

B) Hintergrundkarte, Flurstücke und Hausumringe auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sind zu aktualisieren

Begründung: Lt. Aufdruck auf dem Plan sind diese Angaben aus dem Jahr 2017 und geben in vielen Bereichen nicht mehr den aktuellen Stand wieder, worunter die Nachvollziehbarkeit des Planes leidet. (Details erfolgen aus Datenschutzgründen auf Anfrage bzw. im nicht-öffentlichen Teil)

Neuerdings sind alle für die Karte benötigten Daten Open-Data und können über Kartendienste (WMS) 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 diese Zwecke genutzt werden und der Gemeinde entstehen keine Kosten. Außerdem wird die Karte dadurch wesentlich professioneller aussehen und nicht mehr „gerastert“.

- Hintergrundkarte (ATKIS-Basis-DLM): https://basemap.de/p10_raster/ (graue Version)
- Flurstücke und Gebäude (ALKIS): <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-auszuege-aus-dem-gbis.html> (tagesaktuell)

C) Ländlicher Weg zwischen Körbelitz und Gerwisch ist keine „Sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße“ und darf so nicht im Plan dargestellt sein

Begründung: 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. 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.

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

Begründung: 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.

E) Südliche Teilfläche der Sonderbaufläche PV Nr. 24 (bei Kindergarten MS Piratenclub, Schermen) aus Darstellung des Flächennutzungsplanes entfernen

Begründung: 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 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 widerspricht. Diese Fläche ist nur 1 ha groß und unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone, die gemäß Fernstraßengesetz 40 m zur Autobahn beträgt und nur mit Ausnahmegenehmigung des Fernstraßenbundesamtes (FBA) bebaut werden darf, nicht wirtschaftlich mit FFPV-Anlagen bebaubar. Unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone bleiben ca 0,5 ha der Fläche übrig. Auch wenn das FBA hier eine Genehmigung

erteilen sollte, wird die Autobahn mindestens eine freie Zone am Böschungsfuß für Unterhaltungsarbeiten fordern. Damit blieben im besten Fall 0,8 ha der Fläche übrig.

Alternativvorschlag: 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.

F) Die Sonderbaufläche Motocross im Wald zwischen Möser und Körbelitz (20 ha) als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausweisen

Begründung: Auf o.g. Waldstück 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 Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes in der vorletzten Wahlperiode wurde den Einwohnern zugesichert, dass sie an der Aufstellung der Genehmigung der Motocrossanlage beteiligt werden würden. Stattdessen wurde ein nicht öffentliches BimSchG-Verfahren 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.

Stattdessen sollte die Fläche 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, welche nicht ausreichend im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In der Abwägungsunterlage steht nur ohne Begründung, dass der Ausgleich auf den ausgewiesenen Sonderbauflächen PV selbst erfolgen soll. Es fehlt z. B. ein überschlägiger 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).

Es handelt sich hier um eine der größten Flächen im Eigentum der Gemeinde, auf denen derartige Maßnahmen durchgeführt und sofort Einnahmen generiert werden können. Die Fläche bietet sich dazu perfekt an, da sie in einem Verbund mit der NNE-Fläche steht. Ebenso würde sich die Wohnqualität der geplanten Wohnbauflächen in Möser erheblich erhöhen.

Nach einer überschlägigen Berechnung könnten selbst im ungünstigsten Fall auf dieser 20-ha-Waldfläche mindestens 1.000.000 Ökopunkte generiert werden (vgl. auch <https://www.kompensationsmarkt.de/oekopunkte-rechner>). Der Preis für einen Ökopunkt liegt nach [2] zwischen 0,50 € und 7,00 €. Geht man von den ungünstigsten Annahmen aus, dann sind hier mindestens 250.000 € Einnahmen für den Gemeindehaushalt möglich

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.

