

Gemeinde Möser
Fachbereich 2 - Bauleitplanung
Brunnenbreite 7/8
39291 Möser

Stellungnahme zum Entwurfes der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Anmerkungen zum Flächennutzungsplan und Begründung.....	2
1.1 Fehlende Unterlagen online bereitstellen (Landschaftsplan).....	2
1.2 Flächennutzungsplan stellt nur einen Teil der Gemeinde dar; Verfahrensfehler nach BauGB heilen.....	2
1.3 Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg ignoriert.....	4
1.4 Entwurf des Flächennutzungsplans in Amtliches Raumordnungs-Informationssystem ARIS falsch eingearbeitet.....	4
1.5 Lesbarkeit der Begründung erhöhen und bürgerfreundlicher machen.....	5
1.6 Hintergrundkarte, Flurstücke und Gebäude auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sind zu aktualisieren.....	5
1.7 Nachrichtliche Übernahme der Fläche „Nationales Naturerbe (NNE) Schießplatz Körbelitz“ .	6
1.8 Ländlicher Weg zwischen Körbelitz und Gerwisch korrekt darstellen.....	7
1.9 Südliche Teilfläche der Sonderbaufläche PV Nr. 24 (bei Kindergarten MS Piratenclub, Schermen) entfernen.....	7
1.10 Sonderbaufläche Motocross im Wald zwischen Möser und Körbelitz widerspricht anderen Planungen.....	8
1.11 200-m-Zone zur Autobahn- und Eisenbahnstrecke überplanen.....	9
1.12 Alle Bauplätze mit mehr als 6 Wohnhäusern als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausweisen und Innenbereiche festlegen.....	11
1.13 Begründung der Wohnbaufläche „östlich des Kirschwegs“ in Möser (Fläche Nr. 14) nachbessern.....	12
2 Anmerkungen zu „2024_FNP_Möser Abwaegung_Vorentwurf“	14
3 Quellen.....	15

1 Anmerkungen zum Flächennutzungsplan und Begründung

1.1 Fehlende Unterlagen online bereitstellen (Landschaftsplan)

Positiv ist anzumerken, dass nach der Gemeinderatssitzung vom 29.10.2024 in die Bekanntmachung die verwendeten Quellen eingefügt wurden und wo diese eingesehen werden können. Wie sich herausgestellt hat, stellt der **Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser** eine essentielle Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Leider ist diese Unterlage mit über 120 Seiten Text und etlichen Karten recht umfangreich und konnte nur während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Eine tiefere Einarbeitung war nicht möglich. Das Anfertigen einer Kopie des Textes wurde nicht gestattet.

Grundsätzlich muss jedoch nach dem ersten Durchgehen des Landschaftsplans festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan den Landschaftsplan nur selektiv übernimmt (siehe auch folgende Punkte), obwohl gemäß §1, §1a und §2 BauGB der Flächennutzungsplan den Landschaftsplan berücksichtigen soll bzw. gemäß der einschlägigen Kommentarliteratur zum BauGB [1] als Darstellungen in den FNP übernommen werden soll. Letzteres ist nicht geschehen. **Der Landschaftsplan** (hier müsste es 2003 einen Gemeinderatsbeschluss dazu gegeben haben) **korreliert nicht mit dem Flächennutzungsplan**. Entweder müsste der Flächennutzungsplan an den Landschaftsplan angepasst werden oder der Landschaftsplan fortgeschrieben werden. Der Landschaftsplan hat dann auch Auswirkung auf die nach §35 BauGB privilegierten FFPV-Anlagen, da derartige Anlage nur zulässig sind, wenn sie dem Landschaftsplan nicht widersprechen (§35 Abs 3 Nr 2 BauGB).

Gemäß §10 UIG i.V.m UIG LSA ist die Gemeinde aktiv verpflichtet Pläne mit Bezug zur Umwelt leicht zugänglich zu veröffentlichen, vornehmlich im Internet. Dies ist nicht geschehen und nachzuholen.

Über ein weiteres Vorgehen zum Landschaftsplan ist dringend vom Gemeinderat zu entscheiden, da ansonsten eine Rechtsunsicherheit für privilegierte FFPV-Anlagen besteht.

1.2 Flächennutzungsplan stellt nur einen Teil der Gemeinde dar; Verfahrensfehler nach BauGB heilen

Der Flächennutzungsplan geht nur bis Ortschaft Pietzpuhl. Es fehlen noch ca 6 km Planzeichnung bis zur östlichen Grenze der Gemeinde Möser im Bereich der Ihle.

Gemäß §5 BauGB stellt ein Flächennutzungsplan das gesamte Gebiet der Gemeinde dar. Aus den Ausführungen ist nicht eindeutig zu erkennen, dass es sich nur um einen Teilplan handelt. Ursprünglich ging es lt. Beschluss des Gemeinderats vom 08.12.2020 nur um: *Gemäß Verfügung zur Genehmigung ist nunmehr das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten, um die von der Genehmigung ausgenommenen räumlichen Teilbereiche nunmehr abschließend städtebaulich zu beplanen.* Laut Erläuterungen betraf das nur die Wohnbaufläche Am Weinberg und Flächen im Bereich des Sportplatz Möser. Der Rest ist ohne öffentlichen Gemeinderatsbeschluss in den Vorentwurf des Flächennutzungsplan „hineingerutscht“ und wurde innerhalb der AG-FFPV mehrfach abgeändert. Die Änderungsgebiete sind damit dynamisch über den gesamten Verfahrensverlauf geschehen. Die Teilbereiche waren damit nie fest!

Vom Gemeinderat wurde nie die Aufstellung einer Teilplanänderung des Flächennutzungsplans beschlossen (vgl z.B. die Beschlüsse / Pläne der Gemeinde Möckern zu den diversen Teilplanänderungen des FNP der Gemeinde Möckern). Es gab nur den öffentlichen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplan vom 08.12.2020, der erst am 31.01.2023 bekannt gegeben wurde, mit einer

zusätzliche Änderung der Ziele der Aufstellung der FNP-Änderung und der Eingrenzung des Planungsgebiets, siehe rot markierte Teile im Bild:

Gemeinde Möser

**Bekanntmachung der Gemeinde Möser - Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit den Ortschaften
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen**

Der Gemeinderat Möser hat auf seiner Sitzung am 08.12.2020 den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen beschlossen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser soll im qualifizierten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Ziel der Planung

Flächen die bisher dem Gemeindegebiet der Stadt Burg zugeordnet waren oder sich im Landschaftsschutzgebiet „Umflethle - Külzauer Forst“ befanden und demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen waren, sollen aufgrund der nunmehr vollzogenen Zuordnung zum Gebiet der Gemeinde Möser sowie der Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Umflethle - Külzauer Forst“ in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser dargestellt werden.

