



Bauleitplanung der Einheitsgemeinde Gommern

**Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“
der Stadt Gommern in der Ortschaft Karith / Pöthen**



**Fassung:
Stand:**

**Entwurf
August 2026**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND.....	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH	7
5.	BESTAND	8
5.1.	Natürliche Grundlagen	8
5.2.	Realnutzung	9
5.3.	Bebauung und Gebäudestruktur	9
5.4.	Erschließung	10
5.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung.....	13
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	14
7.	PLANUNGSINHALT	16
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	16
7.2.	Städtebauliches Konzept.....	16
8.	UMWELTBERICHT	18

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, mehrfach geändert sowie §§ 60a und 86a neu eingefügt und § 62 neu gefasst durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 23. April 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, mehrfach geändert, §§ 1a, 9b, 10a, 11 und 11b neu eingefügt, bisheriger 11 wird 11a, §§ 4, 15 und 20 aufgehoben und §§ 1, 5, 6, 10 und 14 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 18)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, gültig ab 12. März 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 26. Mai 2025, in Kraft seit 15. Juli 2025

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gommern wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ durchgeführt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt. Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Belange, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bereits grundsätzlich entgegenstehen. Es wurden jedoch verschiedene Anforderungen an die weitere Konkretisierung der Planung, die Begründung und die Umweltprüfung vorgetragen.

Die Planzeichnung wurde aufgrund der Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls überarbeitet. Die für einen Flächennutzungsplan nicht erforderlichen textlichen Festsetzungen wurden entfernt, die Verfahrensvermerke an das Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst und die zeichnerischen Darstellungen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit der Planzeichenverordnung überprüft.

Mit der vorliegenden Fassung liegt damit der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurden entsprechend ihrer Bedeutung für die vorbereitende Bauleitplanung in die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht eingestellt.

Auf Grundlage dieses Entwurfes erfolgt die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen dieser Beteiligung wird insbesondere auch die weitere landesplanerische Abstimmung der Planung durchgeführt.

3. Planungserfordernis

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gommern ist die beabsichtigte betriebliche Entwicklung eines bereits im Ortsteil Pöthen ansässigen Unternehmens. Für die weitere betriebliche Tätigkeit besteht Bedarf an zusätzlichen Lager- und Unterstellmöglichkeiten. Hierzu ist östlich der Gommeraner Straße die Errichtung einer Lagerhalle vorgesehen. Ergänzend soll innerhalb des Planungsgebietes eine dem örtlichen Nutzungsgefüge entsprechende Wohnnutzung grundsätzlich ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Nutzung lässt sich aus dieser Darstellung nicht entwickeln. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ ist daher eine Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes und die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der Änderung wird die bisherige Fläche für die Landwirtschaft auf einer Fläche von rund 0,5 ha als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Darstellung berücksichtigt das Planungsziel, am Standort neben der betrieblichen Nutzung grundsätzlich auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen, und ordnet die beabsichtigte Entwicklung in die für die Ortslage Pöthen typische Mischung unterschiedlicher Nutzungen ein.

Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Planung dient nicht der allgemeinen Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen auf Vorrat. Anlass ist vielmehr ein konkreter standortbezogener Entwicklungsbedarf eines ortsansässigen Betriebes. Durch die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für Lager- und Betriebszwecke sollen die Voraussetzungen für dessen weitere Tätigkeit am Standort Pöthen geschaffen und die örtliche Wirtschaftsstruktur gestärkt werden. Damit ist zugleich das städtebauliche Ziel verbunden, wohnortnahe Arbeitsplätze und einen bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb der Einheitsgemeinde Gommern zu sichern.

Der gewählte Standort steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der Ortslage Pöthen und ist über die Gommeraner Straße verkehrlich angebunden. Mit der Planung wird damit keine von der Ortslage räumlich losgelöste gewerbliche Entwicklung vorbereitet. Die bauliche Entwicklung wird vielmehr auf einen räumlich begrenzten Bereich am bestehenden Siedlungsrand konzentriert.

Die Stadt Gommern berücksichtigt dabei, dass mit der Planung eine bislang landwirtschaftlich dargestellte und gegenwärtig entsprechend geprägte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Die Inanspruchnahme des Außenbereiches bedarf deshalb einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung und ist unter Berücksichtigung der Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beurteilen.

Im Rahmen der weiteren Planung wurden daher die Möglichkeiten geprüft, das Planungsziel durch die Nutzung vorhandener Bauflächen, innerörtlicher Flächen oder anderer geeigneter Standorte zu erreichen. Maßgebliche Kriterien sind dabei insbesondere die tatsächliche Flächenverfügbarkeit, der erforderliche Flächenzuschnitt, die Erreichbarkeit für die betriebliche Nutzung, die Zuordnung zum bestehenden Standort sowie mögliche Nutzungskonflikte.

Für das konkrete Vorhaben stehen nach dem Ergebnis der Alternativenprüfung keine gleichermaßen geeigneten und tatsächlich verfügbaren innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche wird daher auf den für die beabsichtigte Entwicklung erforderlichen Umfang begrenzt.

