



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_1lb_1/95_3Ä_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: colemke@kreis-slk.de

Datum: 03.02.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Ilberstedt

3. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ 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 der betroffene Standort lediglich im Zusammenhang mit der Ausweisung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen erwähnt.

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. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ (rechtskräftig seit 07.01.2000) als Urplan umfasst eine Fläche von ca. 25 ha und befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage der Gemeinde Ilberstedt nördlich der angrenzenden Kreisstraße K1374 und südlich der Bundesautobahn A36. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 (rechtskräftig seit 05.12.2008) überlagert eine ca. 1,6 ha große Teilfläche im Südwestlichen Bereich des Urplanes. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 trat am 04.04.2014 in Kraft und überlagert eine ca. 8,1 ha große Teilfläche im östlichen Bereich des Urplanes. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde überwiegend als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ festgesetzt und wird gegenwärtig zweckentsprechend genutzt.

Bezugnehmend auf die Angaben in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist das Ziel der vorliegenden Planung (welche vorzugsweise als 3. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans Nr. 1/95 „Gewerbegebiet Eisenbahnspitze“ bezeichnet werden sollte), die in dem rechtskräftigen Urplan ausgewiesenen Gewerbeflächen zurückzuplanen, da eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf diesen Flächen bislang nicht erfolgt ist. Demnach soll im westlichen Bereich des Urplanes eine ca. 16,5 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Teilfläche auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung (Teilaufhebung) mit ihrem Geltungsbereich augenscheinlich sowohl über dem Urplan als auch über den Geltungsbereichen der 1. und 2. 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 3. Änderung (Teilaufhebung) tatsächlich abgegrenzt wird. Der Geltungsbereich der 3. Änderung (Teilaufhebung) ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze eindeutig darzustellen. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen unter Punkt 3 dieser Stellungnahme verwiesen.

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 gewerbliche Baufläche (G) 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. Bezugnehmend auf Angaben in dem Begründungsentwurf der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinter den

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

Gärten“ 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 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.

Die 3. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 1/95 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 bestandssichernde 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. 1/95 als Urplan bezweckt und teilweise die in der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 getroffenen Festsetzungen für verbleibenden Teilflächen weiter Bestand haben sollen, handelt es sich m.E. um die 3. *Änderung* des Bebauungsplanes Nr. 1/95. Es wird empfohlen, die hier vorliegende Planung eindeutig als „3. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 1/95“ 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.

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

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

- 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 612/1 und 612/2 (Gemarkung Ilberstedt, Flur 1) sind veraltet und sollten in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster aktualisiert werden. Außerdem fehlt auf der Planunterlage die Darstellung der Flurgrenzen. Es wird empfohlen, innerhalb des dargestellten Bereiches auf der Planzeichnung vorhandene Flurgrenzen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster darzustellen und die verwendeten Liniensignaturen in der Planzeichnung entsprechend zu erläutern.

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 angeregt, in der Planzeichnung die vorhandene Topographie und vorhandenen Geländehöhen (Höhepunkte) zu ergänzen. Insgesamt ist die Planunterlage in der Darstellung eindeutig von den Festsetzungen abzugrenzen. Selbst bei farbiger Darstellung der Planinhalte verbleiben immer auch Festsetzungen in der Planzeichnung, die durch Eintrag in schwarzer Farbe vorgenommen werden müssen (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 3. Änderung (Teilaufhebung) weder zeichnerisch noch textlich eindeutig festgesetzt. Der neben den Hinweisen erläuterte Geltungsbereich ist nicht als textliche Festsetzung formuliert und gekennzeichnet und hat somit keine normgebende Wirkung. Darüber hinaus sind die angegebenen Flurstücksbezeichnungen teilweise fehlerhaft und veraltet. Die eindeutige Festsetzung der Grenzen des Geltungsbereiches der 3. Änderung (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 3. Änderung (Teilaufhebung) zeichnerisch festzusetzen. Dafür sollte das Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage PlanZV verwendet werden. Die Darstellung der Geltungsbereiche des Urplanes sowie der 1. und 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 1. und 2. Änderung sind von der Planzeichnung zu entfernen. Alternativ wird empfohlen, die Überlagerung der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Änderungen mit dem Geltungsbereich des Urplanes in der Begründung darzustellen und zu erläutern. Die Planzeichnung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A, B1 und B2 sind nicht eindeutig voneinander abgrenzbar. Dies ist zu überarbeiten und entsprechend eindeutig darzustellen.

Die Planzeichnung ist – soweit erforderlich – zu bemaßen. Dabei sind alle Maße zu ergänzen, die für eine eindeutige Lesbarkeit der Planzeichnung erforderlich sind. Insbesondere trifft dies für planerische Abgrenzungen zu, die sich nicht aus vorhandenen Flurstücksgrenzen herleiten lassen. Speziell trifft dies auf die überbaubaren Grundflächen der Baugebiete sowie die Straßenverkehrsflächen zu.

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 eineindeutig 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 LSA⁷
- III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- IV Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
- V Hinweise

In dem vorliegenden Planentwurf sind die TF vielfach durch Rechtschreibfehler und inhaltliche Widersprüche bzw. Uneindeutigkeiten gekennzeichnet. Diese sind anhand der nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise zu überarbeiten:

TF 1.1.1

Redaktioneller Hinweis: „~~Der~~ (Das) Sonstige Sondergebiet ...“

TF 1.1.2

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 Bezugspunkte 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,

⁷ 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)

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. Als obere Bezugspunkte können z.B. die Traufhöhe, die Firsthöhe oder bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes festgesetzt werden.⁸ 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.