Weiterhin haben sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den vergangenen Jahren weitere Änderungserfordernisse ergeben, die aus der Neuausrichtung der Energiepolitik mit der erweiterten Förderung von Photovoltaik - Freiflächenanlagen und einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf resultieren.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser wird auch diesen Sachverhalten Rechnung getragen.

Lage des Plangebietes



Lizenzvereinbarung zw.
dem LVermGeo LSA und
der Gemeinde Möser,
AZ: G01-5007548-2012-
5, @Geobasis-DE /
LVermGeo LSA, 2022,
G01-5007548-2014-5

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

Für die zusätzliche Änderung und die Einschränkung des Planungsgebiets gibt es keinen Gemeinderatsbeschluss. Es handelt sich damit um eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans, da nur der Beschluss aus 2020 gilt.

Der Verfahrensablauf zur Änderung war außerdem nicht rechtskonform zum BauGB durchgeführt, der Ablauf ist hier übersichtlich beschrieben:

<https://www.rinteln.de/assets/Wirtschaft-und-Wohnen/Bauleitplanung/02Verfahrenschema.pdf> dieser Ablauf wurde nicht eingehalten, stattdessen wurde nach Beschluss der Änderung des FNP zuerst der Vorentwurf aufgestellt, im Gemeinderat diskutiert und dann erst die Einleitung der FNP-Änderung bekannt gemacht und der Vorentwurf ausgelegt. **Der Verfahrensablauf ist zu heilen, sofern dies nach BauGB überhaupt möglich ist.**

Der Plan ist vollständig darzustellen. Es sind die Darstellungen des Landschaftsplans und Regionalen Entwicklungsplans entsprechend zu übernehmen, die sich vorrangig mit Naturschutzaspekten im östlichen Teil der Gemeinde beschäftigen.

1.3 Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg ignoriert

Derzeit wird der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg überarbeitet und liegt im 5. überarbeiteten Entwurf (Stand Oktober 2024) vor, das Überarbeitungsverfahren läuft seit 2016.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg operiert nicht im luftleeren Raum, sondern ist ein kommunaler Zweckverband, indem auch die Gemeinde Möser indirekt über den Landkreis JL vertreten ist (BM Simon wurde vom Kreistag als Stellvertreter für die Regionalversammlung gewählt). Die dort gefassten Beschlüsse sind also auch im Sinne der Gemeinde Möser und können nicht im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplan ignoriert werden, auch wenn der Regionale Entwicklungsplan noch nicht bestandskräftig ist.

Auf diesen Aspekt wurde von mehreren TÖBs hingewiesen, in der „Abwägungsunterlage“ wurden diese durch lapidare Begründungen wegdiskutiert oder einfach ignoriert („Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis“). Es handelt sich hier um einen Verstoß gegen das ROG und LEntwG LSA. Exemplarisch zB die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft auf Seite 29: *[...] Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung [Anm: zum Regionalen Entwicklungsplan] 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.*

Es erfolgte nur eine selektive Übernahme der Vorranggebiete wie z.B. für Hochwasserschutz in den FNP. Während z.B. die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Aufbau des Ökologischen Verbundsystems und des Netzes „Natura 2000“ nicht übernommen wurden, die im Übrigen stark mit dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser korrelieren.

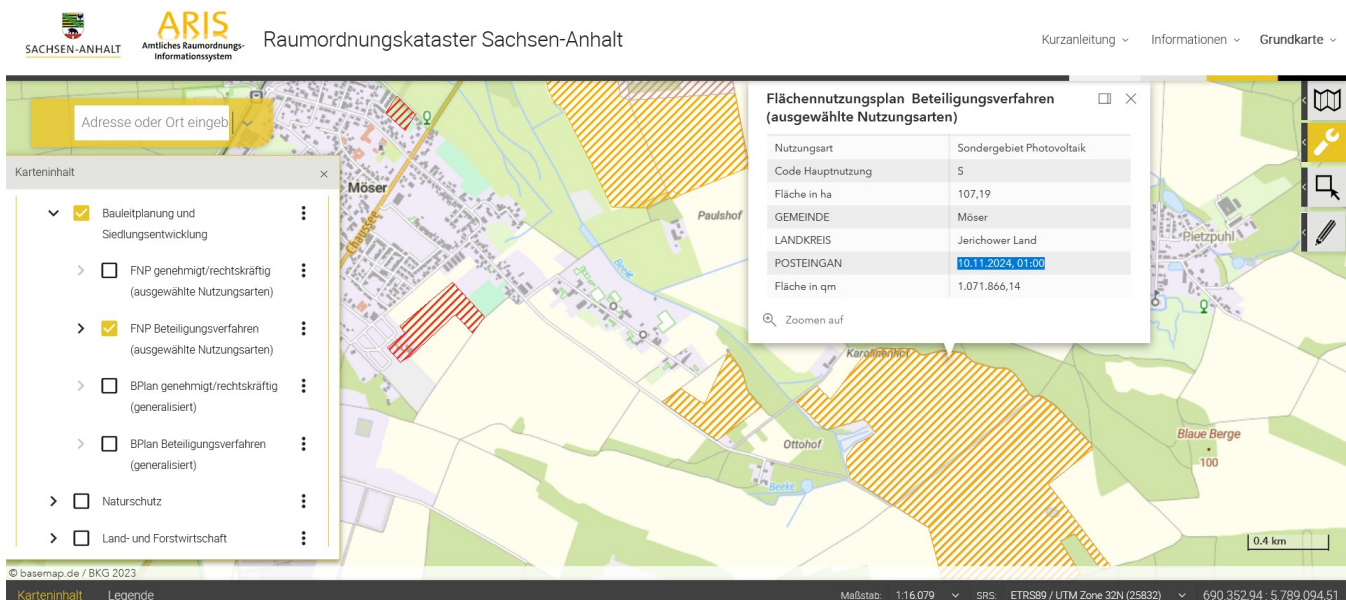
Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete aus dem Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan sind in den Flächennutzungsplan zu übernehmen / zu konkretisieren.

1.4 Entwurf des Flächennutzungsplans in Amtliches Raumordnungs-Informationssystem ARIS falsch eingearbeitet

Im Amtlichen Raumordnungs-Informationssystem des Landes Sachsen-Anhalt ist der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans falsch eingearbeitet bzw. fehlerhaft übermittelt wurden (§18 LEntwG LSA).

