

**Begründung zur 8. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide
in der Fassung vom 25.11.2020**

**VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
8. Änderung
VORENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

25.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNG	3
1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Übergeordnete Planungen	6
2.2	Landschaftsplan Südliche Altmark-Elbe	15
2.3	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung	15
2.4	Rechtliche Grundlagen	16
3.	LAGE UND GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS	17
4.	ÄNDERUNGSINHALT	18
5.	PLANUNGSALTERNATIVEN	20
6.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)	21
6.1	Vorbemerkungen	21
6.2	Planinhalte, Umweltziele, Umfang der Umweltprüfung	21
6.3	Prognose der Umweltauswirkungen	27
7.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31
8.	VERFAHRENSVERMERK	32

0. VORBEMERKUNG

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 30.06.2016 wirksam. Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide dar und ist damit das Ergebnis eines grundsätzlichen, politischen sowie fachlichen Planungsprozesses auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Gemeinde Rogätz ist Verbandsmitglied der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide entstand im Zuge der Gemeindegebietsreform, ihr gehören die Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche-Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz an. Diese im Gemeindeverband weiterhin grundsätzlich selbstständigen Gemeinden verfügten bis zur Aufstellung des verbandsgemeindlichen Flächennutzungsplanes selbst zum Teil über wirksame Flächennutzungspläne. Diese wurden in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide überführt. Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA¹) erfüllt die Verbandsgemeinde anstelle ihrer Mitgliedsgemeinden die Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Flächennutzungspläne.

Vorliegend erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Bereich der Gemeinde Rogätz. Damit werden die Änderungsinhalte Darstellungsgegenstand des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Somit versteht sich die vorliegende 8. Änderung als Anpassung an aktuelle Planungserfordernisse im Zusammenhang mit der Parallelaufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung) in der Gemeinde Rogätz.

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide soll anstelle eines ehemaligen Möbelfachmarktes an der Bahnhofstraße ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zur Nahversorgung der Gemeinde Rogätz errichtet werden. An diesem Standort ist bereits ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" rechtswirksam, welcher im Hinblick auf die begehrte Ansiedlung durch die Gemeinde Rogätz geändert wird.

Mit der beabsichtigten Ansiedlung wird durch den Lebensmitteldiscountmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Handelsnutzungen dieser Art waren bislang im Kontext des festgesetzten Bebauungsplanes, wie vor, nicht zulässig. Die angestrebte Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes findet mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-

¹ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA. S. 288)

Heide durch eine Darstellungsänderung von bisher gewerblichen Bauflächen zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" ihren Ausdruck. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide besitzt damit eine Flächendarstellung, welche absehbar nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für ihr Verbandsmitglied Gemeinde Rogätz entspricht. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide an tatsächliche, wie künftig beabsichtigte Nutzungen anzupassen.

Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung aufrecht zu erhalten. Damit besteht für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide die Zielstellung, den Flächennutzungsplan für das Verbandsmitglied Gemeinde Rogätz im Hinblick auf bauliche Entwicklungen zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bedarfsgerecht vorzugeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der strukturellen Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung zu, wonach negative Auswirkungen auf weitere Handelsstandorte im Gemeindegebiet auszuschließen sind.

Vorliegend handelt es sich um die Vorgabe planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die Marktansiedlung (s. o.) innerhalb der Gemeinde Rogätz. Damit erfolgt die Stärkung des in Teilen bereits gewerblich genutzten, in den nördlichen Teil der Ortslage integrierten Entwicklungsstandortes, auch vor dem Hintergrund weiterer Bebauung verfügbarer Baugrundstücke im Umfeld, für die Versorgung der Bevölkerung.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung potenziell schädlicher Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung wurde gutachterlich eine Auswirkungsanalyse² erstellt, welche die Auswirkungen des begehrten Vorhabens städtebaulich und im Hinblick auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen, wie sie sowohl hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes wie auch den landesplanerischen Vorgaben erforderlich ist, gegeben ist.

Ziel ist es, für diesen neuen Nahversorgungsstandort an einer Haupterschließungsstraße, der Bahnhofstraße gelegen, einen wichtigen Baustein der Nahversorgungsinfrastruktur mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsbereich zu etablieren. Der Standort ist von herausgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da sowohl für die südlich hiervon gelegenen Wohngebiete in zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar Distanz der Standort die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit mit Waren des täglichen

² Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto-Markendiscout in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 24.01.2020

Bedarfs darstellt. In Rogätz selbst gibt es nur einen weiteren Lebensmitteldiscountmarkt (NP-Markt), welcher bislang Nahversorgungsfunktionen erfüllt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist aber auch Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel. Sie korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um das Anliegen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für Rogätz, den von der Gemeinde gewollten Nahversorgungsstandort planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für das Etablieren im Bereich der Bahnhofstraße rahmensetzend festzulegen. Auf diese Weise soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung geschaffen werden, eine Nahversorgungslage zu begründen, damit die Versorgungsaufgaben des zukünftigen Grundzentrums Rogätz (anteilig) wahrnehmen zu können und hierfür eine Sonderbaufläche anstelle der bislang erfolgten Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorzugeben. Weitere, der Nahversorgung dienende Handelsnutzungen sind für diesen Standort nicht ausgeschlossen. Näheres hierzu wird über die verbindliche Bauleitplanung geregelt.

Die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² ist, mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Verkaufsflächengröße, hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklung sowohl innerhalb der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als auch in Bezug auf die Gemeinde Rogätz selbst zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den gemeindlichen Kontext zu widerlegen. Der Gemeinde Rogätz geht es darum, in ihrer neuen Rolle als funktionsteiliges Grundzentrum den Standort an der Bahnhofstraße als Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung zu begründen, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich sowie die bedeutende Zahl an Pendlern hiermit anzusprechen.

Der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt bei der vorliegenden Änderung besondere Bedeutung zu. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (siehe Punkt 6 – Umweltbericht).

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Gemeinde Rogätz die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale

Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), vom 29.05.2006, in Kraft seit 28.06.2006.

Unter Berücksichtigung insbesondere der Planungsziele der 8. Änderung und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung, im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Rogätz gehört zum Landkreis Börde und ist gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010), wie auch des wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD) ohne zentrale Funktion. Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 ist der Nachbarort Angern als Grundzentrum für den Bereich nordöstlich von Wolmirstedt festgesetzt. Die seinerzeit verfolgte Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen grundzentralen Standortes in Angern ist jedoch auf Grund des demografischen Wandels und des damit verbundenen Einwohnerrückgangs nicht mehr umsetzbar. Gegenwärtig erfolgt bereits eine grundzentrale Funktionsteilung zwischen Colbitz, Rogätz und Zielitz. Um u. a. diesem Umstand zu begegnen, hat die Regionalversammlung am 03.03.2010 beschlossen (Beschluss-Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Am 02.06.2016 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht für den Zeitraum vom 11.07.2016 bis 11.10.2016. Gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des 2. Entwurfs des REP MD. Im 1. Entwurf des REP MD ist die Gemeinde Rogätz bereits in Funktionsteilung mit Colbitz als Grundzentrum festgelegt. Diese Festlegung steht auch für den 2. Entwurf des REP Magdeburg nicht in Frage.

Somit resultieren für das vorliegende Plangebiet in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Raumordnungsgesetz (ROG)³ in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Ungeachtet dessen sind folgende Ziele der Raumordnung niedergelegt im REP MD 2006 für die vorliegende Bauleitplanung beachtlich:

- die Nachbargemeinde Angern ist als Grundzentrum festgelegt, Rogätz hat keine zentralörtliche Funktion,
- Rogätz befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 9 "Haidberg".

³ Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

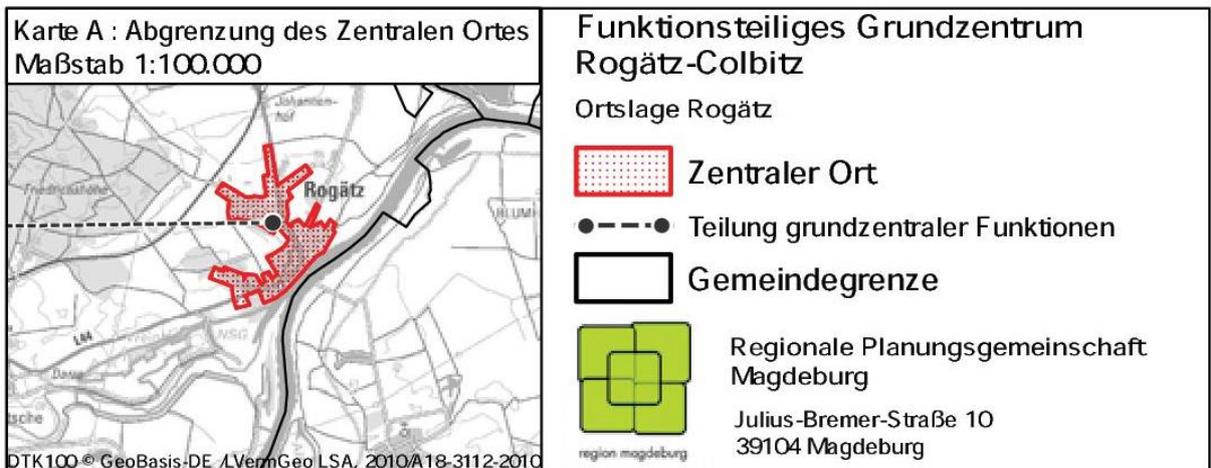
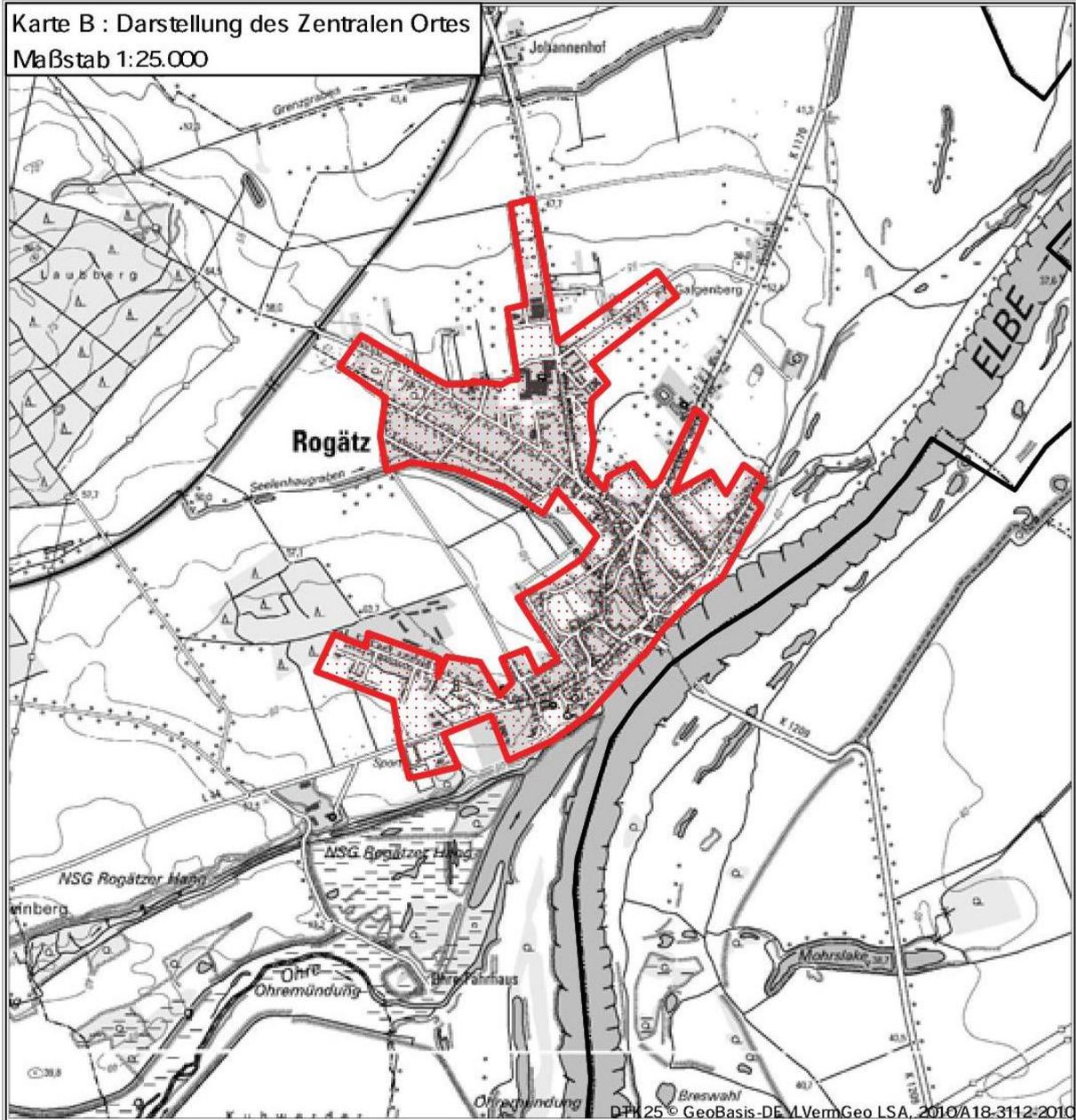
Das vorgenannte Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung umfasst wesentliche Teile im Osten der Colbitz-Letzlinger Heide zwischen Colbitz, Angern und Rogätz. Die Ausweisung der Fläche um Rogätz erfolgte vor dem Hintergrund einer geplanten großflächigen Freizeitanlage nördlich von Rogätz, welche jedoch nicht umgesetzt wurde und für die fernerhin keine Umsetzungschancen mehr bestehen. Resultierend wurden die Vorbehaltsgebietskategorie im Rahmen des 1. Entwurfs des REP MD entfallen gelassen.

Anmerkung:

Bereits der der vorliegenden Änderung zu Grunde liegende Bebauungsplan hatte eine Vereinbarkeit des Gewerbestandortes mit dem Vorbehalt der großflächigen touristischen Erschließung der Landschaft festgestellt.

Die räumliche Abgrenzung der (zukünftigen) Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung. Die Abgrenzung des Grundzentrums Rogätz entspricht im 1. Entwurf des REP MD dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Rogätz, einschließlich seiner Erweiterungen und ist in Anlage 1, Anhang 1 des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2016 auf der Festlegungskarte 2.3.23 abgegrenzt. (siehe nachstehende Karte).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.



Quelle: <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan>

Der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System der Zentralen Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 35, LEP ST 2010). In diesem System der Zentralen Orte wird Rogätz in Funktionsteilung mit Colbitz Grundzentrum sein.

In der Summe ist es die Aufgabe der entsprechenden Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft des (funktionsteiligen) Grundzentrums Rogätz zu ermöglichen und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Beide, der Verbandsgemeinde Elbe-Heide zugehörigen Orte üben zentralörtliche Funktionen aus und die Schwerpunktsetzungen der räumlichen Entwicklung werden in einem raumordnerischen Vertrag geregelt.

Im Hinblick auf die funktionsteilige Versorgungsfunktion für den umgebenden ländlichen Raum besitzt Rogätz demnach zukünftig eine besondere Bedeutung (G 17, LEP ST 2010). "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 – Ländlicher Raum)

In vorliegender Flächennutzungsplanänderung erfolgt somit eine bestandsverändernde städtebauliche Entwicklungsplanung an einem integrierten Standort in Rogätz, entsprechend Ziel 52 LEP ST 2010. Zusätzlich wird so die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010), da vorliegend ein bereits bestehender, anthropogen überprägter Marktstandort weiterentwickelt werden soll. Mit dem Ziel 52 LEP ST 2010 wird Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Voraussetzung hierfür ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. Das bedeutet, dass die Zielfestlegung Z 52 im vorliegenden Fall erst Anwendung finden kann, wenn der Regionale Entwicklungsplan mit der Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des LEP ST 2010 rechtswirksam ist (s. u.).

