

Anlage

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan
"Südwestlich Krugbergstraße" in Neuenhofe - Gemeinde Westheide**

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde	Beschlussvorschlag
1.	Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre	04.11.2019	– Der Abwasserverband Haldensleben ist im Bereich der Gemarkung Neuenhofe für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung zuständig. Es wird mitgeteilt, dass seitens des Abwasserverbandes keine Bedenken gegen den Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes bestehen. Die Belange zur Abwasserentsorgung werden in dem Punkt 6.1.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, inhaltlich zum Ausdruck gebracht. – Die zentrale Entsorgung des zukünftig anfallenden Schmutzwassers ist über eigene Hauspumpwerke zu realisieren, welche das Schmutzwasser über eine zu errichtende Druckleitung in die zentrale Abwasseranlage des Verbandes in der Krugbergstraße fördern. Aufgrund der geringen Tiefenlage der vorhandenen Anfangshaltung und der erforderlichen Anschlusslängen ist ein direkter Anschluss der Grundstücke des beplanten Gebiets über Hausanschlussleitungen an den vorhandenen Freigefällekanal nur bedingt möglich. Für den Verlauf der Leitung ist eine Leitungsrechtsicherung auf den betroffenen Grundstücken zu erwirken. – Die angestrebte örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers mittels dezentraler Versickerungsanlagen ist erforderlich, da der Abwasserverband keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung im Bereich des Bebauungsplans vorhält. Die vorhandenen Bedingungen (Bodendurchlässigkeit, Grundwasserabstand zur Versickerungsanlage, etc.) hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit sind durch entsprechende Bodengutachten nachzuweisen. Für die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird an die untere Wasserbehörde des LK Börde verwiesen. – Für die weitere Durchsetzung, wie z.B. Beitragserhebungen, verweist der Abwasserverband auf das Satzungsrecht des Abwasserverbandes.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. – Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. – Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	24.10.2019	– Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung wäre wünschenswert. – Die Deutsche Telekom bittet folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. – Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. – Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Straßen fest. Der Sachverhalt bedarf daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung. – Der Bebauungsplan setzt keine Baumpflanzungen fest. Der Sachverhalt bedarf daher im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.	kein Beschluss erforderlich

3	Heidewasser GmbH	11.11.2019	– Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Die Erschließung sieht eine äußere und innere Erschließung vor und kann durch eine Dimensionserweiterung sichergestellt werden. Die Dimensionserweiterung muss ab den Trinkwasserknoten im Bereich Krugbergstraße südlich Haus Nr.13 erfolgen. - Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen. – Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan ist der Heidewasser GmbH zu übergeben. Es hat eine Kontrolle zu erfolgen, ob und wie die Hinweise und Forderungen berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan darf erst rechtskräftig werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Die trinkwasserseitige Erschließung ist erst mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH sichergestellt. – Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz — BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise der Heidewasser GmbH zur Erschließung werden in die Begründung aufgenommen. – Das Abwägungsergebnis wird den Behörden mitgeteilt, die abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen haben. Hinweise zur Erschließung gehören nicht zu den abwägungsrelevanten Sachverhalten. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nicht von der Sicherung der Erschließung abhängig. Im Bebauungsplanverfahren muss nachgewiesen werden, dass eine Erschließung möglich ist. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß §30 Abs.1 BauGB erst dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. – Die Löschwasserversorgung ist in der Gemeinde Westheide aus Löschteichen und Löschbrunnen gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Versorgungsträger verpflichtet ist, die Entnahme von Löschwasser aus den Versorgungsnetzen gemäß §26 Abs.4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes zu dulden.	kein Beschluss erforderlich
4.	K+S Kali GmbH	08.10.2019	– Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1008 (Zielitz II). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend §110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend der Stellungnahme der K+S Kali GmbH korrigiert.	kein Beschluss erforderlich

			und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefen werden max. 2mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Im Bereich des geplanten Standortes werden seitens der K+S KALI GmbH keine übermäßigen Anlagen betrieben. Die Hinweise sind weitestgehend in der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 3.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastung im Absatz untertägiger Bergbau berücksichtigt.		
5.	Kommunalservice Landkreis Börde AöR	01.10.2019	- Nach überschlägiger Prüfung des Vorganges bestehen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung gewisse Bedenken. - Bei der weitergehenden Planung sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten zu Wohngebieten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt als auch die allgemeinen Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßenbreiten in Wohngebieten zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das unumstößliche Rückwärtsfahrverbot von Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen. Des Weiteren wird gebeten, die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung - AES (§19 - Standplätze, Transportweg u. sonstige Regelungen) der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu beachten. Sollten sich im Rahmen der Ausbauplanung Verstöße gegen die Vorschriften ergeben, muss eine Festlegung von Bereitstellungsplätzen für alle Abfallfraktionen vor dem Wohngebiet erfolgen.	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Bedenken wurden nebenstehend nicht begründet. - In der Begründung ist ausgeführt, dass eine weitere Erschließung nur privatrechtlich erfolgt und die Restbehälter an der Krugbergstraße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Hierdurch kann eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden.	kein Beschluss erforderlich
6.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	22.10.2019	- Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich in der Nähe eines bekannten archäologischen Denkmals (Neuenhofe Fundplatz 2, Einzelfund Neolithikum). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§14 Abs.2 DenkSchG LSA). - Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach §9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

