

## Anlage

**Stellungnahmen von Nachbargemeinden zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz"**

Nr.	Nachbargemeinde	Datum Schreiben	Stellungnahme der Nachbargemeinde	Stellungnahme der Verbandsgemeinde	Beschlussvorschlag
1.1.	Gemeinde Niedere Börde	04.10.2023	- Es sind keine Belange der Gemeinde Niedere Börde zu erkennen.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.2.	Stadt Gardelegen	04.10.2023	- Seitens der Hansestadt Gardelegen bestehen keine Bedenken oder Einwände. Die Belange der Hansestadt Gardelegen werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.3.	Stadt Haldensleben	21.09.2023	- Seitens der Stadt Haldensleben stehen der Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide keine Hinderungsgründe entgegen.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.4.	Stadt Tangerhütte	15.05.2023	- Wahzunehmende Belange werden nicht berührt.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
1.5.	Stadt Wolmirstedt	26.10.2023	- Die Belange der Stadt Wolmirstedt sind von der Planung nicht betroffen.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz"**

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Stellungnahme der Behörde oder des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verbandsgemeinde	Beschlussvorschlag
2.1.	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	12.05.2023	- Gegenüber dem Vorhaben bestehen vonseiten des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte keine Bedenken.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.2.	Avacon Netz GmbH	22.09.2023	- Die Avacon Netz GmbH geht davon aus, dass durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dessen späteren Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist. Darin eingeschlossen sind der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten technischen Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind aus der Sicht der Avacon Netz GmbH nicht vorzubringen.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung keiner Behandlung.	kein Beschluss erforderlich
2.3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.06.2023	- Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	07.06.2023	- Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom, z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie der Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. - Durch die Änderung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Zu dem aus dem Flächennutzungsplan entstandenen Bebauungsplan wurde eine detaillierte Stellungnahme abgegeben.	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung keiner Behandlung.  - Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.5.	GDMcom mbH	12.05.2023	- Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der	- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

			<p>Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG.); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - nicht betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</li> <li>- Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</li> <li>- Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</li> <li>- Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</li> <li>- Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Geltungsbereich wurde nicht geändert. Eine erneute Stellungnahme ist somit nicht erforderlich.</li> <li>- Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.</li> <li>- Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> </ul>	
2.6.	Industrie- und Handelskammer	07.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem Plan soll das Planungsrecht für den Ersatz des bestehenden NP-Marktes durch einen EDEKA-Markt einschließlich dessen Verkaufsflächenvergrößerung in Rogätz geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird eine Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung ausgewiesen. Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Pkt. Z 52 sagt aus, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Er räumt zwar die Möglichkeit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung in Grundzentren ein, diese ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden, welche zu prüfen sind (u.a. keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne; negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren müssen ausgeschlossen werden). In diesem Zusammenhang wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse der Firma Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) GmbH erstellt. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher macht die IHK Magdeburg gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen geltend.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.7.	K+S Minerals and Agriculture GmbH	09.05.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Bergwerksfelder der K+S Minerals and Agriculture GmbH Werk Zielitz. Eine Beeinflussung durch den untertägigen Abbau im Grubenfeld Zielitz ist auszuschließen. Im Bereich des geplanten Standortes wird seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH Werk Zielitz eine Laugenabstoßleitung betrieben.</li> <li>- Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Rücksprache mit der Markscheiderei des Werkes Zielitz erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</li> <li>- Bauarbeiten sind nicht Gegenstand des Abstimmungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

