



region magdeburg

regionale planungsgemeinschaft magdeburg julius-bremer-straÙe 10 39104 magdeburg

Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. Dr. W. Schwerdt

Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig

**regionale  
planungsgemeinschaft  
magdeburg**  
-der vorsitzende-  
julius-bremer-straÙe 10  
39104 magdeburg  
telefon 0391.535 474 10  
telefax 0391.535 474 20  
info@regionmagdeburg.de

**landkreis börde**  
genkestraÙe 104  
39140 haldensleben  
telefon 03904 72 40 10  
telefax 03904.49 008  
landratsamt@boerdekreis.de

Ihr Zeichen Schw./Glo.	Mein Zeichen 2014-00216	Bearbeiter Frau Naumann	Ruf 0391-53547413	Magdeburg 14.10.2014
---------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------	-------------------------

**landkreis jerichower land**  
bahnhofstraÙe 9  
39288 burg  
telefon 03921 94 90  
telefax 03921 94 99 000  
post@lklj.de

**Betreff: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Verbandsgemeinde  
Saale-Wipper, Salzlandkreis**  
**Hier: Beteiligung gem § 4 (1) BauGB**

**landeshauptstadt  
magdeburg**  
alter markt 6  
39090 magdeburg  
telefon 0391.54 00  
telefax 0391 54 02 11  
info@magdeburg.de

Sehr geehrte Damen und Herren ,

gem. § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 1. Januar 2008, nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) für ihre Mitglieder, zu denen der Salzlandkreis gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

**salzlandkreis**  
karisplatz 37  
06406 bernburg (saale)  
telefon 03471 32 40  
telefax 03471 32 43 24  
poststelle@kreis-slk.de

Für den Teil des Altkreises Bernburg hat die Planungsregion Magdeburg den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Beschluss der Regionalversammlung vom 7.Oktober 2005) gemäß § 17 in Verbindung mit § 20 LPIG LSA unverändert übernommen. Der Plan wurde am 09.11.2005 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

[www.regionmagdeburg.de](http://www.regionmagdeburg.de)

Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Für das Gebiet des Altkreises Aschersleben-Staßfurt hat die RPM gemäß § 7 Abs. 5 ROG in Verbindung mit §§ 17 und 20 LPIG LSA die Planungen fortgeführt. Am 25.02.2009 hat die Regionalversammlung der RPM den Regionalen Entwicklungsplan Harz für Ihren Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde ist am 21.04.2009 erfolgt. Der Plan ist zwischenzeitlich gemäß § 7 Abs. 7 ROG mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in Kraft gesetzt und damit rechtswirksam. Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Harz (REP Harz).

betreffende REP-Festlegungen:

- Grundzentren Alsleben, Güsten (Pkt.5.2.3 Z REPA-B-W),
- regionalbedeutsamer Standort für Wassersportanlagen „Alsleben" (Pkt. 5.4.5 Z

