

**Begründung zur 8. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide  
in der Fassung vom 15.10.2021**

---

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

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

---

**15.10.2021**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Landesentwicklungsplan</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>18</b>
<b>2.2</b>	<b>Landschaftsplan Südliche Altmark-Elbe</b>	<b>20</b>
<b>2.3</b>	<b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rogätz Bahnhofstraße", 1. Änderung</b>	<b>21</b>
<b>2.4</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>21</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALT</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)</b>	<b>26</b>
<b>6.1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>26</b>
<b>6.2</b>	<b>Planinhalte, Umweltziele, Umfang der Umweltprüfung</b>	<b>27</b>
<b>6.3</b>	<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>41</b>

## **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 LSA<sup>1</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA. S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-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 Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto-Markendiscout in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

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 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 m<sup>2</sup> 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).

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht gemäß § 6 Abs. 1 BauGB das Genehmigungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde.

## **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 29.09.2021 erfolgte durch die Regionalversammlung der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung zum 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht für den Zeitraum vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Im 1. Entwurf des REP MD ist die Gemeinde Rogätz bereits in Funktionsteilung mit Colbitz als Grundzentrum festgelegt. Diese Festlegung wurde auch mit dem 2. Entwurf des REP Magdeburg bestätigt.

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)<sup>3</sup> in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die

---

<sup>3</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

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".

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 wurde die Vorbehaltsgebietskategorie bereits 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.

Mit dem LEP 2010 LSA besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Regionalen Entwicklungspläne an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und die Neufassung der Grundzentren durch die Regionalpläne. Des Weiteren ist gemäß Z 38 und Z 39 des LEP 2010 LSA im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan (REP) mit den Kommunen, in denen ein Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums bzw. ein Grundzentrum festgelegt wird, dieses im Einvernehmen mit ihnen räumlich abzugrenzen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes des in Aufstellung befindlichen REP MD, so dass im Kontext mit den Inhalten des raumordnerischen Vertrages für das geteilte Grundzentrum Rogätz/Colbitz, für die vorliegende städtebauliche Planung Konkludenz<sup>4</sup>, im Sinne der Angepasstheit an die Ziele der Raumordnung die Verbandsgemeinde Elbe-Heide für sich in Anspruch nimmt.

Zwischenzeitlich hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg am 28.07.2021 die Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 9 ROG fand bereits statt. Der Aufstellungsbeschluss des Sachlichen Teilplans im Rahmen einer Abspaltung seiner inhaltlichen Thematik aus dem Aufstellungsverfahren des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg

---

<sup>4</sup> Bed.: schlüssiges Verhalten

erfolgte vor dem Hintergrund mehrerer anhängiger Projekte zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Planungsregion Magdeburg an Standorten außerhalb der im LEP 2010 LSA dafür vorgesehenen Standorte, so nachzulesen in der Beschlussbegründung.

Weiter wird ausgeführt, dass "...Ein Abwarten bis die Thematik Zentrale Orte in einem in Gänze rechtswirksam vorliegenden REP MD planerisch gelöst ist, könnte dazu führen, dass bereits seit längerem verfolgte Erweiterungsbestrebungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung in den in Frage kommenden Städten und Gemeinden auch weiterhin nicht umgesetzt werden können.". Somit dient die Abspaltung der Thematik Abgrenzung grundzentraler Versorgungsbereiche aus dem Gesamtplanverfahren in einen Sachlichen Teilplan der vorgezogenen Anpassung der regionalplanerischen Zielstellungen an den LEP 2010 LSA. Der Handlungsbedarf ist in den Vorgaben des LEP 2010 LSA begründet, wonach zur Erfüllung grundzentraler Versorgungsaufgaben, insbesondere durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Ziels 52 LEP 2010 LSA ein nach den Kriterien Ziel 39 LEP 2010 LSA in einem Regionalen Entwicklungsplan bzw. Sachlichen Teilplan festgelegter grundzentraler Ort Voraussetzung ist.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, welcher gleichzeitig die öffentliche Unterrichtung gemäß § 9 Abs. 1 ROG zum Gegenstand hat, erlangt das Grobkonzept für den Sachlichen Teilplan sowie das ihm zugrunde liegende Zentrale Orte-Konzept den Charakter eines in Aufstellung befindlichen Zieles der Raumordnung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß §§ 3 Abs. 1 Nr. 4, 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Sperrwirkung des Ziels Z 46 LEP 2010 LSA, wonach die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist, wird so durch die Beachtung des in Aufstellung befindlichen Ziels der Raumordnung durch die Ausnahmeregelung des Ziels Z 52 aufgehoben. Danach haben Grundzentren wie Rogätz - in Funktionsteilung mit Colbitz - die Möglichkeit, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohornnahe Versorgung der Bevölkerung und anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen nach Z 52 Satz 2 LEP 2010 LSA großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Die Voraussetzung für das Eingreifen der Ausnahme ist mittlerweile erfüllt. Ziel Z 52 Satz 3 LEP 2010 LSA verlangt dazu die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Im Hinblick auf diese gebotene Anpassung ist die Vorwirkung des Sachlichen Teilplans als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten. Mit der nochmaligen Bestätigung der bereits 2015 getroffenen Festlegung der Ab-