Diese Voraussetzung ist durch den in Aufstellung befindlichen REP MD (zurzeit Erarbeitung des 2. Entwurfes) noch nicht erfüllt. Somit wäre erst nach Bekanntmachung des REP MD die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel innerhalb der zentralörtlichen Abgrenzung eines festgelegten Grundzentrums raumordnungsrechtlich zulässig. Wie bereits ausgeführt, wurde Rogätz im 1. Entwurf des REP Magdeburg gemeinsam mit Colbitz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die gemeinsamen Grundzentren weisen einen kooperativen Verflechtungsbereich auf, der sich aus dem gemeinsamen Einzugsbereich für die Bewohner, der Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung für die jeweiligen Orte und letztendlich der Zugehörigkeit zu einer Verbandsgemeinde ergibt. Die Orte üben zentralörtliche Funktionen aus und die Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung wird im raumordnerischen Vertrag geregelt. Der raumordnerische Vertrag ist ebenfalls erst anwendbar, wenn der REP Magdeburg bekannt gemacht worden ist. D. h., Rogätz kann parallel zu vorliegender Flächennutzungsplanänderung das Bebauungsplanverfahren für ein Sonstiges Sondergebiet "Handel" weiter fortführen, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss aber erst fassen, wenn der derzeit aufgestellte REP Magdeburg rechtskräftig ist und das Grundzentrum festliegt. Dies ist darin begründet, dass die Zielfestsetzung Z 52 des LEP 2010 erst dann Anwendung finden kann, wenn die Festlegung und räumliche Abgrenzung des Grundzentrums gemäß Ziel Z 39 LEP 2010 rechtswirksam erfolgt ist.

Im Rahmen der Prüfung der Möglichkeiten, wie das Planverfahren bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zielführend ausgestaltet werden kann, entscheidet sich die Gemeinde für die Formulierung eines Zielabweichungsantrages zur Initiierung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 11 LEntwG LSA⁴. Nach § 6 Abs. 2 ROG kann aus Sicht der Gemeinde von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Da der 1. Entwurf des REP MD (und aller Voraussicht nach auch der 2.) die grundzentrale Funktion für Rogätz vorgibt und die grundzentrale Festlegung für die Gemeinde Angern sich nicht als verwirklicht gezeigt hat, ist die geänderte raumordnerische Stellung von Rogätz bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu rechtfertigen, da angenommen werden kann, dass die Regionale Planungsgemeinschaft, wenn sie hätte absehen können, dass die Gemeinde Angern ihre grundzentrale Funktionszuordnung absehbar nicht würde erfüllen können, bereits zum damaligen Zeitpunkt in Erwägung gezogen hätte, Rogätz als Grundzentrum festzusetzen.

Insofern ist der durch die laufende Rechtsprechung bestätigte Härtefall für die Gemeinde Rogätz vorliegend gegeben, bei dem die Planaussage des wirksamen Regionalplanes zwar dem begehrten Vorhaben entgegensteht, gleich-

⁴ Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt mehrfach geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

wohl aber eine Zulassung vertretbar erscheint, da die Besonderheiten des Einzelfalls, mit Blick auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die gewollte Planung nicht in Frage stellen. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung zum Ziel Z 52 LEP ST 2010 grundsätzlich erfüllt. Die Zielkonformität hängt im vorliegenden Fall allein an der "Formalie" des Inkrafttretens des REP MD.

Das Abwarten des zeitlich ungewissen Planungsfortgangs bei der Aufstellung des REP MD, welcher sich bereits seit etlichen Jahren hinzieht, führt für die Gemeinde Rogätz zu einem faktischen Entwicklungsstillstand in der funktionsteiligen Versorgungslandschaft von Colbitz/Rogätz. Dies bildet, wie vorgenannt, eine Härte, die der Plangeber des LEP ST 2010 so nicht vorhersehen konnte und sicher nicht in seinen Willen aufgenommen hätte. Insofern erfolgt parallel zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB die Antragstellung auf Abweichung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 LEntwG LSA bei der obersten Landesentwicklungsbehörde.

Unabhängig von vorstehendem Antragsverfahren war für die Gemeinde Rogätz entscheidend herauszufinden, ob der anzusiedelnde Lebensmitteldiscountmarkt über seinen Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Gebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen werden, auf die insbesondere auch nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Die hierzu erarbeitete Auswirkungsanalyse⁵ konstatiert im Ergebnis das Fehlen nachteiliger Auswirkungen. Damit besteht über die vorliegende Bebauungsplanänderung die Aufgabe, die dafür zu Grunde gelegten Annahmen durch Planfestsetzungen zu regeln. Auf diese Weise kann von einer Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange beim Vollzug der Bebauungsplanänderung in der Form ausgegangen werden, dass keine Konflikte mit der Standortmodifizierung einhergehen.

Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse legen dar, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010).

Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Planungsziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Planstandort übernimmt wohnungsnah Nahversorgungsfunktionen für die Gemeinde Rogätz sowie ergänzende wohnortnahe Versorgungsfunktionen für angrenzende Gemeinden der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Planstandort ist es möglich, die legitime Eigenbindung der Kaufkraft stärker vor Ort zu realisieren und bisher abfließende Kaufkraft

⁵ Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020

anteilig zurückzugewinnen. Der prognostizierte Umsatz des Planstandortes resultiert lt. Auswirkungsanalyse zu 83% aus einer Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Auch die ermittelte Kundenbindung führt nicht zu einer dominanten Stellung des Marktes innerhalb des funktionsteiligen Grundzentrums.

Zudem wurde untersucht, ob es existenzielle Auswirkungen für Lebensmittelhandwerksbetriebe in Rogätz oder Colbitz geben könnte, wodurch schädliche Auswirkungen der vorliegenden Planziele bestätigt würden. Auch dieses musste gutachterlich verneint werden. Ebenso gilt dies für existenzielle Auswirkungen weiterer projektrelevanter Anbieter, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte und Rogätz, Colbitz und Zielitz zählen. Auch konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden. Da durch den Gutachter weder in Colbitz noch in Rogätz faktische zentrale Versorgungsbereiche festgestellt werden konnten, wurden die möglichen schädlichen Auswirkungen, wie vorstehend genannt, geprüft.

Für die Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes an einem integrierten Standort besteht im Ergebnis, aus Sicht der Gemeinde Rogätz, eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO⁶ genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei der avisierten Verkaufsfläche von 1.000 m² nicht vorliegen werden. Nach Recherchen der Gemeinde Rogätz liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandene oder geplante, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche - gefährden.⁷

Dagegen ist der vorliegend geplante Lebensmitteldiscountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde ausgerichtet und kann damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden werden. Somit geht die vorliegende Standortplanung konzeptionell davon aus, dass die vorhandene städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, da der vorliegende Marktstandort für die Wohnbevölkerung gut erreichbar ist und mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung im Umfeld sichert. Folglich

⁶ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

⁷ vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, u. a. BauGB und BauNVO, Rd. Nr. 80 zu § 11 BauNVO (s. a. BVerG Urt. vom 03.02.1984 – 4 c 54.80)

sieht die Gemeinde Rogätz es insbesondere als erforderlich an, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Es handelt sich vorliegend um eine bestandsrevitalisierende Planung, welche in integrierter Lage Grund- und Nahversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung übernimmt und darüber hinaus zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad, aber auch mit dem ÖPNV erreichbar ist. Die wohnortnahe Versorgung wird in der Gemeinde Rogätz bisher ausschließlich durch einen NP-Markt an der Cröchernschen Straße übernommen.

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10 – 15 Minuten anzusetzen, was einer Entfernung zu Fuß von 700 – 1.000 m entspricht. In ländlichen Räumen mit Lagen wie der Gemeinde Rogätz, ist die Nahversorgungsfunktion lt. Auswirkungsanalyse abweichend hiervon zu beurteilen. Diese verknüpft dann wohnungsnah und/oder zumindest wohnortnahe Funktionen. Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis 2.500 m anzusetzen.⁸ Der 2,5 km-Radius des Vorhabenstandortes umschließt lt. Auswirkungsanalyse den gesamten Siedlungskern der Gemeinde Rogätz.