Landwirtschaftliche Belange und Standortentscheidung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des raumordnerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist daher mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Die Planung steht insoweit in einem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt landwirtschaftlich nutzbarer Flächen einerseits und der standortbezogenen betrieblichen Entwicklung andererseits.

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass lediglich eine räumlich begrenzte Fläche von rund 0,5 ha in Anspruch genommen wird und keine großflächige Gewerbe- oder Siedlungsentwicklung vorbereitet werden soll. Von besonderer Bedeutung ist außerdem, dass das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten gegen die

Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene Lagerhalle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken erhoben hat. Die landwirtschaftliche Fachbehörde stellt damit die für die betriebliche Entwicklung erforderliche Flächeninanspruchnahme nicht grundsätzlich infrage.

Ungeachtet dessen wird der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche als nachteilige Auswirkung der Planung berücksichtigt. Die Stadt Gommern gewichtet im konkreten Fall nach Prüfung der Standortalternativen die Sicherung und Entwicklung des ortsansässigen Betriebes, dessen Standortbindung sowie die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf den erforderlichen Umfang höher als den vollständigen Erhalt der betroffenen Teilfläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und den maßgebenden Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Kapitel Raumordnung und Landesplanung.

Wohnnutzung und bestehende Tierhaltung

Die Darstellung als gemischte Baufläche soll neben der betrieblichen Nutzung grundsätzlich auch eine Wohnnutzung ermöglichen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine bestehende Tierhaltungsanlage befindet und durch eine heranrückende schutzbedürftige Wohnnutzung Nutzungskonflikte entstehen können.

Die Stadt Gommern berücksichtigt deshalb sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch den Bestand und die angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Die vorgesehene Wohnnutzung kann nur insoweit Bestandteil der weiteren Planung sein, wie ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der bestehenden Tierhaltung gewährleistet werden kann.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung ist deshalb Bestandteil der weiteren Konkretisierung der Planung. Soweit sich hieraus Anforderungen an die räumliche Anordnung oder Zulässigkeit der Wohnnutzung ergeben, sind diese insbesondere im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan setzt voraus, dass der erkennbare Nutzungskonflikt auf der nachfolgenden Planungsebene sachgerecht bewältigt werden kann.

Planerisches Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassend besteht das Planungserfordernis in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer konkreten und standortbezogenen betrieblichen Entwicklung in Pöthen. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der beabsichtigten baulichen Nutzung entgegen und soll daher entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Gommern geändert werden.

Die Stadt Gommern verfolgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere das Ziel,

- die Entwicklung und dauerhafte Sicherung eines ortsansässigen Betriebes zu ermöglichen,
- die örtliche Wirtschaftsstruktur und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern,
- die bauliche Entwicklung räumlich an die bestehende Ortslage anzubinden,
- eine isolierte, vom Siedlungszusammenhang losgelöste Standortentwicklung zu vermeiden,
- die Flächeninanspruchnahme auf den für die konkrete Entwicklung erforderlichen Umfang zu begrenzen und