grenzung der künftigen Grundzentren sowie der Grundzentren in Funktionsteilung lässt der erreichte Planungsstand für den Verbandsgemeinderat die Prognose zu, dass die ins Auge gefasste Zielfestlegung Eingang in die endgültige Fassung des Raumordnungsplanes finden und somit zu einem wirksamen Ziel im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG erstarken wird.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide - Zulässigkeit von (großflächigem) Einzelhandel - und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, ist nach Einschätzung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide sieht insbesondere aufgrund der gutachterlichen Prüfung (s. u.) die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als mit den zukünftigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **2.2 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) werden die Planungsabsichten nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden: Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind nach Maßgaben der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung bzw. bei Ermessensausübung nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 ROG und der für die Planungen und Maßnahmen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Der wirksame Landesentwicklungsplan strukturiert das Land in die Ordnungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle (jeweils eigentlicher Verdichtungsraum zuzüglich ihn umgebender Raum) sowie in den ländlichen Raum außerhalb der Ordnungsräume. Die Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist dem ländlichen Raum zugeordnet. "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 2010 LSA, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Der Landesentwicklungsplan unterscheidet entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten des ländlichen Raumes vier Grundtypen (G 8 LEP 2010 LSA). Die Gemeinde Rogätz ist dem Typ 4 "Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben" zugeordnet. In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig sollen außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze geschaffen oder Einkommenskombinationen ermöglicht werden. Diesen Räumen soll nach den Zielen der Landesentwicklung bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung

des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen u. a. zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, ein Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Rogätz als Verbandsmitglied der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist gemäß des LEP 2010 LSA i. V. m. dem Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg als Anlage 1 zum 2. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg funktionsteiliges Grundzentrum (Rogätz-Colbitz).

Mit Blick auf die Einstufung der Gemeinde Rogätz als zentralen Ort mit der Kategorie eines funktionsteiligen Grundzentrums (Rogätz-Colbitz), wird im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte betont. 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.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung wurde eine gutachterliche Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> erstellt, welche die Auswirkungen durch die Erweiterung der Verkaufsfläche w. v. auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens darstellt und bewertet. Nachfolgend wird u. a. mit den Ergebnissen der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des LEP 2010 LSA.

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.

---

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto-Markendiscout in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

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.

Im Rahmen der Prüfung der Möglichkeiten, wie das Planverfahren bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zielführend ausgestaltet werden kann, hat sich die Gemeinde für die Formulierung eines Zielabweichungsantrages zur Initiierung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 11 LEntwG LSA<sup>6</sup> entschieden. Nachfolgendes ist hierzu auszuführen. 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 auch der 2. Entwurf des REP MD und der Sachliche Teilplan (vgl. Kap. 2.1) 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, gleichwohl 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 erfolgte parallel zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB die Antragstellung auf

---

<sup>6</sup> 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)

Abweichung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 LEntwG LSA bei der obersten Landesentwicklungsbehörde. Das Antragsverfahren ruht gegenwärtig aufgrund der zwischenzeitlich als beachtlich erkannten Ziele des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht (siehe Kapitel 2.1).

Unabhängig von vorstehendem Antragsverfahren war es 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 Auswirkungsanalyse<sup>7</sup> konstatiert im Ergebnis das Fehlen nachteiliger Auswirkungen. Damit besteht über die parallel im Verfahren befindliche 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).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010 LSA Z 46). Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen<sup>8</sup> und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, sind zudem auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig (LEP 2010 LSA Z 52).

Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entspricht

---

<sup>7</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

<sup>8</sup> Dies ist gemäß LEP 2010 LSA Z 52 erfüllt, wenn Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogerieartikel handeln.

(Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP 2010 LSA Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (LEP 2010 LSA Z 48 Nr. 3). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung).

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010 LSA, Ziel 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP 2010 LSA auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage oder keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen, w. v. genannt, überprüft. Es konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP 2010 LSA mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird und mittels Integration dieser Handelsnutzung diese weiterhin den südlich angrenzenden Wohnstandorten zuzuordnen ist.

Obendrein kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch für andere Standorte in der Gemeinde Rogätz sowie in umliegenden Gemeinden ausgeschlossen werden, wie fachgutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse ausgeführt wird. Es ergeben sich aus der gutachterlichen Argumentation zur Verkaufsflächengröße keine negativen Auswirkungen.

Gemäß dem Ziel Z 48 LEP 2010 LSA ist für die in den entsprechenden sonstigen Sondergebieten entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen Erschließungs- und Kundenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der Änderungsbereich verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in zu Fuß erreichbarer Entfernung (Bushaltestellen befinden sich in der Bahnhofstraße). Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion, auf welche der Änderungsbereich zielt, sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP 2010 LSA.

