

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.2018 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf gegeben. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zum Planinhalt vorgetragen:

Gemeinde Am Großen Bruch	28.01.2019	keine Bedenken
Gemeinde Ausleben	28.01.2019	keine Bedenken
Gemeinde Erxleben		
Gemeinde Hohe Börde		
Gemeinde Huy		
Gemeinde Ingersleben		
Gemeinde Söllingen		
Samtgemeinde Heesebeeg		
Stadt Helmstedt	25.01.2019	siehe Anlage
Stadt Oschersleben		
Stadt Schöningen		
Stadt Wanzleben-Börde		
50Hertz Transmission GmbH Netzbetrieb	21.01.2019	Hinweise zur Leitung im Plangebiet, Leitung war bereits im Plan enthalten
Abwasserzweckverband Aller-Ohre Agentur für Arbeit – Magdeburg	11.03.2019	Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung
Amt für Landwirtschaft, Flur- neuordnung und Forsten Mitte	22.01.2019	Hinweis zu Flurbereinigungsverfahren, wird berücksichtigt
Avacon Netz GmbH	20.12.2018 15.01.2019 16.01.2019	Hinweise zu Leitungen im Plangebiet, wurden berücksichtigt, soweit es Hoch- druck bzw. Hochspannungsleitungen sind
Bischöfliches Ordinariat Magdeburg		
BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH	28.01.2019	keine Hinweise
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	16.01.2019	nicht berührt
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.12.2018	keine Einwände
Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost	15.01.2019	keine Anregungen
Deutsche Telekom Technik GmbH PTI24	11.01.2019	keine Anregungen
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	24.01.2019	Hinweise zu Leitungen im Plangebiet, wurden in die Planzeichnung eingetragen
Handwerkskammer Magdeburg	10.01.2019	keine Bedenken
Industrie- und Handelskammer	21.01.2019	keine Anregungen
Kommunalservice Landkreis Börde AöR	28.01.2019	keine Anregungen
Kreiskirchenamt Harz-Börde		
Kreiskirchenamt Magdeburg	17.12.2019	die Zuständigkeit liegt beim Kreiskirchenamt Harz-Börde
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	02.01.2019 17.01.2019 28.01.2019 04.02.2019	Karte zu archäologischen Fundplätzen  Angaben zu Denkmalen
Landesamt für Geologie und Bergwesen	22.01.2019	Hinweise zu Bergbauberechtigungen und zum Altbergbau wurden eingearbeitet, Anregung Darstellung von Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen in Wefensleben siehe Anlage
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	28.01.2019	keine Bedenken

Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Niederlassung Nord-West		
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	14.01.2019	keine Anregungen
Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt	17.01.2019	Forstbetrieb Ostharz ist nicht betroffen
Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte	20.02.2019	Hinweis auf Radwege des Landesradverkehrsplanes
Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd	10.01.2019	keine Bedenken
Landesverwaltungsamt	02.01.2019 08.01.2019	Referat 407 keine Anregungen Referat Verkehrswesen Hinweise zum Luftverkehr
Landeszentrum Wald	23.01.2019	keine Bedenken
Landkreis Börde	28.01.2019	siehe Anlage
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	18.03.2019	siehe Anlage
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr - Referat 24 - Sicherung der Landesentwicklung	25.01.2019	siehe Anlage
Polizeirevier Börde	27.12.2018	keine Bedenken
Regionale Planungsgemeinschaft	28.01.2019	siehe Anlage
Trink- und Abwasserverband Börde	14.01.2019	Anregungen zum Bestand, siehe Anlage
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	25.02.2019	Hinweise zum Leitungsbestand
Unterhaltungsverband Aller	20.12.2018	keine Bedenken
Unterhaltungsverband Großer Graben	10.01.2019	Hinweise zu betroffenen Gewässern
Unterhaltungsverband Obere Ohre und Aller		
Unterhaltungsverband Untere Ohre	24.01.2019	kein Einwände

## Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

A)	Fischer Rechtsanwalts AG	16.01.2019
	<p><b>Stellungnahme des Bürgers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen die Rechtsanwälte an, dass sie den Eigentümer betroffener Grundstücke der Sonderbaufläche Tourismus in Harbke vertreten. Der Mandant wendet sich im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gegen die beabsichtigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Obere Aller im Inhalt des Vorentwurfes. Als Eigentümer von Grundstücken in dem Gebiet der Gemeinde Harbke - Flur 9, Flurstücke 462, 421, 417, 418, 419 - und damit von dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erfassten Grundstücken ist die Mandantschaft entsprechend zu beteiligen.</li> <li>- Der Mandant wendet sich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans. Er ist Eigentümer diverser Flurstücke in dem vom Flächennutzungsplan betroffenen Gebiet. Auf diesen Grundstücken betreibt der Mandant u.a. eine Photovoltaikanlage, Büroflächen und gewerblich genutzte Flächen. Nach der Planungskonzeption sollen nunmehr Teile der Flurstücke des Mandanten für touristische Zwecke ausschließlich als Sondergebiete gelten. Durch diese Ausdehnung des Sondergebietes zu touristischen Zwecken wird das Heranrücken dieses Sonderbereiches in unmittelbare Nähe an die bereits bestehende PV-Anlage des Mandanten realisiert, was jedoch nicht konform zu sehen ist in Verbindung mit den beabsichtigten Änderungen der Verbandsgemeinde hinsichtlich der zukünftigen Bauleitplanung. Es ist dann zu befürchten, dass der Betrieb des Mandanten Einschränkungen durch nachträgliche Anordnungen hinnehmen muss, zum Schutz der geplanten Sondergebiete zur touristischen Nutzung.</li> <li>- Aus den beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Obere Aller ist nicht erkennbar, zu welchen Zwecken nunmehr diese Sondergebiete in welchem Zeitrahmen und welchem tatsächlichen Ausmaß überwiegend oder ausschließlich zur touristischen Nutzung genutzt werden sollen.</li> <li>- Derzeit sind die vorbezeichneten "Sonderflächen" wie folgt genutzt: Kläranlage für das Gebiet der Gemeinde Harbke, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung, Brachflächen zur gewerblichen Nutzung, Photovoltaikanlage.</li> <li>- Nunmehr lässt der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans erkennen, dass es sich dabei um ausgewiesene Sondergebiete gemäß §10 BauNVO handeln soll. Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht: Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Sobald es sich um sonstige Sondergebiete gemäß §11 BauNVO handeln sollte, ist ebenfalls die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentrum und großflächige Handelsgebiete, Gebiete für Messen, Ausstellungen, Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonderenergien, dienen. Eine besondere Zweckbestimmung ist hinsichtlich der vorbezeichneten Gebiete festzuhalten. Dies ist mit dem Vorentwurf nicht erfolgt.</li> <li>- Im Zuge der derzeitigen und tatsächlichen Nutzung auf den planungsrechtlich betroffenen Grundstücken in Harbke, stellt sich an dieser Stelle die Frage, welche Nutzungen zukünftig im Plangebiet angesiedelt werden können. Es wird ebenfalls an dieser Stelle hinterfragt, welche Art von gewerbebetriebenen Gebieten weiter angesiedelt werden</li> </ul>	<p><b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, auch der Grundeigentümer, erfolgt gemäß §3 BauGB durch öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes.</li> <li>- Der dargelegte Sachverhalt trifft nicht zu. Die Sonderbauflächen für Tourismus wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in gleichem Umfang dargestellt, wie im wirksamen, fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke. Es tritt somit gegenüber den bisher wirksamen Darstellungen keine Änderung ein. Weiterhin ist festzustellen, dass aus den Darstellungen von Flächennutzungsplänen keine Einschränkungen bestehender Nutzungen abzuleiten sind, da aus dem Flächennutzungsplan keine Rechte unmittelbar abzuleiten sind.</li> <li>- Der Flächennutzungsplan ist auf einen Umsetzungszeitraum von 15 Jahren orientiert. Er bildet die sogenannte vorbereitende Bauleitplanung, die mittel- und langfristige Zielplanungen der Verbandsgemeinde dokumentiert.</li> <li>- Dies ist nur teilweise zutreffend. In der Sonderbaufläche Tourismus befinden sich weder Wohnnutzung noch die Kläranlage, sondern gewerbliche Flächen, die Photovoltaikanlage, Brachflächen und Teile der ehemaligen Kleingartenanlage, in denen die Gartenutzung aufgegeben wurde.</li> <li>- Dies ist nicht zutreffend. Im Flächennutzungsplan sind Sonderbauflächen für Tourismus dargestellt. Eine Gebietsfestsetzung durch Sondergebiete ist erst auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich. Die Zweckbestimmung ist mit touristischen Zwecken für die Flächennutzungsplanung hinreichend.</li> <li>- Dies ergibt sich noch nicht aus dem Flächennutzungsplan, sondern erst aus der Bebauungsplanung, in der konkrete Zulässigkeiten festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan gibt nur grundsätzliche Planungsziele vor. Er wird durch die Verbandsgemeinde aufgestellt, die nicht das Erfordernis erkennt, hier</li> </ul>

<p>sollten und wie diese im Einklang mit der bestehenden und geplanten Nutzung zu sehen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insbesondere ergibt sich im Zuge der mit beabsichtigter Änderung bestimmten einschränkende Nutzung die Fragestellung, zu welchem Zeitpunkt eine solche planungsrechtliche Umsetzung angemessen, sinnvoll und den öffentlichen Belangen entspricht.</li> <li>- Zu berücksichtigen ist dabei zum einen, dass von der beabsichtigten Planungsänderung die Kläranlage für die Gemeinde Harbke wieder betroffen ist. Die touristische Nutzung des Änderungsgebietes gerade in dem Bereich der Sichtachse Schlosspark/ Ufer wird durch die in diesem Bereich liegende Kläranlage verhindert. Der Einbezug des Bereiches um und im Zusammenhang mit dieser Kläranlage in ein Nutzungskonzept als Tourismusgebiet widerspricht nicht nur planungsrechtlichen Vorgaben, sondern auch dem tatsächlichen Konzept eines Erholungsbereiches. Dies gilt insbesondere, als dass die Verlegung einer Kläranlage nicht im ökonomischen Verhältnis zu dem Vorteil einer erhofften touristischen Nutzung im Zuge und nach vollständiger Umsetzung des durch den Masterplan derzeit vorgegebenen Konzeptes liegt. Insbesondere ergibt sich im Zuge dieser Planung des Bereiches um und an dem jetzigen Standort der Kläranlage mit einer Bungalowbebauung, dass die in diesem Zusammenhang mit der Bungalowbebauung stehende weitere Infrastruktur und weitere Notwendigkeit von Sondergebieten nicht umsetzbar ist.</li> <li>- Die derzeit ausgeübten gewerblichen Nutzungen als Mischgebiet finden sich aber in der unmittelbaren Planung nicht wieder. Durch die Vorgabe als dem Tourismus zuzuführende Gebiete bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt ist eine tatsächliche gewerbliche Nutzung für auch neu anzusiedelnde belastigende Gewerbebetriebe nicht möglich. Damit wird zugleich eine Nutzung der von der Planung betroffenen Grundstücke entsprechend der jetzigen Grundstückssituation und entsprechend des jetzigen Umfeldes verhindert, obwohl völlig ungeklärt ist, in welchem Umfang tatsächlich eine touristische Nutzung sich auch nur mittelbar umsetzen lässt. Tatsächlich verhält es sich sogar nach dem Masterplan so, dass die einmal zukünftig angestrebte touristische Nutzung lediglich konzeptionell überlegt ist und auch in mittelbarer Zeit nicht umgesetzt werden wird. Die so begehrte touristische Nutzung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der tatsächlich umgesetzten Gestaltung aus dem Masterplan heraus. Zu berücksichtigen ist, dass bisher lediglich ein grundsätzliches Konzept vorliegt, welches in seiner tatsächlichen Umsetzung noch völlig ungewiss ist. So ist auch noch völlig ungeklärt, inwieweit tatsächlich eine Ufergestaltung erfolgt und insbesondere, welche Böschungsverhältnisse und welche Nutzungsmöglichkeiten sich im Zuge dieser zu erwartenden Böschungsverhältnisse sich ergeben. Nicht einmal die Gestaltung der Böschungswinkel ist bisher planerisch festgelegt. Die Böschungsverhältnisse sind noch ungeklärt und bedürfen noch weiterer detaillierterer Planung und vorheriger Ausforschung der notwendigen Böschungsgestaltung. Gleichmaßen ist noch nicht abschließend untersucht, welchen Einfluss der frühere Bergbau mit seinen Stollen, Schächten und sonstigen Ablagerungen auf die Nutzbarkeit von Böschungen und angrenzenden Grundstücken hat. Zu beachten ist, dass der Braunkohleabbau nicht ausschließlich im Tagebau, sondern auch zu früherem Zeitpunkt im Tiefbau erfolgte, so dass gerade im Hinblick auf Böschungswinkel und der Verhinderung von Böschungsabrutschungen hier detailliertere Untersuchungen noch notwendig sind. Gerade das hier betroffene Gebiet liegt im Bereich des früheren Untertagebaus, so dass Anpassungen der Planung und Nutzungsmöglichkeit an tatsächlich gegebene Bodenverhältnisse noch wahrzunehmen sind. Nicht einmal die notwendigen geologischen und sonstigen Bodenuntersuchungen als Voraussetzung einer Bebaubarkeit sind abgeschlossen. An der vor Ort gegebenen bergbaulichen Situation hat sich bisher nichts geändert.</li> <li>- Eine Freigabe durch das zuständige Bergamt betreffend</li> </ul>	<p>detailliertere Festlegungen zu treffen. Diese werden erst in Zuständigkeit der Gemeinde in der Bebauungsplanung getroffen. Eine Befassung mit diesem Sachverhalt ist daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine planungsrechtliche Umsetzung erfolgt erst durch einen Bebauungsplan und nicht durch den Flächennutzungsplan. Wann die Gemeinde Harbke einen Bebauungsplan aufstellt, entscheidet sie in eigener Zuständigkeit.</li> <li>- Wie bereits angeführt, ist die Kläranlage nicht von der Sonderbauflächendarstellung betroffen. Sie befindet sich in einer dargestellten Grünfläche und kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Sie soll in das Nutzungskonzept einbezogen und nach Möglichkeit später verlagert werden. In der Nähe der Kläranlage befindet sich eine Wohnbebauung im Abstand von ca. 50 Metern in einem Wohngebiet. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen für Tourismus halten einen Abstand von ca. 70 Metern zur Kläranlage ein. Hieraus ergeben sich keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen. Eine Sonderbaufläche Tourismus, die neben Bungalows und anderen touristischen Einrichtungen wie Hotels, Gaststätten etc. umfassen, ist am Standort umsetzbar. Generell bleibt es Planungsziel der Verbandsgemeinde, die Kläranlage langfristig zu verlegen.</li> <li>- Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes resultieren keine Auswirkungen auf die derzeitige Zulässigkeit von baulichen Nutzungen, da die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes keine Bindungswirkungen gegenüber den Grundeigentümern bewirken. Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist gemäß §34 BauGB auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortslagen die Prägung der näheren Umgebung und nicht der Flächennutzungsplan. Dieser dokumentiert die Planungsziele der Verbandsgemeinde für die nächsten 15 Jahre. Erst mit der Aufstellung von Bebauungsplänen treten Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ein. Eine Bebauungsplanung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die nebenstehenden Aussagen zu aus dem Flächennutzungsplan resultierenden Einschränkungen sind nicht zutreffend. Der Flächennutzungsplan bildet ein langfristiges Planungskonzept. Zu den nebenstehend dargelegten Sachverhalten der noch nicht endabgestimmten Böschungsgestaltungen und Böschungsneigungen ist anzuführen, dass bis 2032 das Erreichen des Endwasserstandes vorgesehen ist und diese Sachverhalte bis dahin abschließend festzulegen sind. Dieser Zeitraum liegt innerhalb des Planungszeitraumes für den Flächennutzungsplan von ca. 15 Jahren. Es ist daher erforderlich, den Plan auf den Endzustand zu orientieren. Weiterhin ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan die Bodennutzung nur in den Grundzügen festlegt. Die konkreten Festlegungen der Abgrenzungen von Baugebieten werden erst im Bebauungsplan festgesetzt, so dass den Regelungen der Belange der Böschungsgestaltung nicht vorgegriffen wird.</li> <li>- Die dargestellten Sonderbauflächen Tourismus sind</li> </ul>
--	---

<p>die beabsichtigten Bereiche Tourismus als Bereiche einer solchen Nutzung ist nach wie vor nicht in Sicht. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die grundsätzliche Bebaubarkeit im Zuge der Verwirklichung der noch entstehenden Böschungen ungeklärt. Die jetzt angestrebte Planungsänderung geht aber bereits von bestimmten Nutzbarkeiten und Böschungsverläufen aus, die zwar dem derzeitigen Masterplan grundsätzlich entsprechen, aber in ihrer Umsetzbarkeit noch völlig ungeklärt sind. Insoweit begründet sich auch die beabsichtigte Planung - wie zuvor andere - lediglich auf einem Konzept, welches bisher als Masterplan bezeichnet wird. Die tatsächliche Umsetzbarkeit dieses Konzeptes bedarf aber noch weitgehender Untersuchungen und Veränderungen unter Beteiligung des Landes, der Landkreise und auch der Kommunalaufsicht. Soweit eine jetzt schon - ohne erforderliche Änderungen früherer Planentwürfe - zu erstellende maßgebliche Planung geschaffen werden soll, ist es im Zuge einer solchen Planung damit gar nicht möglich, diese auf einen bestimmten Böschungsverlauf und damit bestimmte Nutzbarkeiten in Abhängigkeit zu diesem Böschungsverlauf und seiner Nutzbarkeit zu bestimmen. Ist aber bereits der Verlauf der Böschung und Wassergrenze und der sich daraus ergebenden Nutzbarkeiten bisher lediglich als Konzept und noch nicht als konkrete umzusetzende und beschlossene Planung vorhanden, wird die derzeitige Flächennutzungsplanung und werden die sich daraus begründenden Bebauungspläne auf einer unsicheren Grundlage eines bloßen Konzeptes, welches keinen planungsrechtlichen Charakter hat, gestützt. Da nicht gesichert ist, inwieweit dieses Konzept in seinen Details tatsächlich umsetzbar ist, ist es damit auch nicht möglich, Planungen verbindlich zu bestimmen, deren Grundlage nicht einmal feststeht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch die jetzt beabsichtigte Planung stützt sich ausschließlich auf die Annahme, dass der Masterplan als Konzept in seinem jetzigen Inhalt tatsächlich in den nächsten 20 Jahren und damit nicht einmal mittelfristig umgesetzt wird. Hierbei werden die vorbenannten Unwägbarkeiten allein aus Böschungsverlauf und der Nutzbarkeit der Böschung völlig unberücksichtigt gelassen. Bereits schon zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass das Konzept des Masterplans an zukünftige technische Planungen anzupassen ist. Insoweit verbietet sich auch schon allein unter dem Gesichtspunkt der Kosten derartiger Planungen eine verbindliche statische Planung gemäß jetzigem Vorentwurf. Die für eine Planungssicherheit notwendige Grundlage im Böschungsverlauf und der Nutzbarkeit der angrenzenden Böschung ist nicht gegeben. Darüber hinaus wird zum jetzigen Zeitpunkt eine Planung für einen Tourismus beabsichtigt, der nach jetzigem Konzept erst in frühestens 20 Jahren geschaffen sein soll. Die touristische Nutzung, deren Grundlage gerade die erst noch zu erfolgende Umsetzung des Konzeptes ist, ist damit nicht vor Ablauf dieses Zeitraumes in dem Maße, wie die Planung es derzeit positiv annimmt, zu erwarten. Planungsgrundlage kann gerade eben nicht eine solche beabsichtigte Nutzung sein, die nach bloßem Konzept erst in 20 Jahren realisierbar ist. Diese touristische Nutzung steht in unmittelbarer Abhängigkeit von der vollständigen Umsetzung des Masterplans. Wann dies und ob dies aber so realisiert wird, ist selbst nach Masterplan ungewiss.</li> <li>- Darüber hinaus werden in die derzeitige Planung Grundstücke mit einbezogen, die ausweislich des Masterplans gar nicht zur touristischen Nutzung derzeit beabsichtigt sind. Die beabsichtigte Planung geht damit weit über das Nutzungskonzept hinaus und entbehrt damit schon hieraus der gegebenen und notwendigen Grundlage beabsichtigter Nutzung.</li> <li>- Es fehlt damit an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung gemäß §1 Abs.3 BauGB. Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne erst dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. Darüber hinaus findet sich an keiner Stelle findet sich in den Unterlagen ein konkreter Nachweis über die tatsächliche Nachfrage. Insoweit wird</li> </ul>	<p>nicht Bestandteil des Bergbaugesbietes und bedürfen daher keiner Freigabe durch das Bergamt. Es handelt sich überwiegend um Baugebiete im Bestand, die mit einem ehemaligen Betonwerk, Photovoltaikanlagen und Bürogebäuden bebaut sind oder durch Gartenanlagen genutzt werden und im Rahmen der bestehenden Zulässigkeiten nach §34 und §35 BauGB bebaubar bzw. nutzbar sind. Die zukünftige Böschungsgestaltung erfolgt innerhalb der dargestellten Grünflächen der Böschungen entlang des Sees. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind hierfür lediglich konzeptionelle Vorüberlegungen ausreichend. Es handelt sich beim Flächennutzungsplan nicht um eine verbindliche Planung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Umsetzung des Planes ist bis zum Erreichen des Endwasserstandes im Jahr 2032 vorgesehen. Wie bereits dargelegt, geht es im Flächennutzungsplan nur um die Grundzüge der Bodennutzung, die späteren Anpassungen zugänglich sind.</li> <li>- Der Sachverhalt wurde im Rahmen der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke bereits erörtert. Es steht der Gemeinde Harbke und der Verbandsgemeinde Obere Aller offen, auch über den Masterplan hinaus weitere Planungsziele der Entwicklung des Tourismus zu sichern.</li> <li>- Wie bereits dargelegt, ergibt sich das Erfordernis für die Plandarstellung aus den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Harbke und der Verbandsgemeinde Obere Aller zur Stärkung der touristischen Entwicklung für die Flächen im Planungszeitraum von ca. 15 Jahren. Hierfür ist der Nachweis einer Dringlichkeit der Planung nicht erforderlich. Der Standort am Rand des entstehenden Sees ist in Kombination mit den Zielen des Masterplanes besonders für diese Nutzung geeignet.</li> </ul>
--	---

<p>die Dringlichkeit der benötigten Flächen lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. Schließlich existieren in Harbke geeignete Fläche mit weitaus besserer logistischer Anbindung für das vorliegend geplante Gebiet. Hieraus ergibt sich, dass alternative Standorte bei den Verbandskommunen bzw. auch im Umfeld überhaupt nicht untersucht wurden, was wiederum auf einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des §1 Abs.7 BauGB darstellt. Diese mangelnde Alternativprüfung ist offensichtlich auch darauf zurückzuführen, dass das wesentliche "Planungsziel" offensichtlich darin besteht, dass im Plangebiet liegende ehemalige Gewerbelände abzuschaffen, ohne dass dafür eine Notwendigkeit bestehen würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unabhängig von der Sinnhaftigkeit der Entscheidungen zu einer bestimmten Art und Weise der Nutzung ergibt sich aus dem derzeitigen Vorhaben zur Planänderung, dass Planungsgrundlage Annahmen der Gemeinde zu einer Nutzung in ca. 20 Jahren sind. Diese Annahmen begründen sich auf Konzepte, deren Möglichkeit der Realisierung abschließend weder überprüft, noch festgestellt sind. Inhalt des Konzeptes sind hypothetische Annahmen zu bestimmten Böschungen und Nutzungsmöglichkeiten der Randbereiche bei vollständiger Flutung. Gerade dies unterliegt aber noch technischen und wissenschaftlichen Untersuchungen, die noch nicht abgeschlossen sind. Gerade im Hinblick auf die notwendige Sicherheit der Böschungsbereiche ist noch keine Grundlage zu einer planerischen Entscheidung für eine Nutzungsmöglichkeit in ca. 20 Jahren gegeben. Das jetzige Planungsvorhaben der Gemeinde soll daher eine Nutzung der Uferbereiche beinhalten, ohne dass in der notwendigen Planungs- und Kostensicherheit erkennbar ist, dass die Grundlagen für diese Planung tatsächlich umgesetzt werden. Es ist nicht einmal in der notwendigen Planungs- und Kostensicherheit erkennbar, dass sich nach jetzigem Kenntnisstand die Planungen technisch umsetzen lassen. Es wird daher seitens der Gemeinde letztlich kostenverursachend schon zum jetzigen Zeitpunkt eine Planung betrieben, deren Umsetzung evtl. wünschenswert, aber schon unter technischem Gesichtspunkt der Sicherheit der Uferbereiche völlig ungewiss ist. Es ist nicht einmal die technische Machbarkeit der gewünschten Planung für den Fall entsprechender rechtskräftiger Satzungen festgestellt. Hieraus werden damit derzeit Planungskosten veranlasst, die unter dem Gesichtspunkt der ungewissen Umsetzbarkeit jeglicher haushaltsrechtlich gebotenen Zurückhaltung widersprechen.</li> <li>- Die Verbandsgemeinde Obere Aller stützt damit die gesamte Planung auf die städtebauliche Zielsetzung einer bestimmten touristischen Entwicklung. Unberücksichtigt bleibt dabei, dass für die Restlochnutzung des ehemaligen Tagebaus Helmstedt/ Harbke bisher keine in sich gesicherte und unabänderbare Entwicklung gegeben ist. Die Voraussetzungen zu bestimmten Uferbereichen und Nutzungsmöglichkeiten der Randbereiche des in 20 bis 30 Jahren entstandenen Sees sind selbst noch ungeklärt. Selbst zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht gesichert, welche Art und Weise sowie welcher Umfang der Böschung sich ergeben wird. Auch ist der Einbezug und auch die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit des Industrie- und Gewerbelandes des ehemaligen Braunkohlewerkes nicht gesichert. So ergibt sich derzeit noch keine deutliche und verbindliche Festsetzung der zu erwartenden Tagebauböschungskante nach Abstützung und Rekultivierung der Ostseite der Tagebaukante. Die sich aus derartigen bergbaulichen Notwendigkeiten ergebenden Nutzungsflächen in dem hier betroffenen Planungsbereich sind damit noch ungewiss.</li> <li>- Gleichmaßen ist ungewiss, welchen Einfluss der Tiefbau-Bergbau (Stollen und Schächte) auf die weitere Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit des Restlochs des Tagebaus insbesondere im Zusammenhang mit den Ereignissen in Nachterstedt hat. Trotz dieser Ungewissheiten wird derzeit eine Änderung eines Flächennutzungsplanes zu einer Planänderung hin betrieben, die auf einen angenehmen Zustand in 20 bis 30 Jahren basiert, ohne dass die</li> </ul>	<p>Alternativenprüfungen fanden bereits im Jahr 2013 im Rahmen der 1.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Harbke statt, in dem die Fläche erstmals in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurde. Sie wurde aus diesem wirk-samen Planwerk in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Die Lage am entstehenden Lappwaldsee stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, aus dem sich die Plandarstellung ableitet. Alternative Standorte an ähnlich großen Gewässern sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorhanden. Den Schwerpunkt der touristischen Entwicklung soll gemäß dem Masterplan das Nordostufer des entstehenden Sees zwischen Helmstedt und Harbke bilden. Die dargestellte Sonderbaufläche ist somit zur Umsetzung der Planungsziele besonders geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu diesem Sachverhalt wurde vorstehend bereits Stellung bezogen. Diese konzeptionellen Überlegungen und der Umsetzungshintergrund von 15 Jahren sind geeignet, eine Darstellung im Flächennutzungsplan hinreichend zu begründen. Eine Planungs- und Kostensicherheit ist hierfür auf dieser planerischen Ebene nicht erforderlich. Diese ist erst Gegenstand der Prüfungen in Bebauungsplanverfahren.</li> <li>- Der Einwander wiederholt hier nur bereits vorgebrachte Sachverhalte, zu denen vorstehend Stellung bezogen wurde.</li> <li>- Dies ist nicht zutreffend. Zum Sachverhalt ist zu erläutern, dass es sich beim Plangebiet nicht um eine Kippe mit Aufschüttungsböden handelt wie in Nachterstedt, eine Vergleichbarkeit ist nicht gegeben. Der Einwander sieht offensichtlich eine Bebaubarkeit für industrielle Nutzungen als gegeben an, die in der Regel mit einem deutlich höheren Lasteneintrag in den Boden verbunden sind als touristisch genutzte</li> </ul>
---	--