			weitere Vorgehensweise entschieden. Im Übrigen wird gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen §14 Abs.9. - Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.	- Der Sachverhalt berührt nicht den Bebauungsplan.	
7.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	30.10.2019	- Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten Prüfungen zum Vorhaben, um die Gemeinde auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. - Bergbau: Bergbauberechtigungen – Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung: Art der Berechtigung Bergwerkseigentum, Feldesname Zielitz II, Nr. der Berechtigung III-A-d/h-614/90/1008, Bodenschatz Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung, Rechtsinhaber bzw. Rechteinhaber K+S Salz GmbH, Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel. Die Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland geschützte Rechtsposition dar. Da die Rechte des Inhabers/ Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, wird empfohlen, bei Planungen bzw. baulichen Veränderungen von diesem eine entsprechende Stellungnahme einzuholen. Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan geht unter Pkt.3.2. hervor, dass eine Beteiligung des Rechtsinhabers gegebenenfalls bereits erfolgt ist. - stillgelegter Bergbau / Altbergbau: Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor. - Geologie: Bezüglich des Vorhabens gibt es aus geologischer Sicht nach den derzeitigen Erkenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine Bedenken. - Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrision bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken. Aus einer nahestehenden Bohrung sind unter Bodenbildungen Sande (ca. 5m mächtig) über Feinkiesen bekannt. Grundwasser wurde in dieser Bohrung im Jahr 1996 bei ca. 7m unter Flur angetroffen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die K+S Kali GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

8.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	15.10.2019	– Zur Planung selbst gibt es keine Bedenken oder Anregungen. Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
9.	Landesverwaltungsamt	10.10.2019	– Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. – Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf §19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§44 und 45 BNatSchG verwiesen.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. – Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten.	kein Beschluss erforderlich
		14.10.2019	– Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser- werden nicht berührt.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
		05.11.2019	– In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Im geplanten Wohngebiet sind jedoch sowohl Geruchsimmissionen als auch Lärmeinwirkungen durch benachbarte Tierhaltungen (Schweine- und Truthühnermast) zu erwarten. Darauf wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend hingewiesen. Auswirkungen durch den Kiesabbau und eine Baustoffrecyclinganlage auf das Plangebiet sollen zukünftig nicht zu besorgen sein, da die Genehmigung dafür entsprechend der Darstellung in der Begründung Ende 2019 ausläuft. Die entsprechende Zuständigkeit für die Überwachung liegt dafür bei der unteren Immissionsschutzbehörde. – Dieser obliegt darüber hinaus auch die Beurteilung, ob im Plangebiet der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche, Lärm oder Luftschadstoffe gewahrt ist. Dazu sollte geprüft werden, ob beim Betrieb der Tierhaltungen die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie sowie die Immissionsrichtwerte der TA – Lärm im Plangebiet eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind dafür entsprechende Immissionsprognosen erforderlich, falls diese nicht bereits im Rahmen der Genehmigung/ Überwachung der Anlagen erstellt worden sind.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. – Diese Untersuchungen sind nur bei der Errichtung von Tierhaltungsanlagen erforderlich. Vorliegend rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Tierhaltungsanlage heran als das vorhandene Wohngebäude Gartenstraße 27.	kein Beschluss erforderlich
10.	Landkreis Börde	29.10.2019	– Kreisplanung/ Raumordnung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht (außer Teilplan Wind der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß §13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat mit Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2020 festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

		Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach §13 Abs.2 LEntwG LSA. - Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. Begründung: Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in Neuenhofe. Hierbei soll die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.619m². Die Tatbestände nach Pkt. 3.3. Buchstabe p) Festsetzung von Einzelhäusern mit einem Geltungsbereich <2.000m² des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht vollständig erfüllt. Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. - Hinweis: Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist nur das Flurstück 1104 als Wohnbaufläche dargestellt. Die verbliebenen Flurstücke sind als Grünfläche verzeichnet. Folglich ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. - Bauleitplanung: Gemäß §1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird demnach im Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben und wurden in der Begründung beschrieben. Gegen den Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" in Neuenhofe der Gemeinde Westheide bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. - Es wird folgender Hinweis gegeben: Durch den Zuschnitt des Baufensters ist keine klare städtebauliche Struktur zu erkennen. Auf dem Flurstück 166/15 ist sowohl eine Bebauung im östlichen, als auch im westlichen Grundstücksbereich möglich bzw. bei Teilung des Grundstückes auch zwei Häuser. Die Bebauung auf dem Flurstück 166/21 scheint durch die Bodenbeschaffenheit schwer bebaubar, wodurch nur ein Baufeld am westlichen Rand des Grundstückes ausgewiesen wurde. Des Weiteren führt die Lage des Baufeldes zu einer erheblichen Verlängerung der Erschließungsanlagen. Es wird daher angeregt, zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die Bebauung nur auf den	- Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Dies findet im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Es ist zutreffend, dass eine klare städtebauliche Struktur des Baugebietes wünschenswert wäre. Diese wird jedoch durch die unregelmäßige Abgrenzung des bisher erfolgten Kiesabbaus verhindert. Grundsätzlich stellt die Lage an dem entstehenden Kiessee eine hohe Lagegunst für die Wohnnutzung dar, die die Gemeinde Westheide beabsichtigt, zu nutzen. Dies erfordert auch Lösungen der Erschließung, die städtebaulich nicht optimal, jedoch dennoch als städtebaulich geordnet einzustufen sind. Die Zuwegungen werden privatrechtlich geschaffen, insofern werden öffentliche Belange durch eine unwirtschaftliche	
--	--	--	--	--

			Flurstücken 1104, 1089 und 166/15 zuzulassen. - Bauordnung / vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände. - Bauaufsicht: Der Planung wird prinzipiell zugestimmt, wobei die innere Erschließung des Gebietes noch zu klären ist (Straßenführung, Anbinde Punkte Ver- und Entsorgungsleitungen). Auflagen: Die Straßenbreite und Kurvenradien sind so zu wählen, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Feuerwehr diese gefahrlos befahren können. Eine verkehrliche Anbindung ist für jede zu bebauende Parzelle sicherzustellen. - Der "innere" Erschließungsplan ist vor Einreichung des ersten Bauantrages vorzulegen. Dies gilt auch für die Erschließungszusicherungen der Erschließungsträger. - Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr: Auf Grundlage der hier vorliegenden Belastungskarten wurde für die Flurstücke Gemarkung Neuenhofe, Flur 3, Flurstücke 166/115, 166/21, 1089, 1104 keinen Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen. Der Bebauungsplan ist durch den Hinweis auf Kampfmitteln zu ergänzen. - Natur und Umwelt / Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen. - Immissionsschutz: Es bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken. Das geplante Vorhaben (Wohngebiet) befindet sich im Einwirkungsbereich einer im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftigen Anlage zur Aufzucht und zum Halten von Schweinen. Es ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruch und Lärm zu rechnen, da das geplante Wohngebiet nur ca.210m entfernt liegt. Eine überschlägige Berechnung gemäß VDI 3894 ohne Betrachtung von Windhäufigkeiten, Ableitbedingungen und Haltungsbedingungen in einzelnen Ställen ergibt einen notwendigen Abstand von ca.330m. Das geplante Wohngebiet würde den Abstand, der schädliche Immissionen vermeiden soll, unterschreiten und sich Geruchsimmissionen aussetzen. Es ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Geruch und Lärm zu rechnen.	Erschließung nicht beeinträchtigt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die innere Erschließung hat den Anforderungen des §5 BauO LSA zu entsprechen. Dies ist für die im Plan festgesetzte Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, gewährleistet. Die weitere Zuwegung auf dem Flurstück 166/21 ist privat zu sichern. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge werden die Privatstraße nicht befahren. Hierzu ist dargelegt, dass die Entsorgung an der Krugbergstraße erfolgt. - Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Gemäß den aus der ALK gemessenen Entfernungen zwischen dem nächstgelegenen Lüftungsaustritt eines Schweinestalls und der Grenze der überbaubaren Fläche des Wohngebietes als maßgeblichem Immissionsort beträgt der direkte Abstand 276 Meter und nicht 210 Meter. Für die Berechnung nach VDI Richtlinie 3894 ist der Abstand zwischen dem Anlagenschwerpunkt und dem Immissionsort maßgeblich. Dieser Abstand beträgt 324 Meter. Der VDI Richtlinienabstand von 330 Meter wird somit nahezu eingehalten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die berechnete Abstandsforderung nur bei der Errichtung und Neuzulassung von nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen anzuwenden ist. Für die Wohnbebauung hat sie keine bindende Wirkung. Erhebliche Lärmimmissionen sind bei einem Abstand von 276 m auszuschließen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchswahrnehmungen stellen abwägungsrelevante	
--	--	--	---	--	--