2.8.	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	22.09.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme zu archäologischen Belangen wurde übernommen.</li> <li>- Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtliche Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist gegebenenfalls bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Landesamt für Geologie und Bergwesen	09.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erfolgten Prüfungen zum Vorhaben, um die Verbandsgemeinde auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</li> <li>- Bergbau: Belange, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen Planungen im Zuge der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Planungsbereich nicht vor.</li> <li>- Geologie: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Die Begründung des Flächennutzungsplans verweist unter dem Punkt 3.2 Bodenverhältnisse auf die anstehenden geologischen Schichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.10.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	31.05.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</li> <li>- Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.11.	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	17.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme in der Eigenschaft des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft als Betreiber und Eigentümer an Gewässern erster Ordnung und wasserwirtschaftlicher Anlagen (Weitere Ausführungen im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren bleiben ausdrücklich vorbehalten.): Der geltende FNP der Verbandsgemeinde Elbe-Heide soll geändert werden. Ziel der Änderung ist eine Umnutzung der ausgewiesenen Fläche der 14.Änderung FNP als Voraussetzung für die im Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" als Sonderbaufläche Einzelhandel für einen Nahversorgungsstandort für die Errichtung eines Lebensmittel-discounters. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf den angezeigten Geltungsbereich der 14.Änderung des FNP "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz" der Verbandsgemeinde Elbe-Heide. Zur 2.Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" (Entwurf 2.Änderung BP Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht Stand 07/2023) ist bereits am 12.09.2023 eine Stellungnahme abgegeben worden. In dem geplanten Geltungsbereich der 14.Änderung des FNP der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befinden sich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen, für die der LHW, FB Osterburg, unterhaltungspflichtig ist. Sie werden auch von den Maßnahmen der geplanten Nutzung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert. Der geplante Geltungsbereich der 14.Änderung des FNP der Verbandsgemeinde Elbe-Heide liegt auch in keinem nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</li> <li>- Hinweis: Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist der LHW, hier der SB3.1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hochwassergefahren und das Hochwasserrisiko (HQextrem)</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

			<p>Grundlagen, mit der Ermittlung der fachlichen Grundlagen zur Umsetzung beauftragt. Relevante Ergebnisse sind unter anderem die Veröffentlichung der Hochwassergefahren- und Risikokarten, welche für drei verschiedene Hochwasserszenarien Auskunft über die möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen geben. Die Daten sind unter <a href="https://lhw.sachseh-anhalt.de/planen-bauen/eu-risiko-management/">https://lhw.sachseh-anhalt.de/planen-bauen/eu-risiko-management/</a> einsehbar und die dargestellten Überflutungsflächen können dort kostenfrei als GIS-Datensätze zur weiteren Verwendung bezogen werden. Die Unterlagen (Überflutungskulisse) sollten zwingend in den Ausarbeitungen zur 14. Änderung des FNP der Verbandsgemeinde Elbe-Heide Berücksichtigung finden, da neben den Flächen des HQ100 auch die HQextrem-Flächen gemäß dem Hochwasserschutzgesetz II relevant für den Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP sein können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollten von der Maßnahme Liegenschaften des Landes Sachsen-Anhalt betroffen sein, die der Verwaltung durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft unterliegen, sind dazu Bauberechtigungsverträge mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft abzuschließen.</li> <li>- Nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes des Landes Sachsen-Anhalt von der Planung betroffen.</li> </ul>	<p>betreffen nicht den zur Abstimmung gestellten Bereich der 14. Flächennutzungsplanänderung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies ist nicht der Fall.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
2.12.	Landesverwaltungsamt	12.06.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Änderung wird das bisher festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel verändert, um die geplante Ansiedlung des Edeka Marktes realisieren zu können. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Auf mögliche erhöhte Lärmbelastigungen durch den neuen Markt wird in Kapitel 6.2 hingewiesen, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu prüfen sind. Zuständig für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Börde). Auf deren Stellungnahme wird verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		10.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des LVwA berührt.</li> <li>- Die Zuständigkeit zur Umsetzung etwaiger wasserrechtlicher Anforderungen obliegt der unteren Wasserbehörde des LK Börde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		11.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Referates 407: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.</li> <li>- Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Landkreis Börde wurde im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.</li> <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und somit zu beachten.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
		11.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine Belange des Referates Wasser betroffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.13.	Landkreis Börde	19.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Planung und Umwelt / Regionalplanung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