Das Portal ist hier zu finden <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/amtliches-raumordnungs-informationssystem/> unter „ARIS-Raumordnungskataster“ kann man im Bereich der Gemeinde Möser alle bestehenden Bebauungspläne, den bisher gültigen Flächennutzungsplan und den Flächennutzungsplan bzw. Bebauungspläne im Entwurf einsehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans enthält eine Mischung der Flächen, die im Rahmen der AG-FFPV verworfen wurden und die Flächen die mit der Sitzung im im Gemeinderat am 29.10.2024 beschlossen wurden. **Dieser Fehler muss dringend korrigiert werden, da andere Behörden gemäß LEntwG LSA dieses Kataster nutzen sollen.**

Hier ein Beispiel einer verworfenen Fläche aus der Schermener Heide mit Übermittlungsdatum offensichtlich nach der Gemeinderatssitzung:



1.5 Lesbarkeit der Begründung erhöhen und bürgerfreundlicher machen

Dazu gehören das Einfügen eines Abstracts bzw. eine Zusammenfassung analog eines „Management Summary“, Quellenverzeichnisses und Aktualisieren der Luftbilder im Umweltbericht

Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beteiligen. Das heißt, dass die Einwohner der Gemeinde Mösers auch in der Lage sein müssen ohne Hintergrundwissen die auszulegenden Unterlagen zu verstehen. Dies ist aktuell beim Erläuterungsbericht mit seinen **95 Seiten** nur bedingt gegeben. Der Bericht muss vollständig durchgelesen werden, um diesen zu verstehen. Für die Einwohner ist das extrem schwer nachvollziehbar, ohne Studium des BauGB und BNatschG. Hier fehlt eine Zusammenfassung. Der Planer Herr Funke hat im Bauausschuss am 24.09.2024 eine verbale und anschaulich verständliche Zusammenfassung vorgetragen. Diese findet sich nirgends im Dokument und ist daher zu ergänzen.

Das Quellenverzeichnis aus der Bekanntmachung ist in der Begründung zu ergänzen mit Angabe, wo die anderen Unterlagen gefunden werden können. Gemäß §10 UIG i.V.m UIG LSA sollten die Dokumente digital online bereitgestellt werden. Entgegen der Aussage von Herrn Funke im Gemeinderat am 29.10.2024 wonach die Einwohner die Informationen nach UIG doch erfragen könnten, hat dies gemäß UIG „aktiv und systematisch“ durch die Gemeinde zu erfolgen.

Die Luftbilder im Umweltbericht sind gemäß Bildbeschreibung teilweise 16 Jahre alt und müssen dringend aktualisiert werden. Nur so kann sich jede Person auch ohne konkrete Ortskenntnis ein Bild über die aktuelle Situation machen. Die Luftbilder und Orthophotos (DOP20) sind mittlerweile kostenfrei beim LvermGeo verfügbar und nutzbar <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html> (siehe auch nächsten Punkt)

1.6 Hintergrundkarte, Flurstücke und Gebäude auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sind zu aktualisieren

Lt. Aufdruck auf dem Plan sind diese Angaben aus dem **Jahr 2017**, also 7 Jahre alt und älter. Zu diesem Datum wurden die Daten ausgegeben, tatsächlich ist der Inhalt älter und gibt in vielen Bereichen nicht mehr den aktuellen Stand wieder, worunter die Nachvollziehbarkeit des Planes leidet.

Neuerdings sind alle für die Karte benötigten Daten als Open-Data beim LVermGeo <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html> verfügbar und können kostenlos in alle gängigen GIS-Programme integriert oder heruntergeladen werden. Es entsteht kein erhöhter Aufwand zur Beschaffung der Daten. Da die Lizenz *CC BY 4.0* bzw. *Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0* ist, dürfen die Daten für die Zwecke des Flächennutzungsplans genutzt werden und der Gemeinde bzw. dem Planungsbüro entstehen keine Kosten. Außerdem wird die Karte dadurch wesentlich professioneller aussehen und nicht mehr „gerastert“.

- Hintergrundkarte zb als (ATKIS-Basis-DLM) offizieller Dienst der Vermessungsverwaltungen der Länder: https://basemap.de/p10_raster/ (graue Version) oder als DTK25 (grau) <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-top-lkw-1-25000.html> (kostenloser Download)
- Flurstücke und Gebäude (ALKIS) LVermGeo: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-auszuege-aus-dem-gbis.html> (tagesaktuell)

Die Aussage von Herrn Funke im Gemeinderat am 29.10.2024 wonach die o.g. Lizenz nicht für den Flächennutzungsplan möglich wäre und stattdessen die kostenpflichtig vom LVermGeo zu erwerbenden Daten genutzt werden müssten, ist falsch. Zu den Nutzungsbedingungen der Daten steht auf der Webseite des LVermGeo: *Für die kostenfrei bereitgestellten Geobasisdaten gelten die [Nutzungsbedingungen des LVermGeo](#), wonach diese Daten und Dienste unter der Open-Data-Lizenz "[Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0](#)" (außer für die Satellitenbilddaten) genutzt werden dürfen.* (Satellitendaten verwenden der FNP und Erläuterungsbericht nicht)

Weiterhin heißt es auf <https://www.govdata.de/informationen/faq>:

Welche Nutzung erlaubt die „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0“?

Daten und Dokumente, die unter der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung 2.0“ oder der „Datenlizenz Deutschland - Zero 2.0“ stehen, dürfen in jeder denkbaren Art und Weise genutzt werden. Ob dies zu kommerziellen oder nichtkommerziellen Zwecken geschieht, ist unerheblich. Die Aufzählung im Text der Datenlizenz Deutschland nennt exemplarisch die derzeit gängigen Nutzungsarten. Die Nutzung ist zeitlich und räumlich unbeschränkt möglich.

Die einzige Bedingung für die Nutzung ist (im Falle der Variante „Namensnennung“), dass der Name der bereitstellenden Behörde genannt wird.

1.7 Nachrichtliche Übernahme der Fläche „Nationales Naturerbe (NNE) Schießplatz Körbelitz“

Die NNE-Fläche ist für die Begründung des Flächennutzungsplanes essenziell, da einige der Entscheidungen zur Freiflächen-PV in der AG-FFPV auf das Vorhandensein der NNE-Fläche basieren. Diese Fläche ist aber nicht im Plan dargestellt. Ohne Ortskenntnis sind daher einige Begründungen nicht nachvollziehbar. Daher ist die Fläche gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im Flächennutzungsplan als Darstellung nachrichtlich zu übernehmen.

Hinzu kommt, dass diese Fläche bereits im **Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (2003)** als **geplantes Naturschutzgebiet** dargestellt ist! Dazu kommen weitere große Flächen im Bereich von Körbelitz, die als „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt sind und ebenfalls fehlen. Siehe auch detaillierte Erläuterungen zum Verhältnis des FNP und des Landschaftsplans in Punkt 1.1, an dieser Stelle weicht der FNP erheblich vom Landschaftsplan ab. Dies ist anzupassen.