			- Die Teilflächen grenzen an das Betriebsgelände der Horst Herrmann GmbH. Die Horst Herrmann GmbH betreibt aktuell am Standort Kiessandtagebau Neuenhofe-Sandbreite eine Baustoffrecyclinganlage gemäß Genehmigungsbescheid vom 05.07.1999 des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg (Genehmigungsbescheid-Nr.1233). Der Anlagenbetrieb ist an die zeitliche Genehmigung des Sandtagebau gebunden und für die Flurstücke 166/1, 166/2, 166/3, 166/4, 169/8, 169/13, 321/69, 179/1, 170/2, 170/3 und 170/4 der Flur 3, Gemarkung Neuenhofe genehmigt. Die Genehmigung für den Bodenabbau "Neuenhofe-Sandbreite" gemäß §11-14 NatSchG LSA ist bis zum 31.12.2019 befristet. Eine Verlängerung dieser Abbaugenehmigung gibt es nicht und ist auch nicht vorgesehen. - Der Standort wird allerdings, bis zur vollständigen Umsiedlung der RC-Anlage, kurzweilig für einen Zeitraum von 6 Monaten, als Zwischenlager für recycelte nicht gefährliche Abfälle genutzt und danach geschlossen und vollständig rekultiviert. Gemäß dem Abstanderlass des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 (Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes) sind Abfallbehandlungsanlagen in einem Abstand von mindestens 300m zur Wohnbebauung zu bauen. Im Umkehrschluss sollen	Sachverhalte dar, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen sind. Die Situation der Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Nähe geruchsemitterender Anlagen ist anders zu bewerten als die Errichtung geruchsemitterender Anlagen selbst. Geruchswahrnehmungen sind Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Die mögliche Geruchsbelästigung durch die Stallanlage hat im Unterschied zu Lärm- und Luftschadstoffimmissionen keine gesundheitlichen Auswirkungen, so dass es im Ermessen der Bauherren liegt, bei Kenntnis der bestehenden Geruchsbelastungen einen Wohnstandort im Plangebiet zu wählen, in dem Geruchswahrnehmungen zu erwarten sind. Dem Bauherrn steht die Möglichkeit offen, auf die bestehende Immissionssituation durch Abschirmung oder Lüftungsanlagen zu reagieren. Bei einer Neuerrichtung von Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, ist hingegen eine Verschlechterung der Wohnqualität bestehender Wohnnutzungen zu vermeiden. Abwägungsrelevant ist der Sachverhalt, ob durch das Heranrücken immissionsempfindlicher Nutzungen eine Erweiterung oder erneute Genehmigung für die Stallanlage beeinträchtigt würde. Dies ist nicht zutreffend, da sich andere Immissionsorte im Bestand in gleicher Entfernung zur Stallanlage befinden. Dies trifft insbesondere auf das Wohngebäude Gartenstraße 27 zu. Durch den Abstand von 324 Metern zum Anlagenschwerpunkt wird der von der unteren Immissionsschutzbehörde empfohlene Abstand von 330 Meter, der zum Anlagenschwerpunkt zu berechnen ist, nur geringfügig unterschritten. Es sind daher nur geringfügige Überschreitungen der zulässigen Geruchsemissionen in dorftypischem Umfang zu erwarten. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Genehmigung ist zum 31.12.2019 ausgelaufen. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Behandlung im Bauleitplanverfahren. - Aufgrund der zu erwartenden Bauzeiten für bauliche Anlagen ist eine In-Nutzung-Nahme von Wohngebäuden vor dem 30.06.2020 nicht zu erwarten. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Behandlung im Bauleitplanverfahren.	
--	--	--	--	---	--