<p>technische Machbarkeit dieses Zustandes überhaupt sichergestellt, sondern eher derzeit zweifelhaft ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planungsvorhaben zu einem völlig hypothetischen Zustand in 20 bis 30 Jahren sieht vor, dass das Industriegebiet in Tourismusfläche umgewandelt wird und darüber hinaus in einer Breite von ca. 400m und Tiefe von 800m nach Osten bis zur B245a fortgeführt wird. Diese Umwandlung der Flächen als Tourismusflächen in der Tiefe bis zur B245a begründet sich auf einer Ausweitung des Tourismusgebietes über die ausreichenden Flächen an der Tagebaukante hinaus, die in der Realität keinen Rückhalt findet. Die hypothetisch in 20 bis 30 Jahren zu erwartenden Flächen an der Tagebaukante zu einer Tourismusnutzung reichen für den beabsichtigten Umfang und vor allen Dingen für den zu erwartenden Umfang einer Tourismusnutzung in 20 bis 30 Jahren aus. Dies gilt insbesondere, als dass in dem konkreten Gebiet die Nutzbarkeit überhaupt aufgrund der bergbaulichen Voraussetzungen nicht geklärt ist. Die Planung für das befangene Gebiet bezieht sich daher auf eine Tourismusnutzung, ohne dass gesichert und festgestellt ist, dass aufgrund der früheren bergbaulichen Nutzung Gefahr für Leib und Leben bei Entstehung des Sees und in die Stollen eindringendem Wasser nicht gegeben ist.</li> <li>- Der Vorentwurf gibt auch vor, dass in den Grundstücksflächen der Mandantschaft als Grünflächen vorgegeben werden, die quer über die Grundstücke der Mandantschaft verlaufen und die insbesondere die Südwest-Ecke der Flächen der Mandantschaft betreffen. Damit werden die Grundstücke ohne Veranlassung und ohne Erforderlichkeit aus der jetzigen oder der beabsichtigten Nutzung faktisch "auseinandergerissen" und in Kleinflächen gegliedert. Es besteht kein Erfordernis eine solche Aufgliederung vorzunehmen; nicht einmal zu Tourismuszwecken. Diese Grünflächen zumindest wären den sonstigen angrenzenden Nutzungsarten und -flächen gleich zuzuordnen. Die kleingliedrige Darstellung ist nicht sachdienlich und auch nicht durch Zwecke des Tourismus, andere Zwecke oder besondere Belange geboten.</li> <li>- Um das derzeit bestehende Industriegebiet mit der Wohnbebauung der Ruhnstedter Straße in Einklang zu bringen, wären weniger einschneidende Eingriffe in die bestehende Substanz und in die zum jetzigen Zeitpunkt bestehende Nutzungsmöglichkeit des Industriebereiches möglich; z.B. Mischgebiet mit eingeschränkter Emissionsfestlegung. Mit der beabsichtigten Planung werden allerdings nunmehr bereits bestehende Industrie- und Gewerbeflächen in ihrer gegebenen Nutzungsmöglichkeit blockiert und verhindert. Dies stellt einen schwerwiegenden und enteignungsgleichen Eingriff in die vorhandene Substanz dar, der eine Berechtigung durch eine erhoffte touristische Nutzung in frühestens 20 bis 30 Jahren bei ungeklärten Grundverhältnissen im Zuge des früheren Bergbaus nicht rechtfertigt. Das jetzige Planungsvorhaben der Gemeinde soll daher eine Nutzung der Uferbereiche beinhalten, ohne dass in der notwendigen Planungs- und Kostensicherheit erkennbar ist, dass die Grundlagen für diese Planung tatsächlich umsetzbar sein werden; die Rechtsanwälte verweisen hierzu auf die Problematik des Tagebaus und des tatsächlichen Böschungsverlaufes. Es ist damit nicht einmal in der notwendigen Planungs- und Kostensicherheit erkennbar, dass sich nach jetzigem Kenntnisstand die Planungen technisch umsetzen lassen.</li> <li>- Es wird damit verkannt, dass zwar ein Bedürfnis an touristischen Sonderflächen besteht. Diesem Bedürfnis kann aber durch die Umsiedlung anderer</li> </ul>	<p>Bauwerke. Es wird darauf hingewiesen, dass große Teile des Gebietes mit einem Betonwerk und Bürogebäuden bebaut sind und auf den heute durch Photovoltaikanlagen genutzten Flächen ehemals Werkstattgebäude vorhanden waren, die mit hohen Lastenträgungen in den Boden verbunden sind oder waren. Ein grundsätzlicher Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Standfestigkeit der Flächen ist somit im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach der derzeitigen Prägung handelt es sich um ein Gewerbegebiet und nicht um ein Industriegebiet. Zudem ist eine Gemengelage mit der Wohnbebauung an der Runstedter Straße vorhanden. Dass die Flächen an der Tagebaukante für eine touristische Entwicklung ausreichen würden entspricht nicht den gemeindlichen Zielen, die darüber hinaus bis an die Bundesstraße B 245a ein Potential für touristische Nutzungen, zum Beispiel durch einen Campingplatz oder eine Ferienhaussiedlung sieht.</li> <li>- Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um die Randflächen des entstehenden Sees, die teilweise bis in die Böschungsbereiche hineinreichen. Hier strebt die Verbandsgemeinde Obere Aller eine dauerhafte Gestaltung als Grünflächen entsprechend dem Masterplan an. Es handelt sich hierbei nicht um eine kleingliedrige, sondern um eine generalisierte Darstellung. Der Masterplan sieht zudem nördlich der Runstedter Straße eine Fläche für eine Parkanlage vor, in der ein Arboretum (botanischer Baumgarten) angelegt werden soll. Für eine öffentliche Nutzung der am Verknüpfungspunkt der Runstedter Straße mit dem geplanten Uferrandweg gelegenen Fläche besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, dass durch Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan gefördert werden soll.</li> <li>- Wie bereits dargelegt, geht es im Flächennutzungsplan um die Sicherung mittel- und langfristiger Planungsziele der Gemeinde Harbke. Die Herstellung einer Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen kann nur über einen Bebauungsplan gesichert werden. Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Festlegung einer generellen Entwicklungsrichtung für das Plangebiet. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke abzuleiten, da Zulässigkeiten nach §34 BauGB aus der Prägung der näheren Umgebung und nicht aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sind. Gleichwohl bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage für die Bebauungsplanung, die in Abhängigkeit vom städtebaulichen Erfordernis zur Sicherung der Planungsziele erforderlich wird. Erst im Rahmen dieser Planungsstufe ist abzuwägen, inwieweit gewerbliche Entwicklungen auf den Grundstücken als Übergangslösung städtebaulich toleriert werden können oder die übergeordneten Planungsziele dauerhaft beeinträchtigt werden und somit nicht zugelassen werden sollen. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes allein ist dies nicht abzuleiten. Zum Sachverhalt der notwendigen Voraussetzungen für eine Darstellung im Flächennutzungsplan (Kostensicherheit, Böschung etc.) wurde bereits Stellung bezogen.</li> <li>- Dies ist nicht zutreffend. Der Standort ist in besonderem Maß für die Entwicklung der Sonderbaufläche Tourismus geeignet, da er unmittelbar nördlich an den</li> </ul>
--	--

	<p>Landschaftsgebiete entsprechen werden, die nicht unmittelbar auch an ein Wohngebiet in der Kleingemeinde Harbke grenzen und somit keine Belastung für die dort bereits angesiedelten Bewohner bedeuten würden. Mit einer entsprechenden Umwidmung dieser Fläche würde seitens der Verbandsgemeinde die §1a Abs.2 BauGB hervorgehobenen Abwägungsbelangen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen zu nutzen, entsprechen werden.</p>	<p>geplanten touristischen Verknüpfungspunkt der Achse zum Schlosspark über die Runstedter Straße und eines im Masterplan vorgesehenen Weges entlang des Seefers anknüpft. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen kann über die Steuerung des zulässigen Störgrades der Nutzungen im Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Aus dem Angrenzen der im Flächennutzungsplan darstellten Sonderbauflächen Tourismus an gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen sind bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht abzuleiten. Der Standort ist aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung zu dem in einem hohen Grad geeignet, die Zielsetzung des Schutzes von Grund und Boden im Sinne des §1a Abs.2 BauGB zu gewährleisten.</p>
--	---	--

B)	Separationsinteressentenschaft Wefensleben - Belsdorf	20.01.2019
	<b>Stellungnahme der Separationsinteressentenschaft</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Interesse der Mitglieder wird um Berücksichtigung der Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der VG Obere Aller gebeten. Nach Ansicht des Vorentwurfs sind der Separationsinteressentenschaft Wefensleben – Belsdorf Fehler bezüglich der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzungsart Acker – Grünland aufgefallen. Es handelt sich bei diesen Flächen im Wesentlichen um stillgelegte Ackerflächen und um Blüh- und Randstreifenflächen, die nur temporär aus der Produktion genommen wurden, aber dennoch den Ackerlandstatus haben. Deshalb wird um Berichtigung der Nutzungsart dieser Flurstücke in der Gemarkung Wefensleben gebeten. Flur 2, Flurstück 34/1 teilweise (Marienthalkuhle); Flur 3, Flurstück 43/20 teilweise (Die Schmahlen); Flur 4, Flurstücke 12/1, 13/1, 14/1, 351/15, 351/16 u. 436/14 (Birnenkamp); Flur 4, Flurstücke 292/134, 293/134 u. 781/136 (Über der Trift); Flur 6, Flurstück 1 (Der hohe Stall); Flur 6, Flurstücke 13,15, 16 u. 17 (Heitzberg); Flur 8, Flurstücke 111/1 u. Flur 4, Fl.-St. 474/12 (Mohlsberg); Flur 9, Flurstück 88/1 (Am Thie); Flur 10, Flurstücke 12/2, 13 u. 36 (Am Linsenbeek)</li> <li>- In der Ortschaft Wefensleben sollen 2 neue Wohnbaugebiete im Bereich der Kleingartenanlagen entstehen. Das bisher im Flächennutzungsplan von Wefensleben bestehende Wohnbaugbiet am Kükenkorb soll komplett gestrichen werden. Das wird aus folgenden Gründen sehr kritisch gesehen: Die Realisierung dieser 2 neuen Baugebiete wird sich als äußerst schwierig erweisen, denn einerseits liegen Pachtverträge mit den Gartenvereinen vor, die nicht von heute auf morgen ohne entstehende Härtefälle kündbar sind. Weiterhin befindet sich ein Teil dieser Fläche im Besitz der Kirche, die im Allgemeinen keine Grundstücke veräußert sondern nur Erbbaurechte vergibt. Deshalb erachten es die Separationsinteressentenschaft Wefensleben - Belsdorf für dringend notwendig, das komplette Baugebiet am Kükenkorb im Flächennutzungsplan zu belassen, um langfristig eine Alternative zu den innerörtlichen Baugebieten zu erhalten. Außerdem ist es auch das deutlich attraktivere Wohngebiet im Vergleich zu den beiden neu auszuweisenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise auf Abweichungen zwischen der genehmigten Nutzungsart Acker und der im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes kartierten Nutzungsart Grünland wurden geprüft. Den Anregungen wurde weitgehend gefolgt und die Nutzungsart entsprechend der genehmigten Nutzungsart berücksichtigt. Ausgenommen davon wurde das Flurstück 88/1 der Flur 9 (Am Thie). Das Flurstück ist Bestandteil der Planungen des ökologischen Verbundsystems entlang der Aller und soll gemäß deren Zielsetzungen zu Grünland entwickelt werden. Das im Flächennutzungsplan dokumentierte Planungsziel ist daher die Entwicklung von Grünland. Da aktuell die Fläche als Acker genutzt wird, wurde sie zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass große Teile des Flurstücks 34/1 der Flur 2 (Marienthalkuhle) als Flächennaturdenkmal festgesetzt sind. Es wurden daher nur die Teile, die aktuell als Acker genutzt werden, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinde Obere Aller und der Gemeinde Wefensleben ist es durchaus bewusst, dass die Umsetzung der Planung nicht kurzfristig erfolgen soll, sondern einer längerfristigen Steuerung bedarf. Gleichwohl ist festzustellen, dass durch den Leerstand von Gärten sich die Flächen besonders für eine Nachnutzung als Bauflächen eignen. Im Wohngebiet Kükenkorb werden die bisher durch die Ergänzungssatzung gesicherten Entwicklungsflächen auf dem Flurstück 1/15 auch in der neuen Darstellung des Flächennutzungsplanes beibehalten. Die Ergänzungssatzung ist seit 1995 wirksam, ohne dass die Bauflächen an der Siedlung bisher in Nutzung genommen wurden. Das Baugebiet ist über den Bahnübergang aufgrund der häufigen Schließzeiten ungünstig an den Ort angebunden. Weitere Entwicklungsflächen außerhalb der Gartenanlagen stehen an der Bahnhofstraße und im Bereich des Bebauungsplanes Am Bierweg in ortsintegrierter Lage zur Verfügung. Die weitere Ausdehnung des Gebietes Kükenkorb ist daher städtebaulich nicht sinnvoll.</li> </ul>

C)	GP Günter Papenburg AG	04.02.2019
	<b>Stellungnahme des Unternehmens</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die GP Günter Papenburg AG ist Eigentümer von Flurstücken in der Gemarkung Harbke, Flur 9 mit einer Gesamtfläche von 77.811m<sup>2</sup>, die im Flächennutzungsplan zukünftig vollumfänglich als Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen dargestellt werden sollen. Mit dieser Einordnung ist die GP Günter Papenburg AG nicht einverstanden. Bevor diese Einschätzung begründet wird, möchte die GP Günter Papenburg AG prinzipiell ihr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Sachverhalt ist anzuführen, dass die Darstellung als Sonderbaufläche für Tourismus aus dem wirksamen, fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke übernommen wurde. Es handelt sich keineswegs um eine Neuplanung, sondern um die Übernahme bestehender, wirksamer Darstellungen. Da die Günter Papenburg AG bereits im Rahmen der Erarbeitung der Sonderbaufläche Tourismus im Jahr</li> </ul>

<p>Bedauern darüber zum Ausdruck bringen, dass sie in die konzeptionellen Planungsprozesse nicht eingebunden worden sind, zumal sich die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke fundamental ändern soll. Die GP Günter Papenburg AG hält es für einen erfolgreichen Planungsprozess für unumgänglich, die von diesen Umwidmungen betroffenen Grundstückseigentümer in die Planung der Verwaltung einzubeziehen, um am Ende eine für die Gemeinde und deren Bewohner sowie die Unternehmer vor Ort sinnvolle und nachhaltig tragfähige Lösung zu finden. Dies ist bisher leider nicht geschehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Unternehmensgruppe hat bis vor wenigen Jahren an dieser Stelle ein Betonsteinwerk betrieben. Es besteht in Ergänzung der weiteren Standorte in der Region der Wunsch, die Flächen in Anlehnung an die bisherigen Genehmigungen auch zukünftig zur Lagerung und zum Umschlag von Baustoffen zu nutzen. Derzeit sind die gewerblichen Bauflächen immer wieder in partieller Nutzung. Das Unternehmen steht allerdings in konkreten Verhandlungen mit einem potenziellen Pächter zur langfristigen Anmietung unter Berücksichtigung ihrer Ziele und hat dazu im Dezember 2018 einen entsprechenden Letter of Intent mit dem zukünftigen Nutzer vereinbart. Die Einstellung der Produktion des Betonsteinwerkes zum Anlass zu nehmen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Flächen umzuwidmen, hält das Unternehmen für unzulässig.</li> <li>- Dies vorausgeschickt erhebt das Unternehmen folgende Einwendungen: Formelle Fehler des Umweltberichts: §2a Nr 2 BauGB fordert die Darlegung der aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem gesonderten Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens. Gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch hat der Umweltbericht bestimmte Mindestangaben und zusätzliche Angaben zu enthalten. Diesen Anforderungen entspricht der vorliegende Umweltbericht nur zum Teil. So fehlt es gänzlich an einer Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Die Darstellung von Wechselwirkungen beschränkt sich auf die pauschale Behauptung, dass solche nicht zu erwarten seien. Angesichts der vielfältigen Eingriffe in unterschiedliche Umweltgüter erscheint die Richtigkeit dieser Behauptung zweifelhaft.</li> <li>- Fehlendes Planungserfordernis: Die Gemeinden haben die Bauleitpläne nach §1 Abs.3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gesetz enthält damit eine Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt und wo und in welchem Umfang sie dies tut. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang hinsichtlich des Ob der Aufstellung eines Bauleitplans, dass hinreichend gewichtige städtebauliche Belange für die Planung sprechen. (Dirnberger in BeckOK BauGB, Stand: 01.05.2018, §1 Rn.35) Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gemessen daran zu bezweifeln. In der Begründung zum Planentwurf heißt es diesbezüglich lediglich allgemein, dass die Gemeinde Harbke und die Verbandsgemeinde Obere Aller für die gegenständlichen Flächen eine zukünftige Nutzung für Anlagen und Einrichtungen des Tourismus und Erholung anstreben. Welche Einrichtungen insoweit infrage kommen könnten, wird sodann aufgezählt. Die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit wird weder dem Grunde nach geprüft, noch verhalten sich die Planunterlagen dazu, inwieweit die insoweit den Blick genommenen Flächen für touristische Nutzungen überhaupt geeignet sind. Gerade letzteres ist mit Blick auf die bergbaulichen Vornutzungen sowie die Problematik des untertägigen Bergbaus, der unter Gliederungspunkt 6.2.4 ausdrücklich angesprochen wird, zu bezweifeln.</li> </ul>	<p>2010 beteiligt wurde und eine Stellungnahme mit Datum 04.11.2010 abgegeben hat, wurde kein Erfordernis zu einer erneuten Einbeziehung erkannt. Weiterhin sind grundeigentumsrechtliche Belange grundsätzlich im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit vorzutragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flächennutzungsplan steht dem Vorhaben der Fortsetzung der bisherigen gewerblichen Entwicklung nicht erkennbar entgegen, da von ihm keine Rechtswirkungen für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen in bestehenden Gewerbegebieten ausgehen. Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden Planungsabsichten für einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren dokumentiert. Mit ihm ist keine "Umwidmung" von Flächen verbunden. Diese kann nur über Bebauungspläne erfolgen.</li> <li>- Die fachliche Prüfung des Umweltberichtes wird durch die zuständigen Umweltbehörden vorgenommen. Da aus dem Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Baurechte abzuleiten sind und nur die Umsetzung der Planung in verbindliches Baurechte tatsächliche Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft haben, ist es allgemein anerkannte fachliche Praxis, dass Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen erst in den Bebauungsplänen festzulegen sind. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden untersucht. Auch hierbei ist darauf zu verweisen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur grundsätzliche Aussagen hierzu möglich sind, da erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliertere Erhebungen erfolgen.</li> <li>- Die gesetzlichen Grundlagen und ihre Interpretation sind der Verbandsgemeinde Obere Aller bekannt. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist für die beiden Ebenen der Bauleitplanung die Flächennutzungsplanung die Bebauungsplanung unterschiedlich zu bewerten. Während die Bebauungsplanung auf eine unmittelbare Umsetzbarkeit der Festsetzungen abstellt, geht es bei der Flächennutzungsplanung um generelle Planungsziele der Verbandsgemeinde zur baulichen und sonstigen Entwicklung in einem anzunehmenden Umsetzungszeitraum von ca. 15 Jahren. Dementsprechend richtet sich die Erforderlichkeit einer Plandarstellung nach den Planungszielen der Verbandsgemeinde in diesem Planungszeitraum. Die städtebauliche Erforderlichkeit wurde in der Begründung unter Punkt 3.6. dargelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Übernahme einer bereits wirksamen Darstellung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke handelt, deren städtebauliche Erforderlichkeit im Verfahren zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes erstmals erläutert wurde. An diesen Planungszielen wird festgehalten, da der Umsetzungszeitpunkt mit dem geplanten Erreichen des Endwasserstandes im Jahr 2032 und der dann beabsichtigten Entlassung aus dem Bergrecht näher gerückt ist. Eine Eignung der Flächen für touristische Nutzungen ist aufgrund der Lage in der Nähe des entstehenden Sees gegeben. Entgegen der Aussagen des Eigentümers sind die als Sonderbauflächen dargestellten Flächen aus der Bergaufsicht entlassen. Es handelt sich um Flächen, die nicht im Tagebau abgebaut wurden, unter denen jedoch im 19. Jahrhundert ein Braunkohlenabbau im Tiefbau stattgefunden hat. Dem</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schließlich ist die Erforderlichkeit auch hinsichtlich des Zeitpunkts der städtebaulichen Absichten nicht gegeben. Insoweit ist wiederum zu berücksichtigen, dass die vormalig durch bergbauliche Tätigkeiten in Anspruch genommenen Flächen noch nicht aus der Bergaufsicht entlassen sind und dies auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist. Nach Auskunft der LMBV ist derzeit unklar, wann die Böschungssanierung und die Flutung der Seengebiete abgeschlossen sein wird. Folglich steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest, wann und unter welchen Voraussetzungen die Entlassung der betreffenden Flächen aus der Bergaufsicht erfolgen wird. Überdies ist nicht erkennbar, dass und in welcher Weise sich die gegenständliche Planung in die weitere städtebauliche Entwicklung einfügt. Eine städtebauliche Konzeption ist mit Blick auf die vorgesehene Darstellung der Sonderbaufläche nicht gegeben. Die Planbegründung erschöpft sich in der vorstehend wiedergegebenen vagen Beschreibung und Aneinanderreihung potentieller Nutzungsarten. Die Integration und Vereinbarkeit mit der bestehenden und künftigen Entwicklung der Verbandsgemeinde wird in keiner Weise dargestellt. Eine konkrete Konzeption kann hierin nicht erblickt werden. Zudem fehlt es an jeglicher Prognose für einen entsprechenden Bedarf.</li> <li>- Vollzugsunfähigkeit der Planung: Der Vollzug der Planung scheitert rechtlich und faktisch daran, dass diese bis zum Ende der Bergaufsicht - auf unbestimmte Zeit - nicht umsetzbar ist. Insoweit ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen.</li> <li>- Verstoß gegen das Anpassungsgebot des §1 Abs.4 BauGB: Aus dem Anpassungsgebot des §1 Abs.4 BauGB folgt die Pflicht zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Dieser Vorgabe genügt die gegenständliche Planung nicht. Dem geltenden regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006 wie auch der Fortschreibung des regionalen Entwicklungsplans ist an der betreffenden Stelle keine Ausweisung touristischer Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zu entnehmen. Im Gegenteil wird für den hier gegenständlichen Bereich im derzeitigen regionalen Entwicklungsplan ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft als Ziel der Raumordnung festgelegt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass im derzeit geltenden regionalen Entwicklungsplan angrenzend an die hier gegenständlichen Flächen ein Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung zielförmig festgelegt ist. Dass es zwischen einer solchen in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen industriellen Nutzung und der vorgesehenen touristischen Nutzung zu Konflikten kommen wird, liegt auf der Hand. Eine Abarbeitung dieser Konflikte erfolgt im Flächennutzungsplanentwurf nicht.</li> <li>- Verstoß gegen §1a Abs.3 BauGB: Die vorliegende Planung verstößt gegen §1a Abs.3 BauGB. Gemäß §1a Abs.3 BauGB hat sich die Bauleitplanung auch mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auseinanderzusetzen. Die naturschutzrechtlichen Pflichten (Vermeidung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes) sind bei der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Dieser Anforderung wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Es fehlt an einer flächendeckenden Bestandsaufnahme der Flächen im Geltungsbereich des beabsichtigten Flächennutzungsplans. Nach den Informationen des Umweltberichts wurde die Bestandsaufnahme im Wesentlichen aufgrund von Kartierungen der Landschaftspläne und einer</li> </ul>	<p>Einwender sollte bekannt sein, dass im Rahmen der Errichtung des Betonwerkes Standfestigkeitsuntersuchungen stattgefunden haben, die eine Bebaubarkeit mit industriellen Bauten ergeben haben. Einer Bebauung mit touristischen Nutzungen, von denen in der Regel geringere Lasteintragungen in den Boden ausgehen, ist daher grundsätzlich als umsetzungsfähig einzuschätzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aktuellen Planungen sehen das Erreichen des Endwasserstandes im Jahr 2032 vor. Danach wird eine Entlassung des Seebereiches aus dem Bergrecht angestrebt. Davon unberührt soll die Realisierung der auf die zukünftige Seenutzung orientierten Sonderbauflächen für Tourismus bereits früher beginnen. Die Gemeinde Harbke und die Verbandsgemeinde Obere Aller beabsichtigen kurzfristig die Bildung des Planungsverbandes mit der Stadt Helmstedt, um die weiteren planerischen Vorbereitungen zur Entwicklung des Sees gemäß dem Masterplan vorzubereiten. Die Aussagen zur städtebaulichen Einbindung entbehren offensichtlich der fachlichen Qualifikation, die vorliegende Konzeption ist städtebaulich schlüssig und erforderlich, um die Planungsziele der Verbandsgemeinde Obere Aller zur touristischen Entwicklung des Bereiches des entstehenden Lappwaldsees zu erreichen.</li> <li>- Es ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan nicht auf einem unmittelbaren Vollzug abstellt, sondern seine Umsetzbarkeit im Planungszeitraum gegeben sein sollte. Dies ist entsprechend den bergrechtlichen Planungen möglich. Weiterhin unterliegen die dargestellten Sonderbauflächen nicht dem Bergrecht. Insofern ist ihre Umsetzbarkeit nicht vom Bergrecht abhängig.</li> <li>- Einer Festlegung von touristischen Vorbehaltsgebieten (Vorranggebiete für Tourismus gibt es im REP 2006 nicht) ist für die touristischen Planungen nicht erforderlich. Es wird darauf verwiesen, dass die Ziele der Entwicklung des Tourismus am Lappwaldsee zum Zeitpunkt der Aufstellung des REP 2006 in den Jahren 2004/ 2005 noch nicht bestanden. Maßgeblich ist, dass aktuelle Ziele nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Dies ist gegeben, die als Sonderbaufläche Tourismus dargestellten Flächen eignen sich aufgrund vorhandener Bebauung bzw. ehemaliger Bebauung oder Kleingartennutzung überwiegend nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Dem Belang wurde ein entsprechendes Gewicht beigemessen. Mit dem regional bedeutsamen Standort für Gewerbe und Industrie sind aufgrund der Entfernung und des Störgrades der dort vorhandenen Betriebe keine Konflikte zu erwarten. Eine Entwicklung des Standortes ist nach Norden auf der von den Sonderbauflächen Tourismus abgewandten Seite vorgesehen. Bodenrechtliche Spannungen, die der Erörterung im Flächennutzungsplan bedürfen, sind nicht erkennbar.</li> <li>- Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Er ist grundsätzlich geeignet, den Anforderungen des Gesetzgebers zu entsprechen. Als fachlich anerkannte Methode für den Umweltbericht wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Aussagen erfolgen somit mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Eine flächenhafte Kartierung ist hierfür nicht erforderlich, sondern lediglich die gezielte Erfassung der von den voraussichtlichen Eingriffen betroffenen Bereiche. Dies wurde anhand von Luftbilddauswertungen, der Auswertung einschlägiger Planwerke und ergänzender</li> </ul>
--	---	---

