



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: Vorentwurf
Stand: April 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.....	4
5.	BESTAND.....	5
5.1.	Natürliche Grundlagen	5
5.2.	Realnutzung	6
5.3.	Bebauung und Gebäudestruktur	6
5.4.	Erschließung	7
5.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung.....	7
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	7
7.	PLANUNGSINHALT.....	8
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung.....	8
7.2.	Städtebauliches Konzept.....	8
8.	UMWELTBERICHT	10

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Planaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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
- Landesentwicklungsgesetz vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 04.06.2025 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsvertrages beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sollen nunmehr erfolgen.

3. Planungserfordernis

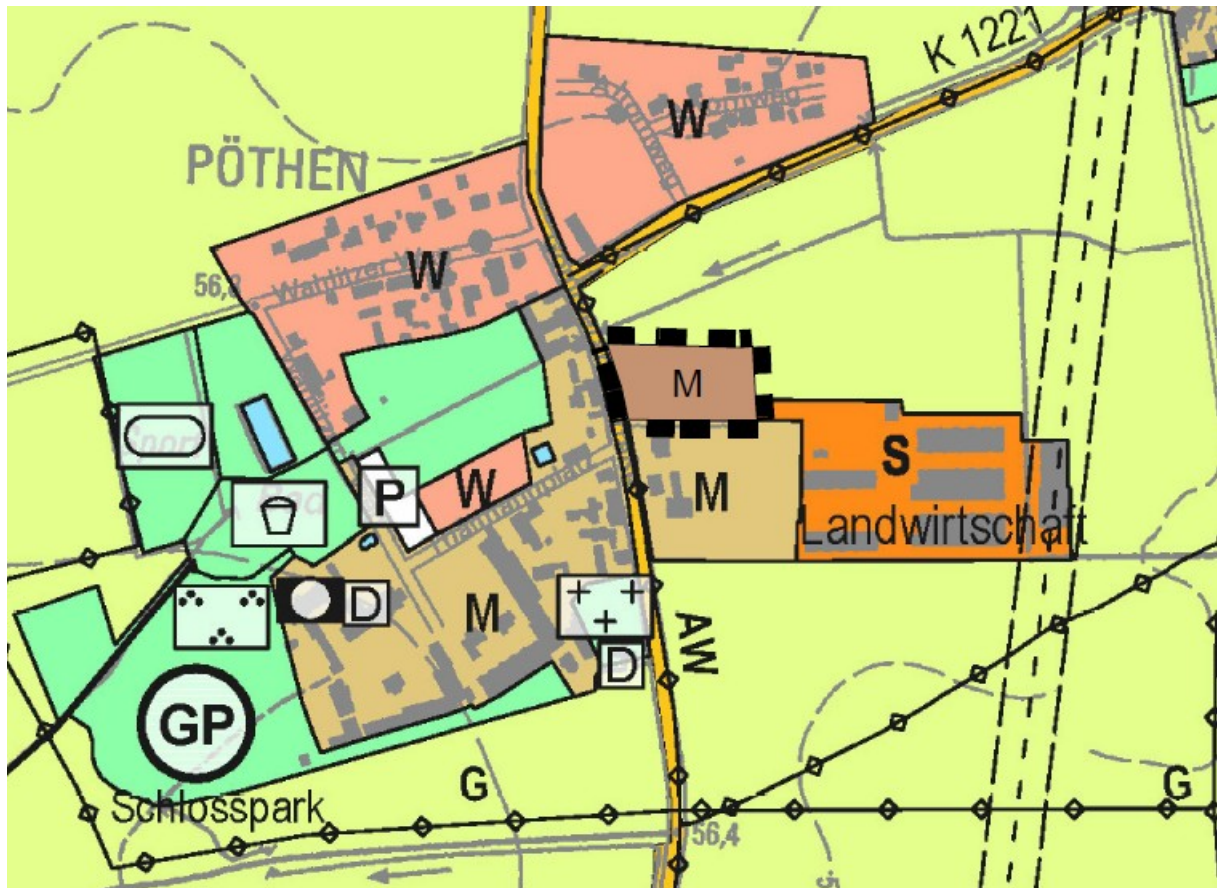
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gommern stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lagerhalle Pöthen östlich der Gommeraner Straße“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle eines bereits ortsansässigen Unternehmens zu schaffen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel der 9. Änderung ist die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, um die bestehende funktionale Gemengelage aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe, landwirtschaftsnahen Nutzungen und ergänzenden Betriebsflächen städtebaulich sachgerecht fortzuentwickeln.

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.

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

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

5.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Pöthen ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Gommern mit einer überwiegend dörflichen Siedlungsstruktur. Der Ortskern wird geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend eingeschossigen bis eineinhalbgeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Die historische Struktur des Ortes weist straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptachsen auf, insbesondere entlang der Gommeraner Straße (K 1220), von der aus auch die Erschließung des südöstlich gelegenen Plangebiets erfolgt.