		auch nachfolgende Wohnbebauungen diesen Abstand nicht unterschreiten. Die Errichtung von Wohnhäusern würde diesen Abstand, der vor schädliche Immissionen schützen soll, unterschreiten und diese sich schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm und Staub aussetzen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist dies nicht vertretbar. Das Prioritätsprinzip führe dann gegebenenfalls zu einer geminderten Schutzwürdigkeit (Gemengelage, Vorbelastung) der Wohnnutzung, hierbei müssten weitergehende Beeinträchtigungen hingenommen werden als dies sonst in vergleichbaren Gebieten der Fall wäre. Die Möglichkeit diesen Beeinträchtigungen mit passiven Schutzmaßnahmen, seitens der Bauherren, zu begegnen, würden auch die Ziele der nach §48 BImSchG erlassenen normkonkretisierende Regelungskonzepte (TA Lärm und TA Luft) verfehlen. Das ist immissionsschutzrechtlich nicht vertretbar. Denn das Gebot der Rücksichtnahme habe auch die Aufgabe, emittierende Betriebe in ihrer Existenz zu sichern. - Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Keine Bedenken. Dem Planentwurf wird zugestimmt. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Untere Ohre Haldensleben. Die zentrale Schmutzwasserentsorgung des ausgewiesenen Wohngebietes ist mit dem Abwasserzweckverband Untere Ohre abzustimmen. - Niederschlagswasser: Laut Bebauungsplan soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. In den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollte die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt werden, wenn kein zentrales System geplant ist. Entsprechend des §79b des WG LSA kann die Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde dem Grundstückseigentümern überlassen werden. Für mögliche Regenwasserspeiche (Zisternen) sollten eine Bemessung so erfolgen, dass auch ein Starkregenereignis zwischenspeichert werden kann. Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickertfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung von oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Insbesondere gelten hierbei die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153. Nach §69 Abs.1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll. Soll das auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht über die belebte Bodenzone zur Ver-	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Abwasserzweckverband wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Gemäß §79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Grundstückseigentümer verpflichtet. Gesonderter Festsetzungen bedarf es dafür im Bebauungsplan nicht. Die Hinweise betreffen Entwässerungsanlagen zur Niederschlagswasserversickerung und somit die Entwässerungsplanung. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.	
--	--	--	--	--

		sickerung gebracht werden (Sickermulde, Rigole) so gilt die Erlaubnisfreiheit nicht. (Sickerschacht) Für die Errichtung einer Sickeranlage, wenn es kein Wohngrundstück ist, bedarf es immer nach §8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß §9 Abs.1 WHG. Für notwendige Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B Sickergräben oder Flächen an Verkehrsflächen) sollten die notwendigen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. - Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Ortslage ist entsprechend der Planung zu aktualisieren. - Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. - Auflage: Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. - Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach §5 WHG in besonderem Maße zu beachten. - Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen bei dem Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. - Straßenverkehr: Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zum Vorhaben. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird hiermit erteilt. - Zum weiteren Verfahrensverlauf: Nach In-Kraft-Treten der Planung ist der Kreisplanung als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.	- Der Sachverhalt betrifft nicht die Bebauungsplanung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Dies ist vorgesehen. - Die Hinweise betreffen Einzelvorhaben im Plangebiet und nicht die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie bedürfen im Rahmen der Bebauungsplanung keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Im Rahmen der Abwägung bedürfen sie keiner Behandlung.	
--	--	---	--	--

11.	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	08.11.2019	– Landesplanerische Abstimmung: Mit Schreiben vom 01.10.2019 übersandten das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung den Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" und mit Schreiben vom 14.10.2019 das Ingenieurbüro für Baumanagement die Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "An der alten Försterei" und den Bebauungsplan "Försterei II" zur landesplanerischen Abstimmung. Nach Prüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass die vorliegenden Planungen teilweise vom wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide abweichen. Das betrifft im Einzelnen: Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,57ha, 5WE geplant) Im Flächennutzungsplan ist nur der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen (0,09ha). Die anderen Flächen sind als Grünfläche dargestellt. In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum Flächennutzungsplan wird folgendes ausgeführt: "Durch die Bereitstellung von 5 Bauplätzen kann zunächst die Erweiterung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan "An der alten Försterei" zurückgestellt werden. Eine Umsetzung des BP ist zeitnah nicht absehbar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen." Änderung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" in Neuenhofe (Größe des Planänderungsgebietes: 1,26ha, 16WE geplant) Im Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt mit folgender Begründung: "Im Baugebiet An der alten Försterei (17 freie Baugrundstücke) soll durch die Zusammenlegung von Grundstücken die Baudichte so angepasst werden, dass insgesamt 10 Bauplätze weniger entstehen." Die vorliegende Planung weicht hinsichtlich der Anzahl der geplanten WE von den Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan erheblich ab. Bebauungsplan "Försterei II" in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,55ha, keine Angaben zu den geplanten WE) Im Flächennutzungsplan ist diese Plangebiet als Grünfläche dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgendes zu Notwendigkeit der Planung dargelegt. "Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde Neuenhofe geschaffen werden." Die Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan wurden nicht begründet. Darüber hinaus wurden bereits folgende Bebauungspläne rechtskräftig, die auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweichen: Bebauungsplan "Südlich Krugbergstraße" in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,23ha, 3WE geplant) Im Flächennutzungsplan ist dieses Plangebiet nachrichtlich als Fläche für Abgrabungen dargestellt. In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum Flächennutzungsplan wird folgendes ausgeführt: "Im Flächennutzungsplan war für eine weitere Wohnbauentwicklung die Fläche des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" vorgesehen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind Erschließungsarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich, die bisher nicht erfolgten. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	Den Anregungen wird gefolgt.
-----	---	------------	--	---------------------------------------	------------------------------