<p>Luftbildauswertung vorgenommen. Dies genügt den fachlichen Anforderungen an eine sachgerechte Bestandserhebung ersichtlich nicht, zumal der Landschaftsrahmenplan Bördekreis sowie die verschiedenen Landschaftspläne allesamt aus den Jahren 1997-2002 stammen. Aktuelle Daten wurden mithin nicht in die Bestandsaufnahme eingestellt. Die Auswertung von Luftbildern ist kein fachlich geeignetes Mittel für eine solche Bestandsaufnahme. Rechtlich erforderlich ist zwar keine umfassende Bestandsaufnahme aller von der Planung betroffenen Tier- und Pflanzenarten. Notwendig ist aber Erfassung repräsentativer Tier- und Pflanzengruppen, vorgefundener Vegetationsstrukturen sowie vorhandener Literaturangaben. (OVG Hamburg BeckRS 2008, 40105; vgl. auch VGH München BeckRS 2010, 48426) Daran fehlt es jedoch. Ebenso fehlt es an einer den Anforderungen des §1a Abs.3 BauGB entsprechenden Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor dem Eingriff und des Zustandes von Natur und Landschaft nach dem Eingriff zum Zwecke der Ermittlung des Kompensationsbedarfs und des Umfangs der für den Ausgleich notwendigen Flächen und Maßnahmen. Die Fehler der Bestandsaufnahme schlagen denklogisch auf die Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verstoß gegen §1a Abs.4 BauGB: Die vorliegende Planung verzichtet in unzulässiger Weise auf jegliche Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten. Unter Gliederungspunkt 2.1.1 des Umweltberichts werden einschlägige Schutzgebiete benannt und sodann die Aussage getroffen, dass die unter Punkt 1.2 des Umweltberichts benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen überwiegend keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgebiete haben. Ohne jede fachliche Begründung wird mithin davon ausgegangen, dass eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht zu erwarten ist. Dies wiegt umso schwerer, als der Umweltbericht selbst davon ausgeht, dass durchaus Maßnahmen aus der Planung resultieren, die erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zur Folge haben können ("überwiegend"). Eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten unterbleibt damit unzulässigerweise.</li> <li>- Unvollständige und im Übrigen fehlerhafte Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials in Bezug auf die beachtlichen Umweltbelange: Gemäß §2 Abs.3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dies gilt gemäß §2 Abs.4 BauGB auch und gerade für die Belange des Umweltschutzes. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Beispielhaft wird auf Folgendes hingewiesen:</li> <li>- Art und Maß der baulichen Nutzung werden nur unvollständig beschrieben und hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit nicht begründet.</li> <li>- Im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt keine den fachlichen Anforderungen entsprechende Bestandserhebung.</li> <li>- Fehlerhaft unterbleibt eine nähere Prüfung der FFH-Verträglichkeit bezogen auf die identifizierten Schutzgebiete, obwohl durchaus Einwirkungsmöglichkeiten der Planung durch den Planungsträger gesehen werden.</li> <li>- Der vorliegende Umweltbericht enthält keine Angaben dazu, wie im vorliegenden Fall schutzgutbezogen der jeweilige Untersuchungsrahmen festgelegt wurde. Dies widerspricht den gesetzlichen Vorgaben.</li> <li>- Auswirkungen des früheren Untertagebergbaus auf die gegenständliche Planung und auf die Schutzgüter wurden nur unzureichend betrachtet.</li> <li>- Immissionen der umgebenden gewerblichen und industriellen Nutzungen auf die dargestellte Sonderbaufläche wurden nicht bzw. nur unzureichend</li> </ul>	<p>örtlicher Aufnahmen nach Erfordernis vorgenommen. Dies ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich ausreichend. Die von Einwander dargelegten Anforderungen betreffen die Bebauungsplanung und nicht die Flächennutzungsplanung. Die beiden zitierten Urteile betreffen ebenfalls Bebauungspläne. Sie sind für die Flächennutzungsplanung nicht einschlägig. Weiterhin ist festzustellen, dass aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Baurechte abzuleiten sind. Die Einschätzung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf verbal-argumentativer Basis ist für diese Planungsebene ausreichend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird darauf verwiesen, dass eine Betroffenheit der Natura 2000 Schutzgebiete geprüft wurde. Die beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf diese Gebiete (auf die Ergänzung "überwiegend" kann verzichtet werden). Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gehen selbst keine Beeinträchtigungen hervor, da er keine Baurechte begründet.</li> <li>- Die nebenstehende Auffassung wird durch die Verbandsgemeinde Obere Aller nicht geteilt.</li> <li>- Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der lediglich Flächendarstellungen vornimmt. In einem Flächennutzungsplan wird die allgemeine Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.</li> <li>- Zum Sachverhalt wurde vorstehend Stellung bezogen.</li> <li>- Zum Sachverhalt wurde vorstehend Stellung bezogen.</li> <li>- Dies ist unzutreffend. Unter Punkt 3.1. wurde die Methodik erläutert. Dies ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung grundsätzlich ausreichend.</li> <li>- Einer Beurteilung bedarf der Sachverhalt nur, wenn in den Gebieten neue Bauflächen dargestellt werden. Da es sich bei der Sonderbaufläche Tourismus nur um eine Übernahme bisher wirksamer und umweltgeprüfter Gebiete handelt, ist eine Aussage im Umweltbericht hierzu nicht erforderlich.</li> <li>- Zum Sachverhalt wurde vorstehend Stellung bezogen.</li> </ul>
---	---

<p>betrachtet. Eingedenk dessen liegt ein Verstoß gegen das Trennungsgebot des §50 BImSchG vor. Dieses stellt eine planungsrechtliche Abwägungsdirektive im Sinne eines Optimierungsgebots dar, die bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unter dem Gesichtspunkt der generellen räumlichen Zuordnung potenziell unverträglicher Nutzungen Berücksichtigung finden muss. Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich so zu trennen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dem wird mit der vorliegenden Planung nicht hinreichend Rechnung getragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägungsfehler: Der Planentwurf enthält keinerlei Abwägung gemäß §1 Abs.7 BauGB der öffentlichen und privaten Belange. Dies gilt insbesondere für die wirtschaftlichen Belange der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet. Unbeachtet bleiben zum Teil auch die Erfordernisse des Umweltschutzes, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen. Die gerügten Mängel bei der Umweltplanung schlagen auf die notwendige Abwägung der Umweltbelange gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB durch. Für eine ordnungsgemäße Abwägung bedarf es insbesondere eines angemessenen und sachgerechten Ausgleichs zwischen konkurrierenden Bodennutzungsansprüchen, also im Sinne des Planungsleitsatzes nach §1 Abs.6 Nr.8 BauGB etwa der der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und den damit in Zusammenhang stehenden Betriebseinheiten einerseits und dem Aspekt der mit der Planung verfolgten touristischen Nutzung andererseits. Dabei ist zu betonen, dass es sich bei diesen Planungsleitsätzen um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt, bei deren Anwendung und Auslegung der Gemeinde kein Beurteilungsspielraum dahingehend zukommt, was etwa zu den Bedürfnissen der Wirtschaft gehört. (so etwa BVerwGE 34, 301, 308) Faktisch wird jedoch im Entwurf des Flächennutzungsplans eine unzulässige Inhaltsbestimmung der Belange vorgenommen, indem die gewerblichen Interessen sowie Eigentümerinteressen als von vornherein beschränkt eingeordnet werden. Dies zeigt sich in dem Verweis der Gemeinde auf die derzeit nicht stattfindende gewerbliche Nutzung der Flächen. Die Abwägung ist angesichts des Vorstehenden defizitär. Denn einerseits wird den Zielvorstellungen einer touristischen Nutzung trotz der damit verbundenen Konflikte und der auf absehbare Zeit fehlenden Umsetzungsmöglichkeit der Vorrang vor privaten Interessen eingeräumt. Andererseits wurden private Belange, insbesondere das Eigentum und der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb des Unternehmens, offenkundig fehlerhaft gewichtet, obwohl dies zentrale Belange der Abwägung sind, die nach der Rechtsprechung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen sind. (BVerwG NJW 1975, 841; NVwZ 1993, 359; ZfBR 2007, 273; OVG Magdeburg NJOZ 2008, 2560) Eine Einstellung der unternehmerischen Belange, wie Eingangs dargestellt, und daran anknüpfend adäquate Gewichtung ist dem Entwurf des Flächennutzungsplans nicht zu entnehmen. Ausgehend davon fehlt es schon an einer sachgerechten Bewertung der einzelnen Belange und anknüpfend daran im Ergebnis auch an einer gerechten Abwägung der Belange miteinander und untereinander.</li> <li>- Zusammengefasst leidet der Planentwurf an grundlegenden Planungsmängeln, ist aus mehreren Gründen rechtlich und faktisch vollzugsunfähig und schafft darüber hinaus ungelöste bodenrechtliche Spannungen.</li> <li>- Gern ist das Unternehmen zukünftig bereit, sich konstruktiv in die Planungsgespräche einzubringen mit dem Ziel, eine gemeinsame entwicklungsfähige Konzeption zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Prozesses ist nicht ausgeschlossen, dass die Grundstücke Bestandteil eines touristischen Konzeptes werden können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der vorgelegten Unterlage handelt es sich um einen Vorentwurf. Die Abwägung findet erst im Rahmen der Fassung des Feststellungsbeschlusses statt. Eine Abwägungsunterlage ist daher sachgerechterweise nicht Gegenstand des Vorentwurfes. Sie wird im Rahmen des Feststellungsbeschlusses unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen erstellt. Es wird darauf verwiesen, dass aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die im Fall des Unternehmensstandortes bisher bereits wirksame Darstellungen übernimmt, keine Beeinträchtigungen ausgeübter und derzeit planungsrechtlich zulässiger Nutzungen resultiert.</li> <li>- Die Auffassung des Einwenders wird nicht geteilt.</li> <li>- Die Verbandsgemeinde nimmt das Angebot der konstruktiven Zusammenarbeit zur Kenntnis.</li> </ul>
--	---

D)	Bürger	06.02.2019
	<b>Stellungnahme des Bürgers</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis: Das "Weidenwäldchen" im südöstlichen Bereich der Gemarkung Drackenstein ist in der zeichnerischen Darstellung nicht enthalten. Das "Wäldchen" ist zwar flächenmäßig klein, aber in der baumarmen Ackerlandschaft ist es doch ein prägendes Landschaftselement. Da andere, z.T. kleinere, Baumgruppenflächen, wie an der Straße nach Eichenbarleben, im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sollte auch das "Weidenwäldchen" aufgenommen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Weidenwäldchen wurde in der Planzeichnung nachgetragen. Der Anregung wurde gefolgt.</li> </ul>

E)	Bürger	05.02.2019
	<b>Stellungnahme des Bürgers</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bürger möchte als Eigentümer Bedenken über die Richtigkeit der ausgewiesenen Altlastenfläche Nr.15 320 in der Gemarkung Ovelgünne Flur 1, Flurstücke 433+437 anmelden. Bei einem am 09.01.2019 durchgeführten Vororttermin mit Vertretern des zuständigen Umweltamtes konnte festgestellt werden, dass im vorhandenen Restloch (ehemalige Sandgrube) keine Abfallablagerungen vorhanden sind. Der Bürger bittet, die Eintragung für Altlasten in der Liegenschaft zu streichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Eintragung der Kennzeichnung für die Bodenbelastung wurde entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes geändert und auf das betroffene Nachbargrundstück verschoben.</li> </ul>

F)	Mitglied der AG Arbeitsgemeinschaft Tourismus und Regionalentwicklung der Gemeinde Sommersdorf	05.02.2019
	<b>Stellungnahme des Bürgers</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie auf der Bürgerversammlung am 24.01.2019 besprochen, übergibt der Bürger Anmerkungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Als engagierter Bürger und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Tourismus und Regionalentwicklung der Gemeinde Sommersdorf hofft er, dass einige seiner regionalen Sichtweisen in der weiteren Bearbeitung Berücksichtigung finden. Neben den detaillierten Hinweisen zum Bauland und Baulandreserven, die für jeden Ortsteil beigefügt sind, werden folgende Bemerkungen zur Begründung des Vorentwurfes vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.9 die Tonwarenherstellung entwickelte sich zuerst in Sommersdorf, später in Sommerschenburg</li> <li>- S.41 Das ehemalige Naherholungsgebiet Badeseesommerschenburg sollte ebenfalls berücksichtigt werden.</li> <li>- S.57 Der Ermessensspielraum bei der Definition von Außenbereichen sollte ausgeschöpft werden, um den Wohnungsleerstand und ggf. der Wüstfallung keinen Vorschub zu leisten.</li> <li>- S.60 Festlegung der Wohnbaufläche im Bestand für Sommerschenburg ist so nicht im FNP umgesetzt</li> <li>- S.73 Einige Hausnummern beziehen sich wohl auf die Badelebener Straße</li> <li>- Pkt. Innerörtliche Baureserven: Die Erfassung sollte möglichst vollständig sein und in einer Übersichtskarte dargestellt werden, da die Bedarfsprognose daraus abgeleitet wird. Eine Unterscheidung in Gemeindebesitz und Privatbesitz scheint sinnvoll.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Dem Bürger wird für seine Zuarbeit gedankt. Die detaillierten Hinweise zu Baulandreserven in der Ortslage wurden ausgewertet. Es waren jedoch auch Standorte enthalten, die sich für eine Bebauung nicht eignen bzw. die Bestandteile denkmalgeschützter Objekte oder Freibereiche sind. Hierauf wurde gesondert hingewiesen.</li> <li>- Die Aussage wurde ergänzt.</li> <li>- Das Naherholungsgebiet Badeseesommerschenburg fällt unter den letzten Unterpunkt Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Gemeinden, wie auch die Freibäder in Eilsleben und Wackersleben. Es wird daher an dieser herausgehobenen Stelle nicht gesondert erwähnt.</li> <li>- Der Ermessensspielraum bei bauordnungsrechtlichen Entscheidungen liegt bei der unteren Bauordnungsbehörde beim Landkreis als Genehmigungsbehörde. Die Verbandsgemeinde Obere Aller kann diesbezüglich nur Mitwirken, jedoch keine Entscheidung treffen.</li> <li>- Die dargestellte Wohnbaufläche wurde im Bereich der Unterburg entsprechend der in der Bürgerversammlung mündlich dargelegten Hinweise zum Bestand ergänzt.</li> <li>- Der Sachverhalt wurde geprüft und korrigiert.</li> <li>- Eine solche detaillierte Erfassung kann der Flächennutzungsplan nicht leisten. Dies wäre eine separate Aufgabe, deren Sinn jedoch in Frage steht. Jede Schätzung, in welchem Umfang Baulücken tatsächlich zur Verfügung gestellt werden, muss von pauschalierten Annahmen ausgehen, die aufgrund der Abhängigkeit von individuellen Entscheidungen der Grundeigentümer eine hohe Prognoseungenauigkeit aufweisen. Insofern sind pauschale Erhebungen von Baulücken für die Flächennutzungsplanung ausreichend. Gegebenenfalls ist eine Nachsteuerung durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In Besitz der Gemeinde stehen keine Flächen für eine bauliche Entwicklung im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die belastete Fläche 10003 ist nicht korrekt verortet. Die belastete Fläche 10227 ist nicht korrekt verortet.</li>   <li>- Sommerschenburger Sportplatz ist nicht dargestellt</li> <li>- Stall, Scheune und Maschinenhalle als WE ausgewiesen</li>   <li>- Wiese als Wald ausgewiesen</li> <li>- Umgrenzung Denkmalschutzgebiete Legende und Darstellung teilw. different</li> <li>- Twelfte Mühle — Photovoltaikanlage mitten im LSG, umgeben von Flächennaturdenkmalen?</li>   <li>- einige Altbergbauflächen sind nicht dargestellt</li>   <li>- Kleingartenanlage Sommersdorf ist nicht dargestellt</li>   <li>- im Bereich Eisenerztagebau alles Wald? aktiver Hundeplatz vorhanden</li> <li>- ehem. Amtsgärtnerei/ Schulgarten kein Wald, z.Z. Pferdekoppel, früher als Baugebiet ausgeschrieben</li> <li>- Grenzenlos Rundkurs / Radweg Deutsche Einheit ist komplett ausgeschrieben, könnte einfließen</li> <li>- Plan der Bodendenkmale fehlt</li>   <li>- Anlagen: Baulückenkataster Sommersdorf, Sommerschenburg und Marienborn</li> </ul>	<p>Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kennzeichnung von Flächen, auf denen Bodenbelastungen zu warten sind, wurde aus dem Altlastenkataster digital übernommen. Die Lage der Fläche 10003 wurde korrigiert. Bei der Lage der Fläche 10227 hat sich nach Überprüfung kein Korrekturbedarf ergeben.</li> <li>- Der Sportplatz wurde nachgetragen.</li> <li>- Nach örtlicher Bestandsprüfung wurde die Fläche am Ortseingang von Sommerschenburg als gemischte Baufläche dargestellt.</li> <li>- Dies wurde korrigiert.</li> <li>- Dies wurde korrigiert.</li>   <li>- Die Fläche selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und mit Stallgebäuden bebaut, die nur noch teilweise in Nutzung sind. Sobald diese Gebäude brachfallen, bleiben sie in der Regel als Ruinen stehen. Durch die Anordnung einer Photovoltaikanlage wird die Möglichkeit erkannt, die Ruinen zu beseitigen und die Fläche einer geordneten Nachnutzung zu zuführen. Da die Anlagen meist eine Höhe von 3 Metern nicht überschreiten und durch Hecken eingegrünt werden können, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeidbar.</li> <li>- Die Eintragung der Altbergbauflächen erfolgt auf Grundlage der Zuarbeit des Landesamtes für Geologie und Bergwesen. Sie wurden auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum Vorentwurf ergänzt.</li> <li>- Kleingartenanlagen sind ausschließlich Anlagen nach dem Bundeskleingartengesetz, die durch Vereine betrieben werden. Dies ist bei der Gartenanlage Sommersdorf nicht der Fall. Zudem ist die Anlage von erheblichem Leerstand gekennzeichnet, so dass deren Fortbestand nicht als gesichert angenommen werden kann. Eine Darstellung ist somit nicht sinnvoll.</li> <li>- Die Fläche des Hundesportplatzes wurde als Grünfläche nachgetragen.</li> <li>- Dies wurde geändert.</li>   <li>- Der Rundkurs Deutsche Einheit wurde in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Der Plan wurde nach Zuarbeit des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nachgetragen.</li> <li>- Die Anlage wurde geprüft und einzelne Grundstücke ergänzt. Die übergebenen Baulücken umfassen auch Grundstücke, die derzeit als Außenbereich einzustufen sind und im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt wurden. Weiterhin ist eine nachfragegerechte Grundstücksgröße zu beachten, die in der Regel in Sommerdorf bei ca. 1000m<sup>2</sup> liegt. Nicht alle in der Anlage verzeichneten Grundstücke entsprechen dieser Nachfrage bezüglich der Grundstücksgröße oder sind städtebaulich wünschenswert.</li> </ul>
<p>Anlage Auswertung des Baulückenkatasters in den Ortslagen Sommersdorf, Sommerschenburg und Marienborn</p> <p><u>Ortsteil Sommersdorf</u></p> <p>Philipp-Müller-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.2 und 2b</li> <li>- hinter Nr.2b</li>   <li>- östlich Nr.2</li>   <li>- zwischen Nr.1a und 3</li> <li>- zwischen Nr.7 und Harbker Straße</li> </ul> <p>Bergstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.2 und 7</li>   <li>- zwischen Nr.8 und 13</li> <li>- gegenüber Nr.8a</li> <li>- zwischen Nr.14 und 19</li> <li>- zwischen Nr.39 und 43</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits berücksichtigt</li> <li>- städtebaulich nicht erwünscht, Bauen in 2.Reihe ist nach §34 BauGB hier nicht zulässig</li> <li>- sehr kleines Grundstück, entspricht nicht der Nachfrage, kaum bebaubar</li> <li>- derzeit Außenbereich und geschützter Biotop (Streuobstwiese §22 NatSchG LSA)</li> <li>- derzeit Außenbereich, ein Gebäude schon Bestand, nicht als Baufläche dargestellt</li>   <li>- derzeit Außenbereich und geschützter Biotop (Streuobstwiese §22 NatSchG LSA)</li> <li>- Biotop (Streuobstwiese §22 NatSchG LSA)</li> <li>- Außenbereich nicht als Baufläche dargestellt</li> <li>- bereits berücksichtigt</li> <li>- bereits berücksichtigt</li> </ul>

<p>– Nr.25</p> <p>Kleiberg</p> <p>– Nr.3</p> <p>– zwischen Nr.2 und 5</p> <p>– südlich Nr.16</p> <p>Völpker Straße</p> <p>– Nr.7</p> <p>Ernst-Thälmann-Straße</p> <p>– zwischen Nr.4 und Feldscheune</p> <p>– nördlich Nr.17 gegenüber Nr.21</p> <p>– östlich Nr.21</p> <p>– östlich Nr.24b am Kirchweg</p> <p>Rosa-Luxemburg-Straße</p> <p>– zwischen Nr.14 und 15</p> <p>– zwischen Nr.15 und 18</p> <p>– Wohngebiet am Bohmenteich</p> <p><u>Ortsteil Sommerschenburg</u></p> <p>Gneisenaustraße</p> <p>– zwischen Nr.5 und 8</p> <p>– westlich Nr.3a</p> <p>– zwischen Nr.44 und 44b</p> <p>– zwischen Nr.54a und 57</p> <p>– zwischen 55a und 56</p> <p>– zwischen Nr.60a und 62</p> <p>– zwischen Nr.76 und 78</p> <p>Magdeburger Siedlung</p> <p>– zwischen Nr.8b und 11</p> <p>– zwischen Nr.8c und 8i</p> <p>– Dreiecksfläche in Magdeburger Siedlung</p> <p>Maxim-Gorki-Straße</p> <p>– südlich Nr.4</p> <p>– südlich Nr.8</p> <p>– südlich Nr.9</p> <p>Rudolph-Breitscheid-Straße</p> <p>– südlich Nr.3a</p> <p>Badelebener Straße</p> <p>– nördlich Nr.5</p> <p>– östlich Nr.8</p> <p>Unterburg</p> <p>– südlich Nr.25</p> <p>– westlich Nr.22</p> <p>– zwischen Nr.5 und 14</p> <p>– zwischen Nr.7 und 14</p> <p>– Wohngebiet Unterburg</p>	<p>– Leerstandsgebäude werden gesondert berücksichtigt, keine Baulücke</p> <p>– Baudenkmal, darf nicht abgebrochen werden</p> <p>– Denkmalbereich, denkmalgeschützte Gartenanlage mit Buchseinfassung, Bebauung städtebaulich nicht erwünscht</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Baudenkmal, darf nicht abgebrochen werden</p> <p>– teilweise geschützter Biotop (Streuobstwiese), teilweise bereits berücksichtigt</p> <p>– unter Einhaltung abstandsrechtlicher Regelungen nicht sinnvoll bebaubar, Grundstück zu klein</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Außenbereich, nicht als Baufläche im FNP dargestellt</p> <p>– Festplatz, für gemeindliche Zwecke vorgesehen</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Das Gebiet am Bohmenteich befindet sich derzeit im Außenbereich. Die Einstufung als Außenbereichsfläche basiert auf der vorhandenen örtlichen Prägung und nicht auf der Darstellung im FNP, der für die Abgrenzung von Außenbereich und Innenbereich unmaßgeblich ist. Der FNP hat zu berücksichtigen, dass Siedlungsgebiete im Außenbereich, die nicht als Ortsteil einzustufen sind, nicht als Baugebiete dargestellt werden dürfen. Eine bauliche Nutzung ist im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet. Auch Erneuerungen der baulichen Anlagen können über eine Satzung nach §35 Abs.6 BauGB zugelassen werden.</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Außenbereich, nicht als Baufläche dargestellt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– wurde ergänzt</p> <p>– wurde ergänzt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Flächen sind nicht nach §34 BauGB bebaubar, es ist ein Bebauungsplan und eine Erschließung erforderlich, daher erfolgt keine Berücksichtigung als Baulücke</p> <p>– teilweise geschützter Biotop (Streuobstwiese), 4 Wohngrundstücke bereits geplant</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– Holzlagerplatz und Altlastenverdachtsfläche, daher nicht berücksichtigt</p> <p>– bereits berücksichtigt</p> <p>– berücksichtigt (Hausnummer klargestellt)</p> <p>– Außenbereich, Wald, Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, nicht als Baufläche dargestellt</p> <p>– Bestandteil des Denkmalbereiches, eine Bebaubarkeit ist nur über eine Bauvoranfrage zu klären</p> <p>– Außenbereich, Denkmalbereich, Grünfläche nicht bebaubar, historischer Bierkeller, ehemals Altbebauung ist inzwischen jedoch Außenbereich</p> <p>– Die Wohnbaufläche wurde nach Westen ergänzt und die Grundstücke Unterburg Nr.5-7 mit in die Baufläche einbezogen, so dass ein Lückenschluss entlang des ausgebauten Straßenabschnittes möglich ist. Das gesamte Gebiet ist naturräumlich sehr hochwertig und aus Gründen des Denkmalschutzes und des Schutzes von Natur und Landschaft nicht für eine intensive bauliche Nutzung geeignet. Die dargestellten Bauflächen</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung des Baugebietes südlich des Himmelteiches</li> </ul> <p><u>Ortsteil Marienborn</u> Friedensstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.86 und 87</li> <li>- nördlich Nr.87</li> </ul> <p>Altes Gut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.1 und 67</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.87 und 69</li> </ul> <p>Fleischerberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr.46</li> <li>- östlich Nr.46</li> </ul> <p>Grabenweg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eckgrundstück zum Schulberg</li> </ul> <p>Hauptstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nordöstlich Nr.32</li> <li>- ehemalige Kleingartenanlage</li> </ul> <p>Bahnhofssiedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen Nr.3 und 5 und zwischen Nr.6 und 7</li> </ul> <p>Schulberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nördlich Nr.49b</li> </ul> <p>Waldweg</p>	<p>beschränken sich daher auf die aktuell bebauten Bereiche und die zusammenhängend dazwischenliegenden Flächen. Das Grundstück Unterburg Nr.10 des ehemaligen Berg- und Hüttenamtes nimmt nicht am baulichen Zusammenhang teil, sondern befindet sich im Außenbereich. Der Sachverhalt, welche Baugrundstücke als Bauland verkauft werden, ist für die Planung nicht erheblich. Grundsätzlich bestehen auch bei Bebauungsplänen planerische Bindungen nur für 7 Jahre. Dies ist der Zeitraum, der Bauherren in Anlehnung an §42 Abs.2 und 3 BauGB zur Verfügung steht, bestehende Baurechte zu nutzen. Danach kann eine Zulässigkeit geändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorschlag zur Entwicklung des Baugebietes südlich des Himmelteiches wurde geprüft und berücksichtigt.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurde gestrichen</li> <li>- wurde auf 1 Bauplatz reduziert</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu schmal, nicht bebaubar, benachbarter Garten ist Bestandteil des Denkmalschutzgebietes u. zu erhalten</li> <li>- Bestandteil des Baudenkmals, wie die Ruine nicht bebaubar</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Leerstand bereits berücksichtigt, keine Baulücke</li> <li>- zu schmal, wurde aus dem Baulückenverzeichnis entfernt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemäß §22 NatSchG LSA geschützter Biotop (Streuobstwiese), nicht bebaubar</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurde ergänzt</li> <li>- Landschaftsschutzgebiet und Vorranggebiet für Natur und Landschaft, eine Bauung ist nicht zulässig</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurde ergänzt</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenbereich, nicht erschlossen</li> <li>- für den Waldweg bestehen konkrete Bauabsichten, weiterhin ist im Süden des Waldweges bereits ein Grundstück vorhanden</li> </ul>
--	--	---