Aber auch darüber hinaus bestehen wohnortnahe Versorgungsfunktionen. So übernimmt Rogätz auf Grund fehlender alternativer Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld bereits heute auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Angern und Burgstall sowie südlich für Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg, die bereits eine Entfernung bis 13 km zum vorliegenden Plangebiet aufweisen. Als Besonderheit ist ferner der Verlauf der Elbe zu nennen, welche eine deutliche Barriere Wirkung darstellt, da diese nur per Fähre überquert werden kann, so dass die Nahversorgungsfunktionen auf das westliche Elbegebiet beschränkt bleiben.

Nach alledem ist die Gemeinde Rogätz der Überzeugung, dass mit der geplanten Entwicklung des Lebensmittelmarktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden und macht sich damit die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zu eigen.

Des Weiteren sind die in Aufstellung befindlichen Grundsätze 54 und 55 des REP MD (1. Entwurf) für die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. So ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu achten. Zudem ist vor Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Hierbei sollen vorzugsweise integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen genutzt werden. Dem kann die Gemeinde Rogätz

⁸ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28.09.2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2 Städtebauliche Atypik

mit der Nachnutzung eines Standortes eines ehemaligen Möbelmarktes vollständig entsprechen.

In der Begründung zum Grundsatz G 54 REP MD (1. Entwurf) wird darauf abgestellt, dass die Erreichbarkeit der Standorte des großflächigen Einzelhandels für die entsprechenden Verbraucher gegeben sein muss. Dies kann vorliegend als in guter Weise gegeben eingeschätzt werden, da es sich um einen Nahversorger mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, in Nachbarschaft zu Wohngebieten handelt. Des Weiteren wird in der Begründung zum Grundsatz G 54 ausgeführt, dass für den Einzelhandelsstandort auf ein ausgewogenes Verhältnis der Teilhabe und der Anbindungsmöglichkeiten hinzuwirken ist. Die aufgezählten Anbindungsarten mit Auto, ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad sind für das vorliegende Bebauungsplangebiet gegeben.

Der Grundsatz 55 REP MD (1. Entwurf) orientiert auf entsprechende Regelungen, um das Entstehen von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern. Für den vorliegenden Fall kann ein Rückbau der baulichen Anlagen des bisherigen Marktes bei Nutzungsaufgabe vereinbart werden. Alternativ können Nutzungen Raum greifen, welche mit den entsprechenden Objektgegebenheiten zu Recht kommen können.

In der Gesamtheit können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Planungsziele des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens durch die Verbandsgemeinde Elbe-Heide erkannt werden.

Damit ist zu konstatieren, dass die Umsatzverteilungsquote für Rogätz unterhalb des sogenannten Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit von 10% liegen wird. Weitere Ausführungen dazu sind der Auswirkungsanalyse⁹ im Anhang zur vorliegenden Begründung zu entnehmen. Darüber hinaus vertritt die Verbandsgemeinde Elbe-Heide auf Grund der Tatsache, dass der gegenständliche Lebensmittelmarkt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht mehr als ca. 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen wird, ebenfalls die Auffassung, dass negative Auswirkungen im Rahmen der Ansiedlung des Vorhabens nicht zu Tage treten werden.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Gemeindegebiet von Rogätz, nicht aber über den zukünftigen zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen.

⁹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über einen aufzustellenden Bebauungsplan aber dennoch die Aufgabe besteht, sich mit gegebenenfalls vorhandenen Besonderheiten des Vorhabens auseinanderzusetzen, damit von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belangen bei seinem Vollzug in der Form ausgegangen werden kann, dass keine neuen Konflikte mit der Standortbegründung einhergehen werden. Folglich richtet der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" der Gemeinde Rogätz somit ein Hauptaugenmerk darauf, ob von dem Vorhaben weitere sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Die Auseinandersetzung hierzu erfolgt entsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.2 Landschaftsplan Südliche Altmark-Elbe

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe (Stand 2004) berücksichtigt die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet. Er empfiehlt zwar eine Rücknahme der Flächen im Norden des Gebietes, welche außerhalb vorliegenden Änderungsbereiches liegen. Diese Flächen sind jedoch vollständig erschlossen und teilweise bereits an Betriebe veräußert, so dass eine Rücknahme von Teilflächen östlich der Gewerbestraße für die Gemeinde Rogätz nicht in Betracht kommt.

Erhebliche Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind für die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide nicht erkennbar.

2.3 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung

Für die Begründung des Nahversorgungsstandortes, verbunden mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes, wird parallel zu vorliegendem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide die städtebauliche Zielstellung im Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass zukünftig die Nahversorgung der Bevölkerung durch den großflächigen Nahversorgungsmarkt im erforderlichen Maße sichergestellt werden kann und sich keine signifikanten Verschlechterungen für andere Bereiche des zukünftig funktionsteiligen Grundzentrums Rogätz-Colbitz und seine Versorgungsbereiche ergeben. Hierzu werden planungsrechtliche Vorgaben formuliert und dabei darauf geachtet, dass auch fernerhin eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung als gegeben anzusehen ist.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- LWaldG LSA: Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), in Neuauflistung befindlich – 1. Entwurf vom 02.06.2016
- FNP: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, wirksam in der Fassung vom 30.06.2016

3. LAGE UND GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide umfasst einen Änderungsbereich im Gemeindegebiet Rogätz, westlich der Bahnstraße, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die hier beabsichtigte Sonderbauflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Handel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird auf der Planzeichnung zur 1. Änderung dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Maßstab 1:10.000 gegenübergestellt.

Das Plangebiet der 8. Änderung befindet sich nördlich des Ortskerns von Rogätz, im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße (L 44) mit der Gewerbestraße. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Standortes befinden sich ein KFZ-Sachverständigenbüro sowie der Sitz der Fleischerei Gäpler. Weiter nördlich sind ein Transportdienst und eine Autolackiererei angesiedelt. Südlich des Standortes ist eine Freifläche vorhanden, östlich der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude. Somit liegt der Standort der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide verkehrsgünstig an der Bahnhofstraße, welche gleichzeitig die nördliche Einfallstraße aus Richtung Angern ist und eine wichtige Verbindungsachse in nördlicher Richtung darstellt.

Ein ÖPNV-Anschluss bietet die in ca. 300 m Entfernung zum Planstandort gelegene Bushaltestelle "Rogätz-Hamker", welche von den Linien der BördeBus GmbH bedient wird. An der Kreuzung Triftweg/Bahnhofstraße, ca. 200 m südlich, beginnen sich die Wohnsiedlungen entlang der Bahnhofstraße zu verdichten, so dass eine Zu-Fuß-Erreichbarkeit des Standortes mit einem entlang der Bahnhofstraße bereits geführten Gehweg gegeben ist.

Mit Blick auf die avisierte Großflächigkeit für den zu errichtenden Lebensmittelmarkt bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" gemäß § 8 Satz 3 BauGB). Auf Grund der angestrebten Verkaufsflächengröße ist die Zulässigkeit im Bereich einer gewerblichen Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan nach einschlägiger Rechtsprechung der Obergerichte nicht gegeben, so dass hier die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erforderlich wird.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057). Der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung tritt dann am Tag der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide in der Fassung der 8. Änderung in dem geänderten Teil der Planung außer Kraft. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide behält in allen, nicht der vorliegenden Änderung abschließend unterliegenden Teilbereichen seine Wirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzt sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zur wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (mit 1.-3. Änderung) und der hier vorliegenden Begründung zu der vorgenommenen 8. Änderung zusammen.

4. ÄNDERUNGSINHALT

Der Änderungsgegenstand ist es, einem Lebensmitteldiscountmarkt, als Teil der Absicherung der Nahversorgung der Bevölkerung, eine Ansiedlung im nördlichen Teilbereich der Gemeinde Rogätz zu ermöglichen. Konkret handelt es sich um das Anliegen der Gemeinde Rogätz, den bestehenden Gewerbebestandort in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen zu modifizieren und die Voraussetzungen für dessen Weiterentwicklung hinsichtlich zulässiger Handlungen für die Nahversorgung der Bevölkerung rahmensetzend festzulegen. Die Planungsabsicht besteht darin, den historischen Handelsstandort (ehemals Standort eines Möbelmarktes) durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu revitalisieren. Einhergehend mit dieser Standortnachnutzung ist die Verkaufsflächengröße von rd. 1.000 m² zu sehen.