			zeitnah nicht absehbar. Weiterhin hat die Bauflächenbedarfsberechnung die verbleibenden Grundstücke im Baugebiet Krugbergstücken berücksichtigt. Durch den Verkauf mehrerer Grundstücke jeweils an einen Bauherren sind in der Vergangenheit größere Grundstücke entstanden, so dass im Gebiet weniger Wohngebäude errichtet wurden als in der Bilanzierung angenommen. Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen." Bebauungsplan "Gänsekoppel" in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,46ha, keine Angaben zu den geplanten WE) Im Flächennutzungsplan ist dieses Plangebiet als Grünfläche dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird folgendes zu Notwendigkeit der Planung dargelegt. "Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für die Bürger der Gemeinde Neuenhofe geschaffen werden." Die Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan wurden nicht begründet. Bebauungsplan "Neuenhofe nördlich Forststraße" in Neuenhofe (Größe des Plangebietes 0,67ha, 3WE geplant) Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. In der Begründung zur Notwendigkeit des Plangebietes und der Abweichungen zum Flächennutzungsplan wird folgendes ausgeführt: "Diese Darstellung der innerörtlich gelegenen Fläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" seit den 90er Jahren bemüht war, die Fläche in die bauliche Nutzung einzubeziehen, dies jedoch am mangelnden Interesse des Eigentümers scheiterte, der die Fläche für die Tierhaltung nutzte. Die Gemeinde hat daher andere, teilweise baulich weniger geeignete Flächen für eine bauliche Nutzung herangezogen und die betroffene Fläche trotz der innerörtlichen Lage als Grünlandfläche dargestellt. Aufgrund des Eigentumsübergangs eröffnete sich die Möglichkeit einer Nutzung durch Wohnbebauung, die den Zielen der Gemeinde Westheide und der Verbandsgemeinde Elbe-Heide entspricht, innerörtliche Flächen bevorzugt zur Deckung des Wohnbedarfes heranzuziehen. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgestellten Baulücken im Wohngebiet Krugbergstücken sind inzwischen bebaut oder an Bauwillige veräußert. Durch die Bereitstellung von drei Bauplätzen auf der innerörtlichen Fläche kann zunächst die Erweiterung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan "An der alten Försterei" zeitlich zurückgestellt werden." – Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplan Elbe-Heide wurde eine Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften durchgeführt. Für die Ortschaft Neuenhofe wurde ein Bedarf an 9WE ermittelt, der durch die Bebauungsplangebiete "Krugbergstücken" (9 freie Baugrundstücke) und "An der alten Försterei" (17 frei Baugrundstücke) und durch innerörtliche Reserveflächen (6 Baugrundstücke) gedeckt werden kann. Die Gemeinde ging im Rahmen der Aufstellung des		
--	--	--	--	--	--

– Die Unterlagen wurden überarbeitet und eine neue Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellt. Diese wurde mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt, die am 31.01.2020 erneut Stellung bezogen hat.

			Flächennutzungsplan davon aus, dass durch Zusammenlegung von Grundstücken weniger Wohneinheiten in den Baugebieten entstehen werden; im Bereich des Baugebietes "An der alten Försterei", welcher noch nicht erschlossen ist, sollen durch Zusammenlegung von Grundstücken 10 Grundstücke weniger entstehen. Bereits zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist im OT Neuenhofe von einem Angebotsüberhang auszugehen. Die vorliegenden Planungen und die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, weisen eine Fläche von 2,48ha mit max. 25WE aus, die den ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Neuenhofe bei weitem überschreiten. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von weiteren Baugebieten wird damit begründet, dass zur Umsetzung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" Erschließungsarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich sind, die bisher nicht erfolgten und eine Umsetzung des Bebauungsplanes zeitnah nicht absehbar ist. Gleichzeitig wird aber ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan "An der alten Försterei" durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch hier die Bautätigkeit demnächst aufgenommen werden soll. Da die Bauleitpläne gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird um Darlegungen gebeten, inwieweit die Bebauungspläne dem Ziel Z26 des LEP-LSA 2010 entsprechen. Danach sind in den Gemeinden, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In die Bilanzierung sind die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne, die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie die Baulücken in der Ortschaft Neuenhofe einzubeziehen. Eine landesplanerische Abstimmung zu den Bebauungsplänen "Südwestlich Krugbergstraße", Bebauungsplan "Försterei II" und der Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "An der alten Försterei" kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen vorgenommen werden. In den Begründungen zu den Bebauungsplänen ist darzulegen, inwieweit die Plangebiete mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.		
		31.01.2020	– Nach Prüfung der Unterlagen stellte das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr im November 2019 fest, dass die Planung teilweise vom wirksamen Flächennutzungsplan – FNP – der Verbandsgemeinde Elbe-Heide abweicht. Im Rahmen der Aufstellung des FNP Elbe-Heide wurde eine Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften durchgeführt. Für die Ortschaft Neuenhofe wurde ein Bedarf an 9 WE ermittelt, der durch die Bebauungsplangebiete "Krugbergstücken" (9 freie Baugrundstücke) und "An der alten Försterei" (17 freie Baugrundstücke) und durch innerörtliche Reserveflächen (6 Baugrundstücke) gedeckt werden kann. Da durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ein Angebotsüberhang an Wohnbauflächen in der Gemeinde Westheide besteht, hat sich die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des FNP verpflichtet, eine Anpassung des Bebauungsplanes "An der alten Försterei" (17 freie Baugrundstücke) in der Art vorzunehmen, dass durch Zusammenlegung von Grundstücken die Baudichte so angepasst	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	

