug genommen auf die Ausführungen unter Punkt 2 dieser Stellungnahme zu den drei vereinfachten Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 2. Die Rechtskraft der o.g. Änderungen ist rechtssicher nachzuweisen. Sofern die Verbandsgemeinde Saale-Wipper die Bekanntmachungen der o.g. vereinfachten 1., 2. und 3. Änderung nicht belegen kann, sind diese als nicht rechtskräftig zu beurteilen. Die Planunterlagen sind dementsprechend anzupassen und zu überarbeiten.

Auf S. 8 der Begründung werden unter Punkt 4.2 Ausführungen zum Landschaftsplan gemacht. Diesbezüglich ist zu konkretisieren, ob für die vorliegende Planung Darstellungen eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind.

Im Abschnitt 4.2 der Begründung werden Ausführungen zum FNP gemacht. Diese sind m.E. unzureichend formuliert. Es wird empfohlen, den Abschnitt entsprechend der Anmerkungen und Hinweise unter Punkt 2 dieser Stellungnahme zum Entwicklungsgebot zu konkretisieren und anzupassen.

Die in der Begründung genannten Rechtsgrundlagen (BauGB) sind auf Aktualität zu prüfen.

Insgesamt sind die Planunterlagen durch zahlreiche Fehler und Widersprüche gekennzeichnet und sollten grundsätzlich überarbeitet werden.

4. Weitere Hinweise

Das Vorhaben befindet sich im Bergwerkseigentum Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde, Rohstoff: Salz/Sole, Inhaber: K+S Minerals and Agriculture GmbH. Zudem befindet sich das Vorhaben in einem Bergschadensgebiet des untertägigen Salzabbaus.

Des Weiteren ist zu beachten, dass sich das Vorhaben in einem nach § 3 Abs. 1 EinwirkungsBergV⁹ ermittelten und festgelegten Einwirkungsbereich des Bergwerks Bernburg des Unternehmens K+S Minerals and Agriculture GmbH befindet¹⁰, wodurch § 120 Abs. 1 BBergG¹¹ Anwendung findet. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes verbleiben diese Flächen in ihrem ursprünglichen Zustand. Aufgrund der oben beschriebenen Lage der Flächen der Teilaufhebung wird dennoch empfohlen, das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, An der Fliederwegkaserne 13 in 06130 Halle (Saale) zu beteiligen.

Das Plangebiet berührt nordöstlich des Kirschweges das Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG¹² mit dem Verfahrensnamen „Bernburg A14“ und der Verfahrensnummer BBG087. Als bearbeitende Stelle des Flurbereinigungsverfahrens ist das Amt für Landwirtschaft,

⁹ Einwirkungsbereichs-Bergverordnung vom 11. November 1982 (BGBl. I S. 1553, 1558), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3584) geändert worden ist

¹⁰ Link: https://lagb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/LaGB/bekanntmachung/Einwirkungsbereiche/EB_BergwerkBernburg_M50000.jpg

¹¹ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

¹² Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist

Flurneuordnung und Forsten Anhalt (Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau) des Landes Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

Die **untere Naturschutzbehörde** hat grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung. Ziel der vorliegenden Planung ist es, dass mit dem Urplan geschaffene Baurecht für 13,66 ha zurück zu nehmen und die bisher unbebauten, derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen, wieder in den baurechtlichen Außenbereich, im Sinne von § 35 BauGB, zu führen. Demzufolge verbleiben im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Gemarkung Ilberstedt lediglich 2,99 ha Wohnbaufläche. Analog dazu verringern sich die ursprünglich festgelegten grünordnerischen Maßnahmen auf die bereits durch die Gemeinde Ilberstedt umgesetzten Pflanzmaßnahmen. Den Aussagen zur Grünordnung wird gefolgt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Der **Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB)** führt aus, dass für die teilaufzuhebende Fläche Belange der Abfallentsorgung nicht berührt werden. Für die verbleibenden Wohnbauflächen muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 10,00 m befahren werden kann, um eine fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten. Sollte die Planung den Ausbau einer Sackgasse vorsehen, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601¹³ i.V.m. RAST 06¹⁴ Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen (3 -achsige, Länge 10,00 m) einzuplanen. Um die Entsorgung zukünftig sicherzustellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten.

Die Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2022) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Die **untere Bodenschutzbehörde**, die **untere Wasserbehörde**, die **untere Immissionsschutzbehörde**, der **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst**, der **Fachdienst Gesundheit** sowie die **untere Bauaufsichtsbehörde** äußern keine Bedenken oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wechselberger
Fachdienstleiter

¹³ Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e.V. (Herausgeber): DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil I: Abfallsammlung, Berlin 2016

¹⁴ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Herausgeber): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Köln 2007