Das Anliegen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist damit, wie bereits benannt, an der Bahnhofstraße Rogätz eine Nahversorgungslage zu begründen und abzusichern. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandlungen mit entsprechender Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmt.

Die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung im Zuge der Standortrevitalisierung mit einem Lebensmittelmarkt wurde im Standortverträglichkeitsgutachten¹⁰ nachgewiesen.

Damit wird mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer ausgewogen attraktiven Angebotsstruktur und –qualität in der Gemeinde Rogätz und für ihren zukünftig anteilig grundzentralen Einzugsbereich verfolgt. Die Gemeinde Rogätz ist als funktionsteiliges Grundzentrum zusammen mit Colbitz im Rahmen des in Erarbeitung befindlichen 2. Entwurfs des Regionalplanes Magdeburg vorgesehen.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes bedeutet die Schaffung weiterer Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde Rogätz und die Möglichkeit, für den Lebensmittelkonzern am Standort mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Lebensmitteldiscountmarkt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung, besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Nachnutzung des Gewerbebestandes.

Ein Lebensmitteldiscountmarkt ist hinsichtlich der im Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebstypen zu den Lebensmitteldiscountern zu zählen, welche ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfes orientiertes Lebensmittel- und Non-Food¹¹-Angebot führen. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. In der Gesamtsicht wird es sich um eine für die Marke NETTO typische Verkaufsniederlassung handeln, deren Kernsortiment zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen ist. Dieses dient damit überwiegend der Grundversorgung im Sinne der landesplanerischen Definition.

Für den Standort des Lebensmittelmarktes im Änderungsbereich vorliegender Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung unter anderem zu prüfen, ob Besonderheiten vorliegen, die nachteilige Auswirkungen auf andere schützenswerte öffentliche oder private Belange erwarten lassen. Dieses können bspw. Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf schutzbedürftige Wohnnutzungen in der weiteren Nachbarschaft des Vorhabens sein oder Auswirkungen hinsichtlich der Erschließungssituation, der Niederschlagswasserbeseitigung oder Sortimentsgestaltung.

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020

¹¹ vor allem Drogerieartikel, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes aus Sicht der Verbandsgemeinde Elbe-Heide keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Weder werden zentrale Versorgungsbereiche noch die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet wesentlich beeinträchtigt. Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden nach abschließender Festlegung des Grundzentrums Rogätz vollumfänglich erfüllt (s. a. Kapitel 2). Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide möchte deutlich herausstellen, dass es ein Interesse an dieser positiven Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion im Sinne der Daseinsvorsorgeaufgaben des (funktionsteiligen) Grundzentrums gibt; die Planungsabsichten sich somit vollständig im öffentlichen Interesse vollziehen.

Alle weiteren Fragen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sortimentszulässigkeit sowie des Immissionsschutzes werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und damit des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung geklärt.

5. PLANUNGSAalternativen

Der am Standort geplante Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt die wohnungsnaher Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rogätz sowie die wohnortnahen Versorgungsfunktionen der an die Gemeinde anschließenden Gemeinden Angern, Burgstall, Zielitz und Loitsche-Heinrichsberg. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch den älteren Bewohnern in der örtlichen Umgebung, diesen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage an der gut frequentierten Bahnhofstraße auch für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Damit stellt sich der Lebensmittelmarkt in mannigfaltiger Form als wichtig für die zukünftig als Grundzentrum wahrzunehmenden Versorgungsaufgaben der Gemeinde Rogätz dar. Die Nichtzulassung des Marktes würde perspektivisch die durch ein Grundzentrum wahrzunehmende Nahversorgungsfunktion gefährden. Dies würde dazu führen, dass die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Nahversorgung hätten. Letzteres liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Gemeindegebiet Rogätz und ist damit durch die Gemeinde Rogätz nicht gewollt.

Da sich laut oben genannter Auswirkungsanalyse eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass die Gefahr von Betriebsschließungen nicht befürchtet werden muss und es auch nur geringe Umsatzverteilungsquoten geben wird, wird es auch in anderen Bereichen von Rogätz nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Gemeinde Rogätz kein Grund, grundsätzlich den vorliegenden Standort für die begehrte Nutzung zur Disposition zu stellen, da sich nachweislich keine Sachverhalte benennen lassen, welche schädliche

Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen mit sich bringen würden.

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

6.1 Vorbemerkungen

Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Elbe-Heide dient gleichzeitig der Erlangung der notwendigen Umweltinformationen – hier als schriftliches Abfrageverfahren im Rahmen des Scopings gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB – zur Abschätzung und Ermittlung von Art und Umfang der Umweltprüfung, die als unselbstständiges Verfahren Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Sie wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

Bereits in dem vorangegangenen Verfahren zur Aufstellung des seit 2016 rechtsgültigen Flächennutzungsplans (FNP) wurde auf die Umweltverträglichkeit bzw. die Umweltfolgen der vorbereitenden Bauleitplanung eingegangen und ein Umweltbericht erstellt, auf den hier Bezug genommen wird. Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplanes 2016 in ihrer Gänze bleibt in ihren Aussagen bestehen, die hiesige 8. Änderung macht hinsichtlich der betreffenden Fläche nur einen Bruchteil der Gesamtplanung aus. Neue wesentliche Umweltbelange sind in Anbetracht der bereits zulässigen (und ausgeführten) Nutzungen als gewerbliche Bauflächen mit dem Vorhaben erkennbar nicht zu erwarten. Auf ein eigenständig vorgezogenes förmliches Abfrageverfahren (Scoping) wird daher verzichtet, das Scoping wird zusammen mit dem Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

6.2 Planinhalte, Umweltziele, Umfang der Umweltprüfung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf geänderte Entwicklungsvorstellungen für eine Fläche im Nordwesten von Rogätz im bestehenden Gewerbegebiet Bahnhofstraße reagiert werden, die nach Aufgabe eines Möbelhandels bisher keine Nachnutzung erfahren hatte. Nun soll hier ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt werden. Die Änderungen betreffen eine Fläche, deren bisherige Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dafür geändert werden soll, zur Darstellung einer Sonderbaufläche "Handel".

Die Ermittlung möglicher zukünftiger Umweltauswirkungen erfolgt hier nur für Darstellungen, mit denen erstmalig durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Nutzungswandel (Umwandlung in eine andere Art der Nutzung) ermöglicht wird. Für das Vorhaben wird parallel auch die 1. Änderung des

Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" aufgestellt, welcher hier gegenwärtig ein Gewerbegebiet festsetzt. Darstellungen, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen anderer Zulassungsverfahren ergeben, unterliegen nicht der hiesigen Umweltprüfung.

Die Gemeinde Rogätz berücksichtigt bei der Planänderung/Planaufstellung die in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹²
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{13, 14}
- Schutz des Bodens^{15, 16}
- Schutz von Kulturgütern¹⁷

Grünflächendarstellungen oder Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes sind im Wesentlichen nicht betroffen und können in der Zielsetzung des geltenden Flächennutzungsplanes weitergeführt werden. Das ökologische Verbundsystem für den Landkreis Börde - ÖVS Stand 2002, verzeichnet für das Plangebiet sowie in der Umgebung keine bedeutenden Biotopstrukturen.