		<p>festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</li> <li>- Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.</li> <li>- Begründung: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für die Gemeinde Rogätz. Die Gemeinde Rogätz hat das Aufstellungsverfahren für die 2.Änderung des Bebauungsplans "Alte Obstplantage" eingeleitet. Planungsziel ist es, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu entwickeln, der einen am Standort vorhandenen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb ersetzen soll. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert werden. Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich gemischte Bauflächen dar. Mit der Änderung soll nunmehr eine Sonderbaufläche für Einzelhandelsbetriebe dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca.0,86 ha. Die Tatbestände nach Punkt 3.3 des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</li> <li>- Kreisplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, dabei hat sich die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Abs.4). Die VG Elbe-Heide ändert in dem Ortsteil Rogätz auf einer Teilfläche den rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Teilbereich soll als Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Das Änderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2.Änderung "Alte Obstplantage" Gemeinde Rogätz und regelt somit die künftige städtebauliche Entwicklung.</li> <li>- Die Erforderlichkeit der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans der VG Elbe-Heide gemäß § 6 Abs.1 BauGB ist in die Begründung aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde eingeholt.</li> <li>- Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat eingeschätzt, dass die Änderung raumbedeutsam ist. Es stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Änderungen von Flächennutzungsplänen bedürfen generell einer Genehmigung. Dies stellt den Regelfall dar und bedarf keiner Erläuterung in der Begründung. Auf der Planzeichnung war ein</li> </ul>	
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist der unter Punkt 2.3 erwähnte raumordnerische Vertrag für ein geteiltes Grundzentrum zwischen Colbitz und Rogätz noch nicht rechtskräftig. Da die Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nur in Grundzentren erfolgen kann, ist nachzuweisen, dass Rogätz die Aufgaben als Versorgungszentrum übernimmt und der raumordnerische Vertrag Rechtskraft erlangt hat.</li> <li>- Gemäß den aktuellen Angaben der Regionalen Planungsgemeinschaft, kann frühestens im Dezember 2023 die Wirksamkeit der Raumordnerischen Verträge (siehe Pkt.7.1), durch Bekanntmachung des sachlichen Teilplans, erreicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit auch parallel zum Aufstellungsverfahren des "Sachlichen Teilplans" der Regionalen Planungsgemeinschaft. Somit hängt der Rechtskrafterlang des Bebauungsplanes an der Rechtskraft des "Sachlichen Teilplans" der Regionalen Planungsgemeinschaft, da ihm sonst die Grundlage zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels fehlt.</li> <li>- Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandels-einrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Land-kreises Börde anzuzeigen.</li> <li>- Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</li> <li>- Naturschutz und Forsten / Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des F-Plans. Den Änderungen wird zugestimmt.</li> <li>- Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband WWAZ. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für die Grundstücke dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. Im Birkenweg und auch in der Cröchernschen Straße liegt laut Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ ein Schmutzwasserkanal. Die Erschließung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.</li> <li>- Niederschlagswasser: keine Einwände</li> <li>- Trinkwasser / Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</li> <li>- Auflage: Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.</li> <li>- Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landes-</li> </ul>	<p>entsprechender Vermerk enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der raumordnerische Vertrag wurde am 18.01.2022 abgeschlossen, wie dies unter Punkt 2.3. der Begründung auf Seite 5 angeführt war. Im Vertrag ist vereinbart, dass die Grundversorgung in der Regel über Märkte mit einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> in Colbitz und bis 1200m<sup>2</sup> in Rogätz gewährleistet wird.</li> <li>- Die nebenstehende Auffassung des Landkreises Börde wird auch durch die Verbandsgemeinde geteilt. Entscheidend ist, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung der sachliche Teilplan bekanntgemacht wurde. Die Verbandsgemeinde kann unbeschadet dieses Sachverhaltes das Planverfahren einschließlich des Feststellungsbeschlusses bereits vorher weiterführen. Da die Ziele der Raumordnung – um ein solches handelt es sich bei Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes 2010 - nicht der Abwägung durch die Verbandsgemeinde unterliegen, ist für ihre Einhaltung nicht der Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses sondern der Zeitpunkt des Inkrafttretens maßgeblich (vgl. hierzu Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 1 Rn.69 Abs.2).</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen gesetzlich geregelte Sachverhalte. Sie sind zu beachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bedürfen sie keiner Behandlung.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies ist vorgesehen.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise betreffen gesetzlich geregelte Sachverhalte. Sie sind zu beachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bedürfen sie keiner Behandlung.</li> </ul>	
--	--	---	---	--