Gemäß Ziel 52 LEP 2010 LSA ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Resultierend aus der fachgutachterlichen Untersuchung der o. g. Auswirkungsanalyse und unter Verweis auf die zum Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht ausgeführten Standpunkte der Verbandsgemeinde lassen sich mit der durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte zulässige Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen feststellen. Diese Einschätzung wurde auch mit Blick auf die Stellungnahmen der außerhalb der Verbandsgemeinde liegenden Gemeinden im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB so bestätigt.

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 wohnungsnaher 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 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 BauNVO<sup>9</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>10</sup>

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.

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.

Zur städtebaulichen Integration des Vorhabens ist zunächst die Lage im gewerblichen Kontext an der Peripherie des Ortes zu würdigen. Sie wird von der Nachbarschaft gewerblich tätiger Unternehmen und der Wohnbebauung auf der Ostseite der Bahnhofstraße geprägt (baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen). Damit ist der vorliegende Standort aufgrund von Bestandslücken nicht vollständig von bereits bestehenden Baustrukturen als umgeben zu bezeichnen, was zum Schluss führen könnte, dass dieser gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA verstoßen würde. Diesen Gedanken aufgreifend verweist die Verbandsgemeinde darauf, dass das Integrationsgebot im raumordnungsrechtlichen Sinne des Ziels Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA folgende Aufgaben hat:

---

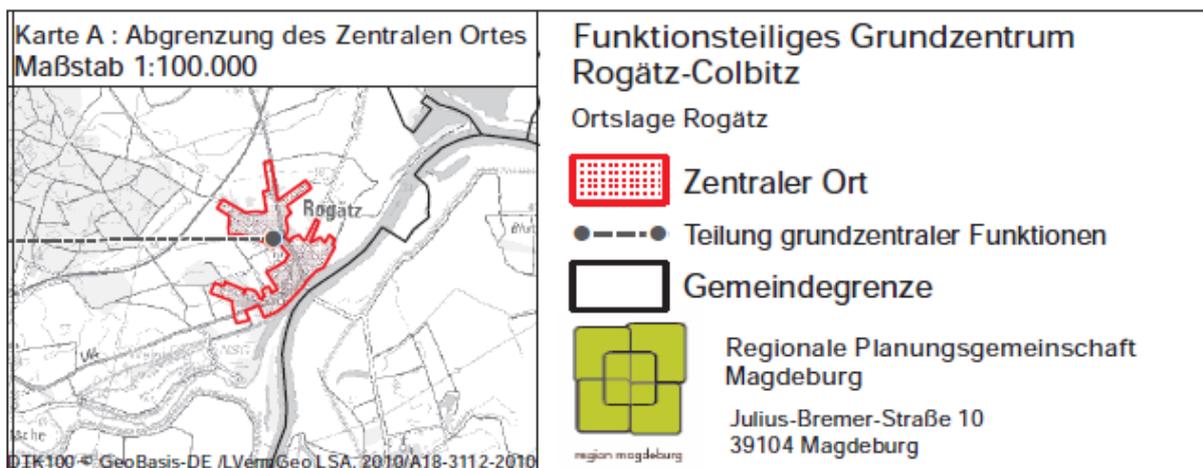
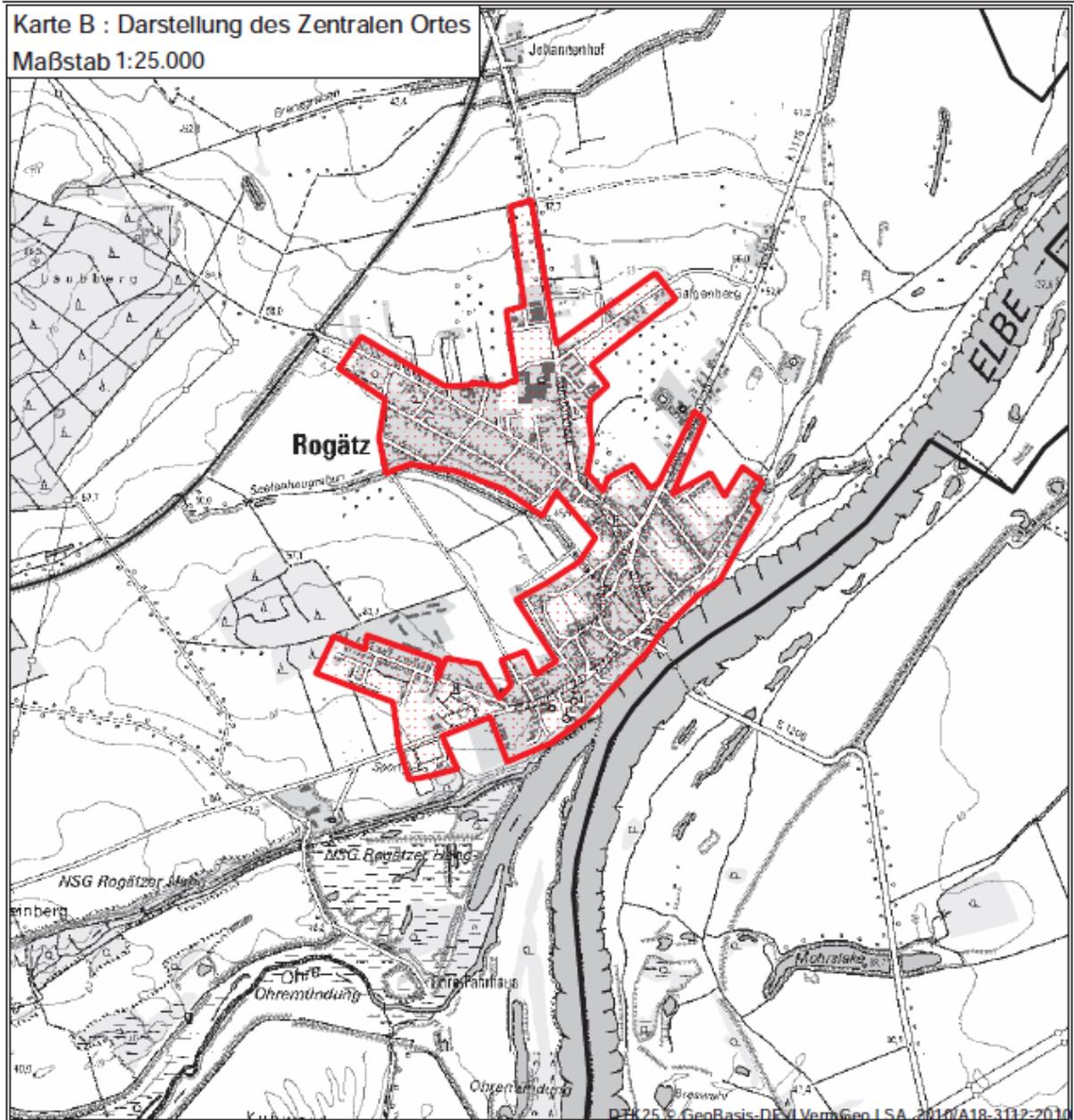
<sup>9</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