G) Die 200-m-Zone zur Autobahn- und Eisenbahnstrecke (privilegierte Bereiche nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB für FFPV) sind zu überplanen. Bei Erfordernis ist der Aufstellungsbeschluss von Bebauungsplänen mit Veränderungssperre durch die Gemeinde einzuleiten

Begründung: Gemäß der einschlägigen Kommentarliteratur zum BauGB, z. B. [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 Autobahnen- 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 noch die allgemeine Bestimmung in § 35 Abs. 3 BauGB, nach der eine privilegierte FFPV-Anlage nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen darf. Wenn solche Anlagen auf bestimmten Flächen nicht gewünscht sind (z. B. Nähe zu Wohnbebauung oder der Erholung dienende Flächen), muss dies durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan 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.

Sofern Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, können daraus Bebauungspläne (§ 30 BauGB) entwickelt werden, auch im Parallelverfahren. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es möglich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen. Hierzu ist es nur notwendig, dass der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat (vgl. auch Ausführungen des Planers Herr Funke im Bauausschuss am 24.09.2024). Die Veränderungssperre gilt 3 Jahre, 4 Jahre nur mit besonderer Begründung. 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 zur Änderung H), damit sind in diesen Bereichen auch keine privilegierten FFPV-Anlagen zulässig.

Im Erläuterungsbericht (und Abwägungsunterlage) 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 sind. Aus diesem Grund ist es essenziell, dass die 200-m-Zonen auch im Flächennutzungsplan mit entsprechenden Darstellungen überplant werden.

Vorschlag: 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. (vgl auch Begründung zur Änderung F; entgegen Änderung F gehören die meisten Flächen nicht der Gemeinde).

Die 200-m-Zone ohne entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan betrifft vor allem:

- 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 (vgl auch mit Änderung E)
- Möser:
 - Flächen östlich und westlich der Bahnlinie südlich von Möser, vor allem südlich der Biesengrundbreite
- 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)

H) Alle Bauplätze mit mehr als 6 Wohnhäusern als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausweisen und Einleitung von Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Korrektur der Abgrenzung aller bebauten Ortsteile

Begründung: 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 [3] dort 7 Wohnhäuser stehen. Der Ottohof müsste daher auch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen 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.

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) 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). Würde man das Wohngebiet Lostau „Am Weinberg“ 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.

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 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“, 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.

I) Begründung der Wohnbaufläche „östlich des Kirschwegs“ in Möser (Fläche Nr. 14) ist fehlerhaft und nachzubessern. Sofern eine Nachbesserung zu kostenintensiv ist, sollte die Fläche entfallen.

Begründung: Siehe detailliert in Kommentarliteratur zum BauGB [1], die negativen Stellungnahmen der TÖBs konnten durch die neue Begründung auch nicht entkräftet werden. Sollte an der Wohnbaufläche 14 festgehalten werden, muss dringend eine stichhaltige Begründung erstellt werden.

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.

2) Das BauGB empfiehlt 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

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 Begründung der Gemeinde zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen geht abweichend davon aber von +275 Haushalten aus (Zuwachs von 7 %!). 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. 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. Ich sehe hier eine gewisse Konzeptlosigkeit der Gemeinde.

Es gibt lt. Open-Data des Liegenschaftskatasters [3] 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 sollte bei der Planung Berücksichtigung finden.

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

Es wird beantragt (Geschäftsordnungsantrag) über die obigen Punkte A bis I einzeln abzustimmen.

Begründung: Aus Verfahrenseffizienz wurden alle Änderungspunkte in einem Antrag zusammengefasst. Durch die Komplexität des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung ist es nicht zielführend Einzelanträge zu stellen, auch wenn die hier aufgeführten Punkte thematisch nur bedingt zusammenhängen.

Hilfsweise wird beantragt die Änderungen parallel zur Auslegung in die Unterlagen einzuarbeiten.

Begründung: Die Änderung der Unterlagen wird mit Aufwand verbunden sein. Dieser Änderungszeitraum soll die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht verzögern.

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] <https://www.kompensationsmarkt.de/oekopunkte>

[3] Gebäude auswertbar als Open-Data vom LVermGeo:
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-auszuege-aus-dem-gbis.html>



Stefan Schweigel
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN