

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: 12.06.2025
Unser Zeichen: 61.72.02/10_ILB_2_Ä_E_06-25
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 684-1881/684-551790
E-Mail: colemke@kreis-slk.de

Datum: 21.07.2025

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

In Bezug auf die Erfordernisse der Raumordnung wird vorliegend auf die landesplanerische Mitteilung vom 02.07.2025 der obersten Landesentwicklungsbehörde verwiesen, mit der Feststellung, dass die Planänderung nicht raumbedeutsam ist.

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 wurde. 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

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. In der vorliegenden Begründung werden die Daten der Bekanntmachungen der 1. bis 3. Änderung aufgeführt. Die entsprechenden Nachweise der Bekanntmachungen sind dem Salzlandkreis vorzulegen.

Bezugnehmend auf die vorliegenden Unterlagen ist das Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Hinter den Gärten“, einen Großteil der in dem rechtskräftigen Urplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zurück zu planen, 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 sowohl Teilflächen des Urplanes als auch die Geltungsbereiche der ersten und dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/95 überlagern 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. 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 rechtskräftig 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 BauNVO² 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. Ein in den vorliegenden Planunterlagen angesprochener Entwurf des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper lag dem Salzlandkreis bislang noch nicht vor. Bezugnehmend auf Angaben der VerbG

² 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

Saale-Wipper (Telefonat mit Fr. Schwertfeger) soll der Entwurf des gesamtgemeindlichen FNP im 3. Quartal 2025 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 stattgefundenen tatsächlichen Siedlungs- und Nutzungsentwicklung anzupassen ist, ist es absolut zu begrüßen, dass das Aufstellungsverfahren des gesamtgemeindlichen 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.

Im Zusammenhang mit der Verfahrensart des Aufstellungsverfahrens erging in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2024 zum Vorentwurf die Empfehlung, die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu prüfen. Bezugnehmend auf die vorliegende Auslegungsbescheidbekanntmachung soll das Aufstellungsverfahren nunmehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt werden. Eine Prüfung der Tatbestandsmerkmale für die Anwendung des § 13 BauGB ist in den Planunterlagen jedoch nicht enthalten. Die Erfüllung der Tatbestandsmerkmale des § 13 Abs. 1 BauGB ist zwingend nachzuweisen und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar darzulegen. Wie bereits in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2024 zum Vorentwurf ausgeführt, ist hierfür u.a. nachzuweisen, dass die Grundzüge der Planung durch die Teilaufhebung nicht berührt werden. Hierbei sollte insbesondere geprüft werden, ob die Verkleinerung der Flächengröße des Geltungsbereiches des Urplanes 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. Die Begründung ist hinsichtlich der Verfahrenswahl umfassend zu überarbeiten und zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang wird auf die rechtsaufsichtliche Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes (Referat Bauwesen) vom 09.07.2025 zur derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Bezug genommen. Der darin angemahnte Sachverhalt trifft m.E. analog auf die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu. In der o.g. Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes wird ausgeführt, dass eine Anwendung des § 13 BauGB für eine Aufhebung nicht zulässig ist. Der Salzlandkreis vertritt die Auffassung, dass es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine *Teilaufhebung* handelt, bei der lediglich *Teilflächen* des Bebauungsplans Nr. 2 als Urplan bzw. Teilflächen der 1. und 3. Änderung aufgehoben werden sollen. Die nicht durch die vorliegende Teilaufhebung überlagerten Geltungsbereiche des Urplanes bzw. der Änderungen sollen rechtskräftig bleiben. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen vertritt der Salzlandkreis die Auffassung, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Teilaufhebung um eine Änderungsplanung handelt, die bei nachzuweisendem Vorliegenden der übrigen Tatbestandsvoraussetzungen einer Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zugänglich ist.

3. Planunterlagen

3.1 Planteil A – Planzeichnung und Planzeichenerklärung

Die vorgelegte Planzeichnung entspricht teilweise den Vorschriften der PlanZV³. Der gewählte Maßstab entspricht dem des Urplanes und lässt eine gute Lesbarkeit zu. Die in Papierform zur Verfügung gestellte Planzeichnung wurde nicht maßstäblich ausgedruckt.

In der Planzeichenerklärung ist die Erläuterung des Geltungsbereiches (BauGB) fehlerhaft. Denn hierbei handelt es sich nicht wie auf der Planzeichnung erläutert um die „Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 2 ‚Hinter den Gärten‘“, sondern offensichtlich um die beabsichtigte Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, welche die aufzuhebenden Teilflächen des Urplanes bzw. der Änderungen eingrenzt. Dies ist zu korrigieren.

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

3.2 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 erneut darauf hingewiesen, dass die Überschrift „Präampel“ falsch geschrieben ist und richtigerweise Präambel heißen muss. Dies ist zu berichtigen.

Des Weiteren sind die in der Präambel genannten „...vorstehenden textlichen Festsetzungen...“ auf der Planzeichnung nicht vorhanden. Dies ist zu prüfen. Der Widerspruch ist zu beseitigen.