<sup>10</sup> 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)

- Leistung eines Beitrags zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-Prinzip verfolgten Absichten,
- Verhinderung einer Zersiedlung des Raumes,
- Verhinderung überflüssiger Verkehrsbewegungen und unnötiger Immissionen,
- Verhinderung des Baus neuer Straßen,
- Bewahrung und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Verflechtungsbereiche der "zentralen Orte" (Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch [echte] Nebenzentren/Nahversorgungsstandorte) einschließlich im zentralen Ort gelegene dezentrale und verkehrsorientierte Lagen.

Im Sinne dieser Auslegung verstößt der vorgesehene Standort an der Bahnhofstraße in seiner "ortslagenabrundenden" städtebaulichen Einordnung nicht gegen das Integrationsgebot des Ziels Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA. Da sich der vorgesehene Standort obendrein gleichzeitig innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums in Funktionsteilung Rogätz befindet, besteht kein Zielverstoß. Die Definition des zentralen Ortes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (siehe Einführung LEP 2010 LSA zum Kapitel 2.1 Zentrale Orte), wozu auch der großflächige Einzelhandel zählt.

Die räumliche Abgrenzung der (zukünftigen) Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung. Die Abgrenzung des Grundzentrums Rogätz entspricht im 2. Entwurf des REP MD dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Rogätz, einschließlich seiner Erweiterungen und ist in Anlage 2, Anhang Festlegungskarten des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg sowie im Sachlichen Teilplan wie vor auf der Festlegungskarte 2.3.23 abgegrenzt. (siehe nachstehende Karte).



Quelle: <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Regionaler-Entwicklungsplan/index.php?object=tx,493.1018.1&NavID=493.77&La=1>

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 wohnungsnahe und/oder zumindest wohnortnahe Funktionen. Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis 2.500 m anzusetzen.<sup>11</sup> 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.

### **2.3 Regionaler Entwicklungsplan**

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung werden in regionale Entwicklungspläne (siehe Kapitel 2.2) übernommen, dabei z. T. konkretisiert und um Festlegungen regionaler Bedeutung ergänzt (§ 9 Abs. 1 LEntwG LSA). Neben dem Landesentwicklungsplan ist der Regionale Entwicklungsplan mit den verschiedenen Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem ROG ein Rahmen setzendes überörtliches und fachübergreifendes Planungsdokument für Fachplanungen und kommunale Planungen.

Wie eingangs zu Kapitel 2 "Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlagen" erläutert, ist für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide gegenwärtig der in Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD, 2. Entwurf vom 29.09.2020) zu berücksichtigen.

Im 2. Entwurf des REP MD bildet die Gemeinde Rogätz mit dem zentralen Ort Colbitz ein gemeinsames Grundzentrum (funktionsteiliger Zentraler Ort, Z 27 REP

---

<sup>11</sup> 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

MD, 2. Entwurf). Die räumliche Abgrenzung des funktionsteiligen Grundzentrums erfolgt auf den Festlegungskarten 2.3.23 und 2.3.24 im Zentrale Orte Konzept als Anlage 2 zum REP MD (2. Entwurf).