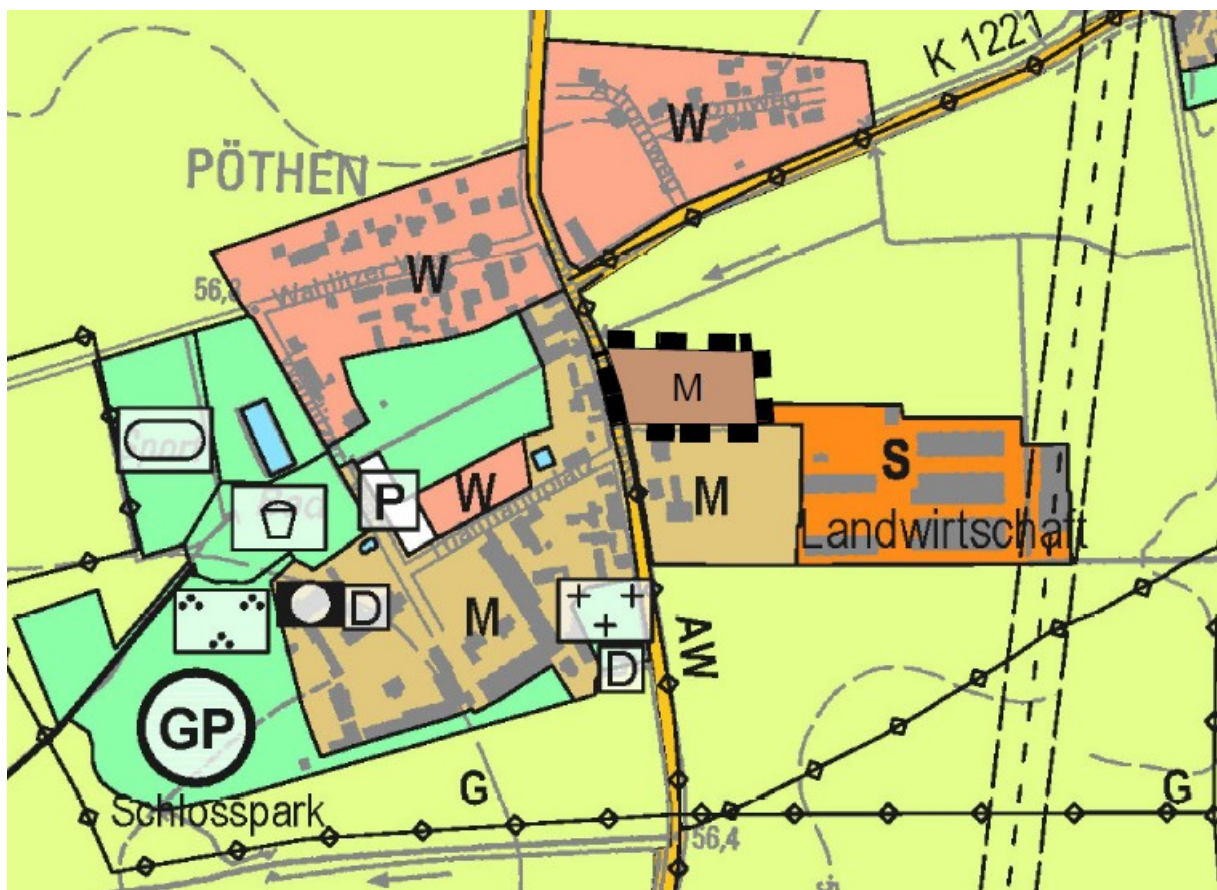
- die Voraussetzungen für die Aufstellung des parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzungen hält die Stadt Gommern die Änderung der bisherigen Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden von einem Mischgebiet sowie einem Sondergebiet Landwirtschaft und im Westen von der Kreisstraße K 1220 sowie einem Dorfgebiet.



Der Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pöthen der Stadt Gommern im Landkreis Jerichower Land, Sachsen-Anhalt, im bebauten Ortskern im derzeitigen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanung befindet sich in der Ortschaft Pöthen, einem Ortsteil der Einheitsgemeinde Gommern im Landkreis Jerichower Land. Der Landschaftsraum ist dem nordöstlichen Harzvorland beziehungsweise dem Übergangsbereich zur Elbniederung zuzuordnen und weist überwiegend ländlich geprägte Strukturen mit landwirtschaftlicher Nutzung auf. Die natürlichen Grundlagen werden insbesondere durch die Reliefverhältnisse, die geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten, den Wasserhaushalt sowie die klimatischen und landschaftsökologischen Rahmenbedingungen bestimmt.

Das Gelände im Bereich der Ortschaft Pöthen ist überwiegend eben bis schwach wellig ausgebildet. Prägend sind großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen mit offenen Landschaftsräumen und nur vereinzelt vorhandenen Gehölzstrukturen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend Grünlandflächen, welche derzeit als Weide- und Futterflächen für die Tierhaltung genutzt werden. Vorhanden sind zudem ein Unterstand beziehungsweise Futterplatz für Tiere sowie einzelne wenige Bäume und kleinräumige Gehölzstrukturen, die das ansonsten offene Landschaftsbild gliedern.

Geologisch gehört das Gebiet zu den quartären Niederterrassensedimenten der Elbaue mit überwiegend sandig-lehmigen Böden.

Der Untergrund weist eine mäßige Tragfähigkeit auf und eignet sich für die Errichtung gewerblicher Bauwerke.

Das Gebiet weist keine bekannten Altlasten oder Bodenbelastungen auf.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine schutzwürdigen Biotopstrukturen, Hecken, Einzelbäume oder Gewässer auf der Fläche vorhanden.

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind für den Änderungsbereich keine vom tieferen geologischen Untergrund ausgehenden Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche infolge natürlicher Subrosionsprozesse bekannt. Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor. Für konkrete Bauvorhaben wird eine standortbezogene und auf die jeweilige Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung empfohlen.

Das Plangebiet liegt nach derzeitiger Kenntnis nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete). Auswirkungen auf angrenzende ökologisch wertvolle Bereiche sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist direkt über die Kreisstraße K 1220 „Gommeraner Straße“ verkehrlich erschlossen.

Die K 1220 stellt die Verbindung zum überörtlichen Straßennetz her und bindet das Gebiet an die Landes- und Bundesstraßen sowie an die nahe gelegenen Städte Gommern und Burg an.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an der BAB A 2 AS Burg-Ost befindet sich in einer Entfernung von ca. 24 km, an der BAB A 14 AS Schönebeck in ca. 25 km Entfernung.

Der Bahnhof Gommern mit regionalen Zugverbindungen ist ca. 4 km entfernt.

5.2. Realnutzung

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen stellen sich überwiegend als intensiv genutztes Grünland dar und werden als Standweide genutzt.