TF 1.2.1 und 1.2.2

In beiden TF wird auf die „mit dem Buchstaben B1 gekennzeichnete Fläche“ Bezug genommen. In der TF 1.2.1 sollen auf dieser Fläche Hecken erhalten werden, in der TF 1.2.2. sollen Baumreihen erhalten werden. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.

TF 1.2.4

Der erste Satz der TF 1.2.4 ist auf Sinnhaftigkeit und gewolltem Planungsziel zu prüfen. Sollen wirklich alle „nicht bebauten Flächen“ entwickelt werden oder sind eher die überbaubaren Flächen gemeint? Bezieht sich die TF 1.2.4 tatsächlich auf den gesamten Geltungsbereich oder ist nur eine bestimmte festgesetzte Flächenart gemeint? Die TF ist entsprechend dem gewollten Planungsziel anzupassen.

Hinweise

Der im dritten Anstrich unter Hinweisen aufgeführte Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften betrifft die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 und ist zu entfernen.

Die unter den Hinweisen aufgeführten Anmerkungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind ebenfalls 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.

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.

In den Planunterlagen wird mehrfach die Begrifflichkeit „rechtskräftiger Flächennutzungsplan“ verwendet. Dies ist nicht zutreffend. Grundsätzlich wird der Flächennutzungsplan als verwaltungsinterne Maßnahme eigener Art ohne Rechtsnormqualität qualifiziert. Bezug nehmend auf den Wortlaut des § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO⁹ gehört der Flächennutzungsplan nach der Terminologie des BauGB nicht zu den Satzungen und Rechtsverordnungen.¹⁰ Im Gegensatz zum Bebauungsplan, bei dem es sich um die Ersatzverkündung einer Rechtsnorm handelt (§ 10 BauGB), ist der Flächennutzungsplan nicht zu verkünden. Er ist keine

⁸ Vgl. Rixner/Biederermann/Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 4. Aufl. Reguvis Verlag. 2022

⁹ Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325) geändert worden ist

¹⁰ Aufsatz von Professor Dr. Monika Böhm in Recht der Bauleitplanung | JA 2013, 81

Satzung (vgl. BVerwG Beschl. v. 20. 7. 1990 – 4 N3/88). Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan *wirksam*.¹¹ Folglich ist in den Planunterlagen die Begrifflichkeit „rechtskräftig“ im Zusammenhang mit der Verwendung eines Flächennutzungsplanes durch den Begriff „rechtswirksam“ zu ersetzen.

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 wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist. Dies ist 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.

Unter Punkt 5.2 wird ausgeführt, dass das Plangebiet „... im Nordwesten ... an die von Rathmannsdorf kommende Landesstraße L 71 n ...“ angrenzt. Bezugnehmend auf die Darstellungen im Amtlichen Straßeninformationsdienst Sachsen-Anhalt (ASID ST¹²) beginnt die L71 erst auf Höhe der Autobahnauffahrt auf die A36 und grenzt somit nicht an das Plangebiet. Das Plangebiet wird südlich durch die Güstener Straße (Kreisstraße K1374, bis zum Kreisverkehr) und durch die Rathmannsdorfer Straße begrenzt. Der Abschnitt ist entsprechend zu korrigieren.

Des Weiteren wird unter Punkt 5.3 ausgeführt, dass „... die Festsetzungen des F-Planes von 1998“ angepasst wurden. Ein FNP enthält keine normgebenden Festsetzungen, sondern lediglich Darstellungen. Der Abschnitt ist entsprechend zu berichtigen.

Auf S. 12 der Begründung wird folgendes ausgeführt: „... Ausweisung erfolgt als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Landschaft. ...“ In der vorliegenden Planung erfolgt keine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden und Landschaft. Dies ist zu prüfen und der Widerspruch zu beseitigen.

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 Plangebiet 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 teilweise in einem nach § 3 Abs. 1 Einwirkungs-BergV¹³ ermittelten und festgelegten Einwirkungsbereich des Bergwerks Bernburg des Unternehmens K+S Minerals and Agriculture GmbH befindet¹⁴, wodurch § 120 Abs. 1 BBergG¹⁵ Anwendung findet.

¹¹ Vgl.: Krautzberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 6 Rn. 92-95

¹² Link: [ASID ST - Amtlicher Straßeninformationsdienst Sachsen-Anhalt](#)

¹³ 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

¹⁴ Link: https://lagb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/LaGB/bekanntmachung/Einwirkungsbereiche/EB_BergwerkBernburg_M50000.jpg

¹⁵ 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

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 Fliederwegkaseme 13 in 06130 Halle (Saale) zu beteiligen.

Das Plangebiet berührt nordwestlich im Bereich der Rathmannsdorfer Straße das Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG¹⁶ mit dem Verfahrensnamen „OU Güsten/Ilberstedt, B 6n“ und der Verfahrensnummer BB2016. 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.

Zur Lage der Teilaufhebungsfläche an der Kreisstraße K 1374 werden keine weiteren Hinweise gegeben, da davon auszugehen ist, dass neue Zufahrten zur Straße damit nicht erforderlich werden.

Der **Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (KWB)** führt aus, dass für die teilaufzuhebende Fläche Belange der Abfallentsorgung nicht berührt werden. Sofern die Entsorgung zukünftig gewährleistet sein soll, 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 Naturschutzbehörde**, die **untere Wasserbehörde**, die **untere Bodenschutzbehörde**, 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

¹⁶ 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