G)	Evangelische Kirchengemeinde St. Nicolai Drackentstedt	05.02.2019
	<b>Stellungnahme der Kirchengemeinde</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Obere Aller vom Dezember 2018 war zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller neu aufgestellt wird. Die Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung waren dem Internet zu entnehmen.</li> <li>- Begründung des Flächennutzungsplan Punkt 3. Siedlungsplanung der Verbandsgemeinde Obere Aller / 3.1 Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde / 3.1.3. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion (Seite 41) Folgende Ergänzung wird angeregt: Förderung der Erlebnispunkte des Kooperationsprojektes der Leader-Aktionsgruppen des Landkreises Börde und der Lokalen Aktionsgruppe "Rund um den Huy": Verborgene Schätze an der Straße der Romanik und Nutzung des Potentials des Kooperationsnetzwerkes. Im Gebiet der VG Obere Aller liegen die Erlebnispunkte 10 - Bördemuseum Ummendorf und 11 - Kirche St. Nicolai Drackentstedt mit ihrem jeweiligen Umfeld.</li> <li>- Punkt 3.1.6. (Seite 42) Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur und der Nahversorgung Spiegelstrich 5 Eingefügt werden sollte das Wort "Entwicklung". Das Wort "Gemeinden" sollte durch das Wort "Ortsteile" ersetzt werden. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung: Sicherung und Entwicklung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der evangelischen Kirchengemeinde wird für die konstruktive Zuarbeit gedankt.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort der Kirche St. Nicolai wird unter Punkt 3.1.3. ergänzt.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindliche Zielsetzungen sollen umsetzbar und finanzierbar sein. Dabei ist von den Ortsteilen der gesamten Verbandsgemeinde auszugehen, die auch kleine Ortsteile wie Gehringsdorf, Kauzleben und Caroline umfasst, in denen die Sicherung einer Bereitstellung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sicher nicht möglich ist. Die Formulierung wird angepasst auf Ortsteile, die dafür geeignete</li> </ul>

	<p>des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortsteilen.</p> <p>Begründung: In Drackenstein als Ortsteil der Gemeinde Eilsleben sind (wie in anderen Ortsteilen auch) die genannten Einrichtungen vorhanden. Auch die Kirchengemeinde ist mit Einrichtungen und Aktivitäten an der Bereitstellung dieser Angebote beteiligt. Es sollte kommunales Ziel sein, diese Einrichtungen in den Ortsteilen zu erhalten, anstatt sie in den Gemeinden zu zentralisieren. Auch eine angemessene Entwicklung (beispielsweise die Einrichtung eines Sportraumes in Drackenstein) sollte dazu gehören. Durch das Wort "angemessen" wird richtigerweise sichergestellt, dass es nicht um überzogene Forderungen geht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Punkt 4 Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung / 4.1. Verkehr / 4.1.1. überörtlicher Straßenverkehr Landes- und Kreisstraßen Spiegelstrich 1: Landesstraße L 24 (Seite 121): Die Darlegung wird voll unterstützt. Besonders wichtig in diesem Punkt ist die Aussage, dass das Fehlen eines Radweges zwischen Drackenstein und dem Bahnhof "gravierend" ist. Diese Bewertung wird von der Mitgliedschaft der Kirchengemeinde, wie auch von der Bürgerschaft Drackensteits insgesamt einschließlich des Ortsteiles "Am Bahnhof" seit vielen Jahren genau so vorgenommen. Ergänzt werden sollte, dass dieser Streckenabschnitt auf der Landstraße L 24 ein Bestandteil der touristischen Radroute "Städtepartnerschaftsradweg Magdeburg-Braunschweig" ist. (siehe 4.1.4.)</li> </ul> <p>Begründung: Der Bau dieses straßenbegleitenden Radweges würde sowohl der Ortsbevölkerung, wie auch dem Tourismus dienen und dadurch Synergieeffekte zur Folge haben. Das Land Sachsen-Anhalt sollte diesen Abschnitt in die Dringlichkeitsstufe I des Landesradverkehrsplanes einordnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Punkt 4.3.5. Kulturelle Einrichtungen (Seite 134) Der Vollständigkeit halber sollte ergänzt werden: Gemeinde Eilsleben - Dorfgemeinschaftshaus "Kleine Schule" Drackenstein</li> <li>- Bezeichnung der Drackensteiter Kirche: An mehreren Stellen in der Begründung des Flächennutzungsplanes wird die Drackensteiter Kirche in unterschiedlicher Schreibweise genannt (St. Nikolaus, St. Nikolai). Die traditionell übliche Schreibweise ist: "Evangelische Kirche St. Nicolai Drackenstein". Demnächst wird diese Bezeichnung auf einem Schild, das der Kirchenkreis Egelin zur Verfügung stellt, an der Kirche angebracht.</li> </ul>	<p>Voraussetzungen bieten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussage hierzu wird ergänzt.</li> <li>- Die Einrichtung wird in die Begründung aufgenommen.</li> <li>- Die Bezeichnung wird vereinheitlicht.</li> </ul>
--	--	---

H)	Bürger	04.03.2019
	<p><b>Stellungnahme des Bürgers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans (Bereich ehemaliges Bahnhofsgelände in Völpke)</li> </ul> <p>Mit Erstaunen hat der Bürger den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des ehemaligen Bahnhofsareales in Völpke betrachtet. Mit Schreiben vom 18.08.2017 bat der Bürger bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes um die Berücksichtigung dieser Fläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage. Wie vom Bauamt mitteilte, konnten diesen Vorstellungen zur sinnvollen Verwertung dieser Fläche nicht nachgekommen werden. Stattdessen soll diese Fläche als Grünland im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Leider musste der Bürger feststellen, dass sich die Entscheidungsträger sowie Planer nicht mit den Örtlichkeiten genauer auseinandergesetzt haben. Die Fläche ist zu ca. 50% mit Pflastersteinen versiegelt und die restlichen 50% bestehen aus ca. 80cm Gleisschotter. Eine landwirtschaftliche Nutzung (nach den Vorstellungen Grünland) ist dort nicht möglich. Beim Mähen würden Schottersteine zu gefährlichen Geschossen werden und der Aufwuchs ist qualitativ und von der Ertragsleistung nicht nutzbar. Wenn eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dieser dafür bestens geeigneten Fläche nicht gewünscht ist, würde der Bürger gerne die Fläche mit einer Lagerhalle im Bereich des ehemaligen Gleisbettes bebauen. Da die Fläche bereits versiegelt ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung. Die Lagerhalle soll zum Unterstellen von Holz und Technik meines forstwirtschaftlichen Betriebes</p>	<p><b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Verbandsgemeinde Obere Aller liegt ein Gesamtkonzept für geeignete Flächen für Photovoltaikanlagen vor, in dem die betroffene Fläche nicht für eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Aufgrund des Angrenzens an den Ort und der Lage auf dem alten Bahndamm, entlang dessen eine wichtige Biotopverbundachse besteht, ist die Fläche nicht für eine bauliche Nutzung und nicht für eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen vorgesehen. Der Zustand der Fläche ist bekannt. Er betrifft den gesamten ehemaligen Bahndamm. Im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellte Flächen umfassen auch Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen werden sollen und auf denen die Entwicklung von Wald nicht zu erwarten ist. Hierzu gehört die Fläche des ehemaligen Bahnhofs. Insoweit die Errichtung eines nach §35 Abs.1 Nr.1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhabens eines forstwirtschaftlichen Betriebes beabsichtigt ist, steht der Flächennutzungsplan diesem nicht entgegen. Gebäude, die im Außenbereich privilegiert sind, wie zum Beispiel die Hofstelle Volker in Badeleben werden nicht als Bauflächen dargestellt. Sie sind im Außenbereich allgemein zulässig und bedürfen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. An der bisherigen Darstellung wird daher festgehalten.</li> </ul>

	genutzt werden. Außerdem kann sie als Abstellfläche für potentielle Eigentümer von Booten, Wohnwagen und sonstigen Fahrzeugen herangezogen werden. Der Bürger würde sich freuen, wenn diese Fläche als bebaubare Fläche mit einer Halle/ Scheune im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden könnte.	
--	---	--

## Stellungnahmen von benachbarten Gemeinden und Behörden im Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB

I)	Stadt Helmstedt	25.01.2019
	<b>Stellungnahme der Stadt</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<p>- Die vorgesehenen Sonderbaufläche für Tank- und Rastanlagen in der Gemeinde Harbke nördlich der Bundesautobahn berührt die Belange der Stadt Helmstedt in einer Weise, dass die Planung, die einen Autohof unmittelbar an der ehemaligen innerdeutschen Grenze (jetzige Landesgrenze) vorsieht, nicht weiterverfolgt werden sollte. Die innerdeutsche Grenze hat die Stadt Helmstedt und ihre Bürger und Bürgerinnen nach dem zweiten Weltkrieg in vielerlei Hinsicht sehr stark geprägt. Nicht zuletzt wird dies deutlich mit dem Slogan der Stadt Helmstedt, mit dem sie sich darstellen: "Helmstedt - Stadt der Einheit". Auch das vorherige Stadtmotto "Helmstedt - Grenzenlos" bezog sich auf die besondere Lage Helmstedts an der innerdeutschen Grenze. Insofern ist es - nicht nur - für die Helmstedter Bevölkerung wichtig, dass zwar nicht die Grenze erhalten bleibt, aber sehr wohl ein Erinnern an die Grenze dauerhaft möglich bleibt. Dies erfordert ein Bewahren des momentanen Zustandes des Landschaftsbildes. Die Planung negiert die Geschichte und die Grenze und will eine siedlungsstrukturelle Entwicklung in die Wege leiten, die in keiner Weise der historischen Bedeutung dieses nie bebauten, in seinem Wesen trennenden räumlichen Bereiches, gerecht wird. Die ehemalige Grenzübergangsstelle (GÜSt) Marienborn war bis 1989 das Nadelöhr zwischen Ost und West. Helmstedt-Marienborn war Synonym für eine Grenze, die nicht nur Deutsche von Deutschen trennte, sondern Europa in zwei philosophisch-ideologische Systeme und Interessensphären spaltete. Die GÜSt entwickelte sich im Verlauf des Kalten Krieges zur größten und bedeutendsten Grenzübergangsstelle an der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Nicht nur die dort im Jahr 1996 eröffnete Gedenkstätte Deutsche Teilung Marienborn ist ein geeigneter Ort, sich an Erlebtes - seelische Verletzungen oder Ängste im Zusammenhang mit der Teilung Deutschlands - zu erinnern und diese aus zeitlicher Distanz zu betrachten. Auch der sich dort anschließende Grenzbereich mit einstigem Grenzstreifen und Schussfeld ist ein wichtiger Ort, der wie kaum ein anderer bestimmt ist, sich mit der seinerzeitigen innerdeutschen Grenze zu beschäftigen. Das gesamte dortige Gelände ist zwischenzeitlich zu einem Ort des Erinnerns, Trauerns und Gedenkens, zu einem Ort der Forschung und vom Bollwerk der Trennung zu einem Ort der Begegnung geworden. So weist ein im Jahr 2009 anlässlich des 20. Jahrestages der Wiedervereinigung aufgestelltes Schild an der B1 zwischen Helmstedt und Morsleben auf die seinerzeitige Trennung und Wiedervereinigung beider deutschen Staaten an diesem Ort hin. Als Stadt an der ehemaligen innerdeutschen Grenze hat es sich Helmstedt gemeinsam mit seinen Partnern in Sachsen-Anhalt (Gedenkstätte Deutsche Teilung Marienborn und Grenzdenkmalverein Hötensleben) mit dem Projekt und gleichnamigen Verein Grenzenlos - Wege zum Nachbarn zur Aufgabe gemacht, die Erinnerung an die Überwindung von Grenzen lebendig zu erhalten. Inzwischen ist die Region Helmstedt-Marienborn-Hötensleben ein viel besuchter Ort all derjenigen, die sich für die Geschichte der deutschen Teilung und die Perspektiven des vereinigten Deutschlands interessieren. So dokumentiert der Verein Grenzenlos-Wege zum Nachbarn mit seinen Rundfahrten Grenzenlos die Aufarbeitung und lebendige Darstellung der Thematik Deutsche Teilung und Wiedervereinigung anhand exemplarischer Einrichtungen und an historischen Orten.</p>	<p>- Die Darstellung wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Harbke übernommen. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung, sondern um die Übernahme einer bereits seit der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke verfolgten Planung zur Nutzung der Potentiale der Bundesautobahn A 2 für die gewerbliche Entwicklung des Verbandsgemeindegebietes. Die Lage im ehemaligen Grenzbereich bzw. in der Nähe des Grenzdenkmals und der Gedenkstätte Deutsche Einheit wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Harbke thematisiert und behandelt. An dieser Sachfrage hat sich nichts geändert. Durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Magdeburg wurde klargestellt, dass der betreffende Bereich nicht Bestandteil des Grenzdenkmals selbst ist. Es ist zutreffend, dass er bisher nicht bebaut war. Die Verbandsgemeinde teilt jedoch nicht die Auffassung der Stadt Helmstedt, dass die Freihaltung dieses Bereiches zum Verständnis des Grenzdenkmals erforderlich ist, da der Bereich durch die sechsspurige Bundesautobahn A 2 vom Kernbereich des Grenzdenkmals abgetrennt wird. Zudem liegt der Schwerpunkt der Aussage der Gedenkstätte Deutsche Teilung Marienborn in der Verdeutlichung des Überwachungssystems der Punkte, an denen Grenzübergangsstellen vorhanden waren, und weniger in der Veranschaulichung des allgemeinen trennenden Charakters der Grenze. Dieser ist Schwerpunkt der Aussagen des Grenzdenkmals Hötensleben. Die Verbandsgemeinde Obere Aller erkennt daher nicht hinreichend Argumente, die Nutzung des Potentials der Autobahnauffahrt an dieser Stelle für die Entwicklung eines Rasthofes zu verwehren und wird an der Entwicklungsabsicht festhalten.</p>

<p>Helmstedt - Marienborn steht heute für die Überwindung der deutschen und europäischen Teilung. Dadurch hat dieses Projekt nicht nur ideellen Charakter, sondern hat eine nachhaltige Auswirkung für die Helmstedter Bemühungen, den Tourismus in der Region zu stärken. Allein im Jahr 2018 haben rund 140.000 Besucher die Gedenkstätte Deutsche Teilung Marienborn erkundet. Mehr als 3.000 Gäste haben an den organisierten Rundfahrten "Grenzenlos" teilgenommen. Letztendlich werden dadurch auch Arbeitsplätze geschaffen. Dies kann aber nur Erfolg haben, wenn die Grenzanlagen möglichst authentisch und umfangreich erhalten bleiben. Die Gemeinde Harbke und die Stadt Helmstedt werden in Kürze einen Planungsverband zur effektiven Entwicklung des Lappwaldsees gründen, um wirtschaftliche Impulse auslösen, die zweifellos ein zunehmender Tourismus bewirken kann. Auch die Landkreise Helmstedt und Börde entwickeln gemeinsame Konzepte, um den Tourismus zu entwickeln. Dies kann nur Erfolg haben, wenn regional lohnenswerte Ziele für Touristen angeboten werden können. Ein See alleine wird nicht ausreichen. Die Anlagen der ehemaligen Zonengrenze haben einen touristischen Wert. Das zeigen die Besucherzahlen. Die Stadt Helmstedt plädiert dafür, im Originalzustand erhaltene, denkmalwürdige Zeugnisse der deutschdeutschen Geschichte als markantes Monument zur Erinnerung an die ehemalige schreckliche Situation an der innerdeutschen Grenze für die Nachwelt und die damit verbundene Aufarbeitungsarbeit zu erhalten. Hierzu zählt für die Stadt Helmstedt auch die ehemaligen Grenzsicherungsanlagen im Bereich der Autobahnabfahrt Marienborn/ Helmstedt. Die Planung zur Vorbereitung eines Autohofes an der Abfahrt der BAB A 2 Marienborn/Helmstedt sollte daher nicht weiter verfolgt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadt Helmstedt und die Gemeinde Harbke werden in Kürze einen Planungsverband einrichten. Entsprechende Beschlüsse sind durch die Räte bereits getroffen. Das künftige Verbandsgebiet ist auf Grundlage eines Entwicklungsplanes so zugeschnitten, dass hier vornehmlich touristische bzw. der Erholung dienende Nutzungen umgesetzt werden sollen. Für das Verbandsgebiet sollen zeitnahe Bebauungspläne aufgestellt werden, die aus den Flächennutzungsplänen der Stadt Helmstedt und der Verbandsgemeinde Obere Aller zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt muss im Verbandsgebiet zur Realisierung der angestrebten touristischen Nutzung geändert werden. Die Darstellungen in beiden Planungen sollten schon jetzt im Hinblick der Entwicklungsvorstellungen harmonisch aufeinander abgestimmt werden. Dazu wird vorgeschlagen, sämtliche Flächen im künftigen Verbandsgebiet, sofern es sich nicht um Wasserflächen handelt, als Grünflächen darzustellen. Die Darstellung als Grünfläche eignet sich am ehesten, um der erwünschten touristischen Nutzung gerecht zu werden. Selbst wenn in dem Gebiet tatsächlich bereits Wälder vorhanden sind und diese verbleiben, sollte der Flächennutzungsplan den öffentlichen, mit Wegesystemen versehenen Charakter von bewaldeten Grünflächen wie Parkanlagen vorbereiten. Ähnliches gilt für vorhandene landwirtschaftliche Flächen.</li> <li>- Dies gilt nicht für die beiden im Entwurf dargestellten Sonderbauflächen. Südliche Sonderbaufläche in Höhe des ehemaligen Kraftwerkes - Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung ist hier die Anlage von Freiflächen im Sinne von Grünflächen nicht sinnvoll. Vielmehr ist die im Entwurf vorgesehene Darstellung als Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen zielführend.</li> <li>- Nördliche Sonderbaufläche an der Landesgrenze - Auch hier ist die Anlage von Grünflächen nicht sinnvoll, da diese Flächen derzeit durch die Bundesstraße vom See getrennt werden. Es bestehen Überlegungen die Bundesstraße zu verlegen und vom See abzurücken. Die Planungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht soweit konkretisiert, dass die Trassierung der künftigen überörtlichen Straße schon dargestellt werden kann. Insofern macht es auch keinen Sinn den Standort einer Sonderbaufläche schon festzulegen. Östliche der Bundesstraße sollten landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum nebenstehenden Sachverhalt wurden mit der Stadt Helmstedt im Rahmen der Vorbereitung eines Planungsverbandes Abstimmungen getroffen, die die nebenstehend durch die Stadt Helmstedt zutreffend dargestellten Sachverhalte beinhalten. Von der Anregung musste abgewichen werden für die Flächen für die Landwirtschaft zwischen der Bundesstraße B245a und den Gehölzbereichen am See. Die Flächen sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Die Darstellung als Grünfläche sichert diese Zielsetzung nicht hinreichend.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Anregung wird gefolgt und die Fläche bis zum Vorliegen konkreter Planungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</li> </ul>
--	---

J)	Landesamt für Geologie und Bergwesen	22.01.2019
	<p><b>Stellungnahme der Behörde (Auszug)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezernat 33 - Besondere Verfahrensarten: Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich aktuell keine bergrechtlich planfestgestellten Vorhaben. Die Wienerberger GmbH betreibt am Standort Wefensleben den gleichnamigen Tontagebau Wefensleben in den Bergwerksfeldern: Bergwerkseigentum Wefensleben, Berechtsams-Nr.: III-A-f-285/90/201 und die Bewilligung Wefensleben-Süd, Berechtsams-Nr.: II-B-f-284/94. Die Bewilligung ist aktuell bis zum 31.12.2044 befristet. Für die Erweiterung des Tontagebaus wurde beim Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) die "Einleitung des Verfahrens zur bergrechtlichen Planfeststellung der Abbauflächen des Tontagebaus Wefensleben" beantragt. In Vorbereitung des angestrebten bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens führte das LAGB am 12.01.2017 einen Scopingtermin durch. Gegenwärtig erfolgt durch die Wienerberger GmbH die Aufstellung eines obligatorischen Rahmenbetriebsplanes nach §52 Abs.2a BBergG, für dessen Zulassung ein bergrechtliches Planfeststellungsverfahren nach Maßgabe der §§57a und 57b BBergG durchzuführen ist. Die Lagerstätte ist im aktuell gültigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg gemäß Kapitel 5.3.6.5 als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung Nr.: XXX Wefensleben (Ton) festgelegt. Auch im Entwurf des neu in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg ist die Lagerstätte gemäß Kapitel Z 136 als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung Nr.: IX Ton Wefensleben (LEP 2010; Z 136, S. 142-149) berücksichtigt. Für die zukünftige Realisierung des bergbaulichen wird seitens der Wienerberger GmbH ein bergrechtlicher Planfeststellungsbeschluss angestrebt. Entsprechend dem in den vorgelegten Unterlagen ausgewiesenen Lagerstättenvorrat beabsichtigt die Wienerberger GmbH die Rohstoffgewinnung am Standort Wefensleben auf einer Fläche von ca. 48,6 ha mindestens für die nächsten ca. 52 Jahre weiterzuführen.</li> <li>- Im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Lagerstätte und unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit und des Lagerstättenschutzes bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden im Sinne von §1 Nr.1 BBergG, §1 Abs.3 Nr.1 BNatSchG und §1 Abs.1 BodSchG LSA wird eine vollständige Ausbeutung der aufgeschlossenen Lagerstätte angestrebt. Dementsprechend ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Rohstoffgewinnung am Standort Wefensleben in den ausgewiesenen Bergwerksfeldern mit zu berücksichtigen. Dies sollte gleichfall im Flächennutzungsplan berücksichtigt und die Lagerstätte (die Bergwerksfelder) in der kartografischen Darstellung zum Flächennutzungsplan als "Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen" dargestellt/ ausgewiesen werden. Um entsprechende Berücksichtigung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird gebeten.</li> </ul>	<p><b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das bergrechtliche Planfeststellungsverfahren wurde umfassend berücksichtigt und die zum Abbau vorgesehenen Flächen als Flächen für Abgrabungen dargestellt.</li> <li>- Der Sachverhalt wurde geprüft. Eine Darstellung des gesamten Bergwerksfeldes als Fläche für Abgrabungen ist weder zulässig noch städtebaulich erforderlich. Es wird darauf verwiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Abgrabungen den Bedarf des Unternehmens für die nächsten ca. 52 Jahre decken soll. Der Flächennutzungsplan stellt auf einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren ab. Die dargestellte Fläche für Abgrabungen ist somit ausreichend, für eine darüber hinausgehende Darstellung fehlt das städtebauliche Erfordernis. Eine Fläche für Abgrabungen im Umfang des gesamten Bergwerkseigentumsfeldes von 219 ha hätte solche erheblichen Umweltauswirkungen, dass hierfür eine Umweltprüfung notwendig wäre. Dies kann nur durch ein bergrechtliches Planfeststellungsverfahren erfolgen, nicht durch den Flächennutzungsplan. Für die Gesamtfläche ist eine Umsetzbarkeit der Planung, das heißt die Gewährleistung einer tatsächlichen Umsetzbarkeit des Abbaus derzeit nicht absehbar. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan soll jedoch realistisch umsetzbar sein. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses und der nicht abschätzbaren Umsetzbarkeit im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung des Gesamtbereiches als Fläche für Abgrabungen unzulässig. Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft sichert in gleicher Weise den Vorrang für die Rohstoffgewinnung, indem der Bodenschatz nutzbar vorgehalten wird.</li> </ul>