Weiterhin stellt der aktuelle Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan im Ziel 6.1.1-2 „XXI Naturerbe Körbelitz“ die NNE-Fläche als Vorranggebiet für den Naturschutz dar. Dort ist sie sogar größer als im Landschaftsplan dargestellt. Siehe auch Punkt 1.3

Die Aussage von Herrn Funke im Gemeinderat am 29.10.2024, dass die NNE-Fläche im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden müsse, weil es keine Schutzkategorie sei und der Bund als Flächeneigentümer jederzeit den Schutzstatus ändern könne, muss daher entschieden zurückgewiesen werden! Die NNE-Flächen basieren auf mehrfachen Bundestagsbeschlüssen aus verschiedenen Legislaturperioden seit 2005: <https://www.naturschutzflaechen.de/nne-faq> – eine Rückabwicklung ist faktisch ausgeschlossen. Die Gemeinde Möser sollte stattdessen stolz auf das Stück Natur sein, dass auf der NNE-Fläche derzeit entsteht, das auch touristisch entwickelt werden kann.

Die Fläche „Nationales Naturerbe (NNE) Schießplatz Körbelitz“ ist in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

1.8 Ländlicher Weg zwischen Körbelitz und Gerwisch korrekt darstellen

Der Weg zwischen Körbelitz und Gerwisch (ehemalige Kreisstraße) ist auf der Planzeichnung gemäß Anlage der PlanZV Punkt 5.1.2. als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ in goldocker dargestellt. Das ist nicht korrekt. Die Legende enthält nicht alle Signaturen, daher ist das Plan schwer lesbar.

Diese Straße wurde durch Gemeinderatsbeschluss als Radweg bzw. für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr gewidmet. Sie hat als Hauptverkehrsstraße ihre Bedeutung verloren.

Die Darstellung ist anzupassen.

1.9 Südliche Teilfläche der Sonderbaufläche PV Nr. 24 (bei Kindergarten MS Piratenclub, Schermen) entfernen

Der südliche Teil der Fläche 24 (am Kindergarten Schermen, zwischen Wohnhäusern und BAB A2) war nicht Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung und ist erst in der AG-FFPV „hineingerutscht“, weil in der frühzeitigen Beteiligung („Vorentwurf“) eine ältere Version des Entwurfs des Flächennutzungsplanes ausgelegt worden ist. Es handelt sich damit um die einzige neugeplante PV-Fläche, die direkt an Wohnhäuser grenzt und damit den Leitgedanken PV widerspricht. Es wurde auch nie begründet, warum genau an dieser kleinen Stelle eine FFPV-Anlage entstehen soll.

Diese Fläche ist nur 1 ha groß und nicht wirtschaftlich mit FFPV-Anlagen bebaubar. Es ist die Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigen. Diese beträgt 40 m zur Autobahn und darf nur mit Ausnahmegenehmigung des Fernstraßenbundesamtes (FBA) bebaut werden. Es bleiben dann nur ca 0,5 ha der Fläche übrig. Betrachtet man zusätzlich noch die Eingrünung aus den Leitgedanken-PV, bleibt gar nichts mehr übrig. Auch wenn das FBA hier eine Genehmigung erteilen sollte, wird die Autobahn mindestens eine freie Zone am Böschungsfuß für Unterhaltungsarbeiten der Böschung und Lärmschutzwand fordern. Damit blieben im besten Fall 0,8 ha der Fläche übrig.

Die Fläche sollte als „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft“ § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (= Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dargestellt werden. Zur Umsetzung der geplanten FFPV-Anlagen und Wohnbauflächen werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt, die nicht ausreichend im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Flächen in der Nähe der Autobahn, die nah an Wohnbebauung liegen, bieten sich hierfür an, da durch Bepflanzung mit Bäumen eine weitere Lärmdämpfung für die Wohnbebauung erreicht werden kann.

1.10 Sonderbaufläche Motocross im Wald zwischen Möser und Körbelitz widerspricht anderen Planungen

Die aktuelle Darstellung im FNP steht im Widerspruch zu anderen Planungen / Plänen:

- Regionaler Entwicklungsplan der Region Magdeburg 2006 (Bestand), Kapitel 5.7.3 Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ (Nr 15) und 5.7.6 „Wiederbewaldung“ (Nr 12); FNP widerspricht § 1 Abs 4 BauGB
- Regionaler Entwicklungsplan der Region Magdeburg, 5. Entwurf, Kapitel 6.1.1 „Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem“ (dort Fläche Nr. 24); FNP widerspricht § 1 Abs 4 BauGB (siehe auch Punkt 1.3)
- Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser, dort als „NÖ“ (Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme) mit „Bewirtschaftungsregelung“ gekennzeichnet und Text: „Standortgerechte Laubmischwälder, Waldrandgestaltung“; FNP widerspricht § 1 Abs 7 g und § 2 Abs 4 Satz 6 BauGB

Diese Widersprüche sind aufzulösen.

Auf o.g. Waldstück mit einer Fläche von 20 ha findet derzeit eine massive Zerstörung des Waldes und des Waldbodens statt. Die Anlage ist ein Ärgernis für zahlreiche Einwohner aus Körbelitz und Möser. Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2017-2019 wurde den Einwohnern zugesichert, dass sie an der Aufstellung der Genehmigung der Motocrossanlage beteiligt werden würden. Stattdessen wurde ein nicht öffentliches BimSchG-Verfahren durch den Landkreis durchgeführt und die Einwohner vor vollendete Tatsachen gestellt. Es ist nicht mehr zeitgemäß, dass die Gemeinde in der aktuellen Trockenheitsphase (Waldbrandgefahr!) und des allgemeinen Waldsterbens die offensichtliche Zerstörung einer 20-ha-Waldfläche und massive Störung des Wildes duldet. Siehe auch den aktuellen Wasseratlas 2025: <https://www.boell.de/de/wasseratlas>.

Hier wird die Gemeinde § 2 Abs 4 BNatSchG nicht gerecht: *Bei der Bewirtschaftung von Grundflächen im **Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand** sollen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege **in besonderer Weise** berücksichtigt werden.* – Was das konkret bedeutet ist ausführlich in der einschlägigen Kommentarliteratur zum BNatSchG [2] beschrieben, kurz: die Gemeinde soll eine Vorbildwirkung haben! Die hier ausgewiesene Fläche widerspricht damit eindeutig § 1 BNatSchG „Ziele des Naturschutzes“. Die Oberziele gemäß § 1 BNatSchG sind, dass:

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Dieser klare Gesetzesverstoß (siehe auch TÖB-Stellungnahmen zur Erstaufstellung des FNP 2017-2019) lässt sich zukünftig leicht lösen, wenn: die Fläche als „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft“ § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (= Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dargestellt wird. Zur Umsetzung der geplanten FFPV-Anlagen und Wohnbauflächen werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt, welche nicht ausreichend im Flächennutzungsplan dargestellt sind. (Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser sind hingegen ausrei-

chend Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, die jedoch nicht in den FNP übernommen wurden). In der Abwägungsunterlage steht nur, jedoch ohne weitere Begründung, dass der Ausgleich auf den ausgewiesenen Sonderbauflächen PV selbst erfolgen soll. Es fehlt z. B. ein überschlüssiger Nachweis mit Ökopunkten. Sollte der Ausgleich nicht auf den Sonderbauflächen PV selbst möglich sein, müssten im Nachgang entsprechende Flächen zuerst im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden (zusätzliche Kosten für Gemeinde und Investoren).