Gemäß der Begründung zum in Aufstellung befindlichen Ziel Z 27 REP MD (2. Entwurf) basiert die Teilung von grundzentralen Funktionen auf zwei Orte auf einem kooperativen Verflechtungsbereich, der von beiden Orten ausgefüllt wird. Dieser kooperative Verflechtungsbereich basiert auf der Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung für die jeweiligen Orte. Die Schwerpunktentwicklung wird in einem raumordnerischen Vertrag gesondert geregelt.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (2. Entwurf REP MD, Z 19). Im raumordnerischen Vertrag wird die überörtliche Versorgung von Rogätz als Versorgungsschwerpunkt wahrgenommen. Der Entwicklungsstandort befindet sich in der Abgrenzung des Zentralen Ortes.

Des Weiteren sind die in Aufstellung befindlichen Grundsätze G 51 und G 52 des REP MD (2. 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 mit der Nachnutzung eines Standortes eines ehemaligen Möbelmarktes vollständig entsprechen.

In der Begründung zum Grundsatz G 51 REP MD (2. 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 51 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 G 52 REP MD (2. 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 Auswirkungsanalyse<sup>12</sup> 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.

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 Nor-

---

<sup>12</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

den des Gebietes, welche außerhalb vorliegenden Änderungsbereiches liegen, was aber in Anbetracht der geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen und des faktischen Zustandes vor Ort nicht realisierbar wäre. Die angesprochenen Flächen sind 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 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 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in Kraft seit 28.06.2006, in Neuauflage befindlich
- 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 Bahnhofstraße, 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 8. 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 14.06.2021 (BGBl. S. 1802). 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 Gewerbestandort in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen zu modifizieren und die Voraussetzungen für dessen Weiterentwicklung hinsichtlich zulässiger Handelsnutzungen 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 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelsnutzungen mit entsprechender Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestimmt. Die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung im Zuge der Standortrevitalisierung mit einem Lebensmittelmarkt wurde im Standortverträglichkeitsgutachten<sup>13</sup> 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 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

---

<sup>13</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rogätz, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 24.01.2020 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020

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-Food<sup>14</sup>-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 Lebensmitteldiscountmarktes 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.

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.

---

<sup>14</sup> vor allem Drogerieartikel, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

## **5. PLANUNGALTERNATIVEN**

Der am Standort geplante Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt die wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Gemeinde Rogätz sowie die Nahversorgungsfunktion 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 zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide diene 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (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) wurde daher verzichtet, das Scoping wurde 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 Landschaft<sup>15</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>16, 17</sup>
- Schutz des Bodens<sup>18, 19</sup>

---

<sup>15</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>16</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>17</sup> DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"

<sup>18</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>19</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

- Schutz von Kulturgütern<sup>20</sup>

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 (in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 24.03.2021 (BGBl. I S. 346) 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
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

### **Regionalplanung**

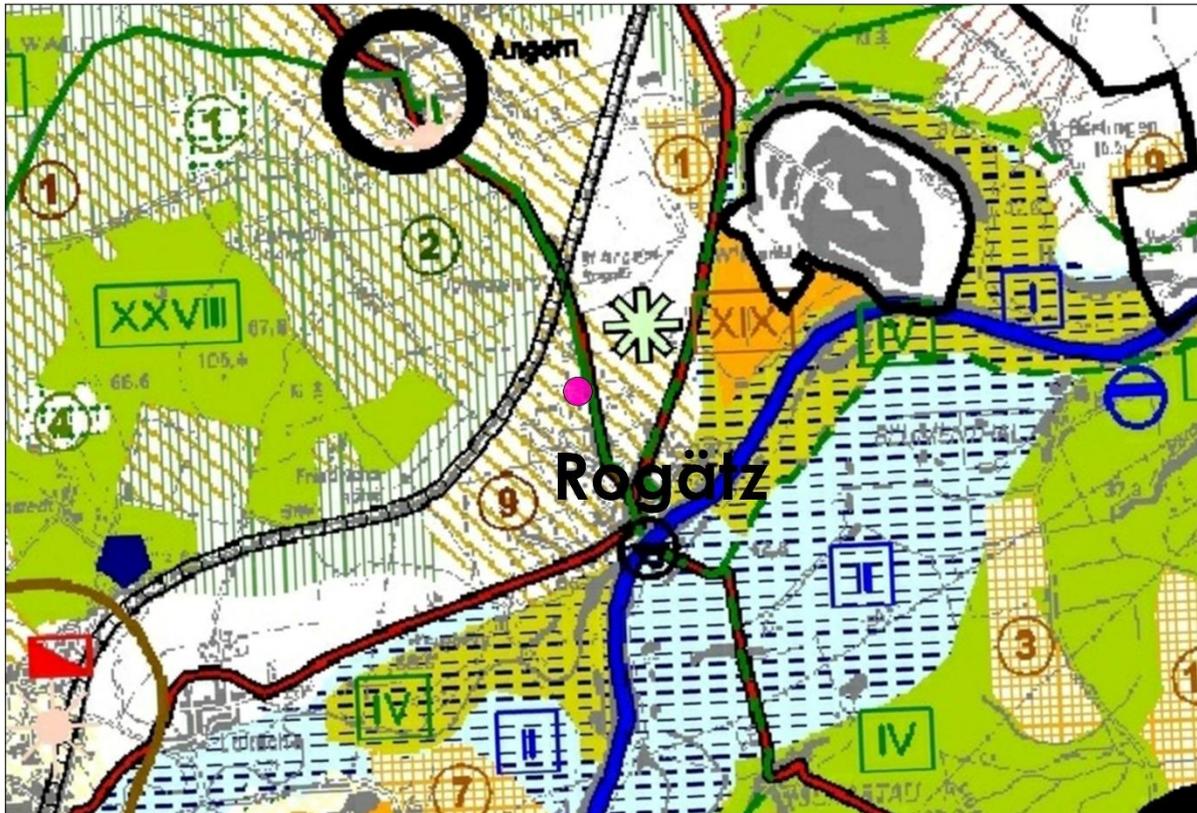
Das Plangebiet der 8. Änderung und das ganze Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße befinden sich im südlichen Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung aus dem nach wie vor geltenden Regionalplan für die Region Magdeburg von 2006 (REP MD). Der geltende Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan "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 Freizeitan-