Typisch für den Ort sind großzügige Grundstückszuschnitte, Nebengebäude, Wirtschaftsflächen und kleinere gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit Wohnen. Der Ortsrand ist durch Übergänge in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen geprägt.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Ortes überwiegt die Wohnnutzung. Am südöstlichen Rand befinden sich vereinzelt kleinere gewerbliche und landwirtschaft-

lich genutzte Gebäude sowie Lager- und Hofanlagen, die sich teils noch innerhalb des Innenbereichs befinden, teils bereits in den Außenbereich übergehen.

Die Bebauung ist nicht homogen verdichtet, sondern weist eine insgesamt lockere, ortstypische Siedlungsstruktur auf, die durch Freiräume, Gartenflächen und Grünstrukturen durchsetzt ist.

5.4. Erschließung

Der Planungsbereich wird durch die anliegenden Verkehrsfläche „Gommeraner Straße“ verkehrstechnisch erschlossen.

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

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.

6. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

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.

Der Landesentwicklungsplan verfolgt das Ziel, die ländlichen Räume als eigenständige Lebens-, Wirtschafts- und Arbeitsräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu zählen insbesondere:

- Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze,
- Unterstützung mittelständischer und ortsansässiger Unternehmen,
- Verbesserung wirtschaftlicher Entwicklungschancen außerhalb der Oberzentren,
- Stabilisierung der Ortsteile im ländlichen Raum,
- Wohnen im ländlichen Raum.

Der LEP fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die vorrangige Nutzung bereits erschlossener bzw. siedlungsnaher Flächen.

Diesem Grundsatz wird entsprochen, weil:

- keine Neuerschließung eines isolierten Außenbereichsstandortes erfolgt,
- die Fläche unmittelbar an bestehende Nutzungen anschließt,
- vorhandene Verkehrsanlagen genutzt werden,
- eine kleinteilige Arrondierung des Ortsrandes erfolgt.

Die Planung ist daher flächenökonomisch sinnvoll.

Die Entwicklung leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen im ländlichen Raum ist ein zentrales landesplanerisches Ziel. Gerade handwerkliche, landwirtschaftliche und logistische Betriebsstrukturen sollen gesichert und an veränderte wirtschaftliche Anforderungen angepasst werden.

Die vorgesehene gemischte Baufläche unterstützt diese Zielsetzung durch die Erweiterungsmöglichkeit eines ortsansässigen Baubetriebes, welcher zusätzliche Logistik- und Lagerflächen zur Sicherung und Entwicklung seines Betriebsstandortes benötigt. Gleichzeitig soll einem ortsansässigen Landwirt im Nebenerwerb die Möglichkeit eröffnet werden, im räumlichen Zusammenhang zu seiner bisherigen Bewirtschaftung ergänzenden Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen und damit die langfristige Bindung an den Standort Pöthen zu sichern.

Hierdurch werden sowohl bestehende wirtschaftliche Strukturen stabilisiert als auch die Wohn- und Lebensbedingungen im ländlichen Raum gestärkt. Die Planung trägt somit zur Sicherung ortsgebundener Erwerbsstrukturen und zur generationenfähigen Entwicklung des Ortsteils bei. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren entwickelt.

Der Regionale Entwicklungsplan sieht vor, dass Ortsteile außerhalb zentraler Orte im Rahmen ihrer Eigenentwicklung gestärkt werden können. Dazu gehören:

- bedarfsgerechte bauliche Entwicklungen,
- Sicherung vorhandener Betriebe,
- maßvolle Ergänzungen bestehender Siedlungsstrukturen.

Die vorliegende Planung stellt keine überdimensionierte Neuausweisung dar, sondern dient der konkreten Erweiterung eines bestehenden Standortes. Damit handelt es sich um eine eigenentwicklungsverträgliche Maßnahme.

Regionalplanerisch sollen neue Bauflächen bevorzugt an bestehende Ortslagen angebunden werden. Splittersiedlungen und ungeordnete Außenbereichsentwicklungen sind zu vermeiden.

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, da:

- die Fläche direkt an den bebauten Ortsrand anschließt,
- vorhandene Nutzungen ergänzt werden,
- keine bandartige oder verstreute Neubebauung entsteht,
- ein klar definierter Siedlungsabschluss hergestellt wird.

Die Region Magdeburg verfolgt das Ziel, wirtschaftliche Strukturen in den Gemeinden zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen bereitzustellen.

Durch die Planung wird:

- ein vorhandener Gewerbestandort gesichert,
- die Erweiterung eines ortsansässigen Baubetriebes ermöglicht,
- Investitionsbereitschaft unterstützt,
- regionale Wertschöpfung gestärkt,
- die wohnortnahe Verbindung von Arbeiten und Wohnen im ländlichen Raum unterstützt und
- zusätzliche Verkehrsverlagerung zu externen Lagerstandorten vermieden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht insgesamt den Zielen einer nachhaltigen Raumentwicklung. Sie stärkt den ländlichen Raum, nutzt vorhandene Standortpotenziale, vermeidet unnötige Flächenneuanspruchnahme und unterstützt die wirtschaftliche Stabilisierung des Ortsteils Pöthen.

Weder Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt noch Zielstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg werden beeinträchtigt.

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.

Anlage:
Umweltbericht