Es handelt sich hier um eine der größten Flächen im Eigentum der Gemeinde, außerdem besagt die Kommentarliteratur zum BauGB [1], dass für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig Flächen zur wählen sind auf denen keine Land- und Forstwirtschaft statt findet. Siehe dazu auch §15 Abs 3 BNatschG, das in die selbe Richtung geht und wonach zusätzlich Flächen zur bevorzugen sind, die zur Biotopwiedervernetzung dienen. Die Fläche bietet sich dazu perfekt an, da sie in einem Verbund mit der NNE-Fläche steht. **Von allen Flächen die die Gemeinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausweisen kann ist dies die beste Fläche, mit dem kleinsten Konfliktpotential und ohne in Eigentumsrechte eingreifen zu müssen. Ebenso würde sich die Wohnqualität der geplanten Wohnbauflächen in Ost-Möser erheblich erhöhen.**

Nach einer überschlägigen Berechnung könnten selbst im ungünstigsten Fall auf dieser 20-ha-Waldfläche mindestens 1.000.000 Ökopunkte (Erhöhung um 5 Ökopunkte / m² auf der Fläche) generiert werden (vgl. auch <https://www.kompensationsmarkt.de/oekopunkte-rechner>). Der Preis für einen Ökopunkt liegt nach <https://www.kompensationsmarkt.de/oekopunkte> zwischen 0,50 € und 7,00 € in Sachsen-Anhalt; nach Rücksprache mit einem Experten liegt der Preis bei 0,80 € bis 1,90 € je Ökopunkt. Geht man von den ungünstigsten Annahmen (Erhöhung um 5 Punkte nicht überall möglich, Preisschwankungen, zusätzlicher Investitionsbedarf usw..) aus, dann sind hier **mindestens 250.000 € Einnahmen für den Gemeindehaushalt möglich**. Noch mehr „Öko-Rendite“ würde man bei der Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur ökologischen Aufwertung der Fläche erreichen, um mehr Ökopunkte zu generieren.

Zu beachten ist, dass man auf dem Kompensationsmarkt auch Potentialflächen anbieten kann (die zb für FFPV benötigt werden). Es muss sich nicht um durchgeführte Maßnahmen handeln! Es handelt sich hier nicht um einen Grundstücksverkauf, sondern um ein Nutzungsrecht.

Damit Ökopunkte auf der Fläche generiert werden können oder ggf ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden kann, muss die Fläche entsprechend im FNP dargestellt sein.

Da der Flächennutzungsplan keine privatrechtlichen Auswirkungen hat sondern nur eine interne Absichtserklärung der Gemeinde ist, hätte dies vorerst auch keine Auswirkung auf den aktuellen Vertrag mit dem Verein aus Burg, der die Motocross-Anlage betreibt.

Die Frage ist nun: Will man einen Verein fördern, der nicht in der Gemeinde Möser ansässig ist (dann müsste man aber alle Vereine in Möser in diesem Maß gleich fördern) oder etwas für die Einwohner der Gemeinde und die Natur tun, wovon sehr viele Einwohner etwas haben werden?

1.11 200-m-Zone zur Autobahn- und Eisenbahnstrecke überplanen

Es handelt sich hier privilegierte Bereiche nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB für FFPV-Anlagen, in denen derartige Anlagen ohne Mitspracherecht der Gemeinde bzw. des Gemeinderates über einen direkten Bauantrag beim Landkreis gebaut werden können. Auch die Leitgedanken-PV gelten für diese privilegierten Anlagen nicht!

Gemäß der Kommentarliteratur zum BauGB[1], ist es entgegen der Behauptungen in der Abwägungsunterlage mitnichten so, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die privilegierten Bereiche nach § 35

Abs. 1 Nr. 8 b BauGB in der 200-m-Zone neben Autobahn- und Eisenbahnstrecken hätte. Um einen Bauantrag nach § 35 BauGB stellen zu dürfen, muss man sich auch tatsächlich im Außenbereich befinden. Das heißt, dass diese FFPV-Anlagen in Bereichen mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht privilegiert sind. Dazu kommt die allgemeine Bestimmung in § 35 Abs. 3 BauGB, nach der eine privilegierte FFPV-Anlage **nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans widersprechen darf.**

Wenn solche Anlagen auf bestimmten Flächen nicht gewünscht sind (z. B. Nähe zu Wohnbebauung oder der Erholung dienende Flächen, usw ... vgl Leitgedanken-PV), muss dies durch **entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan und / oder Landschaftsplan gekennzeichnet** werden. Gemäß Erläuterungsbericht stellen die derzeit im Entwurf des Flächennutzungsplanes eingezeichneten Sonderbauflächen PV die Maximalflächen dar. Sie erfüllen fast das gemeindliche 5-%-Ziel von FFPV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen. Da im Flächennutzungsplan insgesamt ausreichend Sonderbauflächen PV in der 200-m-Zone dargestellt werden, ist ein solches Verfahren zulässig, da die Gemeinde zum Ausdruck bringt, wo Vorrangflächen für FFPV in der 200-m-Zone gesehen werden und wo nicht. Aktuell sind aber nur die Positivflächen ausgewiesen, die restlichen Flächen sind nicht konkret überplant, damit sind privilegierte FFPV-Anlagen auch an Stellen außerhalb der Sonderbauflächen möglich.

Sofern Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, können daraus Bebauungspläne (§ 30 BauGB) entwickelt werden, auch unabhängig vom FNP im Parallelverfahren. Es ist lt. BauGB auch möglich Bebauungspläne für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme-Flächen aufzustellen, ohne dass dort bauliche Anlagen zu planen sind. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans kann eine **Veränderungssperre** nach § 14 BauGB zu beschlossen werden. Hierzu ist es nur notwendig, dass der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten, es sind lediglich zwei Beschlüsse fassen, das ginge auch kurzfristig, weil es ein Parallelverfahren zum FNP wäre, vgl. auch Ausführungen des Planers Herr Funke im Bauausschuss am 24.09.2024. **Damit diese Vorgehensweise rechtlich möglich ist, müssen die entsprechenden Flächen im FNP bzw. Entwurf des FNP dargestellt werden.** Die Veränderungssperre gilt 3 Jahre, das schafft Zeit für konkrete Ideen im Bebauungsplan, die Sperre kann auf 4 Jahre nur mit besonderer Begründung verlängert werden (schwierig). Ohne Darstellungen im Flächennutzungsplan kann die Veränderungssperre nicht rechtssicher begründet werden, da eine "hinreichend konkrete Planungsabsicht" [1] gegeben sein muss. Während der Veränderungssperre dürfen auch privilegierte Anlagen nach § 35 BauGB durch die Untere Baubehörde nicht genehmigt werden.