Eine bauliche Nutzung oder Wohnnutzung besteht innerhalb des Änderungsbereiches derzeit nicht. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Stallanlagen und weitere der Landwirtschaft dienende Gebäude. Die vorhandene Tierhaltung prägt damit neben der Grünlandnutzung das landwirtschaftlich geprägte Umfeld des Änderungsbereiches.

Die bestehende Realnutzung entspricht grundsätzlich der bisherigen Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit eine tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten gegen die Inanspruchnahme der derzeit als Grünland genutzten Fläche für die vorgesehene Errichtung einer Lagerhalle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken erhoben. Unabhängig hiervon werden die mit dem Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche verbundenen Belange sowie die Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.

5.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Pöthen unmittelbar östlich der Gommeraner Straße. Das Umfeld bildet einen Übergangsbereich zwischen der vorhandenen dörflich geprägten Ortslage und dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Die Bebauungsstruktur der Ortslage Pöthen ist durch eine für den ländlichen Raum typische Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstrukturen geprägt. Neben Wohngebäuden sind Wirtschafts-, Lager- und Nebengebäude vorhanden. Eine hinsichtlich Nutzung, Gebäudestellung und Baukörperausbildung homogene Siedlungsstruktur besteht im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht.

Westlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereiches, im Bereich der Gommeraner Straße, befinden sich die vorhandenen baulichen Strukturen der Ortslage sowie der bereits bestehende Betriebsstandort des ortsansässigen Unternehmens, dessen

Entwicklung mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden soll. Die geplante Lagerhalle steht damit in einem unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung. Der Standort stellt insoweit keine vollständig isolierte gewerbliche Entwicklung im freien Landschaftsraum dar. Die Unterlagen zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreiben den Standort ausdrücklich als unmittelbar an den bestehenden Betrieb angrenzend.

Südlich bzw. südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Stallanlagen einer bestehenden Tierhaltung. Diese Gebäude weisen entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Zweckbestimmung gegenüber der kleinteiligeren Wohnbebauung größere Baukörper und funktional geprägte Gebäudeformen auf. Die landwirtschaftliche Betriebsstätte ist daher ein wesentlicher Bestandteil der bestehenden baulichen und funktionalen Prägung des näheren Umfeldes.

Östlich des Änderungsbereiches nimmt die bauliche Prägung ab und geht in den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich über. Der Änderungsbereich selbst ist gegenwärtig un bebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die vorgesehene bauliche Entwicklung führt somit zu einer Erweiterung der vorhandenen Bauungsstruktur in den bisherigen Außenbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan trägt diesem gegenwärtigen Zustand durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft Rechnung.

Aufgrund der heterogenen Nutzungs- und Gebäudestruktur des Umfeldes ist der Änderungsbereich nicht ausschließlich einer Wohn- oder Gewerbestruktur zuzuordnen. Die vorhandene Situation ist vielmehr durch das räumliche Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gekennzeichnet. Diese bestehende Nutzungsmischung bildet eine wesentliche Grundlage für die vorgesehene Darstellung als gemischte Baufläche.

Besondere Bedeutung kommt dabei der südöstlich gelegenen Tierhaltungsanlage zu. Aufgrund der von einer Tierhaltung typischerweise ausgehenden Immissionen ist bei der weiteren Planung sicherzustellen, dass durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen keine Nutzungskonflikte hervorgerufen werden, die den Bestand oder angemessene Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere die innerhalb der gemischten Baufläche grundsätzlich vorgesehene Möglichkeit einer Wohnnutzung. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist daher im folgenden Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

5.4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar östlich der Gommeraner Straße (Kreisstraße K 1220) und ist damit unmittelbar an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über diese Kreisstraße. Die Herstellung einer zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraße ist für die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete bauliche Entwicklung nicht erforderlich.

Die K 1220 übernimmt sowohl die örtliche Erschließungsfunktion für die Ortslage Pöthen als auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Über die Gommeraner Straße bestehen Verbindungen in Richtung Gommern sowie in nördlicher Richtung über Pöthen und Nedlitz. Im Bereich der Ortslage Pöthen wurde die K 1220 im Jahr 2022 grundhaft ausgebaut. Im Zuge dieser Maßnahme wurden neben der Fahrbahn auch die angrenzenden Gehwege und Nebenanlagen erneuert. Auf einem Teilabschnitt wurde die Fahrbahn auf eine Breite von 6,50 m erweitert und ein Regenwasserkanal hergestellt. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an den Radweg zwischen Pöthen und Nedlitz.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Änderungsbereiches an der K 1220 ist eine grundsätzlich leistungsfähige äußere Verkehrsanbindung vorhanden. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine räumlich begrenzte Baufläche von rund 0,5 ha vorbereitet. Das wesentliche Planungsziel besteht in der Errichtung einer Lagerhalle für ein bereits ortsansässiges Unternehmen; ergänzend soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine Verkehrserzeugung in der Größenordnung eines eigenständigen Gewerbe- oder Wohngebietes ist mit der Planung daher nicht verbunden. Auch die öffentliche Bekanntmachung zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist lediglich eine Plangebietsgröße von rund 0,41 ha und eine auf 840 m² begrenzte Baufläche für die Lagerhalle aus.