REP A-B-W),

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz II/XIV „Wipper“ (Pkt. 5.3.3.3 Z REP A-B-W, Pkt. 4.3.1 Z 4 REP Harz),
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz IV „Saale“ (Pkt. 5.3.3.3 Z REP A-B-W),
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 14 „Wipper“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz),
- Vorranggebiet für Landwirtschaft I „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Pkt. 5.3.2 Z REP A-B-W),
- Vorranggebiet für Landwirtschaft III „Nordöstliches Harzvorland“ (Pkt. 4.3.4. Z 1 REP Harz)
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 1. „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Pkt. 5.5.1.2 Z REP A-B-W),
- Autobahn oder autobahnähnliche Straße BAB A 71 (Pkt. 5.8.2.2 Z REP A-B-W),
- Autobahn oder autobahnähnliche Straße B6n (Pkt. 5.8.2.2 Z REP A-B-W),
- Schienenverbindung für den Fernverkehr „Strecke Magdeburg-Schönebeck-Güsten-(Blankenheim-Sangerhausen)“ (Pkt. 5.8.1.2 Z REP A-B-W),
- Schienenverbindung für den Fernverkehr „Strecke Aschersleben-Bernburg-(Köthen-Dessau)“ (Pkt. 4.8.1. Z 5 REP Harz,
- bedeutsamer Radweg „Saale-Radwanderweg“ (Pkt. 5.8.3.2 Z REP A-B-W),
- bedeutsamer Radweg „Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung)“ (Pkt. 4.8.4 Z 5 REP Harz)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 3, 8 „Unteres Saaletal, Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke“ (Pkt. 5.5.3.3 Z REP A-B-W, Pkt. 4.5.3. Z 3 REP Harz),
- Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung Nr. 1./8. „Güsten-Wipper“/ „Liethe und angrenzende Bereiche“ (Pkt. 5.5.6.2 Z REP A-B-W/ Pkt. 4.5.8. Z 1 REP Harz),
- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1. „Saaletal mit Seitentälern“ (Pkt. 5.5.2.5 Z REP A-B-W),
- Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. 3 „Giersleben-Aschersleben“ (Pkt. 4.6.1 Z 1 REP Harz)
- Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. 4 „Amesdorf“ (Pkt. 4.6.1 Z 1 REP Harz)

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper besteht aus 5 Einheitsgemeinden. Die Stadt Alsleben und die Stadt Güsten sind im REP A-B-W als Grundzentren festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. (Pkt. 5.2.3 Z REP A-B-W) Jedoch ist bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. (Pkt. 5.2 Z REP A-B-W, Pkt. 4.1.1 Z 4 REP Harz) Das heißt, auch für die Grundzentren ist ein Bedarfsnachweis für die Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte zu erbringen (Pkt. 4.2 Z 17 REP Harz).

Für alle anderen Orte beschränkt sich die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. (Pkt. 4.2 Z 18 REP Harz, Kap. 2.1 Z 26 LEP 2010)

In diesem Zusammenhang ist die Ermittlung des Bauflächenbedarfs zu überarbeiten. Es ist nicht nachvollziehbar wie sich die "fiktive Bevölkerungsentwicklung" zusammensetzt und damit der Baulandbedarf errechnet. Es sind die unausgelasteten Baugebiete und Leerstände in die Berechnung mit einzubeziehen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt beträgt gegenwärtig laut Statistischem Landesamt (StaLa) LSA 1,98 Ew./Haushalt und zukünftig 1,78 Ew./Haushalt. Auch die anderen Zahlen zur durchschnittlichen Wohnungsgröße und zur Grundstücksgröße sind beim Statistischen Landesamt LSA zu erfragen. Derzeit wird die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Wohnbauflächenbedarfsanalyse genutzt. Weiterhin kann nicht pauschal von Einfamilienhausbebauung ausgegangen werden, insbesondere in Güsten und Als-

leben. Auch der Rückbau von leerstehenden Gebäuden ist in die Prognose einzu-  
beziehen.

Bei der zeichnerischen Darstellung ist grundsätzlich zwischen Bestand und Ent-  
wicklung sowohl Wohn- Misch- als auch gewerbliche Bauflächen zu unterschei-  
den.

### 1. Wohnbebauung

Die Bevölkerungsprognose wurde im Kap. 2.1.1 analysiert (hier ist die 5. regiona-  
lisierte Bevölkerungsprognose zu verwenden), jedoch ist eine Stagnation der Be-  
völkerungszahl noch kein Grund für eine Bauflächenausweisung in diesem Um-  
fang, solange noch genügend Baulücken und Leerstände vorhanden sind. Es ist  
zusätzlich die Altersstruktur der Bevölkerung in den betreffenden Ortsteilen dar-  
zustellen. In Plötzkau ist das Seniorenheim Schlosshof mit 50 Plätzen bei der  
Einwohnerzahl zu berücksichtigen.