Der **Innenbereich** nach § 34 BauGB kann durch Satzungen auch abgegrenzt werden (siehe Begründung zu Punkt 1.12), damit sind in diesen Bereichen auch keine privilegierten FFPV-Anlagen zulässig.

Im Erläuterungsbericht (und „Abwägungs“-unterlage) ist mehrfach (z. B. Seite 30 A 3.3) die Behauptung enthalten, dass die privilegierten FFPV-Anlagen in der 200-m-Zone im **Landschaftsschutzgebiet nicht zulässig seien und daher nichts im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden müsse**. Die Begründung stützt sich auf § 37 EEG. Das EEG regelt jedoch keine Bebaubarkeit, sondern nur wann eine EEG-Anlage förderfähig ist (dies wird an anderer Stelle im Erläuterungsbericht zutreffend beschrieben). Hierzu muss festgestellt werden, dass 1) FFPV-Anlagen auch ohne EEG-Förderung gebaut und wirtschaftlich betrieben werden können und dass 2) der Ausschluss der EEG-Förderung nach § 37 EEG **nur für Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete usw. gilt – aber eben nicht für Landschaftsschutzgebiete**. Es fehlt eine Rechtsquelle, Urteil oder ähnliches, aus der abgeleitet werden kann, dass privilegierte FFPV-Anlagen in der 200-m-Zone im Landschaftsschutzgebiet unzulässig seien. **Aus diesem Grund ist es essenziell, dass die 200-m-Zonen auch im Flächennutzungsplan mit**

entsprechenden Darstellungen überplant werden. Hier sollte kein Risiko eingegangen werden, da lokales Recht (Festsetzung LSG) nicht über Bundesrecht steht.

Die Flächen sollten als „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft“ § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (= Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dargestellt werden. Für die Umsetzung der geplanten FFPV-Anlagen und Wohnbauflächen werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt, welche nicht ausreichend im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Mögliche Konfliktbereiche in den 200-m-Zonen ohne entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan, in denen sofort ohne Mitspracherecht der Gemeinde/Gemeinderat ein Bauantrag bei der Baubehörde des Landkreises gestellt werden könnte, sind beispielsweise (vgl hierzu auch die Nachfragen des Anwalts im Rahmen der Einwohnerfragestunde in der Gemeinderatssitzung am 29.10.2024):

- Schermen:
 - Fläche nördlich BAB A 2 zwischen Fläche Nr. 24 und Schermen
 - Fläche nördlich BAB A 2 zwischen Bahnstrecke und Fläche Nr. 24, nördlich begrenzt durch Hubertus und Bocksmühle
 - Fläche südlich BAB A 2, nördlich des Kindergartens MS Piratenclub, westlich des Südteils der Fläche 24
- Möser:
 - Flächen östlich und westlich der Bahnlinie südlich von Möser, vor allem südlich der Biesengrundbreite
 - Weiterverlaufend südlich von Möser über Vorwerk Körbelitz bis zur L 52, östlich und westlich der Bahnlinie; möglicher Konflikt mit touristischer Erschließung, vorallem auf der Seite Lostau
- Hohenwarthe:
 - Fläche der Streuobstwiese westlich der AS Lostau, südlich der L 52 und nördlich der BAB A2 liegend (ca 5 ha in 200 m-Zone, die Ausweisung als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hätte auch den Vorteil, dass der derzeitige Baumbestand gesichert wird)
 - auch Südlich der A2 (ganz grob bis 110kV-Leitung)

Zur Schaffung von Rechtssicherheit für Gemeinde und Investoren:

- **Überplanung aller 200-m-Zonen der Autobahn und Eisenbahnstrecke**
- **Darstellung der 200-m-Zone im FNP**

1.12 Alle Bauplätze mit mehr als 6 Wohnhäusern als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausweisen und Innenbereiche festlegen

Konkret geht es hier um die rechtliche Sicherung der Wohnbaufläche „Am Weinberg“ in Lostau. Außerdem geht es um den Ottohof in Möser, der derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt ist, obwohl nach Liegenschaftskataster (Gebäude auswertbar als Open-Data vom LVermGeo: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-auszuege-aus-dem-gbis.html>) dort 7 Wohnhäuser stehen. Der Ottohof müsste daher auch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausge-

wiesen werden. Ob weitere Flächen betroffen sind, kann mangels Datenlage nicht ermittelt werden, da im Flächennutzungsplan die Grenzen der im „Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB nicht dargestellt sind. Möglicherweise fällt die Kanalsiedlung Hohenwarthe noch in diese Kategorie.

In der AG-FFPV wurde nach den Grenzen des Innenbereichs gefragt, weil die Leitgedanken-PV sich darauf beziehen. Von der Gemeindeverwaltung konnte keine Antwort gegeben werden.

Gemäß BauGB (detailliert in [1] beschrieben) ist es nicht ausreichend im Außenbereich eine beliebige Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche auszuweisen. **Die Bebauung und Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt trotzdem schwierig, da diese nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.** Das heißt die alleinige Ausweisung als Wohnbaufläche **bringt für die dortigen Einwohner erst mal gar keine Rechtssicherheit.** Diese wird erst geschaffen, wenn die Gemeinde einen **Bebauungsplan aufstellt** (erhebliche Kosten; es reicht nicht aus nur die Aufstellung zu beschließen) oder die 3 möglichen Satzungstypen der **Innenbereichssatzung** nach § 34 Abs. 4 BauGB nutzt und z. B. neue Ortsteile definiert (nach BauGB; muss abgegrenzt werden von den Ortschaften nach KVG LSA, das ist wie z. B. Alt-Lostau und Lostau). Würde man das Wohngebiet Lostau „Am Weinberg“ und Ottohof gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (**Entwicklungssatzung**) als neuen Ortsteil festsetzen, hätte die massive Kritik der TÖBs in den vorliegenden Stellungnahmen (Stichwort: „Verfestigung einer Splittersiedlung“) keine Relevanz mehr und für die Einwohner bestünde auch mehr Rechtssicherheit für ihre Gebäude, Umbau- und Erweiterungsbauten wären wesentlich einfacher möglich.