K)	Landkreis Börde	28.01.2019
	<p><b>Stellungnahme der Behörde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Kreisplanung: Generell wird darauf verwiesen, dass zum Entwurf des Flächennutzungsplanes alle genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) hergeleitet sind. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Entwurf umfänglich dargestellt. Die Stellungnahme der obersten Landessentwicklungsbehörde und die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft, zuständig für die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, sind dementsprechend in Abstimmung mit dem Landkreis Börde - zu beachten. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Bezüglich der zentralörtlichen Funktion setzt sich der Plangeber mit dem Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes auseinander.</li> <li>- Radwege: Nach Landesradverkehrswegeplan des Landes Sachsen-Anhalt (LRVP) befinden sich im Geltungsbereich der VG Obere Aller Radwege der Klasse 2 und 3. Sie sind in Begründung und Planzeichnung dargestellt. Der Radweg am "Grünen Band" wurde entsprechend des Arbeitsstandes nur in der Begründung erwähnt. Der Landkreis Börde ist zurzeit dabei, ein Radwegekonzept zu erstellen. Die Verbands- und Einheitsgemeinden wurden in die Erstellung des Konzeptes umfänglich einbezogen, um auch die gemeindlichen Planungen zu beachten. Mit der Verbandsgemeinde Obere-Aller wurde konzeptionell straßenbegleitende Radwege an Bundes- und Landesstraßen, sowie insbesondere an Kreisstraßen planerisch festgelegt. Das Radwegekonzept wird den Kommunen umgehend vorgestellt. Inwieweit aus städtebaulicher Sicht Wege in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind, ist durch den Plangeber zu prüfen.</li> <li>- Sonderbauflächen: Tank- und Rastanlage - Die Darstellung der Tank- und Rastanlage mit der besonderen Zweckbestimmung wird sehr positiv gesehen. Somit wird der Fläche an der BAB 2 für die Entwicklung der Tank- und Rastanlage vorgesehen, andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen. Die Entwicklung des Gesamttraumes, insbesondere dem Grenzdenkmal mit einer überregionalen Bedeutung, wird damit unterstützt.</li> <li>- Freiflächenphotovoltaikanlagen: Im Entwurf hat sich der Plangeber nochmals mit seinem beschlossenen Gesamträumlichen Konzept aus dem Jahr 2016 auseinandergesetzt und eine Überarbeitung vorgenommen. Die Flächen wurden den neusten gesetzlichen Anforderungen und städtebaulichen Erfordernissen der VG angepasst.</li> <li>- Biogasanlagen: Bezüglich einer gesamträumlichen Steuerung von Biogasanlagen hat der Plangeber im vorliegenden Entwurf verzichtet. Eine Entwicklung soll lediglich auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben gemäß §30 BauGB in Gewerbegebieten bzw. gemäß §35 Abs.1 Nr.6 BauGB als privilegierte Biogasanlagen im Außenbereich erfolgen. Es wird der Gemeinde empfohlen, dieses Thema planerisch noch einmal zu betrachten, um in gewissen Umfang steuernd eingreifen zu können.</li> <li>- Bebauungspläne: Zur Aussage über den Stand der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (S.59 Tab.13 und S.89 Tab.20) sei angemerkt, dass noch viele Bebauungspläne (B-Plan) und Ergänzungssatzungen aufgrund der fehlenden Ausfertigung nicht rechtswirksam sind bzw. dem Amt für Kreisplanung nicht als beglaubigte Kopie vorliegen. Eine Auflistung aller fehlenden Ausfertigungen ist der Verbandsgemeinde bekannt. Zudem wurde den Einheits- und Verbandsgemeinden mit</li> </ul>	<p><b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Vorentwurf wurde mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde und der Regionalen Planungsgemeinschaft abgestimmt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Nach Vorlage des Radwegekonzeptes ist zu prüfen, welche Radwege in den Plan aufzunehmen sind.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Für eine gesamträumliche Steuerung der Biogasanlagen fehlen die planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente, da gewerbliche Biogasanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig sind. Landwirtschaftliche Biogasanlagen sind im Rahmen der Größenbeschränkungen des §35 Abs.1 Nr.6 BauGB allgemein im Außenbereich zulässig. Auf ihre Genehmigungen besteht ein Rechtsanspruch. Konzeptionen sind nur dann städtebaulich sinnvoll und erforderlich, wenn die Steuerungsinstrumente für ihre Regelung der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dies ist für Biogasanlagen nicht gegeben. Im Gebiet der Verbandsgemeinde ist mit der großen Biogasanlage im Gewerbegebiet Völpke ein Standort vorhanden, der zentral im Verbandsgemeindegebiet liegt. Sich mit diesem Thema im Rahmen einer Konzeption zu befassen, ist somit nicht erforderlich.</li> <li>- Die Bebauungspläne und Satzungen wurden bisher noch nicht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens verworfen und sind somit rechtsverbindlich, auch wenn sie beachtliche Verfahrensfehler aufweisen. Die Gemeinden werden nach Erfordernis die Verfahrensfehler heilen. Der vom Landkreis übersendete Stand enthält nur die verfahrensfehlerfreien Planungen. Er ist somit unvollständig hinsichtlich des Umfangs rechtsverbindlicher Bebauungspläne.</li> </ul>

<p>Schreiben vom 05.12.2018 der aktuelle Stand der hier vorliegenden rechtswirksamen und eingescannten Bebauungspläne und Satzungen der jeweiligen Kommune in einer Cloud zugeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zudem folgende Ergänzungs- bzw. Änderungsempfehlung: Seite 21/ Weitere Planungsgrundlage: Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Harbke (TEP) vom 14.06.1994</li> <li>- Seite 119, 1.Absatz: 2 Kiessandtagebaue Caroline Süd, Sandsteintagebau Ummendorf (zur Zeit stillgelegt);</li> <li>- Seite 123/ Kreisstraße 1270 Eilsleben bis B 246a: An der Kreisstraße ist ein durchgängiger straßenbegleitender Radweg vorhanden. Der Städtepartnerschaftsradweg verläuft auf diesem Radweg von Eilsleben bis Ovelgünne. Dies ist auch in der zeichnerischen Darstellung des FNP zu verändern.</li> <li>- Des Weiteren sind die Hinweise des Eigenbetriebes Straßenbau und –unterhaltung zu straßenbegleitenden Radwegen in der VBG Obere Aller zu berücksichtigen.</li> <li>- Seite 125/ Städtepartnerschaftsradweg Braunschweig – Magdeburg letzter Absatz, S.4: ...bis Eilsleben, von dort entlang der Kreisstraße K1270 bis Ovelgünne. Satz 5 erweitern: ... und dann auf der L45 in Richtung Eichenbarleben, danach auf einen Wirtschaftsweg in Richtung Ochtmersleben.</li> <li>- Die Radroute "Rundkurs Deutsche Einheit" verläuft teilweise auf dem Gebiet der Oberen Aller und sollte mit auf der Seite 125 (Trassenverlauf) erwähnt werden. Mit dieser Route werden geschichtsträchtige Orte verbunden.</li> <li>- Seite 147/ f) Kies- und Sandtagebau Caroline Barneberg: Ebenfalls befindet sich südlich der K1370 der Kiessandtagebau der Firma Gericke Container Transport GmbH Königslutter. Die Gewinnung des Kiessandes erfolgt ebenfalls durch Genehmigung des Landkreises Börde.</li> <li>- Allgemeine Hinweise: Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ebenfalls bekannt zu machen. Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az:4CN3/12, wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.</li> <li>- Bauordnungsamt / Bauaufsicht: Keine Hinweise erforderlich.</li> <li>- Brandschutz: Vorhabenbezogene Hinweise bzw. Maßnahmen folgen in den Bebauungsplan-Verfahren bzw. Genehmigungsverfahren.</li> <li>- Straßenverkehrsamt: Keine Hinweise erforderlich.</li> <li>- Eigenbetrieb Straßenbau und –unterhaltung: Das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt bildet die rechtliche Grundlage für die Landesstraßen, Kreisstraßen und die gemeindlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Belange des Eigenbetriebes des Landkreises Börde als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen sind betroffen. Unter Punkt 4.4.1 überörtlicher Straßenverkehr sind alle Kreisstraßen benannt worden, die das Plangebiet berühren. Bei der lagemäßigen Beschreibung der Kreisstraßen wurden auch unter Punkt 4.1.1. nur teilweise die straßenbegleitenden Radwege mit aufgeführt. Folgende straßenbegleitende Radwege befinden sich an Kreisstraßen: K1269: Ummendorf – Wormsdorf (Gehringendorf- L77 kein straßenbegleitender Radweg, Aufbau und Breite entspricht nicht den Richtlinien für Radverkehrsanlagen); K1270: B246A – Eilsleben; K1370: B245- OT Caroline; K1371: Völpke – B245A (1,3 km). Mittelfristig befinden sich an Kreisstraßen keine weiteren Radwege in Planung.</li> <li>- Im Punkt 4.1.4 Radweg Klasse 2 ist die Bezeichnung der Kreisstraße K1221 falsch und ist zur K1271 zu ändern,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aussagen wurden hinsichtlich des Teilentwicklungsprogrammes für den Planungsraum Harbke (TEP) ergänzt.</li> <li>- Die Aussage wurde ergänzt.</li> <li>- Die Aussage wurde in der Begründung korrigiert. Die Führung des Städtepartnerschaftsradweges wurde in der Planzeichnung korrigiert.</li> <li>- Die Hinweise wurden berücksichtigt.</li> <li>- Dies wurde korrigiert bzw. ergänzt.</li> <li>- Der Rundkurs Deutsche Einheit ist kein klassifizierter Radweg des Landesradverkehrsplanes Sachsen-Anhalt. Er wird ergänzend in der Begründung erwähnt.</li> <li>- Die Aussagen zum 2.Kiessandtagebau werden ergänzt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Aussagen wurden entsprechend der Zuarbeit des Eigenbetriebes ergänzt.</li> <li>- Die Angabe wurde korrigiert.</li> </ul>
---	---

<p>ebenso in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle die Kreisstraßen betreffenden Belange sind mit dem Eigenbetrieb abzustimmen.</li> <li>- Natur- und Umweltamt/ SG Abfallüberwachung: Gemäß §5 Abs.3 Nr.3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), sollen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind in den Flächennutzungsplänen, gekennzeichnet werden. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde ist die Darstellung bzw. die nachrichtlich Erwähnung, auch der Flächen, deren Böden nicht nachweislich mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich, um bei Nutzungsänderungen auch zukünftig keine Nutzungen zuzulassen, welche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen. Folgende Flächen sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen: 15083190 5 15386 Stall Bornstedter Straße, 15083190 5 15419 Güllelagune, 15083190 5 15422 Agrarflugplatz, 15083190 5 15428 Kartoffelsilo am Schweinestall, 15083190 5 15430 Schweinemastanlage, 15083190 6 15443 Pröbstling (Wald), Übungsgelände, 15083485 5 10052 Vitriolenhütte, Altstandort, 15083505 5 15243 Flachsdienen, 15083505 5 15253 Siloanlage, 15083535 5 15256 Sauenanlagen, 15083535 5 15261 Schweinestall.</li> <li>- Kiesgrube Ovelgünne: Weiterhin haben sich neue Erkenntnisse über die ehemalige Kiesgrube südöstlich von Ovelgünne ergeben. Im Rahmen einer Ortseinsicht durch die UAB wurde festgestellt, dass sich der genannte Standort auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet. Die aktuelle Lage ist im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen: Kennziffer: 15320, ehem. Kiesgrube SO von Ovelgünne, Gemeinde-Nr.: 15083190, Gemarkung: Ovelgünne, Flur: 1, Fl.Nr.: 59/65.</li> <li>- Steinbruch Ummendorf: Die genaue Lage der Altablagerung Steinbruch Ummendorf (Kennziffer 15232) ist gegenwärtig nicht stimmig und wird im Zuge der weiteren Bearbeitung durch die UAB überprüft. Im Weiteren steht aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Obere Aller nichts entgegen.</li> <li>- Hinweis: Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.</li> <li>- SG Naturschutz und Forsten: Im Verfahren der 1.Beteiligung zum Flächennutzungsplan (FNP) nach §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) ergeben sich zu den vorgelegten Entwurfsunterlagen vom Dezember 2018 folgende Bedenken und Hinweise: Entsprechend der bauplanungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen u.a. rechtlichen Bestimmungen sind die Planungen zur Neuaufstellung des FNP vollständig durchzuführen. Aus diesem Grund sollten die vorgelegten Entwurfsplanungen zum FNP mit den konkreten Rechtsgrundlagen (Gesetze und Verordnungen) vervollständigt werden. Der naturschutzrechtliche Inhalt des FNP ist nach dem §5 Abs.2 Nr.10, Abs.2a und Abs.5 BauGB unter Einhaltung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu bearbeiten. Die verwendeten Rechtsgrundlagen sollten im Anhang zum FNP vollständig nachgewiesen werden und sich detailliert im Text und in den Karten des FNP wiederfinden.</li> <li>- Stellungnahme zur Begründung vom Dezember 2018: Der vorhandene Wohnungsleerstand (11,45 %) und die geplanten Abrissarbeiten von Mehrgeschossbauten z.B. in Wefensleben stehen im Widerspruch zur Nachfrage nach mehr Einfamilienhäusern, die den Flächenverbrauch nach den Planungen in der Tabelle 17 unter dem Pkt.3.3.4 (Seite 65) zum Nachteil von Natur und Landschaft erhöht. Zur Senkung des Flächenverbrauchs sollten vorhandene Mehrgeschossgebäude mit mehr Wohnraum modernisiert und als Eigentumswohnungen vermarktet werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Aussage trifft nicht vollständig zu. §5 Abs.3 Nr.3 BauGB erfordert nur die Kennzeichnung von für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich belastet sind. Hierzu gehören nicht die Flächen für die Landwirtschaft oder Wald. Trotzdem steht es der Verbandsgemeinde offen, auch darüber hinaus altlastenverdächtige Flächen zu kennzeichnen. Wenn die untere Abfallbehörde dies für sinnvoll erachtet, wird die Kennzeichnung auch für die Flächen nachgetragen, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind.</li> <li>- Der Standort wurde entsprechend der Zuarbeit des Landkreises verschoben.</li> <li>- Sobald eine Zuarbeit vorliegt, wird die Kennzeichnung redaktionell nachgetragen.</li> <li>- Der Sachverhalt ist gesetzlich bzw. verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten.</li> <li>- Die umweltrechtlichen Gesetze wurden unter Punkt 2. im Umweltbericht konkret benannt und ihre Berücksichtigung dargelegt. Es ist jedoch zu beachten, dass der Flächennutzungsplan ein bauplanungsrechtliches Planwerk darstellt. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bilden nur die in Pkt. 2.1. benannten Gesetze. Bei den Umweltgesetzen handelt es sich um Gesetze, die in Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind, wie eine Vielzahl anderer immissionsschutzrechtlicher, straßenrechtlicher, wasserrechtlicher und sonstiger Gesetze, nicht aber um Rechtsgrundlagen für dessen Aufstellung.</li> <li>- Es ist zutreffend, dass durch die erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken sich die Flächeninanspruchnahme und damit der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erheblich erhöht. Die durch die untere Naturschutzbehörde angeregte Senkung des Flächenverbrauchs durch die Sanierung mehrgeschosiger Gebäude entspricht jedoch nicht dem Bedarf, da diese Wohnungen weder als Mietwohnungen nachgefragt noch in den ländlich geprägten Gebieten als Eigentumswohnungen verkaufbar sind, wie aus den einschlägigen Bedarfsprognosen erkennbar ist. Es ist</li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die nachgewiesene Baulandreserve im Innenbereich (Seiten 71-76) ist vorrangig zu nutzen.</li> <li>- Die Wohnbauentwicklung unter dem Pkt.2.7 (Seite 37), das Bauflächenangebot unter dem Pkt.3.3.4 (Tabelle 7 Seite 65), der Bedarf an Gewerbeflächen von 30,4 ha gemäß Tabelle 21 (Seite 97) oder die Flächenbilanz unter dem Pkt. 8 (Seiten 159-160) enthalten keine konkreten Flächenangaben zum Kompensationsbedarf für den geplanten Flächenverbrauch im Sinne des §5 BauGB.</li> <li>- Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Tabelle (Seite 160) müssen mit einem Plan-Ist- Vergleich, gemessen am realisierten und geplanten Flächenverbrauch der beschlossenen und geplanten Bebauungspläne im Sinne der §§13 ff. BNatSchG konkretisiert werden. Eine genaue und übersichtliche Zusammenstellung der realisierten und geplanten Kompensationsflächen sollte gemessen am realisierten und geplanten Flächenverbrauch, Planungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), durchgeführt werden, um die realistische Umsetzung der Forderungen des §15 BNatSchG nachweisen und absichern zu können. Die Forderungen des §15 BNatSchG sind gemessen an den naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nach §14 BNatSchG mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu bearbeiten sind, auf den bilanzierten Kompensationsflächen verbindlich umzusetzen.</li> <li>- Unter dem Pkt.6.2.8 in den Unterlagen werden Planungen zur Sicherung von Kompensationsflächen ohne genauen Bedarf (naturschutzrechtliche Eingriffsbewertungen) mit fehlenden Nachweisen der bisher realisierten Kompensationsflächen vorgelegt. Beim Flächenverbrauch durch Bebauung ist im Rahmen der Bauleitplanung der genaue Bedarf von Kompensationsflächen zu berücksichtigen. Nach §15 BNatSchG ist die Bauleitplanung zur Bebauung ohne gesicherte Kompensation nicht zulässig. Die umfangreichen Flächenplanungen, die vorgelegt wurden, sind schlüssig in übersichtlicher Form zur Verwendung nachzuweisen.</li> <li>- Die Darstellungen und Inhalte der Landschaftspläne sowie der Planungen zum Ökologischen Verbundsystem für den Landkreis Bördekreis wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes weitgehend berücksichtigt. Dort, wo die Ziele und Maßnahmen aus den Landschaftsplänen oder aus der Planung zum ÖVS nicht berücksichtigt wurden, ist dieses begründet worden.</li> <li>- Im Kapitel 6.2.7."Natur und Landschaftsschutz" wurden die bestehenden naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte vollständig aufgezählt und z.T. in Kurzform beschrieben. Die Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan-Entwurf übernommen.</li> <li>- Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass laut Koalitionsvertrag und diverser Ankündigungen der Landesregierung von Sachsen-Anhalt die Absicht besteht, entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt ein neues Schutzgebiet auszuweisen. Das Schutzgebiet soll als Nationales Naturmonument gemäß §24 Abs.4 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen werden und den Namen "Grünes Band" tragen. Nähere Angaben zur Abgrenzung des Schutzgebietes und zu den inhaltlichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein deutlicher Überhang an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten vorhanden und ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser.</li> <li>- Dies streben die Gemeinden an, jedoch müssen die Eigentümer bereit sein, die Flächen zu veräußern, was nicht in jedem Fall gegeben ist.</li> <li>- Dies ist zutreffend, eine Bilanzierung der Eingriffe bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorzunehmen, ist nicht sinnvoll, da der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft in hohem Maß von den jeweiligen Festsetzungen der Bebauungspläne abhängt. Für die Flächennutzungsplanung ist es ausreichend, wenn der Flächennutzungsplan ausreichend Flächen darstellt, die für Kompensationen geeignet sind. Dies ist vorliegend gesichert. Der Flächennutzungsplan stellt insgesamt 127,66 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Diese sind zur Kompensation von 35,24 ha gewerblichen Bauflächen und 12,8 ha Wohnbauflächen ausreichend.</li> <li>- Dies ist nicht erforderlich. Es ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplanung in diesem Umfang vorzugreifen. Erst aus den Festsetzungen der Bebauungspläne ergibt sich der konkret erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen, da der Eingriff von der festgesetzten GRZ und dem Umfang der Kompensation innerhalb der Gebiete abhängt. Eine Zuordnung von konkreten Maßnahmen zu den Eingriffen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich, da aus dem Flächennutzungsplan konkrete Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht resultieren. Diese treten erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein.</li> <li>- Es ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes Rechenschaft über realisierte Kompensationsmaßnahmen abzulegen. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen. Umgesetzte Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen sind daher nicht als Maßnahmenflächen, sondern entsprechend der Nutzung darzustellen, die sie im Ergebnis der Kompensationsmaßnahmen aufweisen. Wie bereits angeführt, ist durch die Darstellung von ca. 127,66 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das Flächenangebot zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt in der Verbandsgemeinde mehr als ausreichend. Der Umfang gestattet darauf zu reagieren, wenn gegebenenfalls nicht alle Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Hinweis auf den Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</li> </ul>
---	---

<p>Festsetzungen kann die untere Naturschutzbehörde derzeit nicht bereitstellen. Die Gemeinde sollte im weiteren Aufstellungsprozess des FNP die weitere Planung der Landesregierung berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme zum Umweltbericht vom Dezember 2018: Die Bestandsentwicklung der Bauleitplanung sollte in übersichtlicher Form nach dem vorhandenen Bestand und im Plan-Ist-Vergleich der Bebauungspläne durchgeführt und nachgewiesen werden. Dementsprechend sind die unzureichenden Planungen zur Bestandsentwicklung auf den Seiten 163-166 mit konkreten Angaben zu verbessern.</li> <li>- Die artenschutzrechtlichen Planungen unter den Pkt.1.3 (Seite 168), 2.1.3 (S.178-197) und 2.2 (S.206-209) sind unvollständig. Die Bearbeitung im Sinne der §§39 und 44 BNatSchG sollte zur Vervollständigung die Planungen in den Landschaftsplänen und die Planungen nach den Leitarten der Börde im Landschaftsrahmenplan berücksichtigen.</li> <li>- Unter dem Pkt.2.1.1 (S.175) muss der FNP eindeutig ausschließen, dass durch die bauliche Erschließung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen sind. Diese Aufgabe sollte nicht auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsgebiete) abgeschoben werden.</li> <li>- Die Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft unter dem Pkt.2.2 (S.212-213) sind z.B. mit konkreten Planungen zur Erhaltung und Entwicklung des "Grünen Bandes" oder zur Entwicklung der Wege und Gräben im Biotopverbund nach der Wasserrahmenrichtlinie zu ergänzen.</li> <li>- Nach Pkt.2.3 (S.214-221) ist die Sicherung der Kompensation für die geplanten Bebauungsgebiete ohne externe Kompensationsflächen unrealistisch. Mit einer überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfs unter Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt sollten konkrete externe Kompensationsflächen nach den Flächen, Biotop- und Planwerten ermittelt werden.</li> <li>- Ein Ökokonto sollte nach der Ökokontoverordnung vom 21.01.2005 (GVBl. LSA S.24), in der am 15.06.2011 geänderten Fassung, eingerichtet werden. Der Verweis auf die mögliche Nutzung eines Ökopoolprojektes beim Landkreis Börde (Pkt.6.2.8 in der Begründung) ist für die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde als Verursacher in der Bauleitplanung nicht ausreichend.</li> <li>- Forsten: Im Falle einer geplanten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist gemäß §8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) eine Genehmigung bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen. Im Zuge einer Genehmigung muss zum Ausgleich der Waldfläche eine Ersatzaufforstungsfläche vorhanden sein. Sollten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind als bestehende zulässige Eingriffe zu berücksichtigen. Gemäß §1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Betrachtung eines Plan-Ist-Vergleiches für rechtsverbindliche Bebauungspläne ist somit nicht erforderlich, da deren Eingriffe bereits zulässig sind.</li> <li>- Die Landschaftspläne wurden zu diesem Zweck erneut ausgewertet, sie enthalten jedoch keine Erhebungen zum faunistischen Artenschutz. Die Landschaftspläne Ostlappwald, Hötensleber Winkel und Hamersleben enthalten keine Aussagen zum faunistischen Artenschutz. Der Landschaftsplan Allerquelle stützt sich lediglich auf die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes so dass lediglich die Leitarten der Börde aus dem Landschaftsrahmenplan behandelt werden können. Die Ausführungen im Umweltbericht zum Artenschutz wurden ergänzt.</li> <li>- Dies wurde nochmals klargestellt. Gleichwohl sind mittelbare Auswirkungen zum Beispiel durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine an das Gebiet angrenzende Bebauung erst auf der Ebene der Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Pflanzbindungen lösbar.</li> <li>- Unter Punkt 2.2. wird nur die Prognose im Vergleich zwischen Bestand und Planung behandelt. Maßnahmen sind erst unter Punkt 2.3. angeführt. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass es sich beim Flächennutzungsplan um ein städtebauliches Plandokument handelt, in das Maßnahmen der Landschaftsplanung nur insoweit angeführt werden, wie sie zur Kompensation von Eingriffen dienen. Die Maßnahmen zur Entwicklung des Grünen Bandes und zur Entwicklung von Wegen und Gräben im Biotopverbund sind landschaftsplanerische Fachplanungen, deren Ergebnisse in den Flächennutzungsplan einfließen können. Wenn diese landschaftsplanerischen Fachplanungen noch nicht vorliegen, wie zum Beispiel bei den vorstehenden Planungen ist es nicht sachgerecht, wenn der Flächennutzungsplan als städtebaulicher Plan diesen Fachplanungen vorgreift.</li> <li>- Die Aussagen hierzu wurden ergänzt. Insgesamt ist festzustellen, dass mit 127,66 ha ausreichend Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.</li> <li>- Der Aufwand zur Führung eines Ökokontos ist im Rahmen der Verwaltungstätigkeit der Verbandsgemeinde Obere Aller nicht zu leisten. Statt dessen kommen übergemeindliche Vereinbarungen in der Verbandsgemeinde im Einzelfall in Frage. Der Verweis auf die Ökopoolprojekte des Landkreises Börde ist gemäß §1a Abs.3 Satz 4 BauGB zulässig, nach dem an Stelle von Festsetzungen und Darstellungen auch vertragliche Vereinbarungen zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft in Frage kommen. Gerade diese Maßnahmen sind aufgrund ihrer Vernetzung im Rahmen des ökologischen Verbundsystems besonders geeignet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt als Projektträger veräußert die entsprechenden Wertpunkte.</li> <li>- Der Sachverhalt ist in den auf den Flächennutzungsplan folgenden Planungen (Bebauungsplan, immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren) zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist nur für die Sonderbaufläche Photovoltaik auf der Fläche der</li> </ul>
---	--