Es ist ein Leerstands- Brachflächenkataster zu erstellen, um nachzuweisen, dass  
keine geeigneten Flächen zur Bebauung zu Verfügung stehen und die Neuauswei-  
sungen in diesem Umfang notwendig sind. Gemäß G 10-2 REP Harz haben bei  
der weiteren Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung, Wohnungsmodernisie-  
rung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang  
vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

### 2. gewerbliche Bauflächen

Bei den gewerblichen Bauflächen ist ebenfalls ein Bedarfsnachweis mit Auslas-  
tung der vorhandenen Gebiete zu erbringen.

### 3. Sonderbauflächen Windenergie

Auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Saale-Wipper befinden sich die Eignungs-  
gebiete Nr. 3, 4 „Giersleben-Aschersleben, Amesdorf“. Gemäß REP Harz Z 2 kön-  
nen Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie durch betroffene Gemein-  
den im Flächennutzungsplan nach innen konkretisiert werden.

### 4. Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Es fehlt das Standortkonzept. Bei den verschiedenen B-Plänen zu PV-  
Freiflächenanlagen in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wurde immer auf das  
fehlende Standortkonzept verwiesen. Jetzt sollten alle potentiellen Konversions-  
flächen überprüft werden und ein Konzept für die Verbandsgemeinde erarbeitet  
werden.

### 5. Verkehr

Im FNP ist eine mögliche Trasse der A71 dargestellt, die aus dem REP A-B-W  
(2006) übernommen wurde. Das ist die älteste Variante dieser Trasse und sollte  
den neueren Erkenntnissen angepasst werden.

Die Fortführung der A 71 von Sangerhausen über Hettstedt in Richtung Bernburg  
(A 14/B6n) ist als Ziel der Raumordnung bei der Planung zu beachten. Da es bis-  
her nur als Planung bedarf näherer Abstimmung im REP A-B-W festgelegt ist und  
noch kein Raumordnungsverfahren bzw. eine Linienfindung stattfand, kann ei-  
gentlich kein konkreter Trassenkorridor gesichert werden. Wenn im B-  
Planverfahren „Windpark Plötzkau“ dazu neue Erkenntnisse von der Landesstra-  
ßenbaubehörde mitgeteilt wurden, sollten diese in den FNP übernommen werden.  
Im LEP 2010 wird kein „Vorzugsverlauf“ dargestellt, sondern lediglich schema-  
tisch eine Verbindung zwischen den Anschlussstellen. Diese liegen dabei aber  
offensichtlich fest. Alle Planungen müssen also so erfolgen, dass die Erreichbar-  
keit des Zwangspunktes „Anschlussstelle Plötzkau“ gesichert ist. In den vom MLV  
vorgesehenen Vorhaben, die in den Bundesverkehrswegeplan Eingang finden sol-  
len, befindet sich auch der das Plangebiet betreffende Abschnitt der A 71.

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist bei der Neuaufstellung  
des REP MD an das Landesziel gebunden. Dabei ist festzustellen, dass eine Tras-  
senführung nicht vorgegeben ist. Unter anderem auch aus diesem Grund wird der  
Regionalplan nach jetzigem Kenntnisstand zur Umsetzung des Ziels 80 in dem

betroffenen Bereich (Alsleben Nord) kein Gebiet für die Nutzung der Windenergie darstellen.

Da die Gemeinde bereits bei der Flächennutzungsplanung daraufhin gewiesen wurde, wird hier nochmals klar gestellt, dass es keinen Vertrauensschutz geben wird, wenn die Bauleitplanung zukünftig an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist.

#### Stadt Alsleben

Die Mischbauflächen und die Wohnbauflächen zwischen B6 und Friedhof sind zu überdenken, die Flächen wurden bereits im FNP Alsleben 2007 festgelegt und bisher nicht bebaut. Außerdem gab es im FNP Alsleben noch Dauerkleingärten bei der gemischten Baufläche am Kreisel (Knoten B6/L151), die nun ebenfalls als gemischte Baufläche festgelegt sind.