			<p>amtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Wenn bei den Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 Wasserhaushaltsgesetz. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, egal ob diese Stoffe oberhalb oder unterhalb des Grundwasserspiegels eingebaut werden. Stoffe, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, sind z.B. Hausmüllverbrennungsschlacke und andere Ersatzbaustoffe mit löslichen Bestandteilen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Auflistung der notwendigen Unterlagen kann bei der unteren Wasserbehörde abgefordert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die 14.Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße / Birkenweg in Rogätz" der Verbandsgemeinde Elbe-Heide grundsätzlich keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.</li> <li>- Bauordnung / vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände / Bedenken.</li> <li>- Zum weiteren Verfahrensverlauf: Sollte der Planentwurf vor In-Kraft-Treten geändert oder ergänzt werden, ist der Landkreis Börde gemäß § 4a Abs.3 BauGB nochmals als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Nach Abwägung durch die Gemeinde gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses. Nach In-Kraft-Treten der Planung ist dem Amt für Planung und Umwelt, als Grundlage für nachfolgende weitere Planungen oder Genehmigungsverfahren, ein ausgefertigtes und bekanntgemachtes Planexemplar (einschließlich Begründung und Satzungsbeschluss) in beglaubigter Kopie zur Verfügung zu stellen. Das Amt für Planung und Umwelt ist über das durch Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB bewirkte In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes/ der Satzung zu informieren. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> </ul>	
2.14.	Ministerium für Infrastruktur und Digitales	25.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) In der Gemeinde Rogätz soll im Bereich Cröchernsche Straße/ Birkenweg ein bestehender NP-Markt mit ca. 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Edeka-Markt mit ca. 1.200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Vollsortiments-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

		<p>markt ersetzt werden. Dazu wird der Flächennutzungsplan der VBG Elbe-Heide einer 14.Änderung unterzogen. Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche für Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung in der Gemeinde Rogätz im Bereich Cröchernsche Straße/Birkenweg. Der Änderungsbereich weist eine Größe von 0,86 ha aus. An das Plangebiet grenzt im Norden der Gewerbebetrieb Homann Feinkost GmbH an. Im Westen, Süden und Osten grenzen überwiegend Wohngrundstücke und teilweise Grundstücke mit Nebenerwerbslandwirtschaft an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- landesplanerische Feststellung: Die 14.Änderung des FNP "Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung am Standort Cröchernsche Straße/Birkenweg in Rogätz" der VBG Elbe-Heide ist als raumbedeutsame Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</li> <li>- Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bei der vorgelegten 14.Änderung des FNP der VBG Elbe-Heide handelt es sich aufgrund des Zieles der Planung zur Darstellung einer Sonderbaufläche für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung der Grundversorgung in der Gemeinde Rogätz und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeeinflussend. Eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend ist der Planung nicht zuzuordnen, da es sich um die teilweise Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche handelt.</li> <li>- Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Der LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen werden und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 Satz1 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der REP Magdeburg 2006, der nach Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder am 01.07.2006 in Kraft getreten ist, maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung. Diese Regelungen zur Nutzung der Windenergie wurden mit rechtswirksamen Urteil vom 18.11.2015 durch das Obergericht Magdeburg (OVG 2L1/13) für unwirksam erklärt und sind nicht mehr anzuwenden. Mit dem LEP-LSA 2010 besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der REPs an die Ziele der Landesplanung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP für die Planungsregion Magdeburg auf, um insbesondere den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden. Die Regionalver-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
--	--	---	---	--