<p>Erstaufforstungen geplant sein, bedürfen auch diese nach §9 LWaldG der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SG Immissionsschutz: Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</li> <li>- Allgemeines: Gemäß §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete und anderen schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Umwelteinwirkungen sind schädlich und erheblich, wenn sie unzumutbar sind. Was der Umgebung an nachteiligen Wirkungen zugemutet werden darf, bestimmt sich nach der aus ihrer Eigenart herzuleitenden Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit.</li> <li>- Gemischte Bauflächen: Hinsichtlich der Dorfgebiete ist zu bedenken, dass die Beibehaltung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete, die durch die Hauptnutzung des Zulässigkeitskatalogs zum Ausdruck kommt, beachtet wird. Das heißt, dass landwirtschaftliche Betriebe gegenüber dem Wohnen herausgehoben sind.</li> <li>- Planungsgegenstände 1 bis 19: keine Bedenken.</li> <li>- Eilsleben Wohnbaufläche Ummendorfer Straße/ westlich Fabrikstraße (ehem. Zuckerfabrik): Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass sich östlich das Autohaus mit Kfz-Werkstatt befindet. Eine Kfz-Werkstatt ist ein störender Gewerbebetrieb, der im Regelfall über eine Anzahl von Maschinen, die sämtlich Lärm verursachen, verfügt und ist, auch was An- und Abtransport betrifft, mit Lärmemissionen verbunden.</li> <li>- Siegersleben: Die Biogasanlage der Firma Garben Biostrom GmbH&amp;Co.KG südlich des Stiftungsgutes ist nicht zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Störfall-Verordnung unterliegt. Das Rübenmusbecken/Güllelagune (3500m<sup>2</sup>) des landwirtschaftlichen Betriebes Fritz Garben auf dem Flurstück 106/0 westlich der Biogasanlage ist nicht zeichnerisch dargestellt.</li> <li>- SG Wasserwirtschaft/ Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Verbandsgemeinde Obere Aller (außer Sommersdorf OT Marienborn) ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des TAV Börde vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem TAV Börde abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den TAV Börde festgelegt. Nach §78 Abs.6 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) kann die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht im Einvernehmen mit der Stadt/ Abwasserverband auf den Verfügungsberechtigten für das Grundstück übertragen werden, sofern im Abwasserbeseitigungskonzept des TAV Börde ein zentraler Anschluss nicht vorgesehen ist. Die Abwasserbeseitigung ist in diesem Fall mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung (§58 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser</li> </ul>	<p>ehemaligen Maschinenfabrik SKET in Badeleben erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Spontanvegetation aufgrund der Nutzungsaufgabe, die zur Entstehung von Wald geführt hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Insoweit bodenrechtliche Spannungen zwischen im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen erkennbar sind, wurde darauf hingewiesen.</li> <li>- Ob sich aus der vorhandenen Prägung Dorfgebiete oder Mischgebiete ableiten lassen, ist von der konkreten Gebietsprägung abhängig. Planerische Zielstellung der Darstellung gemischter Bauflächen in den Dorflagen ist die Beibehaltung einer typisch dörflichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf die Immissionsschutzsituation kann gegebenenfalls mit Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall oder einem größeren Abstand zu Wohngebäuden oder Festsetzungen zur Ausrichtung von Wohnräumen auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens reagiert werden.</li> <li>- Bei den Anlagen handelt es sich um Nutzungen, die auf Grundlage des §35 BauGB im Außenbereich als Betriebsteile eines landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt wurden. Sie bedürfen daher nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern sind auf dieser Genehmigungsgrundlage innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Die Anlagen verursachen Immissionskonflikte mit der Wohnbebauung in der Ortslage Siegersleben. Ihre Entwicklung über den Bestand hinaus ist nicht mit den Planungszielen der Verbandsgemeinde vereinbar, so dass die Flächen nur bestandsorientiert auf der bestehenden Genehmigungsgrundlage als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen gesetzliche und satzungrechtliche Regelungen, die zu beachten sind. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung, die ausschließlich die Grundzüge der Bodennutzung betrifft, bedürfen sie keiner weiteren Behandlung.</li> </ul>
--	---

	<p>in den nach §7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Folgende Korrektur unter Punkt 4.2.2. Abwasserbeseitigung: Kapazität der Kläranlagen Wackersleben - 946 EW, Badeleben - 385 EW, Wefensleben - 3300 EW. Die KA Badeleben soll bis 2021 aufgegeben werden (Überleitung Abwasser zur KA Völpke)</li> <li>- Niederschlagswasser: Generell gilt für neu zu überplanende Flächen, dass der Grad der Versiegelung von Flächen so gering wie möglich sein sollte. Nach den Vorschriften des §55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entsprechend des §79b des WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Niederschlagswasserbeseitigungskonzepte der Gemeinden erläutert, wie in den Gemeindegebieten das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen beseitigt wird. Die Konzepte sind regelmäßig in Zusammenarbeit mit den Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigen (Baulasträger der Straßen und ggf. Abwasserzweckverband) zu überarbeiten und anzupassen sowie der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A138) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallende Regenwassers über Anlagen gemäß ATV A138 (z.B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV138 zu bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bzw. in das Grundwasser über eine gezielte Versickerung bedarf es nach §8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß §9 Abs.1 WHG darstellt. Soll die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus neu zu erschließenden Gebieten in ein bestehendes Leitungsnetz erfolgen, muss sichergestellt sein, dass das Regenwassersystem hydraulisch nicht zu überlastet wird, des Weiteren ist die maximal mögliche Einleitmenge für die bestehende Einleitstelle ins Gewässer zu berücksichtigen. Die Wasserrechte für die betroffenen Einleitstellen sind zu überprüfen und ggf. eine Veränderung zu beantragen. Für Einleitgenehmigungen in die Vorflut gilt, dass diese nur nach Prüfung durch die untere Wasserbehörde erfolgen können. Im Rahmen der Prüfung erfolgt die Berücksichtigung der Gegebenheiten im Gewässer und damit verbunden die Ermittlung der möglichen Einleitmenge. Erforderlichenfalls sind Rückhaltmaßnahmen oder Regenwasserreinigungsanlagen zu planen und zu errichten. Nach §69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Boden- </li></ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Korrekturen wurden in die Begründung eingearbeitet.</li> <li>- Die Hinweise betreffen gesetzliche und satzungsrechtliche Regelungen, die zu beachten sind. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung, die ausschließlich die Grundzüge der Bodennutzung betrifft, bedürfen sie keiner weiteren Behandlung.</li> </ul>
--	--	---

<p>zone erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserbau: Die Verbandsgemeinde Obere Aller hat beschlossen für ihr Verbandsgebiet mit den Gemeinden Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke und Wefensleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß §2 Abs.1 i.V.m. §1 Abs.8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Mit dem Flächennutzungsplan sollen die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet dargestellt werden. Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans gelten spezielle Rahmenbedingungen, welche in den gültigen Landes- und Regionalentwicklungsplänen festgelegt wurden.</li> <li>- Ein Ziel ist dabei der Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, insbesondere die Vernetzung von Grünlandbereichen entlang der Gewässer, die Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung und die Umsetzung der Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie zur Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes und der Erhalt oder die Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes der Gewässer. Zur Erfüllung dieser Zielsetzungen wurden Grünlandstreifen entlang ausgewählter Gewässer, wie Aller oder Olbe dargestellt. Dies wird gänzlich begrüßt, jedoch sind die Grünlandstreifen nicht als gerader Korridor darzustellen, sondern mindestens 10 bzw. 5 Meter von der bestehenden Böschungsoberkante anzuordnen. Die Aller und ihre bedeutenden Nebengewässer sind nach der WRRL prioritäre Gewässer und sollen entsprechend ökologisch entwickelt werden. Dazu gehört insbesondere die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und Verbesserung der Gewässerstruktur. Derzeit wird hierfür ein Gewässerentwicklungskonzept durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft mit konkreten Maßnahmen erarbeitet. Eine Beteiligung im Verfahren ist erforderlich.</li> <li>- Außerdem erfolgt für die Gemeinden Eilsleben, Ummendorf, Völpke und Wormsdorf derzeit die Flurbereinigung (Verfahren BK0037 Ummendorf-Feldlage). Für den Wege- und Gewässerplan wurde am 11.06.2018 die Plangenehmigung nach §41 FlurbG erteilt. Die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans zur Anlage von Grünlandstreifen an den Gewässern sind dann von allen Beteiligten im Rahmen der Grundstückszuordnung und zukünftigen Flächennutzung durchzusetzen.</li> <li>- Im Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Prognose der Umweltauswirkungen das Schutzgut Wasser betrachtet. Hiernach ist eine Verschlechterung des Oberflächen- und Grundwassers grundsätzlich nicht zu erkennen. Lediglich müssen mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser durch zusätzliche Versiegelung im Rahmen weiterer Planungen ausgeglichen werden. Diese Einschätzungen können so nicht bestätigt werden. Durch zusätzliche Versiegelung der Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung wird eine Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Beim Niederschlagswasser von befestigten Flächen handelt es sich um Abwasser, welches ordnungsgemäß abgeleitet und möglicherweise behandelt werden muss. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist durchaus geeignet, den chemischen, biologischen oder physikalischen Zustand eines Gewässers zu verschlechtern. Nach §27 WHG sind diese Verschlechterungen zu vermeiden. So ist neben dem Grundwasser auch für die Oberflächengewässer das Verschlechterungsverbot in den weiteren Planungen zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.</li> <li>- Zuständigkeit Gewässer sowie Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet: Eine detaillierte Überprüfung der Abbildung der Gewässer und Vorranggebiete für den Hochwasserschutz bzw. Überschwemmungsgebiete in den digitalen Plänen Nord und Süd ist nicht möglich. In den Plänen kann nicht navigiert werden, eine maßstäbliche Veränderung ist nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht möglich. Eine Übernahme der digitalen Daten aus dem WebGIS des Landkreises wird empfohlen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die dargestellten Korridore sind generalisiert im Flächennutzungsplan dargestellt, da detaillierte Planungen derzeit nicht vorliegen. Sie umfassen zumindest alle Flächen der Gewässerrandstreifen im Umfang von 10 Metern von der Böschungsoberkante der Gewässer I.Ordnung und von mindestens 5 Metern von der Böschungsoberkante der Gewässer II.Ordnung. Die in der topografischen Karte verzeichneten Böschungen sind nicht lagegenau, sondern gegenüber der tatsächlichen Lage deutlich überzeichnet. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Die Flurneuordnungsplanung wurde beachtet.</li> <li>- Die Aussagen hierzu wurden im Umweltbericht ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß §79b WG LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, der in der Regel eine Versickerung des Niederschlagswassers anstrebt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen in oberirdische Gewässer stellt bei aktuellen Planungen eher die Ausnahme als die Regel dar. Auf den Sachverhalt wird ergänzend mit Verweis auf Vermeidungsmaßnahmen durch Versickerung des Niederschlagswassers oder gereinigte Einleitung hingewiesen.</li> <li>- Der Flächennutzungsplan ist auf Grundlage der topografischen Karte TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zu erarbeiten, die als Rasterdatei mit einem hohen Datenvolumen vorliegt. Dies bedingt, dass für die Ansicht ein Computer mit ausreichend hoher Leistung benötigt wird, der offensichtlich nicht in allen Bereichen des Landkreises zur Verfügung steht. Die Daten zu den Überschwemmungsgebieten wurden digital aus dem Raumordnungskataster des Landesverwaltungsamtes übernommen. Aufgrund der hohen Datenmenge der</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegen die Festlegungen und Ausführungen des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.</li> <li>- Folgende Hinweise bzw. Änderungsempfehlungen werden gegeben: zu 6.1.4. Natürliche Gewässer: Der Unterhaltungsverband "Aller" (ohne Obere) hat seinen Sitz in Weferlingen. Die Unterhaltung der dem "Großen Graben" zufließenden Gewässer zweiter Ordnung obliegt dem Unterhaltungsverband "Großer Graben". Der Große Graben selbst wird als Gewässer erster Ordnung vom zuständigen Flussbereich Halberstadt des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) unterhalten.</li> <li>- Zu 6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz: Für die festgesetzten und vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote und Bestimmungen gemäß §§78 und 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 - Mustererlass) sind seit Januar 2018 auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78b Abs.1 WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§78d WHG) nach §5 Abs.4a Satz 1 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Risikogebiete und Hochwasserentstehungsgebiete sind im Bereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes bisher nicht vorhanden. Im südlichen Bereich des FNP befinden sich die nördlichen Teilschutzdeiche des "Großen "Grabens". Die Unterhaltungspflicht liegt beim Flussbereich Halberstadt des LHW. Für die Deiche gelten die Verbote und Bestimmungen der §§96 und 97 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).</li> </ul>	<p>stark zergliederten Abgrenzung musste diese vereinfacht wiedergegeben werden, was jedoch für die Zwecke und die Genauigkeit des Flächennutzungsplanes ausreichend ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Sachverhalte wurden in der Begründung entsprechend der Anregungen des Landkreises geändert.</li> <li>- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.</li> </ul>
--	--	--

L)	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	18.03.2019
	<p><b>Stellungnahme der Behörde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tagebau Wulfersdorf: Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der ehemalige Tagebau Wulfersdorf. Für die Sanierung des Tagebaus existiert der Abschlussbetriebsplan Tagebau Wulfersdorf (Aktz: 6781/92), zugelassen am 01.07.1993. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes stehen unter Bergaufsicht. Die LMBV geht davon aus, dass der Verbandsgemeinde die Bergbaufolgelandschaften des ABP vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Einsichtnahme in unserem Haus möglich. Für Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen, ist bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und Beendigung der Bergaufsicht sicherzustellen, dass durch die LMBV noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung der Abschlussbetriebspläne und der wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlüsse zur Gewässerherstellung der Tagebauseen und Vorfluter jederzeit uneingeschränkt umgesetzt werden können.</li> <li>- Folgende Abweichungen zum vorliegenden Flächennutzungsplan bestehen: Entlang der Ostböschung sind im Flächennutzungsplan Grünflächen ausgewiesen. Entsprechend dem aktuellen Stand und der Darstellung im Abschlussbetriebsplan sollten hier Waldflächen ausgewiesen werden. Auf der Halde östlich des Harbker Mühlenbacheinschnittes sind im Flächennutzungsplan Waldflächen ausgewiesen. Entsprechend dem aktuellen Stand und der Darstellung im Abschlussbetriebsplan sollten hier Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen werden. Das Plateau der Hochhalde Wulfersdorf wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Dies entspricht nicht den im Flächennutzungsplan und Abschlussbetriebsplan</li> </ul>	<p><b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Abschlussbetriebsplan ist der Verbandsgemeinde bekannt. Er stammt aus dem Jahr 1993 und entspricht nicht in allen Sachverhalten den inzwischen geänderten zeitlichen Planungen des Abschlusses des bergrechtlichen Verfahrens. Der Flächennutzungsplan stellt die Planungsziele der Verbandsgemeinde nach Abschluss des bergrechtlichen Verfahrens dar. Er steht den bergrechtlichen Belangen nicht entgegen, da er ausschließlich langfristige Entwicklungsziele vorgibt. Es ist nicht erforderlich, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Festlegungen des Abschlussbetriebsplanes widerspiegeln, da diese unabhängig vom Flächennutzungsplan umgesetzt werden können. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es darzustellen, wie die umgesetzten Ergebnisse des Abschlussbetriebsplanes fortentwickelt werden sollen.</li> <li>- Die Darstellungen wurden als Grünflächen vereinheitlicht. Grünflächen beinhalten Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Natur und Landschaft ohne weitere Differenzierung. Planungsziel der Verbandsgemeinde ist es, nach Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht die Zugänglichkeit der Bereiche und ihre Entwicklung als Freiflächen zu sichern. Eine Darstellung als Grünflächen ohne weitere Differenzierung ist hierfür geeignet. Die im Abschlussbetriebsplan festgelegten Entwicklungsziele können bei dieser Darstellung umgesetzt und fortentwickelt werden.</li> </ul>

<p>ausgewiesenen Nachnutzungen. Im Schutzbereich der beiden auf der Halde verlaufenden Freileitungen ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Im Abschlussbetriebsplan ist die Fläche als Fläche für Natur und Landschaft ausgewiesen (Biotop).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterhin befindet sich ein geotechnischer Sperrbereich an der Südwestböschung Hochkippe Wulfersdorf. Hierbei handelt es sich um eine zeitlich befristete Nutzungseinschränkung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten (Südwestböschung Hochkippe Wulfersdorf, Ostböschung TRL Wulfersdorf unterhalb der Ortslage Glüsig, lokaler Bereich Innenkippe). Die Sicherung/ Sanierung der gesperrten Flächen wird in den nächsten Jahren andauern. Die kartenmäßige Darstellung dieser geotechnischen Sperrbereiche wäre aus Sicht der LMBV sinnvoll.</li> <li>- Weitere Hinweise: Für die Hochkippe Wulfersdorf fehlen die Kennzeichnungen "Flächen für Aufschüttungen". Für den Tagebau Wulfersdorf fehlen die Kennzeichnungen "Flächen für Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen", mindestens eingeschränkt bis zur Entlassung aus der Bergaufsicht nach der Sanierung.</li> </ul> <p>- Die Kennzeichnungen für "Umgrenzung bestehender Bergrechte" sind kritisch zu prüfen.</p> <p>- Die im Flächennutzungsplan "Teil Nord" gekennzeichnete und durch den Lappwaldsee verlaufende Freileitung existiert seit mehreren Jahren nicht mehr und sollte entfernt werden.</p> <p>- Sofern die Verwendung der Kennzeichnung "Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen aufgrund historischen Bergbaus zu treffen sind" im Bereich der Ostböschung des Tagebaus Wulfersdorf angewendet wird, ist diese Darstellung mindestens auf alle Böschungen des Tagebaus Wulfersdorf zu erweitern, insbesondere einschließlich der Halde Wulfersdorf.</p> <p>- Die Darstellung der Funktionfläche "Abwasserbehandlung" fehlt westlich der Ortslage von Harbke.</p> <p>- Das Vorhaben liegt teilweise im Flurneunordnungsgebiet Tagebau Wulfersdorf, Verfahren 20.1 611 - 26 BOE 107. Das Verfahren ist auf Antrag der LMBV ausgesetzt.</p> <p>- Altlasten: In der Altlastendatenbank der LMBV sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst: D0201X RL "Grube Hoffnung" Barneberg und O202X Brikettfabrik Völpke mit den Altablagerungen (Deponie, Verdachtsfläche Nr.28; Deponie, Nr.29; Aschehalde, Nr.30) Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen.</p> <p>- D0201X "Grube Hoffnung" Barneberg: Die Rekultivierung der Altablagerung "Grube Hoffnung" Barneberg erfolgte entsprechend dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der LMBV und dem RP Magdeburg vom 20.08.2001. Die endgültige Stilllegung der Deponie nach Abfallrecht erfolgte im Rahmen einer Abschlussbefahrung mit dem Landesverwaltungsamt am 28.08.2008. Das Landesverwaltungsamt hat im Jahr 2009 die behördliche Zuständigkeit an den Landkreis Börde übergeben. Auch nach der Entlassung der LMBV aus dem Abfallrecht werden durch die LMBV noch Nachsorgemaßnahmen durchgeführt: Die LMBV hat die Verpflichtung, die rekultivierte Deponie so zu erhalten und zu entwickeln, dass keine nachteiligen Auswirkungen von der Deponie auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der gesicherten Deponieoberfläche müsste durch die Umweltbehörden des Landkreises Börde genehmigt werden. Mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage würden sich dann die Nachsorgeleistungen durch die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Flächennutzungsplan stellt die langfristigen Planungsziele der Verbandsgemeinde dar. Zeitlich beschränkte Sperrbereiche bedürfen nicht der gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan, da sie nicht die abschließenden Planungsziele widerspiegeln.</li> <li>- Der Flächennutzungsplan stellt eine Zielplanung dar, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Für den Tagebau liegt ein Abschlussbetriebsplan vor. Es ist somit für weitere Abgrabungen zur Gewinnung von Bodenschätzen nicht mehr vorgesehen. Ebenso ist die Hochkippe nicht für weitere Aufschüttungen vorgesehen. Die Darstellungen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen beinhalten die Aussage, dass hier weiter abgegraben oder aufgeschüttet werden soll. Dies ist nicht der Fall, da eine Rekultivierung erfolgen soll. Eine Darstellung von Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen entspricht daher nicht dem Abschlussbetriebsplan für den Tagebau.</li> <li>- Die Grenzen der Umgrenzung bestehender Bergrechte wurden durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugearbeitet. Sie entsprechen dem derzeit vorliegenden Stand.</li> <li>- Die Leitung ist keine Darstellung des Flächennutzungsplanes sondern Bestandteil der verwendeten topografischen Karte, aus der die Leitung durch die Verbandsgemeinde nicht entfernt werden kann.</li> <li>- Der gesamte Bereich des Tagebaus Wulfersdorf und Vereinigte Anna einschließlich der Hochkippen ist großflächig umgrenzt als Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen aufgrund historischen Bergbaus zu treffen sind. Die Grenze ist im Westen identisch mit der Grenze des Gemeindegebietes. Das Planzeichen wurde für die Tagebauflächen etwas vergrößert, um die Lesbarkeit zu verbessern.</li> <li>- Die Kläranlage Harbke unterliegt dem Bestandsschutz. Ihre Lage entspricht nicht den Planungszielen der Verbandsgemeinde. Sie wurde daher nicht dargestellt.</li> <li>- Für das Verfahren liegt kein Wege- und Gewässerplan vor, der im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden kann.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Grube Hoffnung wurde als belastete Fläche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die Aussagen der LMBV hierzu wurden in der Begründung ergänzt.</li> </ul>
---	--

	<p>LMBV erübrigen bzw. der künftige Eigentümer müsste die Nachsorgepflichten übernehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- O202X Brikettfabrik Völpke mit den Altablagerungen: Der Abbruch der Fundamente erfolgte bis zu einer Tiefe von 0,5m unter Geländeoberkante. Ein Teil der Aufhaldung Altablagerung 30 wurde ausgelagert und entsorgt sowie eine Geländeangleichung an die Altablagerung 28 gestaltet. Für die Altablagerungen wurde im Ergebnis der Gefährdungsabschätzung und der Standortgegebenheiten die Abdeckung der Deponien als angemessene Sicherungsmaßnahme durchgeführt. Die Umsetzung der ca. 1m mächtigen Abdeckung der Deponien 28, 29 und 30 mit einem kulturfähigen Substrat und anschließende Begrünung 1997/98 ist in der Abschlussdokumentation der LUCON GmbH vom 10.12.1998 dokumentiert. Im Zusammenhang mit der Feststellung des Endes der Bergaufsicht (Protokoll vom 07.12.2015) besteht die Festlegung, dass die Deponieabdeckung nicht zerstört werden darf. Vom Fachdienst Natur und Umwelt und der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde vom 08.09.2015 wurde im Rahmen des Verfahrens zur Beendigung der Bergaufsicht festgelegt, dass jegliche Nachnutzung der Flächen im Einzelfall mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde im Vorfeld abzustimmen ist.</li> <li>- Grundwasserwiederanstieg: Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist von der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Tagebau Wulfersdorf betroffen und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Der Einwirkungsbereich des Grundwasserwiederanstieges ist in der Anlage dargestellt und sollte im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Es ist zwingend zu beachten, dass die sich prognostisch einstellenden Grundwasserstände vom zukünftigen Endwasserspiegel des derzeit in Flutung befindlichen Tagebaus Wulfersdorf-Helmstedt (Lappwaldsee) abhängig sind.</li> <li>- Altbergbau: Die LMBV weist darauf hin, dass mehrere Braunkohletiefbaubereiche im Bereich des Flächennutzungsplanes vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolge. Weitere Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen einzuholen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Brikettfabrik Völpke sind nur noch die Deponien als Altablagerungen im Altlastenkataster verzeichnet, die im Flächennutzungsplan gekennzeichnet wurden. Die dargestellte Sonderbaufläche Photovoltaik ist bereits umgesetzt.</li> <li>- Die Abgrenzung des Bereiches des Grundwasserwiederanstieges wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.</li> <li>- Das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> </ul>
--	--	--

M)	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr - Referat 24 – Sicherung der Landesentwicklung	25.01.2019
	<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verbandsgemeinde (VBG) Obere Aller hat am 21.02.2018 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das gesamte VBG-Gebiet beschlossen. Mit Schreiben vom 13.12.2018 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorentwurf des FNP einschließlich dessen Begründung (Planungsstand vom Dezember 2018) mit der Bitte um landesplanerische Abstimmung übergeben.</li> <li>- Zunächst wird festgestellt, dass es sich bei der vorgesehenen Neuaufstellung des FNP der VBG Obere Aller gemäß §3 Nr.6 Raumordnungsgesetz (ROG) um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt. Diese Feststellung ergibt sich insbesondere aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes (ca.21.016ha) sowie der Ziele und Zwecke der Planung, welche die städtebauliche Entwicklung des gesamten VBG-Gebietes für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 festlegen und steuern sollen. Die hierzu vorgesehenen umfangreichen Bauflächendarstellungen wirken sich nicht nur unwesentlich auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen aus. Zu der raumbedeutsamen Flächennutzungsplanung der VBG Obere Aller ist daher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>

<p>eine landesplanerische Abstimmung erforderlich, die in Form der Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme vorgenommen wird. Zu den nach dem Planungsstand Dezember 2018 vorgelegten Unterlagen (FNP-Vorentwurf) werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB zunächst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise gegeben. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr behält sich vor, im Zuge der (späteren) landesplanerischen Stellungnahme ggf. auch auf bisher noch nicht aufgeführte Raumbelange Bezug zu nehmen, soweit dies für die landesplanerische Abstimmung geboten ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die der Neuaufstellung des FNP der VBG Obere Aller zugrunde zu legenden Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010). Laut der Überleitungsvorschrift in §2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 in Kraft getreten ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung (REP MD 2006). Ausgenommen davon sind die Festlegungen zur Windenergienutzung, die aufgrund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 10.03.2016 (BVerwG 4B7.16/ OVG 2L1/13) nicht mehr anzuwenden sind.</li> <li>- Darüber hinaus ist für den Bereich der Gemeinden Harbke (einschließlich Ortsteil Autobahn), Sommersdorf (mit dem Ortsteil Marienborn) und Völpke (mit dem Ortsteil Badeleben) das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Harbke (TEP Harbke) weiterhin rechtsgültig und somit der Neuaufstellung des FNP der VBG Obere Aller zugrunde zu legen. Das TEP Harbke wurde durch die Landesregierung am 14.06.1994 beschlossen und im Ministerialblatt für das Landes Sachsen-Anhalt (MBL LSA) Nr.52/1994 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die neuen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufestlegung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren ist gemäß Z38 und Z39 des LEP-LSA 2010 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen. Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Der REP-Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß §3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. §4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.</li> <li>- Die im Rahmen der vorgesehenen Neuaufstellung des FNP der VBG Obere Aller zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung wurden ausweislich der Unterlagen ausführlich analysiert. Auf einzelne Defizite wird in der Stellungnahme noch gesondert eingegangen. Es fehlt eine Auseinandersetzung mit dem noch rechtsgültigen TEP Harbke. Gemäß §10 Abs.3 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) legen Regionale Teilgebietsentwicklungspläne (zuvor Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramme) die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die für eine geordnete Braunkohlen- und Sanierungsplanung erforderlich sind. Das sind insbesondere Festlegungen zu Abbaugrenzen und Sicherheitslinien des Abbaus, zu Haldenflächen und deren Sicherheitslinien, zu erforderlichen Umsiedlungen und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft.</li> <li>- Gegenwärtig ist beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Clausthal-Zellerfeld noch ein bergrechtliches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dieser Sachverhalt wurde im Vorentwurf bisher nicht berücksichtigt. Die Prüfung erfolgt mit der Erarbeitung des Entwurfes.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die nebenstehende Darlegung des Sachverhaltes ist zutreffend. Es ist darauf hinzuweisen, dass die</li> </ul>
--	---