---

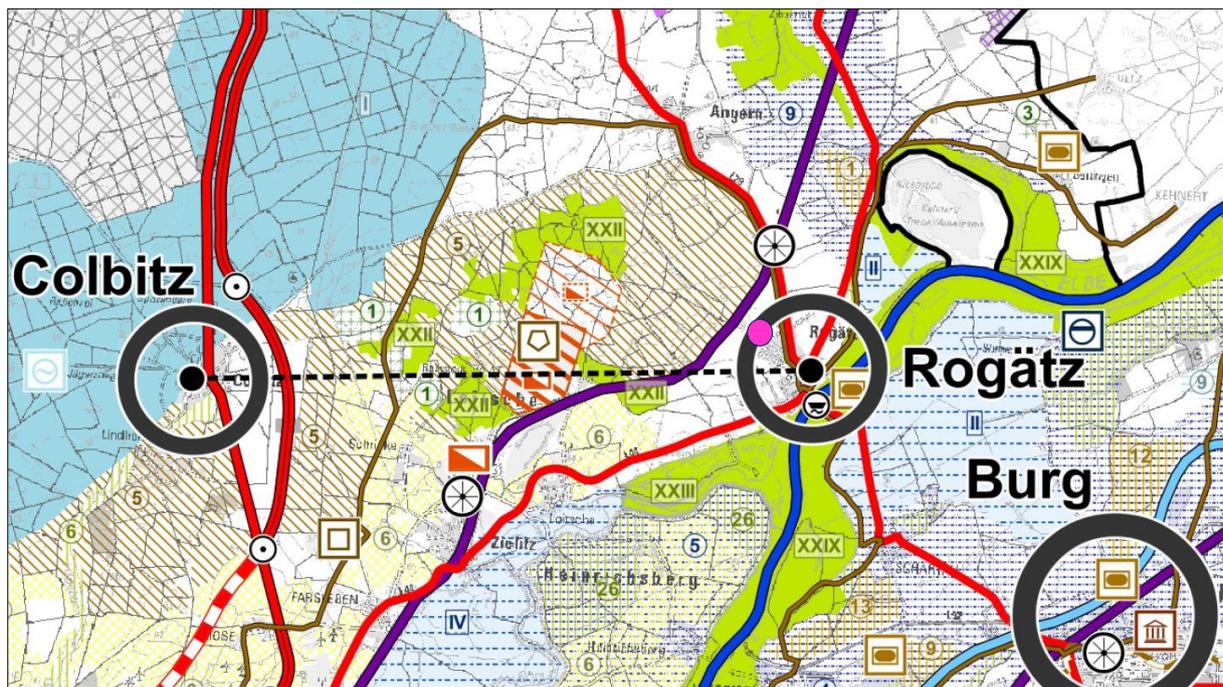
<sup>20</sup> Landes-Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA)

lage nördlich von Rogätz, für die heute keine Umsetzungschancen mehr bestehen. Das Vorbehaltsgebiet ist bei den Änderungen im Zuge des 2. Entwurfs des REP MD von 2020 entfallen (s. u. Abbildungen).



● Geltungsbereich FNP 8. Änderung

Quelle: REP MD 2006



● Geltungsbereich FNP 8. Änderung

Quelle: REP MD 2020 Karte 1 Zeichnerische Darstellung REP Magdeburg (2. Entwurf)

