



eine funktionsteilige Wahrnehmung der grundzentralen Aufgaben zwischen den Ortsteilen Colbitz und Rogätz sinnvoll und erforderlich. Aufgrund des kooperativen Verflechtungsbereiches bestehen sich ergänzende Angebote an Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Festlegung eines gemeinsamen Grundzentrums ist daher funktional und räumlich begründet.

Auch im Sinne einer gewissen Planungskontinuität wird dieses raumordnerische Modell präferiert um somit bereits getätigte Investitionen nachhaltig und zukunftsfähig zu sichern.

## § 2 Vertragszweck

Im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es geboten, vorhandene Potentiale an zentralen Einrichtungen und an Flächenreserven im Siedlungsbereich der zwei Standorte zur funktionsteiligen Wahrnehmung gemeinsamer grundzentraler Aufgaben zu nutzen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Fokussierung auf einen anderweitigen Standort einerseits eine Siedlungsexpansion stattfindet und andererseits Flächen an anderen Standorten in den teilfunktionalen Ortsteilen Colbitz und Rogätz brachfallen.

Der raumordnerische Vertrag dient auch der engen kommunalen Zusammenarbeit bei allen die Gesamtheit des grundzentralen Bereiches betreffenden Entscheidungen. Ziel der vertraglichen Vereinbarungen ist die Stärkung eines gemeinsamen grundzentralen Versorgungsbereiches und die funktionsteilige Wahrnehmung der Versorgungsaufgaben.

## § 3 Vorgaben zur raumordnerischen Verträgen

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 enthält im Kapitel Zentrale Orte entsprechende Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Auf der Grundlage des Grundsatzes 16 wird der vorliegende raumordnerische Vertrag abgeschlossen. Demnach können insbesondere in dünn besiedelten Räumen und in schwer erreichbaren Gebieten (Mittelgebirgsregionen, Flusslagen, Randlagen und ähnlichen) [...] die zentralörtlichen Funktionen zur Versorgung der Bevölkerung zwischen benachbarten Orten oder Orten mit gemeinsamem Verflechtungsbereich aufgeteilt werden.

In der Begründung dazu wird ausgeführt: Zentralörtliche Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung können für einen einheitlichen Verflechtungsbereich zwischen benachbarten Orten oder Orten mit gemeinsamem Verflechtungsbereich geteilt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei müssen sich die Orte ergänzen und dürfen nicht konkurrierend die gleichen Versorgungseinrichtungen vorhalten.

In Ziel 32 des LEP 2010 heißt es: Die Wahrnehmung gemeinsamer zentralörtlicher Aufgaben ist mittels eines raumordnerischen Vertrages zwischen den Partnern festzulegen und zu gewährleisten. Nach Ablauf von zehn Jahren ist durch den Träger der Planung zu prüfen, ob die zentralörtlichen Funktionen gemeinsam wahrgenommen werden. Bei Nichterfüllung der vertraglich festgelegten Aufgabenteilung kann der zentralörtliche Status im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan aufgehoben werden.

In der Begründung dazu wird ausgeführt: Um das mit dem Zentrale-Orte-System verfolgte Konzentrationsprinzip nicht zu gefährden, kommen funktionsteilige Zentrale Orte nur in Ausnahmefällen in Betracht. Als funktionsteilige Zentrale Orte gelten solche zentralen Siedlungsgebiete, die in einem engen strukturellen Zusammenhang stehen und funktionale Mittelpunkte eines gemeinsamen Verflechtungsbereiches sind. Die jeweiligen Versorgungseinrichtungen aus dem gemeinsamen Verflechtungsbereich müssen gut erreichbar sein. Grundlage der arbeitsteilig zu erfüllenden Aufgaben sind konkrete vertragliche Regelungen zwischen der Regionalen

Planungsgemeinschaft und den beteiligten Orten. Die Realisierung der vertraglichen Regelung ist nach zehn Jahren zu überprüfen; Nichterfüllung des Vertrages kann im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan zum Entfallen des zentralörtlichen Status führen.

#### § 4 Regelungsgegenstände und Maßnahmen zur Umsetzung

- Abstimmungserfordernis bei raumbedeutsamen Planungen

Die Vertragspartner vereinbaren, alle Entscheidungen, die Auswirkungen auf den gemeinsamen grundzentralen Versorgungsbereich haben, mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abzustimmen. In der Abwägung zu raumbedeutsamen Einzelentscheidungen sind stets die Belange der gemeinsamen Interessen angemessen zu berücksichtigen.

