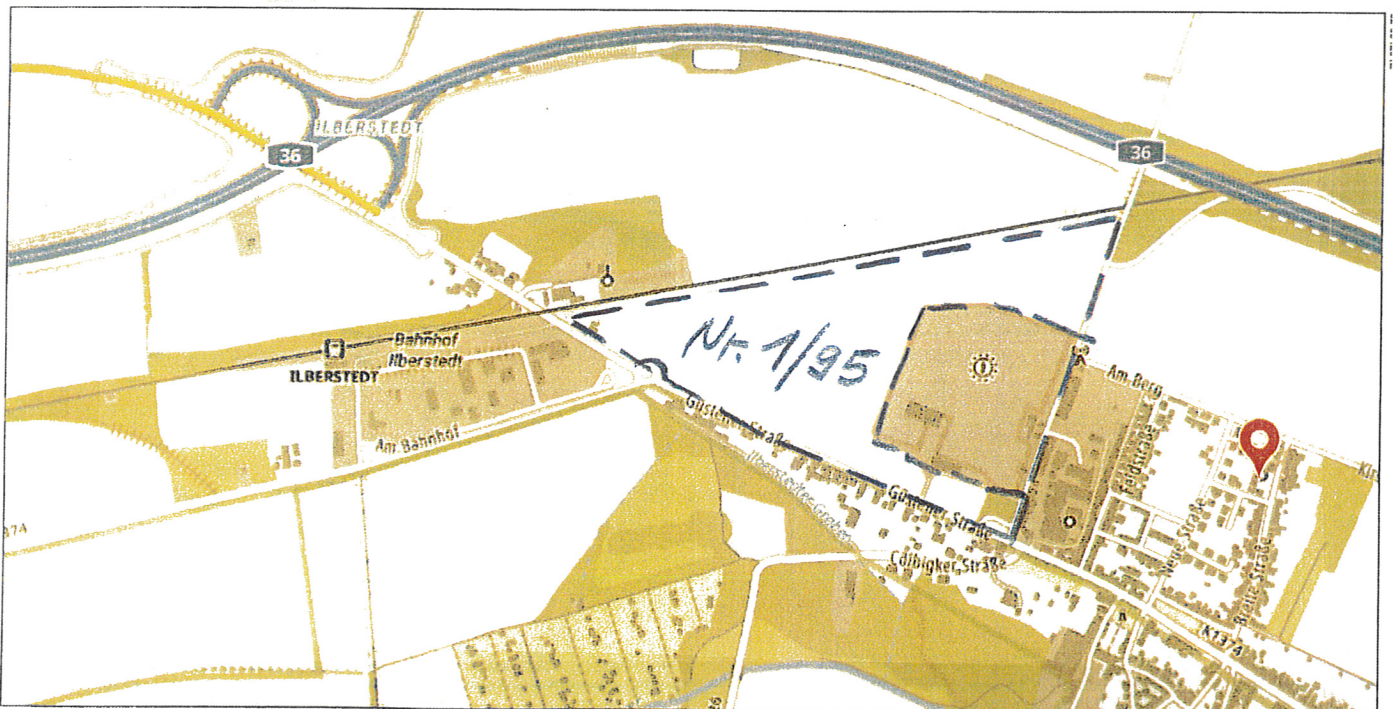


# Bebauungsplan Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ 3. Änderung – (Teilaufhebung)

## Der Gemeinde Ilberstedt Begründung



2. Entwurf  
08. Januar 2026

Ingenieurbüro Krauß  
Hoch- und Tiefbauplanung  
Windmüllerstraße 2  
39418 Staßfurt

**Gemeinde Ilberstedt  
Bebauungsplan Nr. 1/95  
„Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“  
3. Änderung – (Teilaufhebung)  
Begründung – 2. Entwurf**

**Auftraggeber:** Gemeinde Ilberstedt  
Schulstraße 10

06408 Ilberstedt

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

39418 Staßfurt

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlage: 2. Entwurf B-Plan 3. Änderung – (Teilaufhebung) „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“  
Textliche Festsetzungen  
Planzeichnung als Übersicht, unmaßstäblich verkleinert