Die Gewerbliche Baufläche „Wiesenweg“ ist ebenfalls in der jetzigen Größe zu überdenken, da der B-Plan seit 1999 rechtskräftig ist und im nordwestlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt wird, andere Teile sind bereits mit PV-Freiflächenanlagen bebaut. Die Rücknahme der gewerblichen Fläche westlich der Bernburger Straße kann nur teilweise in die Bilanz eingebracht werden, da die gewerbliche Baufläche entlang der Saale erweitert wurde.

Alsleben gehört zu den Standorten des Blauen Bandes und ist als regionalbedeutender Standort für Wassersportanlagen (Pkt. 5.4.5 Z REP A-B-W) festgelegt. Mit diesen Standorten sollen die bedeutenden gewässernahen touristischen Attraktionen durch ein gut ausgebautes Netz wassertouristischer Infrastruktur verknüpft und gesichert werden. Der Saale-Radwanderweg (Pkt. 5.8.3.2 Z REP A-B-W) ist als bedeutsamer Radweg bei der weiteren Bauleitplanung zu beachten.

Weiterhin ist das Vorranggebiet für Hochwasserschutz IV „Saale“ (Pkt. 5.3.3.3 Z REP A-B-W) bei den Planungen zu beachten. Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 5.3.3.2 Z REP A-B-W). Vorhandene Bebauung sollte bei Sanierungsmaßnahmen an auftretende Hochwasser angepasst werden. Bedingt durch den Klimawandel werden in Zukunft öfter Hochwasserereignisse eintreten. Dies gilt ebenfalls für die Ortslage Gnölbzig und Plötzkau.

An das Vorranggebiet für Hochwasserschutz IV „Saale“ schließt das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 3 „Unteres Saale-tal“ (Pkt. 5.5.3.4 Z REP A-B-W) an. Diese Gebiete sollen großflächige, naturbetonte, untereinander verbundene Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und Ökosysteme umfassen (Pkt. 5.5.3.2 G REP A-B-W).

#### Gemeinde Giersleben

Die Gewerbliche Baufläche im Norden des Ortes befindet sich überwiegend im Vorranggebiet für Landwirtschaft III „Nordöstliches Harzvorland“ (Pkt. 4.3.4 Z 1 REP Harz). Vorranggebiete für Landwirtschaft sind aufgrund der Bodenfruchtbarkeit, der Standortcharakteristik oder Traditionen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Tierzucht und des Ackerbaus sowie wegen der Standortgunst für Sonderkulturen besonders für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, so dass in ihnen die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft die prioritäre Raumfunktion und -nutzung darstellt. (Pkt. 4.3.4 REP Harz) Dies gilt nicht für baurechtlich gesicherte Bereiche und Ortslagen.

Die Gewerbliche Baufläche im Südwesten befindet sich im Vorranggebiet für Hochwasserschutz XIV „Wipper“ (Pkt. 4.3.1 Z 4 REP Harz). Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. (Pkt. 4.3.1 Z 1 REP Harz). Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 4.3.1 Z 2 REP Harz).

Die potenzielle Baulandreserve im Bereich der ehemaligen Malzfabrik östlich von Giersleben befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 14 „Wipper“ (Pkt. 4.5.1 Z 1 REP Harz). Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die potentiellen Überflutungsbereiche, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Außerdem ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft gemäß G 2-2 REP-Harz zu vermeiden.

#### Gemeinde Giersleben, Ortsteil Strummendorf

Die Festlegungen der gemischten Baufläche im Ortsteil sind sehr großzügig. Die Zuordnung der Tierhaltungsanlagen zur landwirtschaftlichen Fläche verfälscht und könnte bei geplanten Erweiterungen zusätzlichen Aufwand für den Betreiber bedeuten, da die Vorranggebiete für Landwirtschaft aufgrund der vorzüglichen Bodengüte festgelegt wurden und eine Bebauung nicht zulässig ist, außer der Betrieb kann den Nachweis gemäß § 201 BauGB erbringen, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

#### Stadt Güsten

Für die Stadt Güsten gibt es einen städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Güsten Stadtkern“ (2010). Darin wird die Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns auch als Wohnstandort als vordringliche Aufgabe gesehen. Im FNP wäre nun die Möglichkeit diesen Rahmenplan umzusetzen.