<p>Planfeststellungsverfahren im Zuge der abschließenden Sanierung des Tagebaurestloches Wulfersdorf anhängig (Planfeststellung des geänderten Abschlussbetriebsplanes). Dabei greift die bergrechtliche Planung den vorliegenden "Masterplan Harbker-Helmstedter See" auf (informelle Planung). Ziel der Sanierungsplanungen ist die Herstellung eines länderübergreifenden Gewässers im Bereich der Braunkohle-Restlöcher Helmstedt und Wulfersdorf mit der Bezeichnung "Lappwaldsee". Eine zwischenzeitlich geänderte bergrechtliche Planung sieht vor, die Flutung des Gewässers nunmehr durch einen freien Wasseraufgang mit zusätzlicher Fremdfutung aus dem Helmstedter Revier vorzunehmen. Damit kann der See in einem wesentlich kürzeren Zeitraum voraussichtlich bis zum Jahr 2032 entstehen. Der Endwasserstand soll sich weiterhin bei +103 mNHN einstellen. Damit weicht die bergrechtliche Planung von den ursprünglichen Zielstellungen ab, die ohne mögliche Fremdfutung zur Herstellung des Gewässers noch einen Zeitraum von mehr als 90 Jahren zugrunde legten. Die geänderten bergrechtlichen Planungen sowie der o.g. Masterplan beachten nicht die Festlegungen des TEP-Harbke. Da sich die Neuaufstellung des FNP der VBG Obere Aller an diesen Planungen orientiert, sieht der Vorentwurf des FNP der VBG Obere Aller im Geltungsbereich des TEP Harbke eine Vielzahl von Bauflächen- sowie anderen Nutzungsdarstellungen vor, die im Konflikt zu den Festlegungen des TEP Harbke stehen. Mit diesen raumordnerischen Belangen hat sich die VBG Obere Aller noch auseinanderzusetzen und ihre Bewertungen in der Begründung zum FNP zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist auch konkreter auf die Inhalte des Masterplans einzugehen.</p> <p>Auf problematische Flächenausweisungen im FNP-Vorentwurf der VBG Obere Aller im Zusammenhang mit den Erfordernissen der Raumordnung wird auf die nachfolgenden Feststellungen verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweislich der Planunterlagen sowie entsprechend der vorliegenden Informationen beabsichtigen derzeit die Stadt Helmstedt (Niedersachsen), die Gemeinde Harbke sowie die VBG Obere Aller, einen Planungsverband "Lappwaldsee" gemäß §205 Abs.1 BauGB zu gründen. Der Verband wird gemeinde- und länderübergreifend eine gemeinsame zusammengefasste Bauleitplanung rund um den Lappwaldsee aufstellen, um die verschiedenen Belange im Hinblick auf den rechtmäßigen Abschluss des erfolgten Braunkohleabbaus, die notwendigen Rekultivierungsmaßnahmen und die gemeindlichen Zielstellungen vor allem für eine touristische Nutzung des Gebietes im Rahmen des Strukturwandels in der Region zu koordinieren und zu steuern. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden. Durch die oberste Landesentwicklungsbehörde werden diese Planungsabsichten grundsätzlich begrüßt. Die betroffenen Bereiche, für die dann die Planungshoheit an den Planungsverband übergegangen ist, sind dann aus dem Geltungsbereich des FNP der VBG Obere Aller herauszunehmen.</li> <li>- Des Weiteren war in Bezug auf die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung durch die vorliegende Planung festzustellen, dass derzeit noch kein Verweis auf die im Rahmen der Neuaufstellung des REP MD geplante räumliche Abgrenzung des vorgesehenen grundzentralen Ortes Eilsleben und die geplanten Bauflächendarstellungen erfolgte (Festlegungskarte 2.3.4 zu Z 27 Nr.4). Entsprechende Aussagen sind zu ergänzen.</li> <li>- Wohnbedarfsprognose und Wohnbauflächenausweisungen: Entsprechend der Begründung zum FNP-Vorentwurf orientiert sich die VBG Obere Aller an den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur entsprechend der raumordnerischen Vorgaben. Dabei verweist sie auch darauf, dass der erste Entwurf zur Neuaufstellung des REP MD nur noch Eilsleben als Grundzentrum ausweist und</li> </ul>	<p>aktuellen bergrechtlichen Planungen und die bereits vollzogenen Entwicklungen im Bereich des Lappwaldsees teilweise im Widerspruch zu den Festlegungen des TEP Harbke stehen. Der TEP weist darüber hinaus auch Festlegungen und Ziele auf, die offenbar auf zu seiner Erarbeitungszeit ungenügende Kartengrundlagen zurückzuführen sind und denen es an einer Umsetzbarkeit fehlt. Weiterhin regelt der TEP Sachverhalte, zu deren Regelung er keine gesetzliche Ermächtigung hat. Somit ist zumindest für Teilflächen des Planes von einer Funktionslosigkeit des TEP auszugehen. Dies bedeutet auch, dass von funktionslosen Teilen des TEP keine Zielbindung im Sinne des §1 Abs.4 BauGB ausgeht. Es ist zutreffend, dass hiermit eine umfassende Auseinandersetzung in der Begründung erforderlich ist. Zu den Sachverhalten wird nachfolgend Stellung bezogen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bildung des Planungsverbandes ist aufgrund der ländergrenzenüberschreitenden Vereinbarung noch nicht verbindlich geworden. Bis zum Inkrafttreten nimmt der Bereich um den Lappwaldsee weiter am Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan teil. Die Darstellungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Vertragspartner der Stadt Helmstedt.</li> <li>- Die Karte zur Abgrenzung des zentralen Ortes bedarf weiterer Abstimmung, die im Verfahren zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes eingebracht wird. Gleichwohl wird ein Verweis auf die Karte ergänzt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	--

	<p>nicht mehr auch Völpke. Die VBG Obere Aller sei zwar ausweislich der Begründung zum FNP-Vorentwurf damit nicht einverstanden, sie hat jedoch die in Aufstellung befindlichen regionalplanerischen Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen kann sie sich in das Verfahren zur Neuaufstellung des REP MD entsprechend einbringen.</p> <p>- Im Hinblick auf die Ermittlung des künftigen Wohnbaubedarfs setzte sich die VBG Obere Aller im FNP-Vorentwurf umfassend mit der demographischen Entwicklung und der prognostizierten Einwohnerentwicklung, insbesondere auf der Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt und der daraus abzuleitenden Erfordernisse für die künftige Siedlungsentwicklung, auseinander. Dabei orientierte sie sich auch an den Zielen ihres "Integrierten Gemeindegebietsentwicklungskonzeptes" (Stand Dezember 2017) und den daraus entwickelten Leitlinien für die künftige Siedlungsentwicklung. Auf der Grundlage ihrer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Bestand 2017: 14.677 Einwohner [EW], Prognose 2030: 13.246 EW), des weiteren Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum durch die weitere Abnahme der Haushaltsgröße von derzeit 2,17 auf 1,91 EW/Haushalt, der prognostizierten weiteren Erhöhung der Wohnraumfläche auf 55 m<sup>2</sup>/EW, dem ermittelten strukturellen Wohnungsbedarf durch ein Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau und einer weiterhin hohen Nachfrage an Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern sowie auch der durchschnittlichen Bautätigkeit in den Jahren 2011 bis 2017 geht die VBG Obere Aller von einem Bedarf an ca. 371 Baugrundstücken bis zum Jahr 2030 aus. Dem stehen derzeit Bauflächenreserven von insgesamt ca. 273 Bauplätzen gegenüber (in Bebauungsplangebieten ca.144 Bauplätze und innerörtliche Bauplätze ca.129 unter Berücksichtigung einer realistischen Verfügbarkeit der Grundstücke von ca. 50%). Aus Sicht der VBG Obere Aller besteht demnach eine Unterdeckung im VBG-Gebiet von ca. 98 Bauplätzen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes "Offleber Straße Nord" in Hötensleben und der sich daraus ergebenden Reduktion des Angebotes um 15 Bauplätze erhöht sich die Unterdeckung auf ca.113 Bauplätze. Der FNP-Vorentwurf unterbreitet für die Bedarfsdeckung nach dem Planungsstand entsprechende Vorschläge an zusätzlichen Bauflächen, die aus Sicht der VBG Obere Aller für die erforderliche Entwicklung geeignet sind. Diese Bauflächen verteilen sich auf die Gemeinde Eilsleben mit dem Ortsteil Eilsleben (ca. 2,8ha für ca.25 Bauplätze; 0,9ha für ca.12 Bauplätze; 0,2ha für ca.2 Bauplätze; 0,45ha für ca.7 Bauplätze), die Gemeinde Harbke mit dem Ortsteil Harbke (5,8ha für ca.40 Bauplätze), die Gemeinde Sommersdorf mit den Ortsteilen Marienborn (0,8ha für ca.6 Bauplätze) und Sommerschenburg (0,9ha für ca.8 Bauplätze), die Gemeinde Ummendorf mit dem Ortsteil Ummendorf (1,2ha für ca.10 Bauplätze), die Gemeinde Völpke mit den Ortsteilen Völpke (2,06ha für ca.20 Bauplätze) und Badeleben (0,2ha für ca. 2Bauplätze) sowie die Gemeinde Wefensleben mit den Ortsteilen Belsdorf (0,71ha für ca.7 Bauplätze) und Wefensleben (1,29ha für ca.12 Bauplätze). Diese Bauflächenausweisungen gewährleisten aus Sicht der VBG Obere Aller ein weitgehend bedarfsgerechtes Bauflächenangebot mit einem leichten Überhang.</p> <p>- Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr weist an dieser Stelle darauf hin, dass diese planerische Entscheidung auch auf der Rücknahme von Bauplätzen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Offleber Straße Nord" der Gemeinde Hötensleben basiert. Die Reduzierung von Bauplätzen soll durch eine Rückplanung des Nordwestteiles und durch größere Grundstücksgrößen erfolgen. Das entsprechende Verfahren zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes muss vor dem Abschluss des FNP-Aufstellungsverfahrens durch die Gemeinde Hötensleben rechtskräftig abgeschlossen werden.</p>	<p>- Zu diesem Sachverhalt ist darauf hinzuweisen, dass in Hötensleben keine neuen Baugebiete dargestellt wurden. Die Rücknahme ist somit nicht zur Kompensation anderer Entwicklungen in der Gemeinde vorgesehen. Weiterhin befindet sich auf der aufzuhebenden Teilfläche derzeit ein geschütztes Biotop (Streuobstwiese), die einer Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entgegensteht. Der Bebauungsplan ist damit auf dieser Teilfläche nicht umsetzbar und somit funktionslos. Die Gemeinde beabsichtigt in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln den Plan zu ändern und teilaufzuheben.</p>
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie bereits dargelegt, soll im Ortsteil Eilsleben eine Teilfläche des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingstgrase" der Gemeinde Eilsleben künftig für das Wohnen genutzt werden (12 Bauplätze). Die Fläche ist als Gewerbegebiet erschlossen und bisher nicht in Nutzung genommen worden. Östlich an die vorgesehenen Wohnbaugrundstücke grenzt eine Photovoltaikfreiflächenanlage an, die aus Sicht der VBG Obere Aller kein Störpotential aufweist. Um die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Nutzungsänderung zu erlangen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Pfingstgrase" der Gemeinde Eilsleben erforderlich. Da die VBG Obere Aller beabsichtigt, im FNP in diesem Bereich eine gemischte Baufläche darzustellen, ist zu beachten, dass die Flächen dann nicht nur einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen werden. Es ist zu prüfen, ob unter diesem Aspekt hier tatsächlich 12 Bauplätze realisiert werden können. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr verweist an dieser Stelle ebenfalls darauf, dass die Änderung des Bebauungsplanes vor dem Abschluss des FNP-Aufstellungsverfahrens durch die Gemeinde Eilsleben rechtskräftig abzuschließen ist.</li> <li>- Für folgende im FNP dargestellte geplante Wohnbauflächen besteht ein Zielkonflikt mit den Festlegungen des TEP Harbke: Erweiterung des Wohngebietes Lustgartenbreite in der Gemeinde Harbke, Ortsteil Harbke (ca.5,8 ha, ca.40 Bauplätze) → Vorranggebiet für Landwirtschaft und Wohnbaufläche im Bereich einer ehemaligen Kleingartenanlage südlich Himmelsteich in der Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Sommerschenburg (ca. 0,9ha, ca. 8Bauplätze) → Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Wassergewinnung. Die VBG Obere Aller hat den Zielkonflikt nicht erkannt. Gemäß §4 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten. Ziele der Raumordnung sind der Abwägung nicht zugänglich. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist eine Vereinbarkeit der geplanten Bauflächen mit den raumordnerischen Belangen nicht gegeben, so dass eine entsprechende Ausweisung im FNP nicht erfolgen kann. Es ist durch die VBG Obere Aller zu prüfen, welche Auswirkungen diese Sachlage auf das Ergebnis der Wohnbedarfsprognose und die Entscheidung zu den getroffenen Bauflächendarstellungen hat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anzahl der gegebenenfalls zur Verfügung stehenden Bauplätze wurde aufgrund der Einstufung als Mischgebiet reduziert, da am Standort eine Mischung mit Handwerk und Kleingewerbe durchaus realistisch ist. Ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Entwicklungsgrundsatz §8 Abs.2 BauGB nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen gilt. Maßgeblich hierfür ist gemäß der einschlägigen Kommentierung der Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan. Eine dauerhafte Konkordanz zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan fordert der Gesetzgeber nicht.</li> <li>- Der Sachverhalt wurde planerisch geprüft. Es ist zutreffend, dass ein Konflikt mit dem im TEP Harbke festgesetzten Vorranggebiet für die Landwirtschaft besteht. Er betrifft neben den Baugebieten Lustgartenbreite und Sommerschenburg auch das kleine Wohngebiet Marienborn. Nach Auffassung der Verbandsgemeinde ist dieser Konflikt lösbar, eine Darstellung der Flächen kann beibehalten werden. Hierfür ist zunächst die Frage zu erörtern, welche Festlegungen des TEP Harbke noch gültig sind. Gemäß §10 Abs.3 des Landesentwicklungsgesetzes vom 23.04.2015 legen Regionale Teilentwicklungspläne "die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die für eine geordnete Braunkohlen- und Sanierungsplanung erforderlich sind. Dies sind insbesondere Festlegungen zu Abbaugrenzen und Sicherheitslinien des Abbaus, zu Haldenflächen und deren Sicherheitslinien, zu erforderlichen Umsiedlungen und zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft." Der TEP Harbke reicht vom Plangebiet deutlich über die Grenzen des für die Regelung vorstehender Sachverhalte erforderlichen Gebietes hinaus und umfasst auch Flächen, auf denen nie ein Abbau von Braunkohle stattgefunden hat und für die daher auf derzeitiger Rechtsgrundlage keine Planungsermächtigung besteht. Das eigentliche für Regelungen der vorstehenden Sachverhalte erforderliche Gebiet beschränkt sich auf den ehemaligen Tagebau Wulfersdorf, das Tagebaurestloch und die Hochkippe westlich des Tagebaus. Ob aufgrund der nach aktuellem Recht fehlenden Ermächtigung zur Regelung der TEP außerhalb des Gebietes des ehemaligen Tagebaus Wulfersdorf überhaupt wirksam ist, ist in Frage zu stellen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg geht davon aus, dass er außerhalb des Tagebaus obsolet ist. Dieser Auffassung schließt sich die Verbandsgemeinde an.  Als Zweites wird darauf hingewiesen, dass der TEP im Jahr 1994 auf Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 aufgestellt wurde. Diese Rechtsgrundlagen sind daher auch der Beurteilung von Festlegungen des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes zu Grunde zu legen. Deren Bindungswirkungen für Vorranggebiete unterscheiden sich deutlich von der aktuellen Definition von Vorranggebieten. Ausweislich der textlichen Festsetzung des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogrammes Nr.3.Z.2.1. "Vorranggebiete für die Landwirtschaft" dienen die im TEP festgelegten Vorranggebiete der Konkretisierung des im Landesentwicklungsprogramm 1992 festgelegten Vorranggebietes Magdeburger Börde, das großflächig ohne Ausnahme von Orten die Flächen zwischen Colbitz-Letzlinger Heide und Flechtinger Höhenzug im</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die folgenden geplanten Bauflächendarstellungen werden Grundsätze der Raumordnung berührt: Gemeinde Harbke, Ortsteil Harbke, Lustgartenbreite (ca. 5,8ha, ca.40 Bauplätze) → Vorbehaltsgebiet Aufbau ökologisches Verbundsystem (LEP-LSA 2010) und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (REP MD 2006);</li> <li>- Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Sommerschenburg, ehemalige Kleingartenanlage südlich Himmelsteich (ca. 0,9ha, ca.8 Bauplätze) → Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP-LSA 2010 und REP MD 2006);</li> <li>- Gemeinde Ummendorf, Erweiterung Baugebiet Kruggarten nach Nord (ca. 1,2ha, ca.10 Bauplätze) → Vorbehaltsgebiet Aufbau ökologisches Verbundsystem (LEP-LSA 2010 und REP MD 2006);</li> <li>- Gemeinde Völpke, Ortsteil Völpke, östlich Sommersdorfer Straße (ca. 2,06ha, ca.20 Bauplätze) → Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP-LSA 2010 und REP MD 2006). Die VBG Obere Aller hat in Anwendung von §1 Abs.7 BauGB eigenständig abzuwägen/zu entscheiden, ob den Grundsätzen der Raumordnung entsprechend des jeweiligen Gewichtes bei Beschluss des FNP ausreichend Rechnung getragen wird. Die entsprechende Auseinandersetzung ist in der Begründung zum FNP darzulegen.</li> <li>- Bedarfsermittlung und Ausweisung von gewerblichen Bauflächen: Die VBG Obere Aller orientierte sich bei der Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen an</li> </ul>	<p>Norden und dem Harz im Süden als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festlegt. Die heutige Definition, dass dieser Vorrang Baugebiete und bauliche Entwicklungen ausschließt, liegt diesen Vorrangfestsetzungen aus dem Jahr 1994 fern. Es geht ausweislich Punkt 2.2.1. des Landesentwicklungs-programmes 1992 darum, dass diese Gebiete "... eine Aufgabe vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben." Im TEP Punkt 3.2.1. ist ergänzend angeführt "Andere Funktionen und Raumnutzungen sind damit nicht ausgeschlossen, wenn die festgelegte Vorrangnutzung nicht unmöglich gemacht oder beeinträchtigt wird.". Dabei ist nicht auf die Beeinträchtigung auf der konkreten Fläche abzustellen, sondern auf eine Beeinträchtigung des Vorranges der Landwirtschaft im Vorranggebiet als Ganzes, für das die Teilgebiete keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Diese vorstehend dargelegte Auslegung des Vorranggebietes für die Landwirtschaft war Grundlage für die Genehmigung und Inkraftsetzung der Bebauungspläne Lustgartenbreite Harbke (genehmigt am 24.04.1997, inkraftgetreten am 16.02.1999), Wiedebuschbreite Marienborn (genehmigt am 22.04.1999, inkraftgetreten am 25.05.1999), Kleiberg Sommersdorf (genehmigt 25.05.1998, inkraftgetreten am 16.06.1998), die sich alle im Vorranggebiet für die Landwirtschaft des TEP Harbke befinden und für die somit eine Vereinbarkeit mit diesem Vorrang festgestellt wurde. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass die Vorranggebietsausweisung im TEP 1994 nur generalisiert vorgenommen wurde. So sind viele bebaute und teilweise durch rechtsverbindliche Bebauungspläne belegte Flächen als Vorranggebiete für die Landwirtschaft dargestellt worden (zum Beispiel die Flächen des Gewerbe- und Industrieparks Badeleben, dessen Bebauungsplan am 12.12.1991 genehmigt wurde). Ob von dem Vorranggebiet überhaupt eine Zielbindung ausgeht, ist strittig. Ein Ausschluss von Baugebieten leitet sich aus der Festlegung jedoch nicht ab. Die Verbandsgemeinde behandelt daher diese Festlegung wie aktuelle Festlegungen von Vorbehaltsgebieten, bei denen den Belangen der Landwirtschaft ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Zum Vorranggebiet für Wassergewinnung wurden die Aussagen ergänzt. Hier ist ebenfalls eine Vereinbarkeit des Wohngebietes in Sommerschenburg gegeben, da in der Wasserschutzzone III Wohngebiete zulässig sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Betroffenheit vom Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist aus der generalisierten Kartendarstellung des LEP (nur diese hat am Verfahren teilgenommen und ist maßgeblich) nicht unmittelbar abzuleiten. In der räumlichen Konkretisierung des 1.Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes ist eine Betroffenheit nicht gegeben. Eine Prüfung des Sachverhaltes wird in der Begründung ergänzt. Ebenso wird der Vorbehalt für die Landwirtschaft ergänzt.</li> <li>- Die Aussagen hierzu werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Die Aussagen hierzu werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Die Aussagen hierzu werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	---	---

<p>dem Flächenverbrauch seit dem Jahr 1990, den konkreten Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe, dem Erfordernis der Verlagerung von Betrieben sowie strukturellen Zielsetzungen der VBG Obere Aller insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung von Auspendlern. Im Ergebnis dieser Analyse ermittelte die VBG Obere Aller, dass für die Entwicklungsabsichten des Armaturenwerkes Hötensleben an der Betriebsstätte in Hötensleben eine Erweiterung des Gewerbegebietes "Bruchgraben" um ca. 7,2ha erforderlich ist. Des Weiteren besteht das Erfordernis der Verlagerung von Betrieben im Bereich der Gemeinde Harbke, da die Flächen für andere Entwicklungen im Zusammenhang mit der Rekultivierung des Tagebaurestloches Wulfersdorf und der geplanten touristischen Nutzung im Bereich des Lappwaldsees benötigt werden. Die bisher genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 8,08ha, wobei sich auf einer Teilfläche eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PV-FA) befindet. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch seit 1990 stellte die VBG Obere Aller fest, dass seitdem auf ca. 68,76ha neue Gewerbegebiete ausgewiesen wurden. Auf ca. 23,2ha dieser Flächen wurden dann allerdings PV-FA errichtet, so dass sich eine tatsächliche Ansiedlung von produzierendem Gewerbe auf ca. 45,46ha vollzog. Daran anlehnend prognostizierte die VBG Obere Aller für den Planungszeitraum bis 2030 einen weiteren Bedarf an 30,4ha gewerblicher Baufläche. Den ermittelten Bedarf zur Minderung des erwerbsbedingten Auspendlerüberschusses berücksichtigte die VBG Obere Aller bei der Prognose nur bei den Gemeinden, bei denen der zuvor errechnete Bedarf für Erweiterungsabsichten von Betrieben, dem Verlagerungsbedarf und der Entwicklung seit 1990 höher lag, um eine ungerechtfertigte Doppelerfassung im Hinblick auf die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen, die sich auf die Auspendlerzahlen auswirken, zu vermeiden. Abzüglich der vorhandenen Reserveflächen im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen ergab sich ein Fehlbedarf bis zum Jahr 2030 in den Gemeinden Eilsleben und Ummendorf von ca. 8,0ha, der Gemeinde Harbke von ca. 10,0ha, der Gemeinde Hötensleben von ca. 7,25ha, der Gemeinde Sommersdorf von ca. 6,05ha, der Gemeinde Völpke von ca. 4,6ha und der Gemeinde Wefensleben von ca. 1,8ha. Etwa in diesem Umfang werden auch in den betreffenden Gemeinden bzw. Ortsteilen, bis auf die Gemeinde Völpke, zusätzliche gewerbliche Bauflächen im FNP-Entwurf der VBG Obere Aller dargestellt. Im Bereich der Gemeinde Völpke wird auf eine weitere Ausweisung gewerblicher Bauflächen verzichtet, da der Industrie- und Gewerbepark über viele Jahre trotz vorhandener Erschließung durch Gewerbebetriebe nicht angenommen wurde. Eine Teilfläche von ca. 4ha wird bereits ausschließlich durch PV-FA genutzt. Da im FNP im Bereich der Gemeinde Völpke weitere Sonderbauflächen für PV-FA ausgewiesen werden, wäre aus Sicht der VBG Obere Aller eine Umsetzung der PV-FA möglich, wenn ein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde sind allerdings die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen in Bezug auf ihre Lage und ihren Umfang aufgrund der nachstehenden Sachlagen nicht vollumfänglich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Gemäß dem REP MD 2006 wurde der Gemeinde Eilsleben die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (Ziffer 5.2.19 Z, Nr.6). Harbke und Hötensleben sind regionalbedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbe (REP MD 2006, Ziffer 5.5.1.1 Z, Nrn.1 u. 2). Nach dem Entwurf zur Neuaufstellung des REP MD sollen die vorgenannten Zielfestlegungen bestehen bleiben. Zentrale Orte nehmen die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten wahr, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Zusätzlich sind die regionalbedeutsamen Standorte für Industrie- und Gewerbe Schwerpunkte für entsprechende Ansiedlungen. Auch gemäß dem LEP-LSA 2010 soll die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten sowie auch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Auffassung der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird durch die Verbandsgemeinde nicht geteilt.</li> </ul>
--	--