## Flächennutzungsplan von 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)

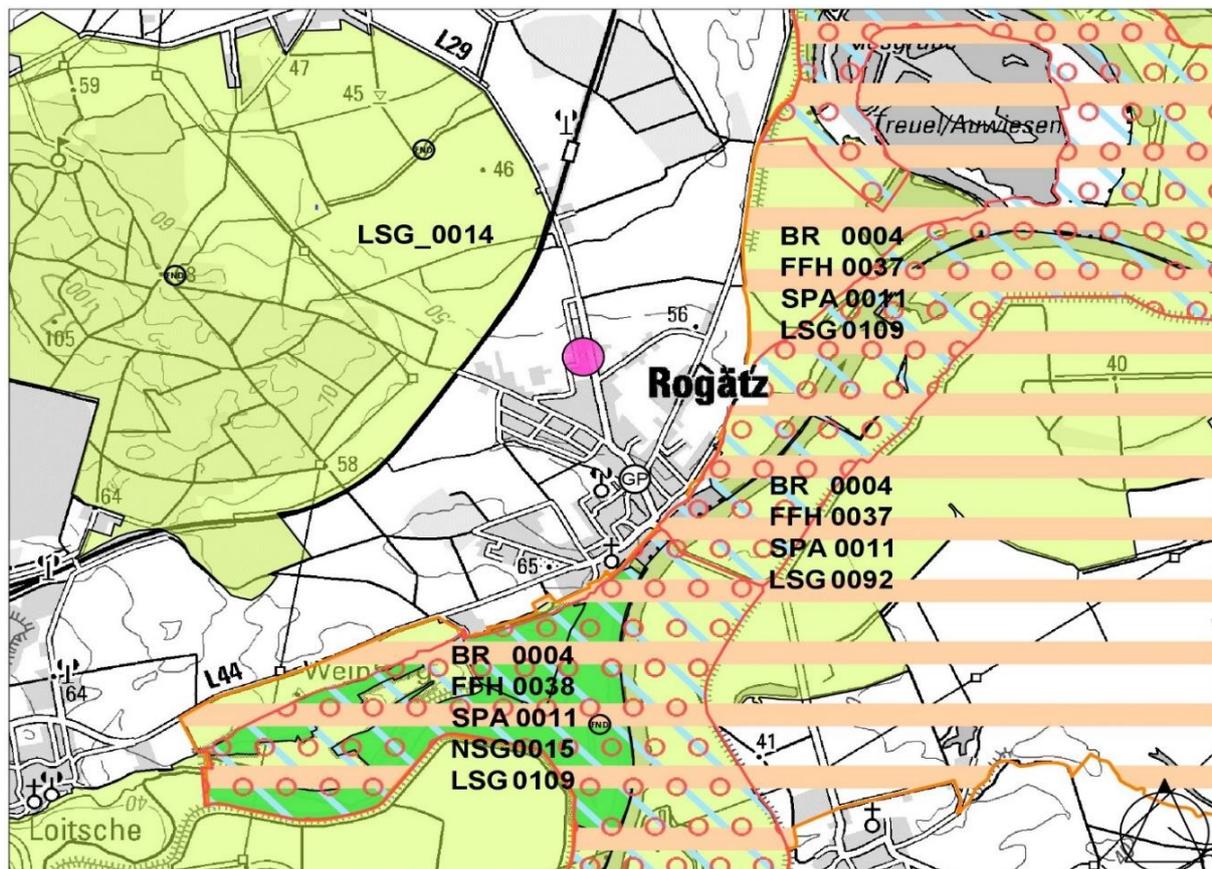
## Landschaftsplanung

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 Bertlingen" FFH_0038 "Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung"
	Europäisches Vogelschutzgebiet SPA_0011 "Elbaue Jerichow"
	Naturschutzgebiet NSG_00015 "Rogätzer Hang-Ohremündung"
	Landschaftsschutzgebiet LSG_0014 "Lindhorst-Ramstedter Forst" LSG_0092 "Elbtalau" 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 Bahnstraße (L 44). Der bis dato wirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnstraße 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 Lebensmitteldiscountmarkt 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 Gewerbebestandes 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.

Der Plangeltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und möglicherweise fanden Vorort auch Kampfhandlungen statt, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden (s. u. sowie Kap. 7). Zur Vermeidung von ggf. schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen, muss vor Baubeginn eine Sondierung/Überprüfung der Flächen durchgeführt werden.

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.

Für das Flurstück 301/73, Flur 6 Gemarkung Rogätz besteht Kampfmittelverdacht der höchsten Gefährdungsstufe (Bombenabwurfgebiet, Kampfhandlungen). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen unter der Erdoberfläche Kampfmittel gefunden werden. Zur Vermeidung von ggf. schwerwiegenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen muss vor Baubeginn eine Sondierung/Überprüfung der Flächen durchgeführt werden.

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, für den kältesten 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. Im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf sind diesbezüglich keine Hinweise eingegangen.

## **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"> <li>- Wohnstandort östlich der Bahnhofstraße</li> <li>- Gewerbliche Emissionen und Belastungen vom Durchgangsverkehr der L 44 /Bahnhofstraße</li> <li>- südliche und westliche Zufahrt von der Bahnhofstraße aus über die Gewerbestraße durch bestehendes Gewerbegebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reaktivierung ehemaliger Gewerbefläche</li> <li>- Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten mit guter Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV</li> <li>- Beibehaltung der immissionschutzrelevanten Gebietscharakteristik ohne wesentliche zusätzliche Störung des Wohnens (östlich des Baugebiets an der Bahnhofstraße)</li> <li>- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen</li> </ul>
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- versiegelte Flächen</li> <li>- Rasen, Ziersträucher, punktuelle Gehölzsukzession (Birken, Weidenaufwuchs)</li> <li>- reduzierte, überprägte Siedlungsbiotop ohne Habitatfunktion</li> <li>- Eingrünungsmaßnahmen aus Bebauungsplan nicht umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Zunahme von versiegelter Fläche gegenüber dem Ursprungsplan</li> <li>- Verlust ersetzbarer Biotop ohne Habitatfunktion</li> <li>- Eingrünung unversiegelter Flächen und Stellplätze</li> <li>- Schaffung von neuer Biotopstruktur mit Hecken, Baumreihen und Einzel-/Gruppengehölzen</li> <li>- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen</li> </ul>