Hinweis

Darüber hinaus sind Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016, BGBl. I S. 1972) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Die Umweltschutzziele, die mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und im parallel in der 1. Änderung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" berücksichtigt werden, sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze

¹² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹³ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁴ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

¹⁵ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁶ Baugesetzbuch (BauGB)

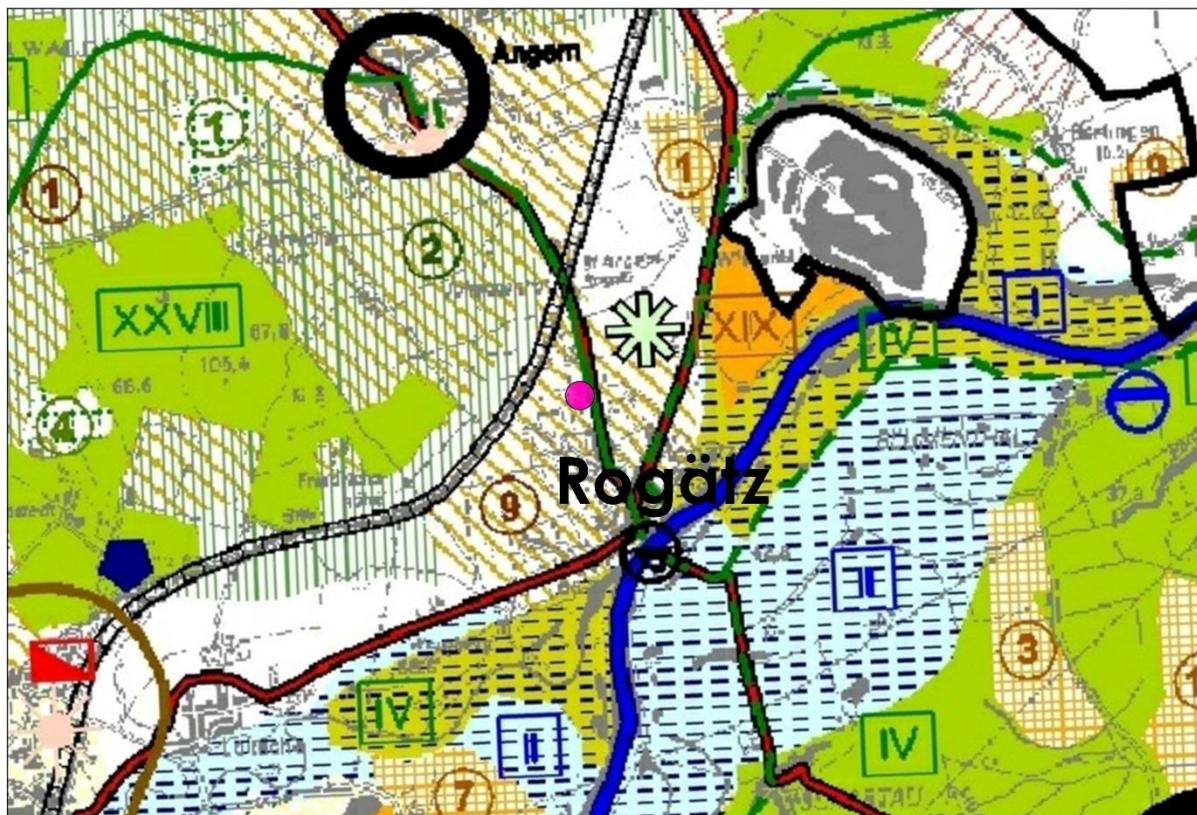
¹⁷ Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

Regionalplanung

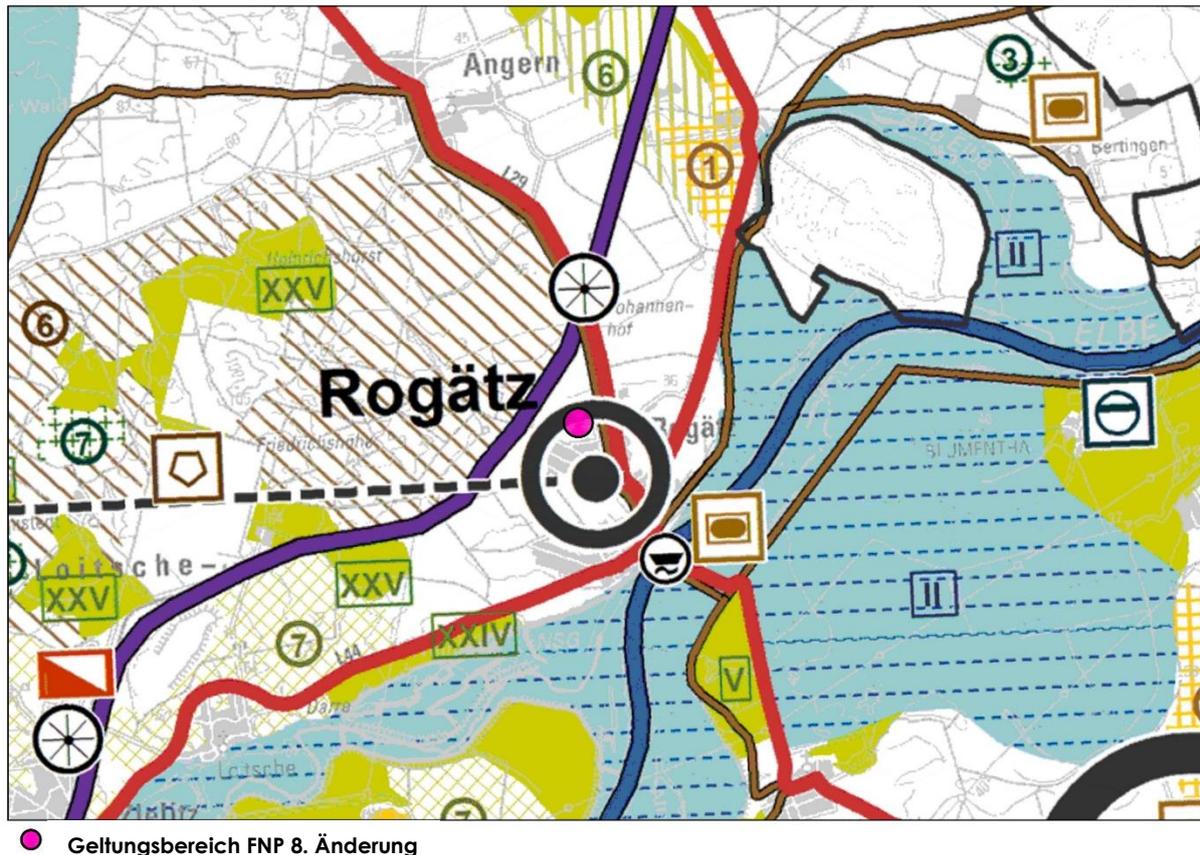
Das Plangebiet der 8. Änderung und das ganze Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße befinden sich im südlichen Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung aus dem nach wie vor geltenden Regionalplan für die Region Magdeburg von 2006 (REP MD). Der geltende Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße" von 2013 hatten bereits eine Vereinbarkeit von Gewerbeansiedlungen am Standort mit dem Vorbehalt der großflächigen touristischen Erschließung der Landschaft festgestellt.

Das Vorbehaltsgebiet umfasst wesentliche Teile im Osten der Colbitz-Letzlinger Heide zwischen Colbitz, Angern und Rogätz. Die Ausweisung der Fläche um Rogätz erfolgte vor dem Hintergrund einer geplanten großflächigen Freizeitanlage nördlich von Rogätz, für die heute keine Umsetzungschancen mehr bestehen. Das Vorbehaltsgebiet ist bei den Änderungen im Zuge des 1. Entwurfs des REP MD von 2016 entfallen.



● Geltungsbereich FNP 8. Änderung

Quelle: REP MD 2006



Quelle: REP MD 2016 Karte 1 (1. Entwurf)

Flächennutzungsplan vom 2016

Seit 2016 ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide rechts wirksam (bisher wurden 3 Änderungsverfahren durchgeführt), es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgte dabei für alle Neuausweisungen des Flächennutzungsplanes, mit denen erstmalig Umweltfolgen ausgelöst werden könnten, die nicht schon aufgrund anderer Planungs- und Genehmigungsverfahren zulässig sind.