Die konkrete Grundstückerschließung und die Ausbildung der Grundstückszufahrt sind im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung abschließend festzulegen. Dabei sind die Anforderungen an eine sichere und verkehrsgerechte Anbindung an die K 1220 zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Lage und Breite der Zufahrt, ausreichende Sichtverhältnisse sowie die Befahrbarkeit durch die für die vorgesehene Nutzung zu erwartenden Fahrzeuge.

Nach den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnissen bestehen keine grundsätzlichen straßenrechtlichen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung. Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt hat mitgeteilt, dass keine von ihr verwaltete Bundes- oder Landesstraße durch die Planung betroffen ist. Die K 1220 liegt als Kreisstraße nicht in ihrer Straßenbaulast.

Seitens des Landkreises Jerichower Land wurde im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass bei einer gegebenenfalls erforderlichen Verbreiterung der vorhandenen Grundstückszufahrt ein entsprechender Antrag zu stellen und der zuständige Straßenbaulastträger zu beteiligen ist. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt stellt damit keinen der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehenden Belang dar, sondern ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu lösen.

Die Erreichbarkeit des Änderungsbereiches für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt ebenfalls über die K 1220 und die daran anzubindende Grundstückszufahrt. Die für die konkrete Bebauung erforderlichen Aufstell-, Bewegungs- und gegebenenfalls Feuerwehruzufahrtsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Vorhabenplanung nachzuweisen.

Die vorhandene Anbindung an den Fuß- und Radverkehr innerhalb der Ortslage sowie an den Radweg in Richtung Nedlitz unterstützt darüber hinaus die Erreichbarkeit des Standortes auch außerhalb des motorisierten Individualverkehrs. Die Planung erfordert auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Zusammenfassend ist die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches über die unmittelbar angrenzende K 1220 grundsätzlich gesichert. Die abschließende Ausbildung der Grundstückszufahrt und deren verkehrssichere Einbin-

dung in die Kreisstraße sind Gegenstand des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Trinkwasser- und Schmutzwassererschließung

Nach den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen oder Leitungen der Heidewasser GmbH bzw. des Trink- und Abwasserzweckverbandes Ehlegrund. Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung sind im Bereich der angrenzenden Gommeraner Straße vorhanden.

Die konkrete Anschlussmöglichkeit, die erforderliche Dimensionierung sowie die technischen Bedingungen für die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehene Darstellung einer gemischten Baufläche wird hierdurch nicht infrage gestellt.

Löschwasserversorgung

Für die vorgesehene bauliche Entwicklung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Nach Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Jerichower Land ist für den Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zugrunde zu legen. Für den ersten Löschangriff ist eine geeignete Löschwasserentnahmestelle in einer Entfernung von höchstens 75 m Lauflinie zum Grundstück vorzusehen. Die konkrete Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Aufgabenträgern.

Niederschlagswasser

Das auf den künftig bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Vorrangig ist die Möglichkeit einer Versickerung bzw. sonstigen dezentralen Bewirtschaftung auf dem Grundstück zu prüfen. Soweit eine Einleitung in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer vorgesehen wird, sind die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen im nachfolgenden Verfahren einzuholen. Die konkrete Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Bebauungsplanes und der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Telekommunikation

Nach Mitteilung der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich angrenzend an den Änderungsbereich Telekommunikationslinien der Telekom. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind im Zuge der weiteren Planung und Vorhabenrealisierung zu gewährleisten. Die konkrete telekommunikationstechnische Erschließung des Änderungsbereiches sowie gegebenenfalls erforderliche Schutz- oder Anpassungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas, und Telekommunikation wird in der frühzeitigen Beteiligung hinterfragt, sollte aber durch die Lage des Geltungsbereiches im Ort durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert sein.

Die weiteren Anforderungen an die technische Ver- und Entsorgung werden auf Grundlage der Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger im weiteren Planverfahren konkretisiert.

5.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Pöthen unmittelbar östlich der Gommeraner Straße (K 1220). Es bildet den Übergangsbereich zwischen dem bebauten Siedlungszusammenhang und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch:

- Wohnnutzungen in dörflicher Struktur,
- Nebengebäude und Hofstellen,
- kleinere gewerbliche Nutzungen,
- landwirtschaftlich geprägte Betriebsflächen,
- Lager- und Wirtschaftsgebäude.

Damit weist der Standort bereits heute eine typische ländliche Nutzungsmischung auf, wie sie in Ortsteilen mit gewachsener Dorfstruktur regelmäßig anzutreffen ist.

Standortwahl und Prüfung von Planungsalternativen

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche am östlichen Rand der Ortslage Pöthen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Die Inanspruchnahme einer bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche bedarf daher einer besonderen städtebaulichen Begründung.