- Innenverdichtung vor Außenentwicklung

Planungen und Maßnahmen sind darauf auszurichten, die Innenbereiche zu stärken und die Entwicklung in äußere Bereiche zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die Infrastrukturfolgekosten/Instandhaltungskosten, die sich vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bei einer Unterauslastung für die geringer werdende Anzahl der Bewohner erhöhen würden, einzudämmen. Vor der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur ist zu prüfen, inwieweit innerörtliche Flächen in Anspruch genommen werden können. Diese Standortalternativenprüfung ist durchzuführen und zukünftige Remanenzkosten sind zu ermitteln (Remanenzkosten sind Aufwendungen zum Unterhalt der Infrastruktur je Einwohner).

- Zuweisung zentralörtlicher Funktionen

Gemäß Ziel 28 des Landesentwicklungsplanes 2010 beinhaltet die zentralörtliche Funktion folgende Zentralitäten:

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs.

Die teilzentralen Orte übernehmen folgende zentralörtliche Funktionen:

##### 1. Versorgungszentralität

Die beiden Standorte erfüllen für ihren Einzugsbereich die Funktion der verbrauchernahen Grundversorgung. Diese wird in der Regel durch Nahversorgungsmärkte mit einer Geschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup> gewährleistet. Im Ortsteil Colbitz existieren 2 und im Ortsteil Rogätz 1 Nahversorgungsmarkt. Darüber hinaus existieren eine Reihe kleinere mittelständische Handelsunternehmen und in den Gemeinden und Ortsteilen ohne stationäre Einzelhandelseinrichtungen übernehmen z.T. kleinere mobile Anbieter die Versorgung. Es ist davon auszugehen, dass für individuelle Kundenwünsche durch den Internethandel mögliche Engpässe bei der stationären Versorgung abgemildert werden.

##### 2. Arbeitsplatzzentralität

Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung sind:

- Standort des Kaliwerkes Zielitz als mehrgemeindliche Produktionsstätte einschließlich angrenzender Gewerbebereiche,

- Gewerbegebiet Colbitz nördlich der Ortslage mit dem Hartsteinwerk und dem Betonwerk einschließlich der Erweiterungsoption bis an den Autobahnanschluss an die BAB 14,
- Gewerbegebiet Bahnhofstr. Rogätz mit der Betriebsstätte der Homann Feinkostwerke.

### 3. Wohnstandorte

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Erhöhung der Auslastung bestehender bzw. bauleitplanerisch gesicherter Wohngebiete in den 7 Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide,
- Verdichtung der Wohnbau- und Mischgebietsflächen innerhalb der Siedlungsbereiche der 7 Gemeinden,
- Eigenbedarfsentwicklung in den nicht-zentralen Orten,
- bedarfsweise Ausweisung über den Eigenbedarf hinaus im funktionsteiligen Grundzentrum Colbitz-Rogätz; jedoch nur unter Bedarfsnachweisführung aus der hervorgeht, dass anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen und dass eine positive Baulandnachfrage im zurückliegenden Zeitraum vorliegt (Standortalternativenprüfung).

### 4. Bildungsstandorte

Sekundarschulstandort ist Zielitz. Grundschulen befinden sich in Burgstall, Colbitz, Rogätz und Zielitz. Angern ist Standort einer Grundschule in privater Trägerschaft. Die Standorte sind zu sichern und an die demografische Entwicklung anzupassen.

### 5. Standorte der Kultur

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege sind:

- Angern mit dem Wasserschloss
- Lindhorst mit der Mühle
- Rogätz mit dem Kluttturm
- Hillersleben mit dem Kloster und
- Zielitz mit dem Holzhaustheater.

Colbitz ist als regional bedeutsamer Erholungsstandort festgelegt (Heide, Lindenwald und Campingplatz).

Als Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote sind Rogätz und Heinrichsberg festgelegt (Bestandteil des Blauen Bandes, Anschluss an den Elbradwanderweg).

Besonderer Touristischer Anziehungspunkt ist der Kalimandscharo.

### 6. Standorte der medizinischen Grundversorgung

Die medizinische Grundversorgung durch Ärzte für Allgemeinmedizin und Zahnärzte ist in beiden Ortsteilen des funktionsteiligen Grundzentrums gewährleistet. Dies soll auch zukünftig gewährleistet werden. Neben den niedergelassenen Ärzten in den beiden und weiteren Ortsteilen befinden sich Apothekenstandorte bzw. eine gesicherte Medikamentenversorgung ebenfalls in beiden Ortsteilen.

### 7. Standorte der Verwaltung

Die Verwaltungszentralität wird von Rogätz ausgeübt. In Colbitz befindet sich eine Außenstelle der Verwaltung.