Besonderes Augenmerk muss auch im **Bereich der 200-m-Zonen um Autobahn- und Eisenbahnstrecken gelegt werden, wie z. B. Schermen Chausseestraße nördlich der Autobahn, das dort dargestellte Mischgebiet in dem keine Bebauung existiert.** Auch hier gelten die obigen Ausführungen zur Bebaubarkeit im Außenbereich ohne Bebauungsplan. Da es sich in der privilegierten 200-m-Zone befindet, die offensichtlich nicht im Innenbereich liegt, könnten dort auch FFPV-Anlagen gebaut werden. Im Bodenrichtwertkataster liegt diese M-Fläche außerhalb des „Innenbereichs“, das Bodenrichtwertkataster ist aber keine Quelle für den Innenbereich, nur eine Vermutung, die Gemeinde muss den Innenbereich festlegen, dagegen sind „Am Weinberg“ und „Ottohof“ als Bauland abgegrenzt dargestellt. Hier sollte eine **Klarstellungssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. **Dies sollte im Übrigen überall in den 200-m-Zonen getan werden, um Klarheit für die Einwohner und Antragsteller der FFPV-Anlagen zu schaffen.**

Mit Ausweisung als Wohnbaufläche und Festlegung der Innenbereichsgrenzen für die Flächen „Am Weinberg“ und „Ottohof“ würden dann die Abstandsregeln der Leitgedanken gelten. Das ist derzeit nicht der Fall, da es keine Wohnbebauung im Innenbereich ist.

Zur Aufstellung dieser Satzungen sollte der Flächennutzungsplan mit den Innenbereichen korrelieren.

Entgegen der Meinung von Herrn Funke im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 29.10.2024, dass eine Außenbereichssatzung nach §35 BauGB sicherer wäre, sieht die Kommentarliteratur zum BauGB [1] (auch durch entsprechende Urteile begründet) folgende Reihenfolge der Rechtssicherheit für die Einwohner: 1. Bebauungsplan, 2. Innenbereichssatzung, 3. Außenbereichssatzung, 4. „Nichts“ = § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“

1.13 Begründung der Wohnbaufläche „östlich des Kirschwegs“ in Möser (Fläche Nr. 14) nachbessern

Die negativen Stellungnahmen der TÖBs zu dieser Fläche konnten durch die neue Begründung auch nicht entkräftet werden. Sollte an der Wohnbaufläche 14 festgehalten werden, muss dringend eine stich-

haltige Begründung erstellt werden. Siehe für weitere Details in Kommentarliteratur zum BauGB [1]. Die wesentlichen Knackpunkte sind:

- 1) Es liegt ein **Verstoß** gegen § 1a Abs. 2 BauGB (**Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**) vor. Die Begründung im Erläuterungsbericht: "es rundet die Ortschaft ab" ist zu schwach, denn tatsächlich dehnt es die Ortschaft Möser nach Osten aus. Wenn man die Ortschaft tatsächlich abrunden wollte, müsste man die Fläche nördlich bis an die Wohnbebauung Pietzpuhler Weg ausdehnen. Aktuell klafft dort eine Lücke. Von 3,8 ha
- 2) Das BauGB empfiehlt zur Begründung die Aufstellung eines **Leerstandskatasters bzw. eines Baulandkatasters (§ 200 Abs. 3 BauGB)**. **Beides liegt in der Gemeinde Möser nicht vor.** Im Erläuterungsbericht werden zwar Baulücken aufgezählt, aber wirklich nachvollziehbar sind diese Zahlen nicht. In der Aufzählung fehlen bspw. mindestens 10 Bauplätze im Sonder-Baugebiet Möser Blumenstraße.
- 3) Gemäß BauGB soll zuerst eine **Innenbereichsverdichtung** angestrebt werden, bevor Flächen im Außenbereich genutzt werden. Innerhalb von Möser gibt es offensichtlich noch viele unbebaute Flächen, die zuerst bebaut werden könnten. Dazu gab es auch massive Kritik der TÖBs. In der Abwägungsunterlage unter Punkt 3.3 heißt es nur: ***In Möser wird für die historischen Gartenstadtbereiche eine weitere Verdichtung nicht angestrebt, um den Charakter des Ortes zu bewahren. Auf welchem Gemeinderatsbeschluss basiert diese Begründung?*** Falls es keinen derartigen Beschluss gibt, muss dieser unbedingt nachgeholt werden. Innerhalb von Möser gibt es eine Fläche mit ca 3,5 ha (Innenbereich!) die entsprechend weg begründet werden muss oder anders im FNP dargestellt werden muss, z.B. als Grünfläche / Park.

Zusätzlich ist § 1 Abs 5 BNatSchG zu beachten: *Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, [...] hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.* Hier wird eine noch bessere Begründung warum die unbeplante Fläche im Innenbereich nicht für die Erweiterung der Wohnbaufläche genutzt werden kann und warum man stattdessen die Erweiterung im Außenbereich benötigt.

- 4) Die **Berechnung des Angebots der Wohnbauflächen ist falsch.** Der Bebauungsplan „Pietzpuhler Weg“ in Körbelitz wurde in der Sitzung vom 11.12.2018 durch den Gemeinderat aufgehoben.
- 5) Die **Berechnung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist extrem schön gerechnet. Die Prognose der Einwohnerzahl der Gemeinde bis 2030 sinkt deutlich auf 93 %.** Die neue Verkehrsprognose 2040 <https://bmdv.bund.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/verkehrsprognose-2040.html> (Daten ganz unten) geht von 10% Schrumpfung für den Landkreis JL aus. Die Begründung der Gemeinde zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen geht abweichend davon aber von **+275 Haushalten aus (Zuwachs von 7 %!)** aus. Begründet wird, dass sich die Haushaltsgröße verkleinern und es entsprechend mehr Singlehaushalte geben wird. **Es fehlen jedoch belastbare Quellen** dafür, dass trotz sinkender Einwohnerzahl der Wohnraumbedarf derart ansteigen soll. Hier muss auch bedacht werden, dass kleine und Singlehaushalte eher selten einen eigenen Bauplatz beanspruchen. **Es werden somit nicht 1:1 Baugrundstücke benötigt wie es Haushaltszuwachs** geben soll. Richtig ist: **Es braucht auch ausreichend kleine Wohnungen und Mehrfamilienhäuser** um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Aktuell liegt die **Priorität der Gemeinde jedoch weiterhin auf der Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.**

Es gibt lt. Open-Data des Liegenschaftskatasters <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-auszuege-aus-dem-gbis.html> (Stand Oktober 2024) 3443+x Wohngebäude (Haupthaus) in der gesamten Gemeinde Möser, aber lt. Erläuterungsbericht 3765 Haushalte. Damit ergibt sich eine Quote von ca 91 % Wohngebäuden zu Haushalten. Diese Quote sollte bei der Planung Berücksichtigung finden.

6) Für diese Wohnbaufläche **fehlt die Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.**

7) Verstoß gegen §4 LentwG LSA Abs 4. a): *Die Siedlungsentwicklung ist auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen.* Die Gemeinde Möser ist gemäß des Regionalen Entwicklungsplans kein Zentraler Ort! Möser ist kein Grundzentrum.