			wird, dass 10 Bauplätze weniger entstehen. Ein Bedarf für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kann aus dem wirksamen FNP nicht abgeleitet werden. Da die Bauleitpläne gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wurde mit Schreiben vom 08.11.2019 einen Nachweis gefordert, inwieweit der Bebauungsplan dem Ziel Z26 LEP-LSA 2010 entspricht. Danach sind in den Gemeinden, die keine zentralörtlichen Funktionen wahrnehmen, die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Planungsbüro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke sandte per E-Mail vom 09.01.2020 eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung bis zum Jahr 2030 auf der Grundlage der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose. Danach ergibt sich aufgrund einer positiveren Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Westheide ein Bedarf von nunmehr 28 Baugrundstücken. Da der Bebauungsplan der Deckung des ermittelten Bedarfs dient, entspricht der Bebauungsplan dem Ziel Z28 LEP-LSA 2010. - Nicht nachvollzogen werden kann, warum in dem Ortsteil Hillersleben bis zum Jahr 2030 15 Haushalte weniger, im Ortsteil Neuenhofe aber 43 Haushalte mehr erwartet werden. Wenn keine nachvollziehbare Begründung für diese unterschiedliche Entwicklung der Haushalte in den einzelnen Ortsteilen vorgelegt werden kann, ist nur von einem Bedarf von 28 Baugrundstücken, der in den drei Ortsteilen realisiert werden kann, auszugehen und in der Begründung zum Bebauungsplan auch so auszuführen. Ein Bedarf an 43 Baugrundstücken im Ortsteil Neuenhofe ist derzeit nicht erkennbar.		
			- Der Bebauungsplan "Südwestlich Krugbergstraße" in Neuenhofe weist eine Größe von ca. 0,54 ha aus. Geplant sind 5 Baugrundstücke. Nach Prüfung der Unterlagen stellt das	- Die Gemeinde Westheide weist in den Ortsteilen Hillersleben und Neuenhofe grundlegend voneinander abweichende Haushaltsgrößen und Altersstrukturen auf. Während in Neuenhofe seit 1990 in neuen Wohngebieten ca. 80 Einfamilienhäuser neu entstanden, hat sich Hillersleben nahezu ausschließlich innerhalb der bestehenden Ortslage und der bereits vor 1990 bestehenden Siedlung entwickelt. Neue Baugebiete wurden nicht erschlossen. Dies hat zu einer abweichenden Altersstruktur der Bewohner in den Ortsteilen geführt. Einer Überalterung im Ortsteil Hillersleben steht eine im Verhältnis zum Landesdurchschnitt jüngere Bevölkerung in Neuenhofe gegenüber. Die jüngere Bevölkerung bietet deutlich bessere Reproduktionsvoraussetzungen für die zukünftige Einwohnerentwicklung, die sich in beiden Ortsteilen am Eigenbedarf orientieren soll. Es ist daher eine deutlich stabilere Einwohnerentwicklung in Neuenhofe gegenüber Hillersleben anzunehmen. Die Aufteilung der prognostizierten Einwohnerentwicklung für die Gesamtgemeinde Westheide auf die einzelnen Ortsteile orientiert sich an der Entwicklung im letzten Jahrzehnt. Diese bisherige Entwicklung ist allein aufgrund der Eigenentwicklung eingetreten, da die Zu- und Wegzüge nach der Gemeinde Westheide ausgeglichen sind. Daten zu den Haushaltsgrößen in den einzelnen Ortsteilen liegen nicht vor. Aufgrund der Anzahl der belegten Wohnungen ist jedoch bereits erkennbar, dass in Neuenhofe der Anteil von Haushalten mit 3 und mehr Personen deutlich höher ist, als in Hillersleben. Es ist daher zu erwarten, dass der Rückgang der Haushaltsgrößen in Neuenhofe deutlicher ausfällt als in Hillersleben. Insofern sind die unterschiedlichen Annahmen hinreichend fachlich begründet. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	

			Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr unter Bezug auf §13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23.04.2015) fest, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch gesicherten Raumfunktionen sind nicht erkennbar. Gemäß §2 Abs.2 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. - Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß §16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr von der Genehmigung/ Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.	- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Im Rahmen der Abwägung bedürfen sie keiner Behandlung.	
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	04.11.2019	- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß §2 Abs.4 in Verbindung mit §21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 Abs.1,2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. - Gegenwärtig wird der 2.Entwurf vorbereitet. Neuenhofe ist im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht als Zentraler Ort festgelegt. Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Z26 ist in den nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. In diesen Gemeinden können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbetreibenden (Eigenbedarf) Wohnbauflächen, Gewerbeflächen u.a. mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der entsprechende Eigenbedarfsnachweis wurde geführt und mit der obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt. Diese hat in der Folge festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

			Maßnahmen gilt: Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlich statistischen Bevölkerungsprognose), die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheiten zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Nachfrage nach Bauland erforderlich. (1. Entwurf REP MD, Z11) In der Begründung des Bebauungsplans wird sich auf den Bedarfsnachweis im Flächennutzungsplan bezogen. Zusätzlich kommt man zu der Einsicht, die bis zu 5 Grundstücke besitzen keine erhebliche Auswirkung auf die Bedarfsdeckung. Des Weiteren geht man davon aus, dass der Bebauungsplan "An der alten Försterei", der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, zeitnah nicht umgesetzt werden kann. Der Bebauungsplan "An der alten Försterei" liegt der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg jedoch ebenfalls vor. Aufgrund der Abweichungen zum Nachweis des Flächennutzungsplanes ist zur Beurteilung des Bebauungsplanes eine Gesamtschau der geplanten und vollzogenen Wohnbebauungen notwendig. Ohne den entsprechenden Nachweis des Eigenbedarfs muss die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg davon ausgehen, dass der Bebauungsplan gegen das Ziel 15 des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg verstößt. Gemäß §12 Abs.2 ROG kann die Maßnahme/ Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. - Zusätzlich zum Nachweis sollte sich der Plangeber mit folgenden Zielen und Grundsätzen des 1. Entwurfs auseinandersetzen: G27 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. - Z123 Bei Planungsgen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/ oder erschlossene Flächen genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind daher vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. - Z10 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. - G30 Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen. Eine abschließende Stellungnahme ist anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht möglich. Es wird gebeten, die notwendigen Nachweise in der Begründung zu ergänzen und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg erneut zur Verfügung zu stellen. Gemäß §12 Abs.2 ROG kann die Maßnahme/ Planung befristet untersagt werden, wenn die	- Die innerhalb der Ortslage bestehenden Bauflächenpotentiale wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erhoben und berücksichtigt. Sie decken den Bedarf nicht. Auch die neue Bedarfsprognose stellt auf die Erhebungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine erneute Befassung mit diesem Sachverhalt ist daher im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht grundsätzlich erforderlich. Hierfür gilt das Prinzip der "Abschichtung", das heißt in übergeordneten Planverfahren bereits untersuchte Sachverhalte bedürfen nicht erneut der Behandlung im nachgeordneten Verfahren. Dies gilt auch für die weiteren nebenstehend angeführten Ziele.	
--	--	--	---	---	--

			Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. – Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß §2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	– Diese liegt inzwischen vor. Die Planung ist nicht raumbedeutsam.	
		13.11.2019	– Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ist um Stellungnahme für mehrere Bebauungspläne in Neuenhofe gebeten worden. Bei der Prüfung der Planungen wurde festgestellt, dass diese teilweise vom wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide abweichen. Eine Auflistung der betroffenen Bebauungspläne enthält das Schreiben der obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref.24 vom 08.11.2019. Gemäß Ziel 11 des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg können Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) Wohnbauflächen mit entsprechendem Nachweis ausweisen. Da die Bebauungspläne von der Bedarfsnachweisführung des Flächennutzungsplanes abweichen, ist von der Gemeinde der Nachweis erneut zu erbringen. Bei der Nachweisführung ist generell eine Flächenbilanz, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet, erforderlich. Hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Nachfrage nach Bauland erforderlich. Zudem sind in diesem Fall die Bilanzierung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne in Neuenhofe in die Analyse miteinzubeziehen. Eine Stellungnahme für die Bebauungspläne "Südwestlich Krugbergstraße", Bebauungsplan "Försterei II" und der Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "An der alten Försterei" kann erst nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen erfolgen.	– Die Bauflächenbedarfsberechnung wurde erstellt und mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde abgestimmt. Diese hat festgestellt, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.	
13.	Unterhaltungs- verband Untere Ohre	08.10.2019	– Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer II.Ordnung, die gemäß §54 WG LSA vom Unterhaltungsverband zu unterhalten sind. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich