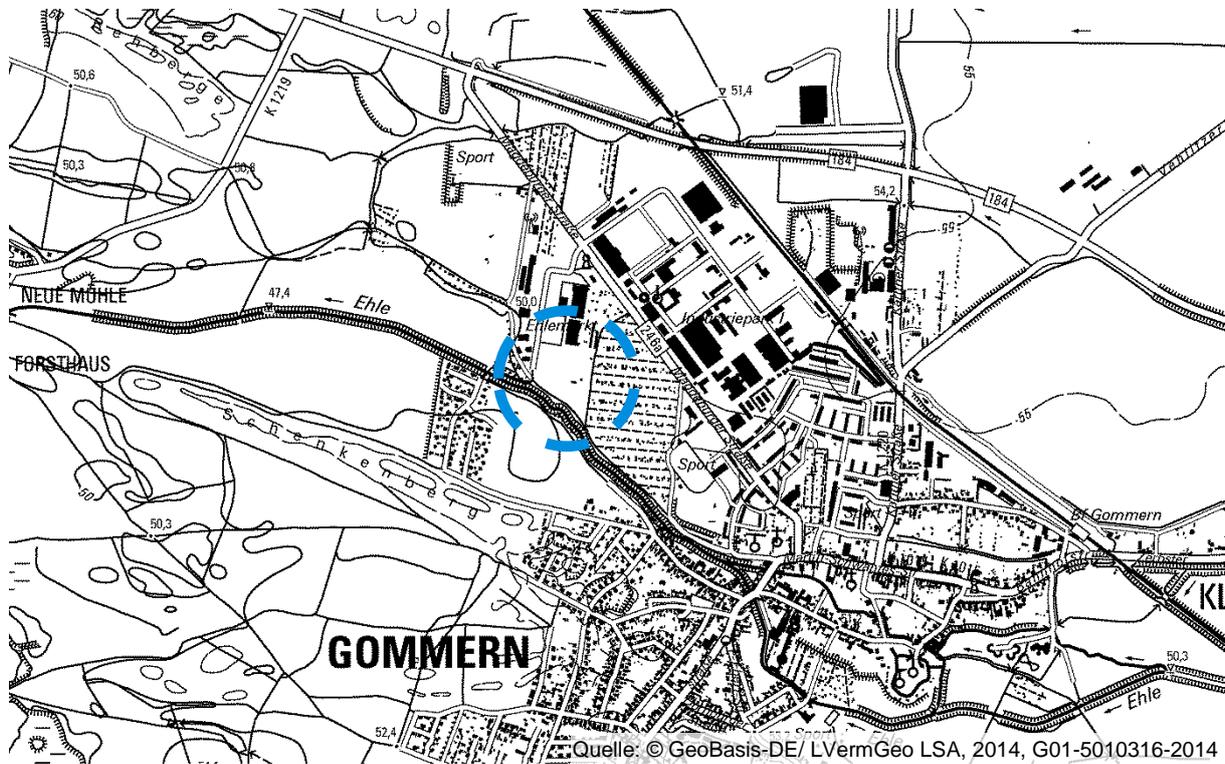


# Begründung zum Bebauungsplan Nördlich der Ehle



§§ 3(1) / 4(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; A. Hofmann

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>   | <b>4</b>     |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung   | 4            |
| 1.1.1 Landesentwicklungsplan  | 5            |
| 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan   | 6            |
| 1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage  | 7            |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans                                    | 9            |
| <b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>   | <b>10</b>    |
| 2.1 Baugebiete  | 10           |
| 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO   | 11           |
| 2.1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO   | 12           |
| 2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung  | 14           |
| 2.3 Versorgungsanlagen/ Hauptleitungen/ Ver- und Entsorgung   | 16           |
| 2.4 Grünordnung   | 16           |
| 2.5 Lärmschutz  | 17           |
| 2.6 Flächenbilanz   | 22           |
| 2.7 Altlasten   | 22           |
| 2.8 Brandschutz   | 23           |
| 2.9 Denkmalschutz   | 23           |
| 2.10 Naturschutz und Landschaftspflege  | 23           |
| <b>3.0 Umweltbericht</b>  | <b>29</b>    |
| 3.1 Einleitung  | 29           |
| 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans  | 29           |
| 3.1.2 Planungsbedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung  | 29           |
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen                    | 30           |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung  | 30           |
| 3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung   | 30           |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen | 30           |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten  | 30           |
| 3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG  | 30           |
| 3.3 Zusatzangaben   | 30           |
| 3.3.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung  | 31           |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)   | 31           |
| 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung  | 31           |
| 3.3.4 Quellenangaben  | 31           |
| <b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>   | <b>31</b>    |
| <b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>  | <b>31</b>    |

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

|             | <b>Inhalt</b>  | Seite     |
|-------------|--|-----------|
| <b>6.0</b>  | <b>Zusammenfassende Erklärung</b>  | <b>32</b> |
| 6.1         | Planungsziel   | 32        |
| 6.2         | Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung                   | 32        |
| <b>7.0</b>  | <b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b> | <b>32</b> |
| <b>8.0</b>  | <b>Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten</b>                                  | <b>32</b> |
| <b>9.0</b>  | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>                                       | <b>32</b> |
| <b>10.0</b> | <b>Verfahrensvermerk</b>   | <b>32</b> |

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dorn-burg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2015 einen Bevölkerungsstand von rd. 10.540 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) und 5.085 in Gommern (Kernstadt) ohne den Ortsteil Vogelsang (31.12.2014, städtische Statistik). Der vorliegende Bebauungsplan umfasst rd. 4,1 ha am westlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern, zwischen der Ehle und dem danach benannten Nahversorgungszentrum.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumplanung (*Z*) festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumplanung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (*G*). Diese sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwärgungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan wesentlichsten Ziele (*Z*) und Grundsätze (*G*) der Raumplanung wiedergegeben, um darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Zielen der Raumordnung entwickelt sind bzw. wie der Umgang mit den Grundsätzen der Raumordnung ist. Sinn-Zitate aus den Texten der Entwicklungspläne sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

### 1.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 <sup>1)</sup> liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungsraum Magdeburg* (LEP 2010 Kap. 1.3.), genauer: im *"den Verdichtungsraum umgebenden Raum"*. Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau* (LEP 2010 Kap. 1.5.). *"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren (Z 13)"*.

Ziele der Raumplanung für den Ordnungsraum: In dem Gebiet sind *"unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben (Z 6)"*.

Ein wichtiges Element zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung ist das System der Zentralen Orte (LEP 2010 Kap. 2.1.): Nächstgelegenes Oberzentrum ist Magdeburg. Umliegende Mittelzentren sind neben der Kreisstadt Burg die Städte Schönebeck (Elbe) und Zerbst/ Anhalt.

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Deren örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgendes Kapitel). Die Kernstadt Gommern ist im regionalen Entwicklungsplan der Planungsregionen Magdeburg als Grundzentrum festgelegt. Der LEP enthält gleichwohl die grundlegenden Aussagen zu den Grundzentren und zu den weiteren, nichtzentralen Orten:

Allgemeine Ziele der Raumplanung zum System der Zentralen Orte sind: *"Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25). Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als - Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,  
- Wohnstandorte,  
- Standorte für Bildung und Kultur,  
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)"*

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans mit Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – LEP 2010 Kap. 4.1.2.). Dieses ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten (Z 121).  
Das Vorranggebiet kommt aus der Elbe-Niederung und reicht im Verlauf der Ehle bis an den westlich gelegenen Ortsrand.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a.

<sup>1)</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (LEP 2010); in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G – LEP 2010 Kap. 4.2.1.)  
Nr. 5: Ackerbaugebiete des Vorfläming,  
westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems"  
Nr. 2: Bachsystem im Vorfläming (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1),  
im Niederungsverlauf der Ehle.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf bisher un bebauter Fläche von rd. 4,1 ha innerorts der Kernstadt im Wesentlichen "allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" sowie "Straßenverkehrsfläche" fest. Diese Art der baulichen Nutzungen ist aus den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Abstände der Baugebiete zur Ehle greifen Strukturen der übrigen innerörtlichen Bebauung auf und sind ausreichend groß, um die Vernetzung des ökologischen Verbundsystems im Ehleverlauf zu gewährleisten. Die Planung wird daher als mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

### 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

---

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Die Regionalversammlung hat am 03.03.2010 die Aufstellung eines regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in ihrer heutigen Flächenausdehnung beschlossen (Beschluss RV 04/2010). Dieser hat zwischenzeitlich den Planungsstand der Auslegung des ersten Entwurfs erreicht (Beschluss RV 05/2016 vom 02.06.2016). Derzeit findet die Auswertung der in der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen statt, die bis Ende 2017 abgeschlossen sein soll. Bis zum In-Kraft-Treten des neuen regionalen Entwicklungsplans gilt in Gommern für die Kernstadt der REP MD in der derzeit wirksamen Fassung<sup>2)</sup>. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 (LEP 2010) erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: *"Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen."*

Das im vorhergehenden Kapitel genannte System der Zentralen Orte wird sowohl im wirksamen wie im derzeitigen Stand des in Neuaufstellung befindlichen REP MD durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt.

Weitere Festlegungen des REP MD mit Relevanz für die Kernstadt bzw. für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – Kap. 5.3.3. *"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten."*;  
Neuaufstellung: Z – Kap. 6.1.2):

---

<sup>2)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. JL Nr. 10 2006, S. 339)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Nr. I: Flussbereiche von u.a. der Ehle.  
Im ersten Entwurf der Neuaufstellung:  
Nr. X: Ehle.

- "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"  
(Z – Kap. 5.9.3; Neuaufstellung: Z – Kap. 5.3.2),  
im Zuge der B 184 und der B 246a.  
Der für die Ortsumgehung Gommern/ Dannigkow (B 184) verwendete Planungsstand "abgestimmte Planung" ist überholt, da sie zwischenzeitlich mit leicht geänderter Trassierung gebaut und in Nutzung ist. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist sie entsprechend als Bestand enthalten.  
Der für die Ortsumgehung Gommern/ Plötzky (B 246a) verwendete Planungsstand "Planung bedarf näherer Abstimmung" zeigt eine Linienführung in etwa über den vorliegenden Geltungsbereich. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist die Verbindung mit Stand "Planung" und einem westlicheren Linienverlauf über die K 1219 bei Vogelsang enthalten. Die OU war zwar mit Linienweg der REP-Neuaufstellung für den Bundesverkehrswegeplan 2030 angemeldet, ist aber nicht in dessen Bedarfslisten aufgenommen worden.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G – Kap. 5.7.1):  
Nr. 5: Ackerlandgebiete des Vorfläming;  
umfasst Teile westlich des Siedlungsrandes sowie Niederungsbereiche der Ehle Richtung Vogelsang.  
Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist die angrenzende Fläche nicht mehr enthalten.
- Vorbehaltsgebiet "Forstwirtschaft" (G – Kap. 5.7.5)  
Nr. 23: Waldgebiet südlich Wahlitz;  
im Gebiet der westlich des Ortsrandes gelegenen Wälder.  
Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist diese Kategorie der Vorbehaltsgebiete nicht mehr enthalten.

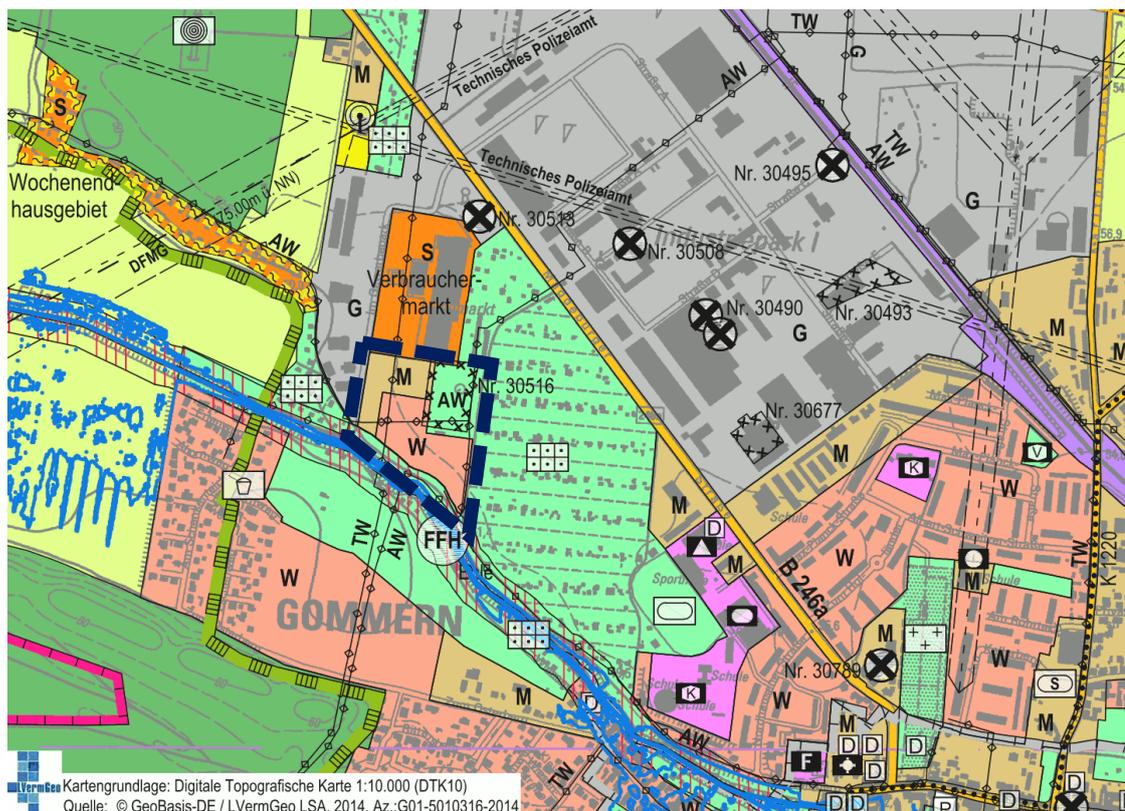
Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf bisher un bebauter Fläche von rd. 4,1 ha innerorts der Kernstadt im Wesentlichen "allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" sowie "Straßenverkehrsfläche" fest. Diese Art der baulichen Nutzungen ist aus den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Abstände der Baugebiete zur Ehle greifen Strukturen der übrigen innerörtlichen Bebauung auf und sind ausreichend groß, um die Vernetzung des ökologischen Verbundsystems im Ehleverlauf zu gewährleisten. Die Planung wird daher als mit den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

## 1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Gommerns. In ihm werden Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M), eine Trinkwasser- (TW) und Abwasserleitungen (AW) sowie eine Grünfläche mit einer Altlast bzw. Altlast-Verdachtsfläche Nr. 30516 im Bereich der ehemaligen Kläranlage dargestellt. In der Umgebung grenzen an: Kleingärten und weitere Grünflächen, gewerbliche Baufläche im Westen, die Sonderbaufläche (S) "Verbrauchermarkt" des Ehle-Markts im Norden sowie im Süden der Flussraum der Ehle mit dem FFH-Gebiet Nr. 199 "Ehle zwischen Möckern und Elbe".

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Flächennutzungsplan Gommern (Ausschnitt o.M.)  
mit Umgrenzung des B-Plans "Nördlich der Ehle"

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 4,1 ha u.a. allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Die Lage der beiden Baugebietskategorien zueinander und in Hinblick auf die benachbarten Gewerbe- und Handelsnutzungen wird zwar in ähnlicher, abgeschichteter städtebaulicher Gliederung wie im Flächennutzungsplan vorgenommen, die geometrische Ausformung der Baugebiete ist aber leicht unterschiedlich. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans keinen parzellenscharfen Aussagecharakter haben, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Die Stadt Gommern berücksichtigt als Rechtsgrundlage bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO 90 – BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV – BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (KVG LSA – GVBl. LSA 2014, S. 288).

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

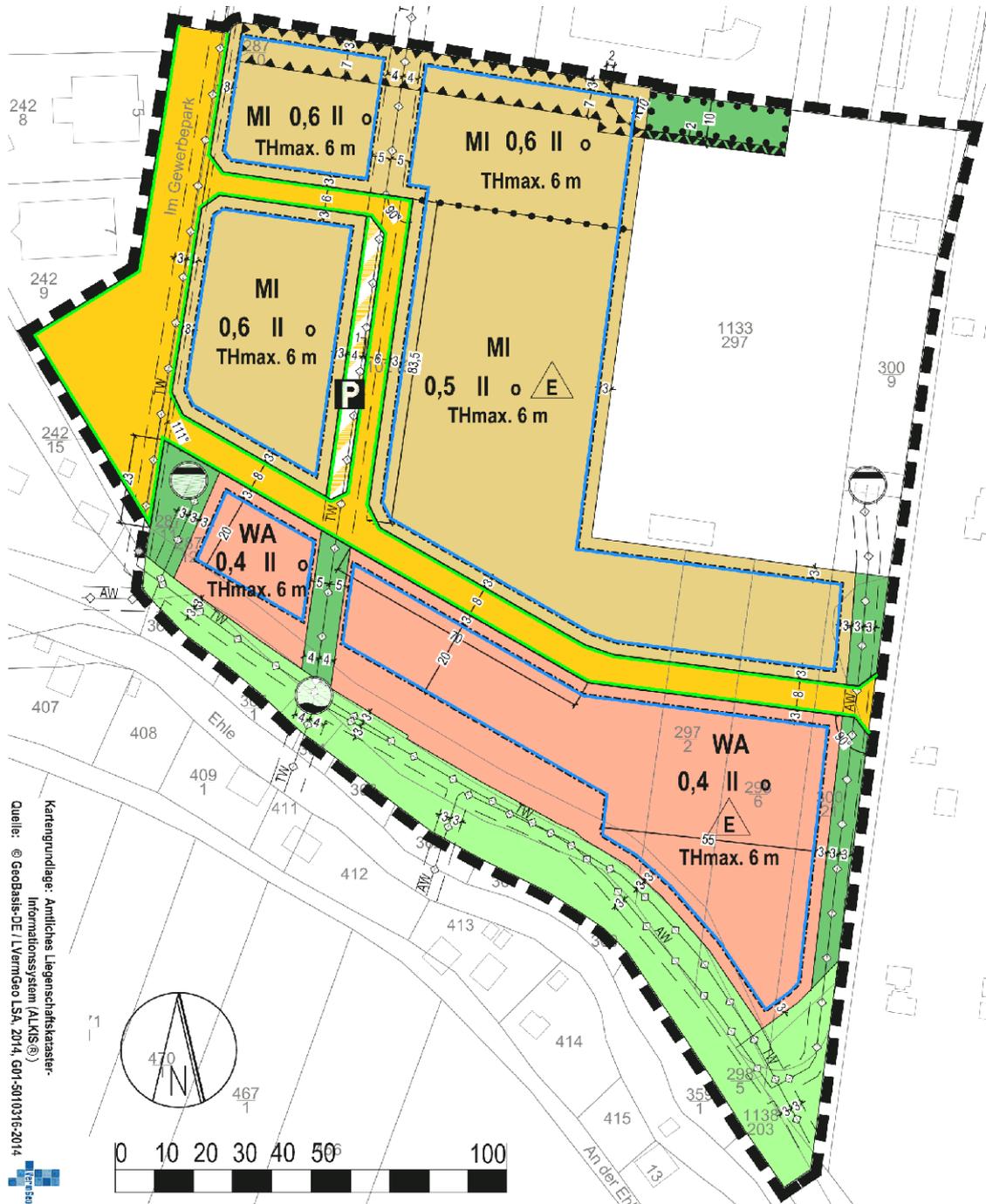
---

Die Bauleitplanung ist notwendig, um der entsprechenden Baulandnachfrage im regionalplanerischen Grundzentrum der Stadt mit planungsrechtlich vorbereiteter Fläche begegnen zu können.

Der Geltungsbereich wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Die Fläche ist ein bisher weitgehend nutzungsfreies Offenland. Am östlichen Rand liegt ein Grünschnittsammelplatz der Stadt Gommern, am südlichen Rand verläuft eine Wegeverbindung entlang der Ehle. Diese Nutzungen sollen zu Gunsten baulicher Nutzungen für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe aufgegeben werden. Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt rd. 4,1 ha u.a. allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung der Baugebiete an dieser Stelle des Ortes wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung



Bebauungsplan (Auszug): Zeichnerische Festsetzungen (o.M.)

## 2.1 Baugebiete

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen rd. 2,18 ha Baugebiete. Verwendet werden allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Durch den Geltungsbereich verläuft in West-Ost-Richtung zur Erschließung eine Planstraße, an die sich nach Norden die Mischgebiete und nach Süden die allgemeinen Wohngebiete angliedern. Die Anordnung der beiden Baugebietskategorien zueinander sowie in

Hinblick auf die benachbarten Nutzungen, westlich und nordöstlich Handwerk und Gewerbe, nördlich angrenzend Einzelhandel, geschieht in städtebaulich abgeschichteter Reihenfolge mit den Mischgebieten zwischen den allgemeinen Wohngebieten einerseits und den Gebieten mit hauptsächlich Gewerbenutzung andererseits. Die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen zueinander wurde in einer Schallimmissionsprognose untersucht und nachgewiesen (siehe auch Kap. 2.6 – Immissionsschutz).

Das mit diesem Bebauungsplan ermöglichte Bebauungspotenzial stellt planungsrechtlich einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der ausgeglichen werden muss. Zu diesem Zweck setzt er mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 Bepflanzungen zur qualifizierten Aufwertung der Freiflächen fest, wodurch in der Gesamtschau der Eingriff ausgeglichen werden kann (siehe auch Kap. 2.3 – Grünordnung bzw. Kap. 2.7 – Naturschutz und Landschaftspflege).

### **2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete erfolgt, um maßgeblich die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich vorzubereiten.

Um die Hauptnutzung "Wohnen" der allgemeinen Wohngebiete zu betonen, werden mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen der Verwaltung, durch Gartenbaubetriebe und durch Tankstellen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend andere und städtebaulich besser geeignete Flächen zur Verfügung, z.T. bereits in der nördlichen Nachbarschaft zum Geltungsbereich. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind in Summe rd. 0,75 ha groß.

#### **Maße der baulichen Nutzung**

Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine Bebauung durch die Hauptnutzung von bis zu 40 % der Grundstücksfläche und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine grundsätzliche Gesamtversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) von bis zu 60 %. Durch diesen Wert der GRZ wird einerseits vorgegeben, dass die allgemeinen Wohngebiete durch die Anlage von Hausgärten stark durchgrünt werden. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitüblich nachgefragt wird.

Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 'zweigeschossig' und die Traufhöhe auf maximal 6 m begrenzt. Dieser Rahmen greift einerseits den Wunsch nach einer hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf, andererseits begrenzt er durch die Definition der Traufhöhe eine hinter überhohen Drennpeln bzw. Attiken versteckte Dreigeschossigkeit durch ausgebaute Dach- bzw. Staffelgeschosse. Die Festsetzung stellt dabei sicher, dass sie gleichermaßen für Gebäude mit geneigten Dächern wie für Gebäude mit Flachdächern gilt. Bei Flachdachgebäuden bleiben die bauordnungsrechtlich zulässigen Staffelgeschosse ebenso unberücksichtigt wie die Giebelhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die Höhenbegrenzung der im Wesentlichen raumbildenden Fassaden auf 6 m greift die in der Umgebung westlich der Straße "Im Gewerbepark" teilweise vorhandenen Höhen auf und stellt zusammen mit den Traufhöhenbegrenzungen der nördlich gelegenen Mischgebiete von 6 und 9 m eine Staffelung zu den Bauhöhen im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bauten des Einzelhandels im Ehle-Markt her. Die Festsetzungen dienen dadurch der Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild.

### **Bauweise/ Baugrenzen**

Mit Blick auf die überwiegend nachgefragte Einfamilienhausbebauung wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt und im östlichen allgemeinen Wohngebiet nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen. Mit den Festsetzungen wird eine lockere Bebauungsstruktur erreicht bzw. für eine starke Durchgrünung der Baugebiete durch die privaten Hausgärten gesorgt. Das westliche allgemeine Wohngebiet enthält nicht die Verpflichtung auf den Bau von Einzelhäusern, da bei der Größe des Baugebiets von rd. 0,11 ha und zum jetzigen Zeitpunkt nicht entschieden werden kann, ob dort auch eine Doppelhausbebauung gewünscht wird. Die relativ dichtere Bebauung durch ein Doppelhaus wäre an dieser Stelle des Übergangs zwischen den dichteren Bebauungsstrukturen westlich der Straße "Im Gewerbepark" und den östlich zulässigen Einzelhäusern städtebaulich verträglich.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen entlang der Erschließungsstraße und zu den äußeren Rändern nur den nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen übernehmen. Von diesem Grundsatz wird einerseits in dem westlichen Bereich mit Grundstückstiefen, die keine zweireihige Bebauung zulassen, abgewichen, da hier die Bebauung auf einen Streifen entlang der Erschließungsstraße konzentriert werden soll. Dadurch wird die Bebauung am Ehle-Raum und im Übergang zu den westlich anschließenden Wochenendhäusern offener gehalten. Zum zweiten wird entlang der zwischen den beiden allgemeinen Wohngebieten verlaufenden Trinkwasserfernleitung der Abstand der Baugrenzen zur Leitung mit 5 m festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt je Leitungsseite 4 m. Der um 1 m größere Abstand der Baugrenzen ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der Hauptbaukörper und der Zugriffsmöglichkeit des Leitungsträgers auf den Schutzstreifen.