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob das Planungsziel auf bereits baulich genutzten, brachliegenden oder innerhalb der Ortslage verfügbaren Flächen verwirklicht werden kann.

Bei der Alternativenprüfung wurden insbesondere die erforderliche Grundstücksgröße, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Zuordnung zum vorhandenen Betrieb, die Nutzungsmöglichkeiten für die geplante Lagerhalle, bestehende Nutzungskonflikte sowie die tatsächliche Flächenverfügbarkeit berücksichtigt.

Im Ergebnis stehen innerhalb der Ortslage Pöthen keine gleichermaßen geeigneten und tatsächlich verfügbaren Flächen zur Verfügung, auf denen das mit der Planung verfolgte betriebliche Entwicklungskonzept in vergleichbarer Weise verwirklicht werden kann.

Im Rahmen der Standortprüfung wurde auch die Nutzung vorhandener bzw. verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet Gommern als Alternative zur Inanspruchnahme der Fläche in Pöthen betrachtet. Grundsätzlich bestehen im Stadtgebiet Gommern Möglichkeiten zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. Diese Flächen stellen für das konkrete Vorhaben jedoch keine gleichwertige Standortalternative dar. Das Vorhaben dient nicht der Neuansiedlung eines bislang ortsfremden Gewerbebe-

etriebes, sondern der standortbezogenen Erweiterung und Sicherung eines bereits in Pöthen ansässigen Unternehmens. Die benötigten Lagerflächen stehen damit in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsstandort. Eine Verlagerung der vorgesehenen Lagerfunktion auf eine gewerbliche Baufläche in Gommern würde zu einer räumlichen Trennung zwischen bestehendem Betriebsstandort und den zusätzlich benötigten Lagerflächen führen. Aufgrund der Entfernung wären dauerhaft zusätzliche betriebliche Fahrten zwischen dem vorhandenen Standort in Pöthen und einer Lagerfläche in Gommern erforderlich. Hiermit wären zusätzliche Fahrzeiten, Fahrzeugkosten und betriebliche Aufwendungen sowie zusätzliche Verkehrsbewegungen verbunden.

Die in Gommern vorhandenen gewerblichen Flächen weisen damit für die konkret beabsichtigte Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes eine zu große Entfernung zum bestehenden Betriebsstandort auf. Eine räumliche Trennung von Betrieb und Lagerung wäre gegenüber einer unmittelbar dem bestehenden Standort zugeordneten Lösung funktional nachteilig und wirtschaftlich nicht angemessen.

Eine vollständige Verlagerung des bestehenden Betriebes auf eine gewerbliche Baufläche in Gommern stellt ebenfalls keine gleichwertige Planungsalternative dar. Gegenstand der Planung ist nicht die Neuordnung oder Verlagerung des gesamten Betriebes, sondern die Deckung eines konkreten zusätzlichen Flächenbedarfs am vorhandenen Standort. Eine Betriebsverlagerung würde zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und erhebliche Investitionen erfordern, obwohl der bestehende Standort weiterhin betrieblich nutzbar ist.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Standortbindung, der erforderlichen funktionalen Zuordnung der Lagerhalle zum bestehenden Betrieb sowie der mit einer räumlichen Trennung verbundenen zusätzlichen Verkehrs- und Betriebskosten werden die gewerblichen Flächen in Gommern für das konkrete Planungsziel nicht als gleichermaßen geeignete und wirtschaftlich zumutbare Standortalternative bewertet. Die unmittelbar dem bestehenden Betriebsstandort in Pöthen zugeordnete Fläche ermöglicht demgegenüber kurze betriebliche Wege, vermeidet zusätzliche regelmäßige Transportfahrten zwischen räumlich getrennten Betriebsflächen und beschränkt die Flächeninanspruchnahme auf den für die betriebliche Erweiterung erforderlichen Bereich. Die Stadt Gommern bewertet den gewählten Standort daher unter Berücksichtigung der untersuchten Alternativen als städtebaulich und betrieblich vorzuzugs-würdig.

Die Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche wird deshalb auf den für das konkrete Vorhaben erforderlichen Umfang begrenzt.

6. Planungseinschränkungen

Für den Änderungsbereich bestehen nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen verschiedene fachliche und raumordnerische Rahmenbedingungen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Grundsätzliche Belange, die eine bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches ausschließen, wurden durch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des raumordnerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“. Der landwirt-

schaftlichen Bodennutzung kommt damit ein besonderes Gewicht in der Abwägung zu. Die Inanspruchnahme der gegenwärtig als Grünland genutzten Fläche wird unter Berücksichtigung der konkreten Standortbindung des Vorhabens, der begrenzten Flächengröße und der untersuchten Standortalternativen begründet. Die zuständige Landwirtschaftsfachbehörde hat gegen die Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene Lagerhalle keine grundsätzlichen landwirtschaftlichen Bedenken erhoben.