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

### **Zur 3. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ der Gemeinde Ilberstedt**

#### **Gebietsbezeichnung: „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ – Teilbereich**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Die 3. Änderung – (Teilaufhebung) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/95 (Genehmigung vom 23. November 1999, rechtskräftig seit 07. Januar 2000) einschließlich der 1. Änderung (Genehmigung vom 19. November 2008 und rechtskräftig seit 05. Dezember 2008) und der 2. Änderung (Beschlussfassung vom 23. Juli 2013 und rechtskräftig seit 04. April 2014) entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB, welche die Grundlage für die 3. Änderung - Teilaufhebungsverfahren bilden:

- der Beschluss der Gemeindevertretung Ilberstedt zur Einleitung des Verfahrens für die 3. Änderung – (Teilaufhebung) vom 25. März 2014.

Für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper ist ein gesamtgemeindlicher Flächennutzungsplan in Aufstellung befindlich. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 13. Juli 2010 gefasst. Die 3. Änderung - (Teilaufhebung) ist im Vorentwurf und Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper bereits als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Somit kann die 3. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 1/95 aus dem vorbereiteten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper lag in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.11.2025 öffentlich aus.

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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte anhand des Vorentwurfes der 3. Änderung des B-Planes.

#### **2. Geltungsbereich des Verfahrens zur Teilaufhebung**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ liegt im Nordwesten der Gemeinde Ilberstedt und umfasst insgesamt eine Fläche von 24,95 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung – (Teilaufhebung) umfasst einen großen Ausschnitt des rechtskräftigen B-Planes von insgesamt 16,5 Hektar.

Der Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Ilberstedt:

Im Plangebiet liegen in der Gemarkung Ilberstedt, Flur 4, die Flurstücke 225/2, 1033, 1034, 1035, 1038-teilweise, 1040-teilweise, 1042, 1044, 1045, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 1032, 251, 252, 253, 254, 1029, 1028, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 203/1, 1005, 1008, 204/1, 1003, 1004.

Im Norden durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Teilflächen der Flurstücke 205/1 und 1009 sowie das Flurstück 1006, 1007, 1009 (tlw.), 1010, 1030 (tlw.), 1031 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Ilberstedt).

Im Osten durch die Straße des Aufbaus sowie durch Wohnbebauungen (Flurstücke 1003, 1004, Flur 4 und die Flurstücke 201/1, 612/1, 612/2, Flur 1, Gemarkung Ilberstedt).

Im Süden durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen und einen unbefestigten Weg (Flurstücke 244, 245, 246, 247, 248, 251, 252, 253, 254/2, 1029 und 1032, Flur 1, Gemarkung Ilberstedt).

Im Westen durch intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 207 (tlw.), 216 (tlw.), 217 (tlw.), 1001 (tlw.), 1002 (tlw.), 1006 (tlw.), 1030 (tlw.), und 1031 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Ilberstedt. Die 1. Änderung bleibt nur mit dem anteiligen Knotenpunkt rechtskräftig, in welchem sich der Kreisverkehr L 71 n / K 1374 befindet. Der halbe Kreisverkehr liegt auf den Flurstücken 1036, 1037, 1039, 1041 und 1043 sowie teilweise auf den Flurstücken 1038 und 1040.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt bleibt ebenfalls rechtskräftig.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „Sonstige Sondergebiet“ ist im Plan im Maßstab 1:1000 dargestellt und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8,3564 Hektar (ca. 8,4 Hektar).

Im Plangebiet der 2. Änderung "Sonstiges Sondergebiet" liegen die Flurstücke 205/1 (tlw.), 207 (tlw.), 211, 212, 213, 214, 215, 216 (tlw.), 217 (tlw.), 250, 1001 (tlw.), 1002 (tlw.), 1006, 1007, 1009 (tlw.), 1010, 1030 (tlw.), 1031 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Ilberstedt.

Der von der 3. Änderung – (Teilaufhebung) betroffene 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.

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 für die 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 1/95 keine Änderungen ergeben.

In der Begründung zur 3. Änderung – (Teilaufhebung) werden nur Aussagen zu den Änderungen innerhalb des Bereiches der 3. Änderung - (Teilaufhebung) getroffen. Sie ist daher, ebenso wie die Planzeichnung und die textliche Festsetzungen immer nur im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen 2 Änderungen zu sehen.