<p>Vorrangstandorten sichergestellt werden (Z56). Da sich der Schwerpunkt der Bedarfsdeckung auf die Gemeinden Eilsleben sowie Harbke und Hötensleben konzentrieren soll, entsprechen diesbezügliche Flächendarstellungen grundsätzlich diesen Erfordernissen der Raumordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der im REP MD 2006 festgelegte regionalbedeutsame Standort für Industrie- und Gewerbe Harbke erstreckt sich jedoch ausweislich der zum Regionalplan dazugehörenden kartographischen Darstellung auch auf die westlich gelegenen Flächen bis an die Gemeindegrenze/ Landesgrenze zu Niedersachsen heran. Die im FNP der VBG Obere Aller dargestellten gewerblichen Bauflächen bleiben dahinter wesentlich zurück, so dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ein Zielverstoß festgestellt wird.</li> </ul> <p>Entsprechend der Neuaufstellung des REP MD (1.Entwurf) soll Harbke weiterhin als regionalbedeutsamer Standort für Industrie- und Gewerbe festgelegt werden (Z42, Nr.1). Begründet wird das Festhalten an dieser raumordnerischen Ziel wie folgt: "Harbke ist ein traditioneller Industriestandort. Durch die Erschöpfung der Kohlelagerstätte kam es zu einem erheblichen wirtschaftlichen Strukturwandel (Einstellung des Bergbaus, Stilllegung des Kraftwerkes und Abbau nachgelagerter Strukturen). Es gelten weiterhin die Maßgaben des Regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramms für den Planungsraum Harbke aus dem Jahr 1994, der nördlich der Ortslage Flächen zur Gewerbeansiedlung vorsieht. Diese Festlegung stellt die Grundlage für die Ausweisung im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischenzeitlich wurde jedoch ein Konzept zur touristischen Nutzung erarbeitet unter Einbeziehung des regional bedeutsamen Standortes für Kultur und Denkmalpflege Harbke. Eine Realisierung des sogenannten "Masterplanes Helmstedt - Harbker See" würde zu einer Schwerpunktverlagerung in Richtung Tourismus und Erholung führen. Der Status als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe wäre damit obsolet.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fokussierung auf den touristischen Schwerpunkt sollte jedoch erst nach Abschluss der Untersuchungen des Alltagsbaus und gesicherten Erkenntnissen über die weitere Nutzbarkeit des Areals getroffen werden." Damit beabsichtigt die RPG Magdeburg, an dem regionalplanerischen Ziel des REP MD 2006 festzuhalten, so dass aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde somit auch ein Zielkonflikt mit dem neu aufgestellten REP MD bestehen wird. Mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung gemäß der Neuaufstellung des REP MD hat sich die VBG Obere Aller im Rahmen des weiteren Planverfahrens auseinanderzusetzen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bezug auf die einzelnen geplanten Erweiterungsflächen ist darüber hinaus folgendes festzustellen: Gemeinde Eilsleben, Erweiterung des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingstgrase" → Durch die Flächendarstellung wird gemäß LEP-LSA 2010 das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" berührt (G 122, Nr. 2).</li> <li>- Gemeinde Harbke, Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Norden → Durch die Flächendarstellung wird ebenfalls das gemäß LEP-LSA 2010 festgelegte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" berührt (G 122, Nr. 2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch an regional bedeutsamen Standorten und in den zentralen Orten sollte sich die Flächenausweisung grundsätzlich am Bedarf orientieren. Dieser Bedarf wurde beziffert. Aus ihm ergibt sich nicht, dass für die Flächen bis zur Landesgrenze kein Bedarf besteht, da innerhalb der bisher bereits durch Bebauungsplan gesicherten Gebiete und nördlich angrenzend bis zur Bahn ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Bereits aus der Ausdehnung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen von insgesamt 63,26 ha ist erkennbar, dass es sich bei Harbke um einen regional bedeutsamen Standort für Gewerbe- und Industrie handelt, da dieser den örtlichen Bedarf deutlich überschreitet. Der Zielbindung entspricht auch die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft für die bis zur Grenze verbleibenden Flächen, da diese somit für eine gewerbliche Entwicklung freigehalten werden.</li> <li>- Mit der Entwicklung des Konzeptes zur touristischen Nutzung des Lappwaldsees kommt ein weiterer Schwerpunkt hinzu. Dieser führt jedoch nicht dazu, dass der regional bedeutsame Standort für Gewerbe und Industrie obsolet wird. Für beide Nutzungen besteht ausreichend Raum in Harbke, wenn man von umsetzbaren, realistischen Zielsetzungen ausgeht. Für die Realisierung des regional bedeutsamen Standortes für Gewerbe und Industrie stehen mit 63,26 ha auch im Vergleich mit anderen regional bedeutsamen Standorten wie Hötensleben (23,96 ha) ausreichend Flächen zur Verfügung.</li> <li>- Die betroffenen Flächen sind nicht Bestandteil des bergrechtlich gesicherten Gebietes. Es handelt sich um Flächen, auf denen kein Bergbau stattgefunden hat und die keinen Gefährdungen unterliegen. Insofern sind die Aussagen der Obersten Landesentwicklungsbehörde zum Abschluss der Untersuchungen des Alltagsbaus in Bezug auf das Gebiet nicht nachvollziehbar. Die Nutzbarkeit der nicht abgebauten Flächen für diesen Zweck steht außer Frage und wird auch nicht untersucht. Vielmehr ist festzustellen, dass aus der zögerlichen Haltung der Regional- und Landesplanungsbehörden zur touristischen Entwicklung des Sees zunehmend ein Schaden für die Region entsteht. Aufgrund der Behinderung bauplanungsrechtlicher Sicherungen der Planungsziele fehlen der Gemeinde die Mittel Bodenspekulationen zu verhindern, wodurch die Umsetzbarkeit und die Finanzierbarkeit der geplanten touristischen Einrichtungen in Frage gestellt werden.</li> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund der deutlichen Reduktion des Umfangs von gewerblichen Bauflächen gegenüber der bisherigen Fassung wesentlich reduziert wurde. Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Dieses Vorbehaltsgebiet ist aus der zeichnerischen Darstellung des LEP 2010 im Maßstab 1:300.000 nicht erkennbar. Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls der Obersten Landesentwicklungsbehörde vorliegende digitale Karten keine geeignete Beurteilungsgrundlage bilden, da grundsätzlich die Planzeichnung maßgeblich ist, die am Verfahren teilgenommen hat. Zudem ist die Fläche Bestandteil des regional bedeutsamen Standortes für</li> </ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweislich der Begründung zum FNP-Entwurf stehen ca. 6,48ha im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Harbke" für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung, da es sich um Bereiche eines Bergsenkungsgebietes handelt. Auf diesen Flächen wurden zwischenzeitlich PV-FA errichtet. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde kann daher für diese Flächen eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen im FNP nicht erfolgen. Es ist zu prüfen, inwieweit der Bebauungsplan zu ändern ist.</li> <li>- Gemeinde Hötensleben, Gewerbegebiet Warslebener Straße Süd → Durch die Flächendarstellung wird gemäß LEP-LSA 2010 das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" berührt (G122, Nr.2). Für eine Ortsumgehung (OU) der Landesstraße L 104 ist ein Bebauungsplan rechtskräftig, der die gewerbliche Baufläche im Süden schneidet. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde ist durch die VBG Obere Aller zu prüfen, inwieweit ein planungsrechtlicher Konflikt mit der vorgenommenen Ausweisung der gewerblichen Baufläche besteht. Die VBG Obere Aller geht ausweislich der Begründung davon aus, dass die OU in absehbarer Zeit nicht realisiert wird und vermerkt die Trasse im FNP lediglich als "Überörtliche Straße (Planung nicht gesichert)". Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes.</li> <li>- Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Marienborn, Erweiterung des Gewerbegebietes Nord → Die geplante Baufläche liegt im Bereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" (G122, Nr.2) und greift wesentlich in einen bisher unberührten Freiraum ein. Die VBG Obere Aller hat in Anwendung von §1 Abs.7 BauGB eigenständig abzuwägen/ zu entscheiden, ob den Grundsätzen der Raumordnung entsprechend des jeweiligen Gewichtes bei Beschluss des FNP ausreichend Rechnung getragen wird. Insbesondere vor dem Hintergrund des o.g. Zielkonfliktes mit dem TEP Harbke bzw. dem REP MD 2006 und der geplanten geringeren Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nördlich von Harbke halte ich es für geboten, dass die VBG Obere Aller im weiteren Planungsprozess vor allem noch einmal die Erforderlichkeit der zusätzlichen gewerblichen Baufläche im Bereich der Gemeinde Sommersdorf, Ortsteil Marienborn (ca. 6ha) überprüft und sich mit den Belangen der Raumordnung (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) entsprechend auseinandersetzt. Die Inhalte der Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung auch im Hinblick auf eine Analyse zu möglichen Flächenalternativen ist in der Begründung zum FNP nachvollziehbar darzulegen.</li> </ul>	<p>Gewerbe und Industrie des Regionalen Entwicklungsplanes. Der Sachverhalt bedarf insofern keiner Behandlung im Verfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen eignen sich grundsätzlich für die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerplätze und für bauliche Anlagen mit geringem Lasteneintrag in den Boden. Eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich möglich, die Flächen werden jedoch aufgrund der beschränkten Nutzbarkeit kaum nachgefragt. Sie wurden mit Fördermitteln erschlossen und sollen daher grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden.</li> <li>- Im Rahmen der Umsetzung des Vorbehaltsgebietes in den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes wurde ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt, von dem der Bereich jedoch ausgenommen ist. Der Sachverhalt wird ergänzend in der Begründung behandelt. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan für die Ortsumgehung durch den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet zu ersetzen bzw. aufzuheben.</li> <li>- Die Einschätzung, dass das Baugebiet in Marienborn erheblich in bisher unberührten Freiraum eingreift, wird nicht geteilt. Er grenzt an ein im Norden befindliches Gewerbegebiet an und westlich ist die Bebauung im Bereich des Bahnhofes Marienborn vorhanden, von der nur der immissionschutzrechtlich erforderliche Abstand eingehalten werden soll. Die in Harbke im TEP vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen bis zur Landesgrenze Niedersachsen würde deutlich stärker in den Freiraum eingreifen, da die derzeitige Abgrenzung durch ein kleines Waldstück nach Westen die gewerbliche Baufläche planerisch sinnvoll und städtebaulich geordnet abgrenzt. Die Bedenken der Obersten Landesentwicklungsbehörde zur Darstellung der gewerblichen Baufläche in Marienborn können zwar nachvollzogen werden, da ein Standort entwickelt wird, der derzeit noch keinen Schwerpunkt bildet, gleichwohl hält die Verbandsgemeinde an diesem Standort fest, da er als einziger Standort dem Ziel entspricht, der Gemeinde Sommersdorf als derzeit wirtschaftsschwächster Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde eine angemessene Ausstattung mit Arbeitsplätzen und eine wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, die für die gemeindliche Fortexistenz erforderlich ist. Wie in der Begründung angeführt, bestehen in der Gemeinde Sommersdorf derzeit nur 80 Arbeitsplätze im Verhältnis zu 587 Erwerbstätigen. Dieser Strukturschwäche steht eine Lage an der Bundesautobahn A 2 gegenüber, die für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Voraussetzungen bietet. Das geplante Gebiet mit einer Größe von ca. 6 ha orientiert sich ausschließlich an der Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde, der aus der bestehenden Strukturschwäche resultiert. Auch wenn es landesplanerisch günstigere Standorte gibt, kann diese erforderliche Eigenentwicklung auf Grundlage des Artikels 28 Abs.2 des Grundgesetzes der Gemeinde nicht verwehrt werden, da sie zur Sicherung der Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung erforderlich ist. Die Auseinandersetzung mit dem Vorbehalt für die Landwirtschaft wurde ergänzt. Wie vorstehend dargelegt, ist ein Vergleich mit anderen Standorten in der Verbandsgemeinde nicht zielführend, da diese Standorte nicht die grundsätzliche Aufgabe der gewerblichen Baufläche, die Reduktion der Strukturschwäche der Gemeinde Sommersdorf erfüllen.</li> </ul>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderbauflächen für touristische Einrichtungen: Im FNP-Entwurf werden im Bereich der Gemeinde Harbke zwei "Sonderbauflächen für touristische Einrichtungen" ausgewiesen. Es handelt sich um Flächen nördlich von Harbke/ nördlich der Runstedter Straße, die derzeit überwiegend durch städtebaulich nicht geordnete Gewerbenutzungen als Sekundärnutzung der ehemaligen Nebenbetriebe des Tagebaus geprägt sind, sowie um eine Fläche an der nördlichen Gemeindegrenze zur Kreisstadt Helmstedt im Bundesland Niedersachsen. In Bezug auf die Belange der Raumordnung ist folgendes festzustellen:</li> <li>- a) Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen nördlich von Harbke/nördlich der Runstedter Straße: Es besteht teilweise ein Zielkonflikt mit den Festlegungen des TEP Harbke, da sich ein Großteil der geplanten Sonderbaufläche (westlicher Bereich) in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet. Darüber hinaus berührt die Sonderbaufläche ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß REP MD 2006 vollständig und gemäß LEP-LSA 2010 teilweise (östlicher Bereich).</li> <li>- b) Sonderbaufläche für touristische Einrichtungen an der nördlichen Gemeindegrenze zur Stadt Helmstedt: Es besteht ein Zielkonflikt mit den Festlegungen des TEP Harbke sowie des REP MD 2006. Darüber hinaus sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß der Neuaufstellung des REP MD betroffen. In Bezug auf die genannten Zielkonflikte verweist das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr u.a. auch auf die bereits erfolgten Ausführungen zu Punkt 2 der Stellungnahme. Gemäß dem TEP Harbke ist die geplante Sonderbaufläche Bestandteil eines festgelegten Standortes von regionaler Bedeutung für Gewerbeansiedlungen. Auch nach dem REP MD 2006 ist das Gebiet nördlich von Harbke bis an die Gemeindegrenze zu Niedersachsen heran als regionalbedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt und in der zum Regionalplan dazugehörenden kartographischen Darstellung räumlich abgegrenzt. Die von der VBG Obere Aller geplante Sonderbaufläche befindet sich zweifelsfrei im Bereich der vorgenannten Standorte, die für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen sollen und entspricht damit nicht diesen Entwicklungsvorgaben.</li> <li>- Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde sollte die VBG Obere Aller im Hinblick auf das weitere Planverfahren zunächst die rechtskräftige Gründung des vorgesehenen Planungsverbandes nach §205 BauGB abwarten, um Klarheit darüber zu erhalten, für welche Flächen der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung dann für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an Stelle der VBG bzw. Gemeinden zuständig sein wird. Darüber wird in Bezug auf die Zielkonflikte empfohlen, eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vorzunehmen, um zu erörtern, ob die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß §11 Abs.2 LEntwG LSA Aussicht auf einen positiven Ausgang hätte.</li> <li>- Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr verweist gleichzeitig darauf, dass es sich bei zu erarbeitenden Bauleitplanung des Planungsverbandes ebenfalls um eine raumbedeutsame Planung handeln wird, die einer landesplanerischen Abstimmung bedarf. Des Weiteren obliegt es einer späteren Prüfung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, ob in Bezug auf die geplanten touristischen Nutzungen ggf. ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Sonderbauflächen für die touristische Entwicklung nördlich angrenzend an Harbke wurde bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harbke aufgenommen, die nach Genehmigung vom 06.02.2013 mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten ist. In diesem Verfahren erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem TEP, in der festgestellt wurde, dass eine landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen des intensiv bebauten, ehemaligen Betonwerkes und dem Standort der alten Grubenwerkstattgebäude nicht umsetzbar und der TEP somit funktionslos ist. Weiterhin wird auf das einführend bereits Dargelegte verwiesen, dass von einem im Jahr 1994 festgelegten Vorranggebiet nur die damals wirksamen Zielbindungen ausgehen, die eine bauliche Nutzung nicht ausschließen. Insofern wird nur ein im Rahmen der Abwägung zu behandelnder Sachverhalt erkannt. Eine Betroffenheit des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft des LEP LSA 2010 ist nicht erkennbar. Dieses endet gemäß der Planzeichnung an der Bundesstraße B 245a. Die Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet des REP 2006 wird in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Auf die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche wird in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt vorerst verzichtet, da eine Verlagerung der Bundesstraße B245a geprüft wird und erst danach eine konkrete Abgrenzung des Gebietes erfolgen kann. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Erörterung mehr.</li> <li>- In Bezug auf das vorstehend dargelegte Gebiet wurde diese Vorgehensweise berücksichtigt. Über die Abgrenzung des Gebietes wird durch den Planungsverband entschieden. Zu den Abweichungen vom TEP Harbke wurde einführend Stellung bezogen.</li> <li>- Der Sachverhalt ist im Rahmen der Planungen des Planungsverbandes abzustimmen. Aufgrund der Überschreitung der Ländergrenzen durch die Planung ist die Frage der Zuständigkeit der Behörden für Verfahren im Plangebiet durch den Planungsverband zu klären.</li> </ul>
---	---

	<p>Raumordnungsverfahren gemäß §1 Nr.15 Raumordnungsverordnung (RoV) durchzuführen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Flächendarstellungen im Bereich Lappwaldsee: Im FNP werden im Bereich des Lappwaldsees neben Wasserflächen auch Flächen für Wald, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft (im Bereich der Hochspannungsfreileitungen) dargestellt. In Bezug auf das TEP Harbke bestehen auch hier Zielkonflikte, so dass die Flächendarstellungen nicht bzw. nicht in ihrer ausgewiesenen Lage mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr verweist gleichzeitig auf die Ausführungen zu Punkt 3 der Stellungnahme.</li> <li>- nachrichtliche Übernahme regionalplanerischer Festlegungen zu Windenergieanlagen: Die VBG Obere Aller verweist in dem Gebiet zwischen Völpke (Ortsteil Badeleben), Eilsleben (Ortsteil Wormsdorf), bis an die Gemeindegrenze zur Verbandsgemeinde Westliche Börde hin in Richtung Ausleben, als nachrichtliche Übernahme auf eine "Sonderbaufläche für Windenergieanlagen (Übernahme der Eignungsgebiete aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm) – keine eigene Darstellung". Hierzu ist festzustellen, dass, wie bereits dargelegt, die Festlegungen zur Windenergienutzung nach dem REP MD 2006 nicht mehr anzuwenden sind und die in Aufstellung befindlichen Ziele gemäß der Neuaufstellung des REP MD noch keine Rechtskraft entfalten. Eine nachrichtliche Übernahme in Anwendung von §5 Abs.4 BauGB kann daher im FNP nicht erfolgen.</li> <li>- bandartige Siedlungsentwicklungen: Im Bereich der Gemeinde Sommersdorf, Ortsteils Marienborn stellt die VBG Obere Aller eine bandartige Siedlungsentwicklung (Wohnbaufläche) entlang eines im Süden gelegenen Waldweges dar. Gemäß dem LEP-LSA 2010 (Z22) ist allerdings eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden, unter dem Gesichtspunkt die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Darüber hinaus sollen gemäß §4 Satz 1 Nr.4.a) LEntwG LSA die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet und die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich möglichst vermieden werden (Grundsatz der Raumordnung). Nach dem LEP-LSA 2010 sowie dem REP MD 2006 liegt die Baufläche im Bereich eines festgelegten Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Unter diesen Gesichtspunkten ist die geplante Flächenausweisung zu prüfen.</li> <li>- Hinweis: In Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung verweist das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.</li> <li>- Hinweis Raumordnungskataster: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß §16 Abs.1 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89UTM/sechsstelliger Rechtswert).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen wurden geändert und einheitlich Grünflächen dargestellt. Diese können landwirtschaftlich oder für Wald genutzt werden, so dass ein Zielkonflikt nicht gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass von den im Jahr 1994 aufgestellten Zielen des TEP nur die auf damalige Rechtsgrundlagen beruhenden Bindungswirkungen ausgehen können.</li> <li>- Die nachrichtliche Übernahme wird korrekterweise im Vermerk geändert, da es sich um in Aufstellung befindliche Ziele handelt.</li> <li>- Die Bezeichnung dieser Entwicklung als bandartige Siedlungsentwicklung ist fachlich unzutreffend und der Verweis auf Ziel Z22 abwegig. Bandartige Siedlungsentwicklungen im Sinne des Zieles Z22 umfassen andere Ausmaße als entlang des Waldweges am Sportplatz, der sich als örtlich gut integrierte Fläche darstellt und den Sportplatz einfasst. Alternative Standorte in Marienborn wurden geprüft. Da allseits Landschaftsschutzgebiet angrenzt, bestehen zu der gewählten Fläche keine günstigeren Lagealternativen. Die Fläche dient dem Eigenbedarf von Marienborn, über Lagealternativen in zentralen Orten ist daher nicht zu entscheiden.</li> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
--	--	--

N)	Regionale Planungsgemeinschaft	28.01.2019
	<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß §2 Abs.4 in Verbindung mit §21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</li> </ul>

<p>Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 Abs.1,2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller sind derzeit 14 Flächennutzungspläne wirksam. Mit dem neuen Flächennutzungsplan möchte die Verbandsgemeinde ein einheitliches Planungskonzept schaffen. Im Kapitel 2.5. setzt sich die Verbandsgemeinde ausführlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinander. Bei den "Regional bedeutsamen Vorrangstandorten" wird die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zukünftig den Standort "Völpke" ergänzen. Ausschlaggebend ist die Völpker Spezialprodukte GmbH.</li> <li>- Die Landesstraße 105 wird in das Ziel 64 aufgenommen. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass Ziele der Raumordnung gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums darstellen. Demnach hätte eine rein zeichnerische Darstellung den gleichen verbindlichen Charakter.</li> <li>- Als Grundlage für die Festlegung der Radwege im REP MD dient der durch die Regionalversammlung beschlossene Kriterienkatalog zur Entwicklung von Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur, Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur (Beschluss RV01/2012, geändert durch Beschluss RV04/2013). Gemäß der Kategorie 1 und 2 des Landesradverkehrsplanes LSA (LRVP LSA) sind dabei "überregionale Radwege" aufgeführt. Zusätzlich sind drei Wege der Kategorie 3 dargestellt, wobei diesbezüglich überregional bedeutsame Radwege verbunden und weitere touristisch interessante Orte eingebunden werden sowie ein alltagstauglicher Routenverlauf gegeben ist.</li> <li>- Das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Völpke wurde im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Windenergie nachrichtlich übernommen. Diese Art der Darstellung ist im Moment nicht möglich, da eine nachrichtliche Übernahme laut §5 BauGB nur für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen gelten, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Aufgrund der rechtlichen Situation ist das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie nicht festgesetzt. Die Windgebiete im REP 2006 wurden für unwirksam erklärt und der neue REP befindet sich noch in der Aufstellung. Demnach ist nur eine Übernahme als "Sonstige Darstellung" möglich.</li> <li>- Bei den Festlegungen der Vorbehaltsgebiete für den Ausbau eines ökologischen Verbundsystems (VBG ÖVS) sollte man das Wort "zusätzlich" ergänzen, da man sonst denken könnte, dass im neuen REP nur noch ein VBG ÖVS im Verbandsgemeindegebiet festgelegt wird (S.31).</li> <li>- Die Vorranggebiete für Landwirtschaft wurden aufgrund der Hinweise in der öffentlichen Beteiligung zum 1.Entwurf des REP MD überarbeitet. Sie weisen nun eine erhöhte Genauigkeit auf. Des Weiteren möchte die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg auf den Maßstab von 1:100.000 verweisen. Dadurch ergeben sich zwangsläufig Generalisierungen, um in der kartographischen Darstellung eine Überfrachtung zu vermeiden. Zudem sind gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.</li> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg sieht in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies entspricht den Zielsetzungen der Verbandsgemeinde.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies ist zutreffend. Die nachrichtliche Übernahme wird in einem Vermerk gemäß §5 Abs.4 Satz 2 BauGB geändert.</li> <li>- Der Hinweis wird beachtet und die Ausführung ergänzt.</li> <li>- Die Aussagen hierzu werden in der Begründung korrigiert.</li> <li>- Die Aussagen hierzu werden ergänzt.</li> </ul>
--	--

	<p>der Ausweisung des denkmalgeschützten Parks des Schlosses Sommerschenburg keinen Zielkonflikt. Der Park wird als Teil einer größeren Biotopverbundeinheit geschützt. Der Denkmalschutz bleibt davon unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort Ummendorf wird wieder als Standort für Kultur und Denkmalpflege aufgenommen.</li> <li>- Bei den Erweiterungen der Industrie- und Gewerbeflächen sollten für die einzelnen Flächen genauere Bedarfsnachweise erbracht werden, um eine reine Angebotsplanung zu vermeiden. Das heißt, dass für die einzelnen Flächen aufgeführt werden sollte, ob und welcher Form Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungen ansässiger Unternehmen geplant sind. Zudem sollte detailliert aufgeschlüsselt werden, wie viel Fläche die Unternehmen benötigen. Ein Angebot an Gewerbe- und Industriefläche führt nicht automatisch zu mehr Unternehmen und damit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Das zeigen unter anderem die Freiflächenphotovoltaikanlagen in einigen bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten in der Verbandsgemeinde, die zwar viel Fläche beanspruchen, jedoch kaum Arbeitsplätze vor Ort schaffen. Gemäß §2 Abs.2 ROG ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Eine Angebotsplanung ohne konkrete Ansiedlungspläne würde dem widersprechen. Für das Grundzentrum Eilsleben möchte die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg auf die Abwägungsbeschlüsse vom 14.03.2018 zum 1.Entwurf REP MD hinweisen. Die Pufferflächen um die Ortschaften, die für die Eigenentwicklung freigehalten werden, werden an das Zentrale-Orte-Konzept angepasst. Demzufolge gelten für das Oberzentrum 300m, für Mittelzentren 200m, für Grundzentren 100m und für Orte ohne zentralörtliche Festlegung keine Pufferzone. Folglich stünde der Erweiterung des Gewerbegebietes "Vor dem Pfingstgrase" nach Osten zum Teil ein Vorranggebiet für Landwirtschaft entgegen.</li> <li>- Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies entspricht den Zielsetzungen der Verbandsgemeinde.</li> <li>- Hierzu ist auf den vorsorgenden Charakter der Flächennutzungsplanung zu verweisen. Die Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft auf Photovoltaikanlagen sind zutreffend. Sie setzen jedoch das Bestehen von Bebauungsplänen voraus. Diese sind im Fall der jetzt mit Photovoltaikanlagen bestückten, gewerblichen Bauflächen in der Regel Anfang der 90er Jahre aufgestellt worden, in denen noch unzureichende Kenntnisse über den tatsächlichen Bedarf und die Standortpräferenzen von Gewerbebetrieben bestanden. Die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan dient vor allem der Vorhaltung von Angeboten für ansiedlungswillige oder erweiterungswillige Betriebe, ohne dass hierfür zwingend zeitnah die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich ist. Dies ist nur für die gewerbliche Baufläche in Hötenleben vorgesehen, auf der Erweiterungsabsichten des Armaturenwerkes Hötenleben realisiert werden sollen. Für den Standort Marienborn ist zuvor mindestens ein umfangreicher Flächenerwerb erforderlich. Die Standorte in Harbke und Eilsleben wurden gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen deutlich zurückgenommen. Harbke ist als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie und Eilsleben als Grundzentrum vorgesehen. Dies erfordert die Vorhaltung von Entwicklungsflächen für gewerbliche Entwicklungen. Wenn sich Betriebe in den Gebieten ansiedeln wollen, benötigt es eine zu lange Vorlaufzeit neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde, wenn zuvor erst noch der Flächennutzungsplan durch die Verbandsgemeinde geändert werden muss und gegebenenfalls noch ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Grenze des Vorranggebietes für die Landwirtschaft in Eilsleben der dargestellten gewerblichen Baufläche anzupassen.</li> <li>- Die landesplanerische Stellungnahme wird zum Entwurf eingeholt.</li> </ul>
--	---	--

O)	Trink- und Abwasserverband Börde	14.01.2019
	<b>Stellungnahme der Behörde Auszug</b>	<b>Stellungnahme der Verbandsgemeinde</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwand: Es ist die Darstellung der Kläranlage Harbke mit in den Plan aufzunehmen, da diese Kläranlage aus Sicht des TAV Börde weiterhin, auch über das Jahr 2032 hinaus, Bestand haben wird. Ein Neubau der Kläranlage an einem neuen Standort ist wirtschaftlich für den TAV Börde nicht vertretbar. Nur unter der Maßgabe, dass die Gemeinde die vollständige Finanzierung einer neuen Kläranlage und alle dazu notwendigen Begleitinvestitionen (Pumpwerke, Druckleitung, Schlammbeete, etc.) übernimmt, könnte über einen veränderten Standort nachgedacht werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der gesetzliche Bestandsschutz der Kläranlage ist auch ohne die Darstellung der Anlage im Planungszeitraum gewährleistet. Der Standort der Kläranlage entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde Harbke für die Entwicklung von Erholungsnutzungen für das Seeufer des entstehenden Lappwaldsees. Eine Verlagerung der Kläranlage ist langfristig städtebaulich sinnvoll. Die Finanzierung der Verlagerung kann nur im Rahmen eines Gesamtvorhabens zur Entwicklung des Lappwaldsees erfolgen. Es ist nachvollziehbar, dass die Kosten einer Verlagerung nicht durch den Verband getragen werden können. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</li> </ul>