Eine wesentliche Planungseinschränkung ergibt sich aus der südöstlich benachbarten Tierhaltungsanlage. Durch die mit der Darstellung einer gemischten Baufläche grundsätzlich vorbereitete Wohnnutzung kann ein Konflikt mit den von der bestehenden Tierhaltung ausgehenden Immissionen entstehen. Im weiteren Planverfahren ist daher sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und gleichzeitig Bestand und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes nicht durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen eingeschränkt werden.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich nach den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit JL 2.2.20 „Alte Ehle“. Die Bedeutung der Fläche für das ökologische Verbundsystem sowie mögliche Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Gleiches gilt für die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie die natürlichen Boden- und Grundwasserfunktionen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine den wasserrechtlichen Anforderungen entsprechende Lösung nachzuweisen. Vorrangig ist eine ortsnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Darüber hinaus sind die Anforderungen der Gewässerunterhaltung sowie gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Zulassungen zu berücksichtigen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung und die konkrete Ausbildung der Grundstückszufahrt zur K 1220 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Erschließungsplanung sicherzustellen. Vorhandene bzw. angrenzende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern zu berücksichtigen.

Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sowie auf Beeinträchtigungen durch Altbergbau oder natürliche Subrosionsprozesse liegen nach den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden derzeit nicht vor. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen ebenfalls keine Bedenken. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Biosphärenreservates Mittelelbe.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand bestehen damit keine grundsätzlich unüberwindbaren Planungshindernisse. Die vorgenannten Belange sind jedoch entsprechend ihrer Bedeutung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen und planerisch zu bewältigen.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Die Leitvorstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, den Ortsteil Pöthen als eigenständigen ländlich geprägten Wohn-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei sollen vorhandene betriebliche Strukturen gesichert, ortsansässige Unternehmen in ihrer Entwicklung unterstützt und gleichzeitig die gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur bewahrt werden.

Durch die Darstellung einer 0,50 ha großen gemischten Baufläche wird der Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung, kleinteiligem Gewerbe und landwirtschaftlich geprägtem Freiraum städtebaulich geordnet weiterentwickelt. Ziel ist es, eine verträgliche Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen, kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Planung folgt damit dem Grundsatz einer flächensparenden, standortgerechten und wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung des Ortsteils unter Berücksichtigung der Belange von Nachbarschaft, Landschaftsbild und regionaler Wertschöpfung.

7.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ wurde unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung geprüft. Die Planung steht den übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sowie den regionalplanerischen Zielstellungen der Planungsregion Magdeburg nicht entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) wurde durch die Regionalversammlung am 19.02.2025 beschlossen und mit Bescheid des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.05.2025 genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.07.2025 ist der REP MD wirksam geworden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im REP MD festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“. Die sich hieraus ergebenden Belange werden mit besonderem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Die konkrete Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt im nachfolgenden Abschnitt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung des wirksamen REP MD durch die oberste Landesplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung erfolgt.

Der in Aufstellung befindliche Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wird durch die vorliegende Planung nach Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes nicht berührt.

Einordnung in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Die Stadt Gommern ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum eingeordnet. Die zentralörtlichen Funktionen konzentrieren sich auf den hierfür räumlich bestimmten zentralen Ort. Der Ortsteil Pöthen besitzt demgegenüber keine eigenständige zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung Pöthens ist daher grundsätzlich an seiner Eigenentwicklung und seiner Funktion innerhalb des Siedlungsgefüges der Einheitsgemeinde Gommern auszurichten.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt verfolgt das Ziel einer nachhaltigen, ausgewogenen und an den jeweiligen Raumfunktionen orientierten Siedlungsentwicklung. Die zentralen Orte sollen entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt und entwickelt werden. Der derzeit noch verbindliche Landesentwicklungsplan 2010 bildet hierfür die landesplanerische Grundlage.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine mit dem zentralörtlichen System konkurrierende Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung im Ortsteil Pöthen vorbereitet. Gegenstand der Planung ist eine räumlich eng begrenzte und konkret standortbezogene Entwicklung von rund 0,5 ha, die im Wesentlichen der Erweiterung und Sicherung eines bereits in Pöthen ansässigen Unternehmens dient.

Die Planung ist damit nicht auf die Ansiedlung eines neuen überörtlich ausgerichteten Gewerbestandortes oder auf die Entwicklung umfangreicher zusätzlicher Wohnbauflächen gerichtet. Insbesondere werden keine Versorgungs-, Einzelhandels- oder sonstigen zentralörtlichen Funktionen aus dem Grundzentrum Gommern in den Ortsteil Pöthen verlagert.

Das städtebauliche Konzept verfolgt vielmehr den Ansatz, einem bereits am Standort vorhandenen Betrieb eine angemessene betriebliche Entwicklung in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu seinem bestehenden Standort zu ermöglichen. Die hierfür benötigte Lagerhalle steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Tätigkeit. Eine Verlagerung der Lagerfunktion auf verfügbare gewerbliche Flächen in Gommern würde zu einer räumlichen Trennung der Betriebsfunktionen und zu zusätzlichen regelmäßigen betrieblichen Verkehrsbewegungen führen. Die dort vorhandenen gewerblichen Flächen stellen aufgrund ihrer Entfernung und der hieraus resultierenden betrieblichen Aufwendungen für das konkrete standortgebundene Erweiterungsvorhaben keine gleichermaßen geeignete und wirtschaftlich angemessene Alternative dar.