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan im Bereich der 3. Änderung bisher nicht umgesetzt wurde.

Die Lage und Abgrenzung des gesamten Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, die des Geltungsbereiches der 3. Änderung – (Teilaufhebung) zu dem der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Gleichwohl leistet die Teilaufhebung des B-Planes-Nr. 1/95 einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen vermieden wird.

### **3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Teilaufhebung**

Durch das damalige Regierungspräsidium Dessau wurde am 23. November 1999 der Bebauungsplan Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes B 185/L71 mit Genehmigung vom 19. November 2008.

Da die damaligen, kleinteiligen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der 1. Änderung, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für die Erzeugung von umweltfreundlichen Solarstrom verhinderten sowie die bisher angestrebte gewerbliche Nutzung im beabsichtigten Umfang nicht erfolgt ist und das Gebiet noch nicht erschlossen wurde, was auch mittelfristig nicht umsetzbar war, hatte die Gemeinde, am 28. August 2012, den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt gefasst.

Nachdem der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, in welchem die Ausweisung des Gebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ erfolgte, in der Zeit vom 15. Oktober 2012 bis 16. November 2012 öffentlich auslag und in dieser Zeit die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange beteiligt worden sind, ergaben die Stellungnahmen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert werden musste.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt wurde auf den unstrittigen Bereich der Konversionsfläche der ehemaligen Tierhaltungsanlagen und der Tankstelle reduziert. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Baubauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt wurde am 27. Juli 2013 gefasst und die 2. Änderung des B-Planes wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 04. April 2014 rechtskräftig.

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper“ erstellt derzeit einen F-Plan für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde und somit auch für Ilberstedt. Am 13. Juli 2010 wurde der Beschluss zur Aufstellung des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Saale-Wipper 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 Baugesetzbuch.

In dem F-Planvorentwurf und Entwurf ist die Fläche der 3. Änderung – (Teilaufhebung) bereits als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Saale-Wipper lag in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 10.11.2025 öffentlich aus.

Die Gesamtfläche des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt beträgt brutto 24,95 Hektar. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt sicherte den Bau des Kreisverkehrs ehemals B 185 / L 71 und jetzt L 71 n / K 1374. Der anteilige Kreisverkehr mit einer Fläche von 1.653 m<sup>2</sup> ist von der Teilaufhebung nicht betroffen.

Die 2. Änderung B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt bezog sich auf die Konversionsflächen, bestehend aus den ehemaligen Stallanlagen und der Tankstelle und hat einen Geltungsbereich von 8,3568 Hektar (ca. 8,4 Hektar). Diese 2. Änderung bleibt rechtskräftig. Es sollen nur die Flächen zurück genommen werden, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Die Fläche des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ Ilberstedt, welche aufgehoben werden soll, hat eine Fläche von 16,4279 Hektar (ca. 16,4) Hektar.

Mit der 3. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ soll somit der städtebauliche Wille der Gemeinde Ilberstedt bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Es gilt hierfür auch der Grundsatz der Posteriorität der Gemeinde.

Die 3. Änderung – (Teilaufhebung) eines Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ hat analog der Aufstellung eines B-Planes gemäß § 1 (8) BauGB zu erfolgen.

#### **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 Ermessungsentscheiden zu berücksichtigen. Ziel der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbaren, 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 zur Zeit noch 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.

Die 3. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ in der Gemeinde Ilberstedt entspricht dem gültigen LEP, wie auch in wesentlichen Grundzügen dem seit März 2022 in Erarbeitung 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 3. 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. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Landschaftsplan von 1998 befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1/95 keine Biotop und dergleichen. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft zu erwarten, da die bestehende Planung im Bereich der Teilaufhebung bisher 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 Vorentwurf und im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich der 3. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ bereits wieder als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Somit steht die 3. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes.

Die 3. Änderung – (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ilberstedt nicht entgegen.