8) Das BauGB [1] sagt auch ganz eindeutig, dass es als Begründung nicht zulässig ist, dass die Gemeinde Wohnbauflächen ausweist, nur aus dem Grund, weil die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind (entsprechende Urteile sind dazu vorhanden)

2 Anmerkungen zu „2024_FNP_Möser Abwaegung_Vorentwurf“

Das Dokument ist mit 56 Seiten sehr eng bedruckt. im Vergleich zur 1. Version Ende 2022 gab es umfangreiche Änderungen, die nicht zu erkennen sind. Das kann nicht nebenbei im Ehrenamt oder von Einwohnern umfangreich durchgearbeitet werden, um eine Stellungnahme abzugeben.

Die Sachkundigen Einwohner der letzten Wahlperiode hatten Einsicht in die originalen Stellungnahmen. Es muss festgestellt werden dass der Text von allen Formatierung (Listen, Absätze, **F**, **K**, U...) bereinigt und als Fließtext extrem unleserlich / komprimiert übernommen wurde. Im Original lesen sich die Stellungnahmen wesentlich einfacher und die Knackpunkte kommen besser heraus

Es ergeben sich grundsätzliche Fragen:

- Welche TÖBs wurden überhaupt angefragt? Nur diese 30 aufgelisteten TÖBs?
- Warum wurden die Stellungnahmen nur willkürlich selektiv abgedruckt? Warum ist die umfangreiche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht abgedruckt?
- Warum wurden die TÖBs Fernstraßenbundesamt und Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost nicht beteiligt?

Im Verfahren zum Vorentwurf wurden damit nicht alle offensichtlichen TÖBs beteiligt, wodurch sich ein Verfahrensmängel ergeben könnte. Eine beispielhafte Liste der TÖBs in der Region Magdeburg kann hier entnommen werden: https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1849_1.PDF?1730720265

In der Kommentarliteratur zum BauGB [1], [2] ist ausführlich beschrieben, wie eine Abwägung funktioniert. Die hier dem Gemeinderat vorgelegte Unterlage ist keine Abwägung sondern nur Wegdiskussion der vorgebrachten Belange der TÖBs. Im Dokument selbst ist es nur als *abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange* und *Stellungnahme der Gemeinde* bezeichnet. Eine Art Abwägung ist dann eher in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten. Es wäre zukünftig hilfreich ein derartiges Zusammenstellungsdokument nicht als „Abwägung“ in den Beschlussvorlagen zu bezeichnen.

Die „Abwägung“ bezieht sich auf einen massiv geänderten Plan, der so jetzt nicht mehr vorliegt, das ist für Außenstehende nicht nachvollziehbar, siehe auch Punkt 1.2

Am Ende seiner Amtszeit wurde von Herrn Köppen versprochen alle Unterlagen der TÖBs online zu stellen. In der Gemeinderatssitzung vom 29.10.2024 wurde angemerkt, dass es möglicherweise Datenschutzprobleme dem entgegenstehen und eine Veröffentlichung im Internet nicht möglich wäre. Eine

kurze Recherche fördert unzählige Beispiele zu Tage, wie so etwas aussehen kann:

https://www.altbach.de/fileadmin/Dateien/Dateien/200907_Altbach_BP_Entwurf_Abwaegung_anonym.pdf (man beachte auch den Wortlaut innerhalb der Unterlage)

Die „Abwägung“ enthält als Stellungnahme der Gemeinde teilweise unrichtige Behauptungen, die in einer finalen Version anzupassen sind:

- Landeszentrum Wald Seite 9: die Begründung, dass eine FFPV-Anlage ökologischer sei bzw. für mehr CO₂ Einsparung Sorge, als bei Aufforstung mit Wald, ist absurd. Fehlende Quelle. Im übrigen sollte die „Abwägung“ mehr auf seriöse Studien verweisen und keine Behauptungen ohne Begründung auführen

Unter Fragen der Bürger:

- 1.3 + 1.21: Der Bezug auf §2 EEG ist falsch! Das ist kein Zwang, der §2 EEG ist keine Verpflichtung der Gemeinde zum Ausbau der FFPV! Das ist nur eine Begründung, wenn die Gemeinde derartige Flächen ausweisen will (in der Begründung zum FNP ist es besser ausgeführt)
- 1.5: Antwort streichen! Auch die Gemeinde kann hier die Initiative ergreifen und eine Energiegenossenschaft gründen, warum nur die Bürger das tun sollten ist fragwürdig
- 1.6 + 1.7 + 1.29: Den Teil mit dem Umspannwerk und 110-kV-Netz streichen. Das ist nicht das Problem des FNP sondern der konkreten Planung der FFPV-Betreiber und des Versorgungsnetzbetreibers. Die Planung des Mittel- und Hochspannungsnetzes ist nicht Aufgabe der Gemeinde. **Über was man im FNP nachdenken könnte, wäre die Möglichkeit, dass auf den Flächen der FFPV-Anlagen auch Batteriespeicher im begrenzten Umfang installiert werden könnten.** Dann fließt der Strom auch nachts, bzw. der Mittagspeak kann abgefangen werden, ohne das Netz zu überlasten. In Körbelitz, nahe Umspannwerk ,wurde ein Batteriegroßspeicher aus 3 „kleinen“ Containern errichtet. Dieser hat eine Kapazität von 3,7 MWh, [hier weitere Details](#) zu dieser Anlage. Dieser Speicher reicht lt. Energiemonitor von Avacon für ca 1-3 h zur Versorgung der kompletten Gemeinde.
- 1.53: Die Aussage 30% Wirkungsgrad für PV ist falsch. Das Thema ist komplexer siehe <https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/aktuelle-fakten-zur-photovoltaik-in-deutschland.pdf> Kapitel 16
- 3.4: Das Wohngebiet an den Torfwiesen, soll über die Kreuzung „Alte Eiche“ angeschlossen werden, dies kollidiert aktuell mit den Ausbauplänen der B1. Dies würde wegen der geplanten Geschwindigkeitsdämpfer zu einem Unfallschwerpunkt werden (der aktuelle Ausbauplan B1 berücksichtigt nur die beiden EFH an der B1). Das Wohngebiet kann nur sicher über die Straße an den Torfwiesen / Thälmannstraße an die B1 angeschlossen werden

3 Quellen

[1] Busse, Bienek, Demmer, Dirnberger, Meeßen, Schmidt, Schulz, Simon, Sommer, Stange, Forster, Kullick: *Baugesetzbuch (BauGB) / Baunutzungsverordnung (BauNVO), Kommentar, inkl. 36. Nachlief. Aug. 2024*, KSV-Medien, ISBN 978-3-86115-922-3

[2] Frenz, Müggenborg: *BNatschG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, 4. Auflage 2024*; Erich-Schmidt-Verlag, ISBN 978-3-503-21157-9