Die Planung dient insofern der Eigenentwicklung des Ortsteils Pöthen, indem eine bereits vorhandene örtliche Wirtschaftsstruktur gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Sie begründet dagegen keinen neuen Siedlungs- oder Gewerbeschwerpunkt außerhalb des zentralen Ortes Gommern.

Auch hinsichtlich der ergänzend vorgesehenen Wohnnutzung wird keine eigenständige Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils vorbereitet. Die Wohnnutzung ist gegenüber der betrieblichen Standortentwicklung von untergeordneter Bedeutung und Bestandteil der vorgesehenen gemischten Nutzungsstruktur. Ihre Zulässigkeit steht zudem unter dem Vorbehalt der nachzuweisenden immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der benachbarten Tierhaltungsanlage.

Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft

Der landesplanerischen Einordnung steht gegenüber, dass sich der Änderungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Ackerlandgebiet des Vorfläming“ befindet. Dieser Belang ist mit besonderem Gewicht in die planerische Abwägung einzustellen. Die Festlegung steht einer baulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen, verlangt jedoch eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

Die Stadt Gommern berücksichtigt hierbei insbesondere die geringe Größe des Änderungsbereiches, die konkrete Standortbindung des Vorhabens, die vorhandene Nutzung der Fläche als Grünland, die unmittelbare Zuordnung zum bestehenden Betriebsstandort sowie die Ergebnisse der Prüfung anderweitiger Standortmöglichkeiten. Von Bedeutung ist ferner, dass die zuständige Landwirtschaftsfachbehörde gegen die Inanspruchnahme der Fläche für die Errichtung der vorgesehenen Lagerhalle keine grundsätzlichen landwirtschaftlichen Bedenken erhoben hat.

Die Planung wird daher als punktuelle, standortgebundene Eigenentwicklung bewertet, die weder die zentralörtliche Funktion Gommerns infrage stellt noch eine allgemeine bauliche Entwicklung des Ortsteils Pöthen in den Außenbereich einleitet. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wird auf den für das konkrete Vorhaben erforderlichen Umfang beschränkt.

Berücksichtigung der Neuaufstellung des LEP

Ergänzend ist die laufende Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen. Der zweite Entwurf wurde am 02.09.2025 von der Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Er sieht weiterhin eine Konzentration der überörtlich bedeutsamen Daseinsvorsorge auf die Zentralen Orte vor; Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte der Daseinsvorsorge gestärkt und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Planung steht diesem Grundansatz nicht entgegen. Sie beansprucht für Pöthen keine zentralörtliche Funktion, sondern dient der begrenzten Entwicklung eines vorhandenen örtlichen Betriebes. Die zentralörtliche Funktion der Stadt Gommern und die Konzentration der überörtlichen Versorgungsfunktionen auf den zentralen Ort werden hierdurch nicht berührt.

8. Umweltbericht

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gommern für den Bereich im Ortsteil Pöthen wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche in eine gemischte Baufläche. Ziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerörtlich gelegenen Bereiches am Ortsrand.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft

sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass es sich überwiegend um eine bereits anthropogen geprägte Fläche handelt, die derzeit als Standweide, Lagerplatz bzw. intensiv genutztes Grünland genutzt wird. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, gesetzlich geschützte Biotope oder bekannte Denkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante gemischte Baufläche fügt sich in die vorhandenen Nutzungsstrukturen am Ortsrand ein. Während der Bauphase können zeitlich begrenzte Belastungen durch Lärm, Staub oder Baustellenverkehr auftreten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind überwiegend allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Wertvolle Biotopstrukturen bestehen im Änderungsbereich nicht. Gleichwohl sind im weiteren Verfahren artenschutzrechtliche Belange vertiefend zu prüfen. Durch geeignete Bauzeitenregelungen und Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert werden.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche entstehen durch eine spätere bauliche Nutzung zusätzliche Versiegelungen und Verdichtungen. Diese Eingriffe sind jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als vertretbar einzustufen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Oberflächengewässer werden nicht in Anspruch genommen. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort versickert werden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Für Klima und Luft werden lediglich geringfügige lokale Veränderungen prognostiziert. Aufgrund der geringen Flächengröße und der lockeren Bebauungsstruktur des Umfeldes sind keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand verändert, jedoch insgesamt in die vorhandenen Strukturen eingebunden. Teilweise kann durch eine gestalterisch geordnete Entwicklung sogar eine Aufwertung erreicht werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind insbesondere die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß, die Begrünung nicht überbauter Flächen, ein sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial sowie die Einhaltung naturschutzrechtlicher Fristen vorgesehen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind, sofern die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Planung ist aus umweltfachlicher Sicht grundsätzlich vertretbar.