Flächen im Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße in Rogätz waren dabei auch Prüfgegenstand. Die Prüfung bezog sich auf Erweiterungsflächen im Norden; der Bereich der 8. Änderung wurde als bestehendes Gewerbegebiet bewertet, für das der Flächennutzungsplan keine "neuen" Umweltauswirkungen vorbereitet. Der Flächennutzungsplan von 2016 berücksichtigt die aus dem Jahr 2013 vorliegende Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", die im Wesentlichen auch heute noch Bestand hat:



Quelle: FNP 2016 (Kap. 2.1.3 S. 173)

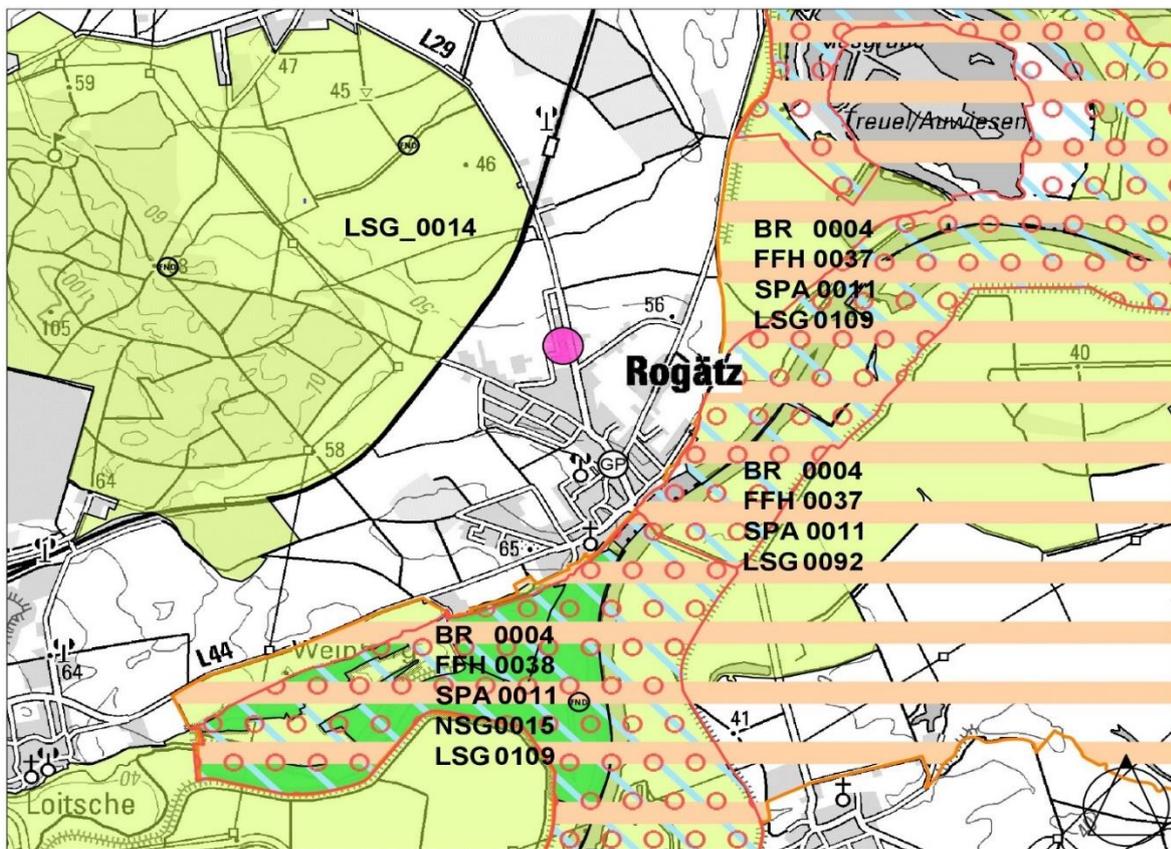
Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark-Elbe (Stand 2004) hatte seinerzeit für das bereits 1992 erschlossene Gewerbegebiet empfohlen, Flächen im Norden des damaligen Ursprungsbebauungsplanes, die außerhalb des hiesigen Änderungsbereiches liegen, zurückzunehmen. Diese Flächen sind jedoch vollständig erschlossen und teilweise bereits an Betriebe veräußert, so dass eine Rücknahme von Teilflächen östlich der Gewerbestraße für die Gemeinde Rogätz nicht in Betracht kommt.

Dieser Umstand wurde im Zuge der Aufstellung des geltenden Flächennutzungsplanes berücksichtigt und die in Rede stehenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Erhebliche Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2016 diesbezüglich nicht erkannt, was auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes so konstatiert werden kann.

Schutzgebiete

Von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wird der Plangeltungsbereich nicht berührt, diese konzentrieren sich im Bereich der Elbaue und sind damit mindestens 1.000 m entfernt. Am nächsten liegt mit 600 m Entfernung die nordwestliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst-Ramstedter Forst (nach Süden 1.100 m).



Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020

Legende

-  Biosphärenreservat
BR_0004 "Mittelelbe"
-  Flora-Fauna-Habitat
FFH_0037 "Elbaue bei Bertingen"
FFH_0038 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung"
-  Europäisches Vogelschutzgebiet
SPA_0011 "Elbaue Jerichow"
-  Naturschutzgebiet
NSG_00015 "Rogätzter Hang-Ohremündung"
-  Landschaftsschutzgebiet
LSG_0014 "Lindhorst-Ramstedter Forst"
LSG_0092 "Elbtaale"
LSG_0109 "Ohre- und Elbniederung"
-  geschützter Park
GP_0015OK "Rogätz-Park am Kinderhurheim Heinrichshorst"
-  Flächennaturdenkmal
FND_0049OK "Kleiner Buktum"
-  Geltungsbereich

6.3 Prognose der Umweltauswirkungen

Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre eine gewerbliche Nutzung aktuell möglich, was aber offensichtlich mangels Nachfrage am Standort bisher nicht realisiert werden konnte. Neben dem hier für die 8. Änderung zu betrachtenden Bereich sind auch andere Teilflächen des Gewerbegebietes ungenutzt und bisher nicht bebaut worden. Wahrscheinlich würde es für die nähere Zukunft bei diesem Zustand bleiben, oder aber es könnte eine Bebauung und gewerbliche Nutzung, wie bisher schon zulässig, erfolgen – unter Berücksichtigung der Immissionsschutzansprüche der nahen Wohnbebauung an der Bahnhofstraße (L 44). Der bis dato wirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhofstraße Rogätz" von 2013 könnte weiter umgesetzt werden, dazu gehören dann auch die dort festgesetzten bisher nur unvollständig realisierten Grünfestsetzungen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der 8. Änderung wird eine sondergebietstypische großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht. Es kann ein neuer Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen gebaut werden, optional mit einer zweiten Handelseinrichtung im Rahmen der für Sonderbauflächen zulässigen Grundflächennutzung lt. GRZ von 80%. Die GRZ ist in derselben Höhe bereits im vorhandenen Bebauungsplan von 2013 festgesetzt und zulässig.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet für die verschiedenen Schutzgüter wahrscheinlich keine zusätzlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen vor, die nicht bereits durch die vorhandene Bauleitplanung zulässig waren und für deren Kompensation geeignete Maßnahmen entwickelt und zugelassen wurden. Der Bereich der 8. Änderung wurde bereits gewerblich genutzt, er ist bebaut, großflächig versiegelt und von Straßen umgeben. Es kommt nicht zu erstmaligen Flächenzugriffen.

Absolut ausgeschlossen werden können Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aber nicht, dies zu prüfen obliegt der verbindlichen Bauleitplanung und den weiteren, auf das konkrete Vorhaben bezogenen Zulassungsverfahren. Auswirkungen könnten sich für den Standort in Anbetracht seiner Nutzungsgeschichte und Umgebung durch heute nicht erkennbare immissionswirksame Nutzungsintensitäten, bisher unbekannte vorhandene Umweltschäden oder Konflikte mit dem Artenschutz ergeben. Dies ist abschließend für den Vollzug der Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der intensiven Vornutzungen als Möbelhausstandort mit dem dazugehörigen Parkplatz und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 70 % nur noch sehr eingeschränkt funktions-

und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen bereits hochgradigen Überprägung kaum mehr eine natürliche Funktion erfüllen. Die anhand des geltenden Bebauungsplanes zulässige Bodeninanspruchnahme wurde weitestgehend ausgeschöpft. Die 2013 festgesetzten Anpflanzungen von Hecken (im Westen) und Baumreihen (im Osten) wurden nicht ausgeführt.