Vorläufige Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand/Beeinträchtigungen ggf. abweichend FNP 2016)	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Boden, Bodenfunktion, Grundwasser, Flächenverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Versiegelungsgrad im überwiegend bereits baulich genutzten Plangebiet</li> <li>- offener Boden nur in nicht baulich genutzten Randbereichen</li> <li>- Untergrund mit geringer Versickerungsfähigkeit (Lehm unter Sand)</li> <li>- Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeleitet</li> <li>- starke Minderung der Natürlichkeit und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Bodenverunreinigung infolge Brandschaden (2011) nicht auszuschließen</li> <li>- Kampfmittelverdachtsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung</li> <li>- ggf. Boden-/Baugrunduntersuchung für Neubauvorhaben</li> <li>- vor Bodenarbeiten Sondierung/Überprüfung zur Kampfmittelfreiheit</li> <li>- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen</li> </ul>
Oberflächengewässer	-	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwärmungstendenz und verminderte nächtliche Abkühlung auf Gewerbeflächen</li> <li>- Günstige Durchlüftungssituation wegen Siedlungsrandlage und barrierefreiem Relief</li> </ul>	- keine Beeinträchtigung/Umweltauswirkungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebauliche Fehlstelle</li> <li>- Reste ehemaliger Baukörper, devastierter Standort</li> <li>- Eingrünungsmaßnahmen aus Bebauungsplan nicht umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation</li> <li>- positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude und Eingrünung /Attraktivitätssteigerung</li> <li>- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Baudenkmale oder archäologischen Fundstätten</li> <li>- Gewerbebrache</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbebestandes, neue Wertschöpfung</li> <li>- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen</li> </ul>
Vermeidung, Minimierung, Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Gehölzen, Neuanlage/Ersatzpflanzungen</li> <li>- Beschränkung des Bauvolumens und der Höhe der Baukörper auf das erforderliche Mindestmaß</li> <li>- Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur</li> <li>- Nutzung vorgeprägter Fläche im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen</li> <li>- Vermeidung unnötiger Inanspruchnahme von natürlichen Böden in der freien Landschaft</li> </ul>	
vorläufiges Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung führt zu Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen mit Kompensationsbedarf, die über rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und bereits zulässig sind,</li> <li>- Kompensationsmaßnahmen müssen im Rahmen des Planvollzugs vollständig umgesetzt werden</li> </ul>	

## 7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) gibt im Rahmen der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachfolgende Hinweise:

"Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen: Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)."

- Landkreis Börde

Der Landkreis Börde gibt im Rahmen der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachfolgende Hinweise:

### Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

#### Gefahrenabwehr

Das Flurstück

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rogätz	6	301/73

ist vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche mit einem Verdacht auf Abwurfkampfmittel (Bombenabwurfgebiet) und einer ehemals militärischen Nutzung (einschl. Kampfhandlungen) eingestuft. Das entspricht der höchsten Gefährdungsstufe.

**Es ist somit nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von jeglichen Maßnahmen unter der Erdoberfläche Kampfmittel aufgefunden werden.**

Schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind bei einem Kontakt mit Kampfmitteln zu befürchten. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Fläche rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten mit erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft/sondiert wird.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer nsöglicheh Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung/Sondierung i. V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

Gegen Arbeiten ausschließlich an der Erdoberfläche liegen keine Bedenken vor.

## **Natur und Umwelt**

### Wasserwirtschaft

#### ABWASSER

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit OT Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen.

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. Die Erschließung ist dem dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekt-einleitung) ist eine Genehmigung (§ 58 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

#### TRINKWASSER/GRUNDWASSER

Auflage:

Das Grundstück ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen, der zuständige Versorger ist der WWAZ mit Sitz in der August-Bebel-Straße 24 in 39326 Wolmirstedt.

#### Hinweis 1

Wenn auf dem Grundstück ein Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden soll, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

#### Hinweis 2

Wenn im Rahmen der Baumaßnahme eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung notwendig wird (z. B. für Fundamentbau), ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Dies gilt auch für offene Wasserhaltungen über Pumpensäumpfe in Baugruben. Der Antrag ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

#### Hinweis 3

Wenn auf dem Grundstück Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren 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 (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden.

- Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte

Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte gibt im Rahmen der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachfolgende Hinweise:

Für alle neu zu errichtenden Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt Rogätz ist eine Genehmigung gemäß § 18 StrG LSA bei der LSBB zu beantragen.

## **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 18.01.2021 bis 19.02.2021 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 \_\_.\_\_.2022 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 in Verbindung mit Gutachterliche Stellungnahme zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Rogätz im Rahmen aktueller Planvorhaben für zwei Lebensmittelmärkte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig vom 01.10.2020