## **5. Planinhalte der 3. Änderung – (Teilaufhebung)**

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftigen Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, mit Verkehrsanlagen und Baufenstern für die gewerbliche Nutzung, werden für den Bereich der 3. Änderung – (Teilaufhebung) für eine Fläche von 16,4279 Hektar vollumfänglich aufgehoben. Diese Flächen verbleiben somit in ihrem Ursprungszustand als landwirtschaftliche Nutzflächen, als Grünland und als Gehölz erhalten. Der mit der 2. Änderung zum B-Plan festgesetzte Bereich, mit einer Fläche von ca. 8,3564 Hektar, bleibt als Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage mit allen rechtskräftigen Festsetzungen vollumfänglich bestehen. Dieser Bereich des B-Planes Nr. 1/95 ist von der 3. Änderung – (Teilaufhebung) nicht betroffen. Die im aufzuhebenden Teil vorgesehenen Verkehrsanlagen mit einer Fläche von etwa 0,340 Hektar entfallen, soweit sie in Teilbereichen noch nicht umgesetzt worden sind. Eine solche zu erhaltende verkehrliche Anlage ist der Kreisverkehr am Knotenpunkt L 71 n / K 1374. Der Teil des Kreisverkehrs, mit einer Fläche von 1653 m<sup>2</sup>, welcher innerhalb des Umrings des B-Planes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ liegt, ist von der 3. Änderung – (Teilaufhebung) nicht betroffen und wird vom Umring der 3. Änderung – (Teilaufhebung) nicht erfasst. Er bleibt, wie geplant und auch umgesetzt, komplett erhalten. Die Zufahrtsstraße, Straße des Aufbaus, auf dem Flurstück 210/1 liegend und von der K 1374 abgehend, östlich am Sondergebiet vorbeiführend, bleibt ebenfalls in ihrem jetzigen Zustand erhalten. Sie sichert die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes, sowie der hinteren Bebauung außerhalb des B-Plangebietes.

Die vorgesehenen Baufenster zur Bebauung mit gewerblichen Anlagen entfallen und verbleiben in ihrer ursprünglichen Form als Acker- und Grünland sowie Gehölzflächen.

## 5.2 Verkehrserschließung – 3. Änderung – (Teilaufhebung)

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ erfolgt, wie schon in Punkt 5.1 dargelegt, über die Gemeindestraße, welche auf dem Flurstück 210/1 liegt. Sie bleibt in der bestehenden Form erhalten und ist von der 3. Änderung – (Teilaufhebung) nicht betroffen. Am nördlichen Rand des B-Plan Gebietes angrenzend verläuft die Deutsche Bahn Strecke, Aschersleben-Dessau.

## 6. Umweltbericht – 3. Änderung – (Teilaufhebung) - Grünplanung

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 wurde, mit Datum Dezember 1998, 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 23.11.1999 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1/95, vom 07.11.2008, wurde die Grünplanung von Dr. W. Schüler den neuen Erfordernissen, wie der größeren Versiegelung angepasst. Ein gesonderter Umweltbericht wurde zur 1. Änderung nicht erstellt. Im Juni 2013 wurde dann die 2. Änderung zum B-Plan Nr. 1/95 erarbeitet. In Vorbereitung dieser 2. Änderung wurde im April 2013 eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt. Als gesonderter Teil der Begründung wurde im Juli 2013 ein umfassender Umweltbericht erstellt. Die im Umweltbericht festgesetzten Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz, wie

- Erhaltung von Gehölzen im Nordosten,
- Umfangreiche Ersatzpflanzungen im Süden für unvermeidbare Gehölzbeseitigungen,
- Bauzeitenregelung – Baufeldfreimachung im 3. Quartal 2013 zum Schutz streng und besonders geschützter Tierarten,
- Schaffung von Ersatzhabitaten im Plangebiet für den Verlust der Brutstätten von Gebäudebrütern

wurden vollumfänglich umgesetzt. Sie sind jedoch für die 3. Änderung – (Teilaufhebung) nicht Gegenstand der weiteren Betrachtungen.