#### **2.1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO**

Die Festsetzung von Mischgebieten erfolgt, um gleichermaßen die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und durch Vergnügungsstätten werden durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer großen Flächeninanspruchnahme und relativ starker Nutzungsverkehre an dieser Stelle im Siedlungsgefüge als städtebaulich störend beurteilt werden und gleichzeitig im Stadtgebiet für diese Nutzungen ausreichend andere und städtebaulich besser geeignete Flächen vorhanden sind, z.T. bereits in der nördlichen Nachbarschaft zum Geltungsbereich. Eine Ausdehnung der Flächen für Einzelhandelsnutzungen in der angrenzenden Nachbarschaft zum Einzelhandelszentrum des Ehle-Marktes soll aus städtebaulichen Gründen dezidiert nicht vorgenommen werden, da die in dem Einzelhandelszentrum vorhandenen Flächen für die Versorgung des Grundzentrums Gommern ausreichend sind. Durch das Mischgebiet am nördlichen Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.3 wird festgesetzt, dass als bauliche Nutzungen lediglich befestigte Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze zulässig sind. Die Bestimmung stellt sicher, dass sowohl eine Nutzung des Grundeigentums durch den Besitzer als auch ein ggf. notwendiger Zugriff des Leitungsträgers auf die Hauptver-

sorgungsinfrastruktur mit allgemeingesellschaftlicher Bedeutung mit relativ geringem technischen Aufwand und entsprechend geringen Begleitkosten möglich ist. Eine zusätzliche Aussage der Festsetzung Ziffer 1.3 über die Hauptnutzungen kann entfallen, da der definierte Streifen außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche liegt und einer Nutzung mit Hauptgebäuden daher nicht zugänglich ist. Die festgesetzten Mischgebiete sind insgesamt in Summe rd. 1,43 ha groß.

### **Immissionsschutz**

Die Schallimmissionsprognose hat errechnet, dass im nördlichen Bereich der Mischgebiete ein Einwirken von für Mischgebietsverhältnisse zu hohen Immissionen durch die Nutzungen im nördlich angrenzenden Einzelhandelszentrum unterbunden werden muss. Im Bebauungsplan wird deshalb zeichnerisch mit dem entsprechenden Planzeichen entlang der Grenze des Geltungsbereichs als aktive Lärmschutzmaßnahme die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, die die Mischgebietsfestsetzung überlagert. Zum gegenwärtigen Planungsstand ist noch nicht entschieden, in welcher Bauart und damit mit welcher Grundflächenbreite die Lärmschutzanlage gebaut werden soll. Um der Mischgebietsbebauung einen möglichst flexible Anpassung an die noch vorzunehmende Planung zu ermöglichen, wird im Bereich des Mischgebiets dessen Ausdehnung vollflächig unter die Festsetzungsfläche der Lärmschutzanlage ausgedehnt.

Die räumliche Ausdehnung der Lärmschutzanlage folgt in der West-Ost-Orientierung der Grundstücksausdehnung des Einzelhandelszentrums, da der dort angrenzende Fahrweg mit seinen Nutzungen auch zur Nachtzeit eine lineare Schallquelle darstellt, die auf ganzer Länge abgeschirmt werden muss. Die Ausdehnung der Lärmschutzanlage geht deshalb über die Fläche des Mischgebiets ostwärts hinaus auf ein dort in dem Bereich ansonsten nur grünräumlich genutzte Fläche. Die zweite Ausdehnungsrichtung wird mit einer Breite von 10 m gewählt, um sowohl die Errichtung eines Lärmschutzwalls als auch die einer Lärmschutzwand zu ermöglichen. Die im Schallgutachten errechneten Spezifikationen der Lärmschutzanlage, die Schirmhöhe und das Schalldämm-Maß, werden mit der zugehörigen textlichen Festsetzung Ziffer 7 zur Umsetzung vorgeschrieben. Zusammengefasst wird durch diese Festsetzungen bauleitplanerisch sichergestellt, dass in den Mischgebieten die gebietstypischen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und damit allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

### **Maße der baulichen Nutzung**

Die in den Mischgebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bzw. 0,6 ermöglichen eine Bebauung durch die Hauptnutzung von bis zu 50 bzw. 60 % der Grundstücksfläche und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine grundsätzliche Gesamtversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) von bis zu 75 bzw. 80 %. Durch diese Werte der GRZ wird einerseits vorgegeben, dass auch die Mischgebiete durch die Anlage von Grünflächen und Hausgärten durchgrünt werden. Andererseits ermöglichen die Werte, insbesondere der höhere an der Grenze des MI<sub>1</sub> zum nördlich gelegenen Einzelhandelszentrum, eine städtebauliche Verdichtung bzw. Staffelung der Verdichtung der Bebauung.

Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 'zweigeschossig' und die Traufhöhe auf maximal 6 m begrenzt. Der Festsetzungsrahmen greift einerseits den Wunsch nach einer hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf, andererseits begrenzt er durch die Definitionen der Traufhöhe eine hinter überhohen Drenpeln bzw. Attiken versteckte Höhergeschossigkeit durch ausgebauten Dach- bzw.