Die gewerblichen Bauflächen in Güsten wurden reduziert. Das Gewerbegebiet an der Bernburger Straße ist überwiegend unausgelastet und wird landwirtschaftlich genutzt.

In Güsten ist das Wohngebiet „Heimstättenhof“ noch nicht vollständig ausgelastet. Es befindet sich überwiegend im Vorranggebiet für Hochwasserschutz II „Wipper“ (Pkt.5.3.3.3 Z REP A-B-W). Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 5.3.3.2 Z REP A-B-W). Auch wenn das Hochwasserschutzbecken bei Wippra fertiggestellt ist, wird es nur die Hochwasserspitze nehmen und keinen generellen Schutz vor Hochwasser geben können. In Anbetracht des Klimawandels und der dadurch öfter auftretenden Hochwasser sollte eine Bebauung auch im Hochwasserrisikobereich vermieden werden.

Die Mischbauflächen sind ebenfalls sehr großzügig festgelegt worden. Entlang der Liethe nördlich der Ascherslebener Straße ist eine gemischte Baufläche dargestellt, die laut Luftbild nicht bebaut ist.

#### Stadt Güsten, Ortschaften Amesdorf, Warmsdorf

Hier befindet sich die Stallanlage im Südwesten von Amesdorf im Vorranggebiet für Landwirtschaft III „Nordöstliches Harzvorland“. Im FNP der Gemeinde Amesdorf war die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Positiv sind die Reduzierungen der Wohnbauflächen. In Warmsdorf wurde die gewerbliche Baufläche an der L 72 reduziert und in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Die Wohnbauflächen wurden ebenfalls reduziert und in gemischte Bauflächen geändert, was eher der dörflichen Struktur entspricht.

#### Stadt Güsten, Ortschaft Osmarsleben

Osmarsleben befindet sich ebenfalls teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz II „Wipper“ mit den bereits genannten Festlegungen zur Neubebauung. Der gesamte Ort ist als gemischte Baufläche dargestellt, was dem dörflichen Charakter entspricht. Osmarsleben befindet sich außerdem im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Saaletal mit Seitentälern“ (Pkt. 5.5.2.5 Z REP A-B-W). Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden (Pkt. 5.5.2.3 G REP A-B-W), gleichzeitig sollen alle Maßnahmen, die die Entwicklung des Fremdenverkehrs und die Verbesserung der touristischen Infrastruktur fördern auch der Naherholung der einheimischen Bevölkerung dienen (Pkt. 5.5.2.2 G REP A-B-W).

Zwischen Osmarsleben und Bullenstedt befindet sich das Vorbehaltsgebiet für

den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 3 „Unteres Saaletal“ (Pkt. 5.5.3.4 Z REP A-B-W). Durch die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in diesem Bereich wird der Vorbehaltsgebietsfestlegung entsprochen. Mit den zuständigen Behörden sind die einzelnen Maßnahmen abzustimmen.

#### Gemeinde Ilberstedt

Begrüßt wird die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf eine Fläche westlich des Gewerbegebiets „Bernburg West“ der Stadt Bernburg und die Reduzierungen der anderen unausgelasteten gewerblichen Bauflächen.

Die Wohnbauflächen wurden ebenfalls reduziert, es sind jedoch genügend

#### Gemeinde Ilberstedt, Ortschaften Bullenstedt, Cölbick

Die Ortschaften Bullenstedt und Cölbick befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Saaletal mit Seitentälern“ (Pkt. 5.5.2.5 Z REP A-B-W). Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden (Pkt. 5.5.2.3 G REP A-B-W).