		<p>sammlung hat am 28.06.2023 den 3. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Der vorliegende Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.</li> <li>- Das Kapitel 4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO) mit Umweltbericht weitergeführt. Die Regionalversammlung hat am 28.06.2023 (RV07/2023) den Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Abs.3 LEntwG LSA beschlossen. Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt den STP ZO gegenüber der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg unter Auflagen genehmigt. Das Kapitel 5.4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV07/2022) aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 12.10.2022 (Beschluss RV08/2022) als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht weitergeführt. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels in Sachsen-Anhalt erfolgt durch das "Zentrale Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 gesichert (vgl. Ziele Z46 bis 52 LEP-LSA 2010). Im LEP-LSA 2010 ist unter Ziffer 2.3., Ziel Z46 festgelegt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden ist. Der Gemeinde Rogätz wurde im LEP-LSA 2010 keine derartige zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass die Planung dem Ziel Z46 LEP-LSA 2010 widerspricht. Abweichend von Ziel Z46 wird im LEP-LSA 2010 unter Ziel Z52 auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete 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, auszuweisen. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien des LEP-LSA 2010. In Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des LEP-LSA 2010 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, wie bereits erwähnt, den STP ZO aufgestellt, welcher durch die Regionalversammlung am 28.06.2023 (RV07/2023) beschlossen und zwischenzeitlich genehmigt wurde. Eine Bekanntmachung des STP ZO ist noch nicht erfolgt. Es zeichnet sich ab, dass die im STP ZO hinsichtlich der zentralen Orte getroffenen Festlegungen so in Kraft treten werden, so dass von deren Wirksamkeit bereits derzeit ausgegangen werden kann. In dem STP ZO wurde der Gemeinde Rogätz gemein-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

sam mit der Gemeinde Colbitz unter Ziffer Z4.1-13 Nr.4 die Funktion eines funktionsteiligen Grundzentrums zugeordnet. Die räumliche Abgrenzung dieses funktionsteiligen Grundzentrums ist der Festlegungskarte 2.3.23 2 zu entnehmen. Die Aufteilung der einzelnen grundzentralen Funktionen auf die an dem Grundzentrum in Teilung beteiligten Orten ergibt sich aus dem unterzeichneten raumordnerischen Vertrag, der dem STP ZO als Anlage beiliegt. Die Gemeinde Rogätz wird in dem funktionsteiligen Grundzentrum den Versorgungsschwerpunkt mit Handelseinrichtungen der Grund- und Nahversorgung durch Nahversorgungsmärkte auch für Teile von Angern, Burgstall und Loitsche-Heinrichsberg (Bevölkerungspotential 4.531 EW), übernehmen. Ziel der Planung der VBG Elbe-Heide ist es, die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Rogätz und angrenzenden Gemeinden zu sichern und zu verbessern. Insofern kann der geplante Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und einem Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren einer Nahversorgungsfunktion im Sinne einer Grundversorgung der überwiegend ortsansässigen Einwohner zugeordnet werden. Damit wird bezogen auf die Zielfestlegungen Z46 und Z52 des LEP-LSA 2010 grundsätzlich festgestellt, dass die geplante 2.Änderung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dem raumordnerischen Konzentrationsgebot gerecht wird. Entsprechend dem landesplanerischen Ziel Z48 LEP-LSA 2010 dürfen darüber hinaus die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot), sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot). Mit diesen Erfordernissen der Raumordnung hat sich die VBG Elbe-Heide hinreichend auseinandergesetzt und mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Rogätz, Cröchernsche Straße mit Stand 28.07.2020, erarbeitet durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, nachgewiesen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit dem landesplanerischen Ziel Z48 LEP-LSA 2010 gegeben ist. Das geplante Vorhaben dient ganz überwiegend der Nahversorgung des im raumordnerischen Vertrag definierten Verflechtungsbereiches des zentralen Ortes Rogätz. Im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes leben derzeit insgesamt 9.800 Einwohner, von denen im Kerneinzugsgebiet (Zone I-Gemeinde Rogätz) 2.190 Einwohner und im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Teile der Gemeinde Angern) 2.290 Einwohner leben. Umsatzumverteilungen, die nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen, sind nicht zu erwarten. Da im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II) keine Hauptwettbewerber ansässig sind, liegt die Umverteilungsquote unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Kleinteilige Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerker) werden nicht spürbar tangiert. Der bestehende NP-Markt übernimmt alleinig die maßgebliche Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde. Von der zu erwartenden Umsatzleistung des geplanten EDEKA-Marktes stammen ca. 55% aus dem fußläufigen Einzugsbereich von max. 1.000m bzw. aus der