3.3 Begründung

Insgesamt entspricht die Begründung sowohl inhaltlich als auch in ihrer Form nicht den Vorschriften gem. § 2a Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus fehlt es der Begründung an der erforderlichen Sorgfalt und vielfach an der sachlichen Richtigkeit. Die Begründung ist mit Hinweis auf die nachfolgend beispielhaft genannten Anmerkungen und Hinweise grundlegend zu überarbeiten, zu korrigieren und zu ergänzen.

In der Begründung fehlt eine Prüfung der Tatbestandsmerkmale für die Anwendung des § 13 BauGB. Die Erfüllung der Tatbestandsmerkmale des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zwingend nachzuweisen und in der Begründung ausführlich und nachvollziehbar darzulegen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 2 dieser Stellungnahme verwiesen. Die Begründung ist diesbezüglich umfassend zu überarbeiten.

Auf S. 9 der Begründung wird unter Punkt 5.2 Bezug genommen auf das verbleibende Wohngebiet. Diesbezüglich ist genau zu prüfen, welche Restflächen der betroffenen Bebauungspläne (Urplan 1., 2. und/oder 3. Änderung) durch die hier vorliegende 4. Änderung (Teilaufhebung) nicht überplant werden. Dies ist zu prüfen und entsprechend zu konkretisieren.

In diesem Zusammenhang wird dringend empfohlen, die Überlagerung der Geltungsbereiche der 1., 2. und 3. Änderung sowie der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung (Teilaufhebung) mit dem Geltungsbereich des Urplanes in der Begründung darzustellen und zu erläutern. Die Planunterlagen sind diesbezüglich zu überarbeiten.

³ 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

Ein in der vorliegenden Begründung auf S. 6 unter Punkt 3 angesprochener Entwurf des gesamtgemeindlichen FNP der VerbG Saale-Wipper lag dem Salzlandkreis bislang noch nicht vor. Die Angaben zur Darstellung des Plangebietes in diesem FNP-Entwurf können folglich nicht geprüft werden.

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

4. Weitere Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentum Nr. III-A-d/h-54/90/878 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“, Rohstoff: Steinsalz/Sole. Inhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Bergschadensgebiet des untertägigen Steinsalzbergbaus um Bernburg und im Einwirkungsbereich gem. § 3 Abs. 3 EinwirkungsBergV⁴ des Bergwerkes Bernburg zur Gewinnung von Steinsalz/Sole⁵. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, An der Fliederwegkaserne 13 in 06130 Halle (Saale) sowie die vorgenannte Bergrechtsinhaberin sollten beteiligt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich an der östlichen Grenze ein ländlicher Weg. Dieser Weg ist im ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt unter den Wegnummern local ID und der Objekt ID registriert. Hier handelt es sich um den Weg, 153015_008 (163637). Bei Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Weges sollte das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Mitte, Außenstelle Wanzleben, Ritterstraße 17, 39164 Wanzleben-Börde in die Planung mit einbezogen werden. Über das Ergebnis der Abstimmung ist der Salzlandkreis, 41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale) schriftlich zu informieren.

Das Plangebiet berührt nordöstlich des Kirschweges das Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG⁶ mit dem Verfahrensnamen „Bernburg A 14“ und der Verfahrensnummer BBG087. Als bearbeitende Stelle des Flurbereinigungsverfahrens ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau) des Landes Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

Aus Sicht der **unteren Naturschutzbehörde** wird dem vorliegenden Planentwurf zugestimmt. Es wird auf die Hinweise der UNB aus der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2024 verwiesen. Diese gelten fort.

Die **untere Jagdbehörde** gibt folgende Anregungen und Hinweise:

Soweit es im Zuge der beabsichtigten Maßnahmen über Tage und außerhalb der geschlossenen Ortschaften zu folgenden Einschränkungen kommt / kommen kann:

- allgemeine Beunruhigung des Wildbestandes, z.B. durch Baulärm oder (Bau-) Fahrzeugverkehr
- Rückschnitt oder Entfernung von Sträuchern und Bäumen
- Beeinträchtigung von Wildwechseln
- notwendige Umsetzung von jagdlichen Einrichtung (z.B. Hochsitze, Ansitzleitern, Kirrungen etc.)
- allgemeine Beeinträchtigung der Jagdausübung

⁴ Einwirkungsbereichs-Bergverordnung vom 11. November 1982 (BGBl. I S. 1553, 1558), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3584)

⁵ Link: <https://lagb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/LaGfB/Bergbau/Markscheide- und Berechtigungswesen/Einwirkungsbereiche/Einwirkungsbereich-Bernburg.pdf>

⁶ 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

ist mindestens vier Wochen vor Maßnahmenbeginn die Jagdgenossenschaft Ilberstedt (Herr Lothar Jänsch, Wendlandstr. 22, 06408 Ilberstedt) schriftlich über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren und anzuhören.

Der **Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises** verweist auf die Hinweise des KWB aus der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2024. Diese gelten fort.

Hinsichtlich der Prüfung auf **Kampfmittelverdachtsflächen** behalten die in der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 05.02.2024 gegebenen Hinweise weiterhin ihre Gültigkeit. Entsprechend sind keine weiteren Hinweise erforderlich.

Die **untere Bodenschutzbehörde**, die **untere Abfallbehörde**, 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