Staffelgeschosse. Die Festsetzung stellt dabei sicher, dass sie gleichermaßen für Gebäude mit geneigten Dächern wie für Gebäude mit Flachdächern gilt. Bei Flachdachgebäuden bleiben die bauordnungsrechtlich zulässigen Staffelgeschosse ebenso unberücksichtigt wie die Giebelhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die Höhenbegrenzung der im Wesentlichen raumbildenden Fassaden auf 6 m greift die in der Umgebung westlich der Straße "Im Gewerbepark" sowie nördlich im Einzelhandelszentrum teilweise vorhandenen Höhen auf. Dadurch wird einerseits eine Anpassung in beide Richtungen aber auch eine gliedernde Grenze zum Rande des Einzelhandelszentrums erreicht. Die Festsetzungen dienen dadurch der Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild. Die textliche Festsetzung Ziffer 3 dient der Klarstellung der Definition der Traufhöhe sowie der Überleitung auf die Anwendung der Attikahöhe.

### **Bauweise/ Baugrenzen**

Da eine relativ kleinteilige bzw. Einzelbebauung beabsichtigt wird, wird in den Mischgebieten die offene Bebauung festgesetzt und auf diese Weise eine überlange, zusammenhängende Bebauung ausgeschlossen. In dem Mischgebiet, das weder Übergang zur nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung noch Übergang zur allgemein-gewerblichen Nutzung jenseits der Straße "Im Gewerbepark" ist, wird mit Blick auf die überwiegend nachgefragte Einfamilienhausbebauung nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen. Mit den Festsetzungen wird eine lockere Bebauungsstruktur erreicht bzw. für eine starke Durchgrünung der Baugebiete durch die privaten Hausgärten gesorgt. Die Bauform des Einzelhauses ermöglicht neben dem Wohnen auch eine Nutzung durch Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.

In den Mischgebieten werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen den nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen übernehmen. Von diesem Grundsatz wird lediglich im nördlichen Mischgebiet entlang der querenden Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung abgewichen. Der Abstand der Baugrenzen zur Leitung wird mit beiderseits je 5 m festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt je Leitungsseite 4 m. Der um 1 m größere Abstand der Baugrenzen ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der Hauptbaukörper der Mischgebiete und der Zugriffsmöglichkeit des Leitungsträgers auf den Schutzstreifen. Die Baugrenzen übergreifen auch die Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzanlage. Zum gegenwärtigen Planungsstand ist noch nicht entschieden, in welcher Bauart und damit mit welcher Grundflächenbreite die Lärmschutzanlage gebaut werden soll. Um der Mischgebietsbebauung einen möglichst flexible Anpassung an die noch vorzunehmende Planung der Lärmschutzanlage zu ermöglichen, greifen die aus den Baugrenzen gebildeten Baufenster großzügig über die Flächen zur Errichtung der Lärmschutzanlage.

## **2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung**

Die Einbindung in das überregionale und regionale Straßennetz besteht über die an der Kernstadt Gommern vorbeigeführte Bundesstraße 184 (Magdeburg – Dessau-Roßlau), die geltungsbereichsnah vorbeiführende B 246a sowie die Kreisstraßen 1015 (Gommern – Pretzien; im Salzlandkreis: K 1759) und K 1220 (Gommern – Büden). In das System des busgestützten öffentlichen Personennahverkehrs ist die der Geltungsbereich durch die über die Magdeburger Straße geführten Buslinien 701 (Gommern – Magdeburg) und 708 (Gommern – Burg) der Nahverkehrsgesellschaft

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Jerichower Land mbH eingebunden (nächstgelegene Haltestellen: "Magdeburger Chaussee" sowie mit lediglich zeitweiser Nutzung: "Ehlepark"). Der nächstgelegene Halt des Schienenpersonennahverkehrs ist der Bahnhof Gommern.

Die insgesamt festgesetzten Verkehrsflächen haben eine Gesamtgröße von rd. 0,50 ha. Sie bestehen aus Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche".

#### **Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/ Straßenbegrenzungslinie**

Für die Erschließung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest. Sie hat eine Größe von insgesamt rd. 0,46 ha. Die Ränder der Straßenverkehrsfläche werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben.

Die Haupteerschließung erfolgt durch eine an den Wendeplatz der Straße "Im Gewerbepark" anschließende Planstraße, die den Geltungsbereich bis an die östliche Grenze durchquert und dort in einen angrenzenden, vorhandenen Weg mündet. Die gewählte Breite von 8 m ermöglicht sowohl die Erschließung des überwiegenden Anteils des Geltungsbereichs als auch perspektivisch eine Vernetzung mit späteren Bebauungen in Richtung der östlich gelegenen Innenstadt von Gommern. Die Breite der Verkehrsfläche wurde in dieser Größe gewählt, um im Ausbau der Fläche eine Trennung von Geh- und Fahrnutzung herstellen zu können, da die Strecke auch für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige innerörtliche Wegeverbindung zwischen den westlich gelegenen Gebieten Vogelsang und Schenkenteich, dem Ehle-Markt, den östlich gelegenen Einrichtungen des Schul- und Sportzentrums, einschließlich eines Kindergartens, sowie der nachfolgenden Innenstadt ist.