			<p>Gemeinde Rogätz. Der geplante Neubau und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200m<sup>2</sup> dient der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes und somit v. a. der langfristigen Sicherung des Standortes für die Nah- und Grundversorgung. Da der neue EDEKA-Markt als einziger Anbieter die Nah- und Grundversorgung sowohl in der Gemeinde Rogätz als auch in den Gemeinden Loitsche-Heinrichsberg und Teile der Gemeinde Angern sichern wird, wird sowohl eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerische Kongruenzgebot als auch mit dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot festgestellt. Auch hinsichtlich des raumordnerischen Integrationsgebotes wird eine Vereinbarkeit festgestellt, da der Änderungsbereich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes und in städtebaulich integrierter Lage im Gemeindegebiet mit direkt angrenzender Wohnbebauung liegt. Zudem ist der Standort fußläufig gut zu erreichen und verfügt neben der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung über die Cröchernsche Straße über eine gute ÖPNV-Anbindung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtswirkung: Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales verweist auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs.1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</li> <li>- Hinweis zur Datensicherung: Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Es wird gebeten, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales von der Genehmigung/Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung aufgrund der elektronischen Aktenführung nur per E-Mail unter Bezug unseres Aktenzeichens in Kenntnis zu setzen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Hinweise betreffen die Durchführung des Verfahrens. Sie bedürfen im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung.</li> </ul>	
2.15.	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	18.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs.4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, der Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat in der Sitzung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV11/2023) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 28.07. bis 01.09.2023 beschlossen. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich

		<p>Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel" wurde durch die Regionalversammlung in der Sitzung am 28.06.2023 (Beschluss RV07/2023) beschlossen und wird nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales als oberste Landesentwicklungsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Satzung rechtswirksam. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs.1,2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. In der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese mit Vorlage RV07/2022 beschlossen, ihren Beschluss zur Vorlage RV04/2010 vom 03.03.2010 zur Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg dahingehend zu ändern, dass das Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist. Ebenfalls in der Sitzung der Regionalversammlung am 12.10.2022 hat diese zum Kapitel Energie mit Vorlage RV08/2022 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM und die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs.1 Raumordnungsgesetz, § 7 Abs.2 i. V. m. § 2 Abs.4 LEntwG LSA beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.11.2022 (S.161ff.) sowie auf der Internetseite der RPM.</p> <p>– Die Verbandsgemeinde schafft mit der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes Voraussetzungen für den Ersatz eines bestehenden NP Marktes mit 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen EDEKA mit 1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen sind im Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" folgende Ziele und Grundsätze festgelegt. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 der Bau-nutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezielle Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller, Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (3.Entwurf STP ZO MD, Z4.3-1) Die Ausweisung von 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, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.</p>	<p>– Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>(3.Entwurf STP ZO MD, Z4.3-2) Zu den Zielen 4.3-1 und 4.3-2 ist zu ergänzen, dass im sachlichen Teilplan Rogätz als Grundzentrum mit Funktionsteilung festgelegt ist. Die Teilung der grundzentralen Funktionen erfolgt mit der Gemeinde Colbitz. Die Zuweisung ist Bestandteil des Zentrale Orte Konzeptes. Geregelt werden diese Funktionsteilungen in einem Raumordnerischen Vertrag. Dieser ist Bestandteil des sachlichen Teilplanes. Versorgungsschwerpunkt mit Handelseinrichtungen der Grund- und Nahversorgung im gemeinsamen Verflechtungsbereich ist Rogätz. Die beiden Standorte erfüllen für ihren Einzugsbereich, der im Zentralen-Orte-Konzept errechnet worden ist, die Funktion der verbrauchernahen Grundversorgung. Es wird davon ausgegangen, dass Colbitz auch für Teile von Burgstall die Versorgung übernimmt (Bevölkerungspotential 3.955 EW) und Rogätz auch für Teile von Angern, Burgstall und Loitsche-Heinrichsberg (Bevölkerungspotential 4.531 EW). Diese wird in der Regel durch Nahversorgungsmärkte mit einer Geschossfläche bis 1.200m<sup>2</sup> in Rogätz und 800m<sup>2</sup> in Colbitz gewährleistet. Im Ortsteil Colbitz existieren 2 und im Ortsteil Rogätz 1 Nahversorgungsmarkt. Im Hinblick auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und deren Einkaufsgewohnheiten wird für die Standorte Colbitz und Rogätz ein Versorgungsangebot mit je zwei Versorgungsmärkten mit bis zu 800 bzw. 1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angestrebt. Unter Zugrundelegung der Festsetzung von Rogätz als Versorgungsschwerpunkt ist auf den Erhalt der Anbieter in Colbitz hinzuwirken. Eine Beeinträchtigung des Mittelzentrums Burg ist aufgrund der Einschränkung durch die Elbe nicht zu befürchten. Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (3.Entwurf STP ZO MD, G4.3-1) Ob es sich hierbei um eine maßvolle Ansiedlung handelt, ist von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Den zweiten Teil des Grundsatzes sieht die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg als erfüllt an, da es sich um die Revitalisierung einer Branche handelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anpassungspflicht aus dem Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt führt dazu, dass die Zielfestlegung bezogen auf die grundzentrale Funktion der Gemeinde Rogätz im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" erst angewendet werden kann, wenn der sachliche Teilplan mit der Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des LEP-LSA 2010 wirksam ist. Erst nach der Bekanntmachung des sachlichen Teilplans Zentrale Orte und räumlicher Abgrenzung der Grundzentren ist eine Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel innerhalb der zentralörtlichen Abgrenzung eines solchen Grundzentrums raumordnungsrechtlich zulässig. Bei der Ausweisung von Rogätz als geteiltes Grundzentrum handelt es sich derzeit um eine in Aufstellung befindliches Ziel. Die Ausnahme aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist jedoch ein Ziel der Raumordnung. Die in Aufstellung befindlichen Ziele können sich nicht über das Ziel im Landesentwicklungsplan hinwegsetzen. Unabhängig von der Auswirkungsanalyse ist demnach zum derzeitigen Zeitpunkt eine Ausweisung eines Sondergebietes "Handel" in einem Grundzentrum nicht mit den in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der nebenstehende Sachverhalt bedarf der Klarstellung. Ziele der Raumordnung – wie das Ziel 52 – wirken rechtsunmittelbar und sind nicht Gegenstand der Abwägung. Das vorliegende Planverfahren wird parallel zur Aufstellung des sachlichen Teilplanes durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes darf erst bekanntgemacht werden, wenn der sachliche Teilplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Die Verbandsgemeinde kann unbeschadet dieses Sachverhaltes das Planverfahren einschließlich des Feststellungsbeschlusses bereits vorher weiterführen. Da die Ziele der Raumordnung – um ein solches handelt es sich bei Ziel 52 – des Landesentwicklungsplanes 2010 nicht der Abwägung durch die Verbandsgemeinde unterliegen, ist für ihre Einhaltung nicht der Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses sondern der Zeitpunkt des Inkrafttretens maßgeblich (vgl. hierzu Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 1 Rn.69 Abs.2).</li> </ul>	
--	--	---	---	--

			<p>Aufstellung befindlichen Zielen des Sachlichen Teilplanes vereinbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg verweist an dieser Stelle zudem auf die landesplanerischen Hinweise der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 07.06.2023 zur Flächennutzungsplanänderung. Die Genehmigung des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" liegt noch nicht vor. Das Ergebnis der Prüfung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erhält die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Ende Oktober. Sollte die Prüfung positiv sein, muss erst die öffentliche Bekanntgabe im Amtsblatt des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen, um Rechtswirksamkeit zu erlangen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Verfahren der Planaufstellung beteiligt. Der raumbedeutsamen Planung der Verbandsgemeinde Elbe-Heide, der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.</li> </ul>	
2.16.	Unterhaltungsverband Untere Ohre	19.09.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich nicht im Verbandsgebiet UHV Untere Ohre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich
2.17.	Unterhaltungsverband Tanger	13.10.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei dem Vorhaben sind keine Anlagen der Unterhaltungslast betroffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>	kein Beschluss erforderlich