In der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/95 wurden unter Punkt 5.3 Ausführungen zur Grünordnung gemacht. Es wurden die Festsetzungen des F-Planes von 1998, wie z. Bsp. die Ausgleichsbilanz den damals neuen Anforderungen angepasst. Mit der vorgesehenen 3. Änderung – (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 1/95 und den hierdurch entfallenden Verkehrs- und Gewerbeflächen, erfolgt keine neue Versiegelung. Somit sind die Festsetzungen des

Grünordnungsplanes von Dezember 1998, sowie seine Fortschreibung mit der 1. Änderung vom 07.11.2008 hinfällig. Der Grünordnungsplan wird mit dem B-Plan ebenfalls aufgehoben.

### 6.1 Flächenbilanz – 3. Änderung – (Teilaufhebung)

Infolge der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 1/95 und dem damit verbundenen Entfall der Verkehrs- und Gewerbeflächen ergibt sich eine völlig veränderte Flächenbilanz. Nachfolgend wird der Zustand des \_Plangebietes vor und nach erfolgter 3. Änderung – (Teilaufhebung) dargestellt.

Lfd. Nr.	Teilgebiet – Grünordnungs-Plan 1998	Fläche in ha	Teilgebiete nach Teilaufhebung	Fläche in ha
1	Bestandsflächen in TG 4, TG 5, Grundstück an Eisenbahn, Fläche für Landwirtschaft, Straße des Aufbaus, Tankstelle	8,483	Sondergebiet Photovoltaikanlage	8,3568
2	Fläche für B 185 n Ortsumgehungsstraße	3,125	Ortsumgehung ist entfallen	0,00
3	Eingriffsfläche für Gewerbegebiet TG 1 – TG 4 einschl. Verkehrs-, Grün- und sonstiger Flächen	13,342	Entfällt komplett bis auf den anteiligen neuen Kreisverkehr	0,1653
<b>Geltungsbereich des B-Planes</b>		<b>24,950</b>		<b>8,5221</b>

#### Fläche der Aufhebung

**ca.16,5 Hektar**

Somit verbleiben für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ sowie dem anteiligen Knotenpunkt – Kreisverkehr eine Gesamtfläche von 8,5221 Hektar. Die Maßnahmen für das Sondergebiet wurden mit dem Umweltbericht vom Juli 2013 zur 2. Änderung des B-Planes erfasst und auch umgesetzt. Verbleiben nur noch die 0,1653 Hektar Fläche des anteiligen Verkehrsknotens. In der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes vom 07.11.2008 ist auf Seite 10 unter Punkt 6.1 nachfolgendes geregelt: „Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Anpassung des Knotens (ehemals) B 185 / L 71 als Folgemaßnahme des Neubaus der B 6 n im PA 13.2 sind Bestandteil der Planungen zur B 6 n, jetzt A 36. Somit entfallen durch die 3. Änderung – (Teilaufhebung) auch die in der Grünordnung ehemals festgelegten grünordnerischen Maßnahmen. Die Flächen verbleiben in Ihrem natürlichen Zustand als Acker, Wiesen, Hecken und Bewaldungen.“

## **7. Wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung – (Planungs- und Teilaufhebung)**

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Gemeinde Ilberstedt hat mit dem B-Plan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt Ost“ ein weiteres, günstiger gelegenes Gewerbegebiet entwickelt. Der B-Plan Nr. 7 „Gewerbegebiet Ilberstedt Ost“ ist seit dem 01.10.2024 rechtskräftig und weist ausreichend Gewerbeflächen für die Entwicklung der Gemeinde aus.

### 7.2 Auswirkungen der Teilaufhebung auf Natur und Landschaft

Durch die planungsrechtliche Teilaufhebung des B-Planes Nr. 1/95 bleibt die Natur und Landschaft auf einer Fläche von 16,4279 Hektar in ihrer bestehenden, natürlichen Form erhalten. Es erfolgt keine Versiegelung der Acker- und Grünflächen, was auch zu einem verminderten Abfluss von Regenwasser führt. Dies ist aus gewässerplanerischer Sicht sehr bedeutsam. Da der Ackerboden eine hohe Güte aufweist, ist die landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche von etwa 11,60 Hektar auch als bedeutsam anzusehen. Ausweisung erfolgt als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Landschaft. Insgesamt gesehen gewinnt die Gemeinde Ilberstedt durch die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 1/95 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 Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-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. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ 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 (ABl. 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 (ABl. 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 (UVP) 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.