#### Gemeinde Plötzkau

Die neuen Wohnbauflächen sind zu begründen. Sie befinden sich im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 1 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ (Pkt. 5.5.1.2 Z REP A-B-W). In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Pkt. 5.5.1.1 Z REP A-B-W). Besteht eine Nachfrage, die diesen Umfang der Neuausweisung rechtfertigt? Wie viel Häuser wurden in den letzten 10 Jahren neu gebaut?

Die Ortslage selbst befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Saaletal mit Seitentälern“ (Pkt. 5.5.2.5 Z REP A-B-W)

Tourismus und Erholung sollen in diesen Gebieten verstärkt weiterentwickelt werden (Pkt. 5.5.2.3 G REP A-B-W).

#### Gemeinde Plötzkau, Ortschaften Bründel, Großwirschleben

Die Bestandsdarstellungen der gemischten Bauflächen sind sehr großzügig. Die gewerbliche Baufläche in Großwirschleben ist in der Größe zu begründen. Was ist Bestand bzw. wie ist die derzeitige Auslastung?

#### Zum Umweltbericht:

Eine Bilanzierung der Neuausweisungen und der Reduzierungen gegenüber den bisherigen FNP-Darstellungen fehlt.

In der Umweltprüfung sind die Bodenversiegelung durch Neubebauung und die Auswirkungen auf andere Schutzgüter (z.B. Wasser) zu bewerten. Die Standorte für PV-Freiflächenanlagen sind zu prüfen.

Bei der Anlage des Flächenpools ist darauf zu achten, dass in den Vorranggebieten für Landwirtschaft nur kleinflächige, nicht raumbedeutsame Maßnahmen festgelegt werden oder produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Differenzierte Aussagen zu einzelnen Umweltbelangen geben die zuständigen Fachbehörden.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d.h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG). Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Vorranggebiete sind laut § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG Ziele der Raumordnung, d. h. verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten, vom Träger

der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 ROG) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Nach § 6 Abs. 2 ROG bzw. § 10 LPIG LSA kann von Zielen der Raumordnung auf Antrag abgewichen werden.

Nach Auffassung der RPM ist das geplante Vorhaben ohne Änderungen in der Begründung und damit in den Flächenfestlegungen nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen,  
im Auftrag

Naumann  
Sachbearbeiterin für Regionalplanung

Hinweise:

Die digitalen Daten zum REP A-B-W und REP Harz für den Bereich der Verbandsgemeinde Saale-Wipper können bei Frau Michalowski (Tel.: 0391 53547414; e-Mail: dorothea.michalowski@regionmagdeburg.de) bezogen werden.

S. 25: Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) ist noch nicht zur Trägerbeteiligung von der Regionalversammlung beschlossen worden, daher gelten die Regionalen Entwicklungspläne Harz (2009) und A-B-W (2006). Deshalb hat sich die Gemeinde auch nicht mit „...voneinander abweichenden Zielen der Raumordnung...“ auseinanderzusetzen. Das Kapitel 3.1 ist zu überarbeiten und die Hinweise auf den Vorentwurf sind zu streichen, da es sich noch nicht einmal um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung handelt.

In Grundzentren sind nur Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, zulässig. **Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems** durch die Regionalplanung an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (Z 52 LEP 2010) Ansonsten ist großflächiger Einzelhandel nur in Mittel- und Oberzentren (Z 46 LEP 2010, § 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Kap. 3.2.3 landwirtschaftliche Großanlagen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt

Ich weise darauf hin, dass bei Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe im Vorranggebiet für Landwirtschaft III „Nordöstliches Harzvorland“ (Pkt. 4.3.5 Z 4 REP Harz), wenn hier keine Sonderbaufläche für Tierhaltung oder eine Gewerbefläche im FNP-Entwurf festgelegt wird, der Nachweis zu erbringen ist, dass es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 201 BauGB handelt. Ansonsten ist eine Errichtung von Gebäuden im Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht zulässig, da das Vorranggebiet zur Sicherung des hervorragenden Bodens festgelegt wurde.