Fläche

Die am Standort bereits bestehende intensive Nutzung und Bodeninanspruchnahme wird fortbestehen. Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung ist Teil eines weitaus größeren Gewerbegebietes, dessen Baulandreserve insgesamt noch nicht ausgeschöpft ist.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 2016 waren die Flächen der 8. Änderung weitgehend versiegelt, dies war auch bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes 2013 der Fall. Das dort ehemals ansässige Möbelhaus war schon 2011 abgebrannt, die Bodenplatte des Hauptgebäudes und die befestigten Flächen sind noch heute vollumfänglich vorhanden.

Naturraum, Landschaft, Erholungseignung

Naturräumlich ist das nördliche Umland von Rogätz der Landschaftseinheit 1.4 Tangergebiet zuzuordnen, einer pleistozänen Hochfläche mit sandigen und lehmsandigen Endmoränen.

Die natürliche Vegetation der subatlantisch getönten mesophilen Eichenwälder (hpNV Traubeneichen-Hainbuchenwald) wurde vielerorts durch Kiefern-Fichten-Forste verdrängt.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines äußerst naturfernen Gewerbestandortes an der Durchgangsstraße (Bahnhofstraße - L44), es befindet sich in Ortsrandlage des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches und ist durch große Baustrukturen und intensive Flächennutzungen geprägt. Für die Erholungsnutzung kommt das Gelände mangels Ausstattung und allein schon wegen der Nähe zur L 44 nicht in Betracht, attraktive Naherholungsziele sind dagegen die unweit gelegenen Elbauen.

Mensch

Über die Bestandssituation hinausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei der beabsichtigten Handelsnutzung am Standort unwahrscheinlich. Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Lärmbelastung mit mischgebietstypischen Emissionswerten – wie bisher - zu rechnen ist. Hauptstörfaktor ist aktuell der von der Bahnhofstraße (L44) ausgehende Verkehrslärm.

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen zusätzlichen Emissionen wird bei der geplanten Nutzung nicht gerechnet. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Boden- und Wasserhaushalt

Boden- und Bodenwasserhaushalt sind durch den hohen Versiegelungsgrad und die Vornutzungen stark verändert und überprägt, die natürlichen Bodenfunktionen kommen kaum noch zum Tragen. Ob und in welcher Weise durch den Brand im Oktober 2011 Schadstoffe freigesetzt und möglicherweise auch in den Boden eingedrungen sind, ist nicht bekannt.

Im Plangebiet der 8. Änderung besteht kein Oberflächengewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Versickerung vor Ort ist wegen der geringen Wasseraufnahmekapazität und des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in die umliegenden Kanalsysteme abgeleitet.

Klima / Luft

Klimatisch bestimmend ist die Lage im Übergangsbereich vom kontinentalen zum subkontinentalen Binnenlandklima mit geringen Niederschlägen und einer Jahresmitteltemperatur von 8,7°C; die Julitemperatur liegt bei 18,1°C, der kälteste Monat Januar bei -0,2°C, der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 mm, Hauptwindrichtung ist West. Der Kaltluftabfluss erfolgt hauptsächlich nach Nordosten in die Tangerniederung. Das lokale Mikroklima weist wegen der ruhenden Nutzung und der Siedlungsrandlage derzeit keine typischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen auf. Mit der Wiedernutzung ist damit zu rechnen, die Durchlüftungssituation wird durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das nahezu ebene Relief aber begünstigt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Auswirkungen für Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich nicht relevant. Im Plangeltungsbereich der 8. Änderung sind vollständig versiegelte Betonflächen und Flächen mit Verbundsteinpflaster sowie in geringem Umfang gering versiegelte und offene Flächen zu finden. Die früher mit Rasen und Ziersträuchern gestalteten Freiflächen am ehemaligen Möbelhaus sind ruderalisiert, im Norden kommen stellenweise Sukzessionsgehölze, hauptsächlich Birke und Weide, auf.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor, im Plangebiet sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Zudem ist die Fläche von 3 Seiten durch Straßen von der Umgebung getrennt und die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Nutzung geprägt.

Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Kunstdenkmale sind für den Standort nicht relevant, es kam bisher vor Ort auch nicht zu archäologischen Funden. Allerdings deuten zahlreiche bedeutende archäologische Denkmale in der Umgebung darauf hin, dass auch im Plangebiet archäologische Befunde auftreten könnten.

8. Änderung FNP VG Elbe-Heide		
FNP 8. Änderung	0,99 ha	- Sondergebiet "Handel" 0,99 ha (GRZ 0,8 = 0,792 ha)
FNP 2016		- Gewerbegebiet 0,99 ha (GRZ 0,8 = 0,792 ha)
LP: Ziele / Maßnahmen		-
Schutzgebiete/Restriktionen		-
Vorläufige Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand/Beeinträchtigungen ggf. abweichend FNP 2016)	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnstandort östlich der Bahnhofstraße - Gewerbliche Emissionen und Belastungen vom Durchgangsverkehr der L 44 /Bahnhofstraße - südliche und westliche Zufahrt von der Bahnhofstraße aus über die Gewerbestraße durch bestehendes Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Reaktivierung ehemaliger Gewerbefläche - Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten mit guter Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV - Beibehaltung der immissionschutzrelevanten Gebietscharakteristik ohne wesentliche zusätzliche Störung des Wohnens (östlich des Baugebiets an der Bahnhofstraße) - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - versiegelte Flächen - Rasen, Ziersträucher, punktuelle Gehölzsukzession (Birken, Weidenaufwuchs) - reduzierte, überprägte Siedlungsbiotope ohne Habitatfunktion - Eingrünungsmaßnahmen aus Bebauungsplan nicht umgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Zunahme von versiegelter Fläche gegenüber dem Ursprungsplan - Verlust ersetzbarer Biotope ohne Habitatfunktion - Eingrünung unversiegelter Flächen und Stellplätze - Schaffung von neuer Biotopstruktur mit Hecken, Baumreihen und Einzel-/Gruppengehölzen - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen

Boden, Bodenfunktion, Grundwasser, Flächenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> - hoher Versiegelungsgrad im überwiegend bereits baulich genutzten Plangebiet - offener Boden nur in nicht baulich genutzten Randbereichen - Untergrund mit geringer Versickerungsfähigkeit (Lehm unter Sand) - Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeleitet - starke Minderung der Natürlichkeit und Funktionsfähigkeit - Bodenverunreinigung infolge Brandschaden (2011) nicht auszuschließen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung - ggf. Boden-/Baugrunduntersuchung für Neubauvorhaben - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen
Oberflächengewässer	-	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Überwärmungstendenz und verminderte nächtliche Abkühlung auf Gewerbeflächen - Günstige Durchlüftungssituation wegen Siedlungsrandlage und barrierefreiem Relief 	- keine Beeinträchtigung/Umweltauswirkungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Fehlstelle - Reste ehemaliger Baukörper, devastierter Standort - Eingrünungsmaßnahmen aus Bebauungsplan nicht umgesetzt 	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude und Eingrünung /Attraktivitätssteigerung - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Baudenkmale oder archäologischen Fundstätten - Gewerbebrache 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbebestandes, neue Wertschöpfung - keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen
Vermeidung, Minimierung Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Gehölzen, Neuanlage/Ersatzpflanzungen - Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das erforderliche Mindestmaß - Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur - Nutzung vorgeprägter Fläche im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen - Vermeidung unnötiger Inanspruchnahme von natürlichen Böden in der freien Landschaft 	
vorläufiges Fazit	<ul style="list-style-type: none"> - Planung führt zu Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen mit Kompensationsbedarf, die über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und bereits zulässig sind, - Kompensationsmaßnahmen müssen im Rahmen des Planvollzugs vollständig umgesetzt werden 	

7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im Verfahren ggf. ergänzt

8. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.2020 bis __.__.2020 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am __.__.2021 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide beschlossen.

Verbandsgemeinde Elbe-Heide, den

.....
Verbandsgemeindebürgermeister

Anhang:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020