Zusätzlich zur Haupteerschließung wird nach Norden eine Nebenerschließung durch die Mischgebiete hindurch mit einem Winkel ebenfalls zur Straße "Im Gewerbepark" geführt. Die dafür festgesetzte Breite von 6 m ist aufgrund der nachrangigen Bedeutung geringer gewählt als bei der Haupteerschließung. Für sie ist ein Ausbau mit derzeit Mischverkehrsfläche angedacht.

#### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Dadurch wird auch im öffentlichen Raum ein zusätzliches Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen. Der Rand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der nicht zugleich Grenze zur Straßenverkehrsfläche ist, wird ebenfalls durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben. Die Nutzungsmöglichkeiten der "Öffentliche Parkfläche" wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 näher bestimmt. Die zulässigen Nutzungen (Parken, Grundstückszufahrten und Begrünung) erlauben einen der örtlichen Situation angepassten und angemessenen Nutzungsrahmen. Die Möglichkeiten der Begrünung werden in der gesamten Fläche durch die durch die Fläche verlaufende Trinkwasser-Fernleitung und ihren Schutzstreifen eingeschränkt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" hat eine Größe von rd. 0,04 ha.

#### **Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird einerseits durch die festgesetzte "Öffentlichen Parkfläche" Rechnung getragen. Andererseits werden dadurch die Eigentümer

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

der Baugrundstücke nicht von ihrer grundsätzlichen Verpflichtung nach Bauordnung "Sachsen-Anhalt" entbunden, die aufgrund der Grundstücksnutzungen erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und/oder dafür vorgesehene Stellplatzflächen im Zuge der Bauanzeige- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **2.3 Versorgungsanlagen/ Hauptleitungen/ Ver- und Entsorgung**

---

Das Baugebiet kann an in der Nachbarschaft bestehende Verbundnetze für Erdgas, elektrische Energie, Wasser und Abwasser angeschlossen werden. Die Leitungsnetze sind in der Straße "Im Gewerbepark" vorhanden.

Elektrische Energie und Erdgas sind über die Versorgungsnetze der Avacon AG erhältlich; Grundversorger beider Energien ist die E.ON Energie Deutschland GmbH. Die Trinkwasserversorgung sowie die zentrale Entsorgung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) geschehen in Trägerschaft des städtischen Eigenbetriebs Wasser und Abwasser Gommern, betrieben durch die Firma Heidewasser GmbH. Die Schmutzwasserbehandlung geschieht in der Kläranlage Schönebeck-Frohse.

Die Abfallentsorgung der Siedlungsabfälle (u.a. Bioabfall, Restmüll, Sperrmüll) geschieht in Trägerschaft des Landkreises Jerichower Land durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH (AJL).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen verschiedene Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsträger, die mit den entsprechenden Planzeichen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Es handelt sich dabei um eine Übergabestelle der beiden Träger der Trinkwasserversorgung, um zwei Pumpwerke der Abwasserentsorgung sowie um unterirdische Trink- und Abwasserleitungen mit den mitgeteilten zugeordneten Schutzstreifen.

### **2.4 Grünordnung**

---

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zusammengenommen rd. 0,56 ha groß. Mit Ausnahme der Grünfläche im Bereich der Lärmschutzanlage zum Einzelhandelszentrum Ehle-Markt hin, liegen unter den Grünflächen zahlreiche Einrichtungen und Anlage von Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsträgern. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 5 wird sichergestellt, dass diese Nutzungskombination auch planungsrechtlich nachvollzogen wird.

#### **Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen auf den Flächen zwischen der Ehle und den Baugebieten sowie im Übergang zu den östlich angrenzenden Kleingärten fest, die auch weiterhin dieser Freiraumnutzung dienen sollen. In der öffentlichen Grünfläche liegen unterirdische Trink- und Abwasserleitungen sowie eine Übergabestelle zwischen zwei Trinkwasserversorgern. Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt rd. 0,38 ha groß.

#### **Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen auf Flächen fest, die im Bereich von unterirdischen Trink- und Abwasserleitungen, deren Schutzstreifen sowie im Bereich eines Abwasserpumpwerks liegen. Des Weiteren wird im Nordwesten des Flurstücks

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Nr. 1133/297 (Gemarkung Gommern, Flur 3) die Fläche als private Grünfläche festgesetzt, die einerseits zugleich als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt ist, und um gleichzeitig die vorhandene Baum-Strauch-Hecke in dem Bereich der Lärmschutzanlage als Bestand mit aufzunehmen und damit bauleitplanerisch zu sichern. Eine weitergehende Nutzung und eine öffentliche Zugänglichkeit sind für diese privaten Grünflächen nicht vorgesehen. Sie haben insgesamt eine Größe von rd. 0,17 ha.

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB**

Im Norden des Flurstücks Nr. 1133/297 (Gemarkung Gommern, Flur 3) umfasst die Fläche eine vorhandene Baum-Strauch-Hecke zwischen der Grundstücksgrenze und der aus schalltechnischen Gründen bauleitplanerisch notwendigen Festsetzung für die Errichtung einer Lärmschutzanlage. Durch die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 6 wird erreicht, dass der vorhandene heimische Gehölzbestand zu unterhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen ist. Die Breite des Streifens wurde mit 10 m gewählt, um einerseits der Gehölzstruktur einen ausreichend großen Wuchsraum zur Verfügung zu stellen und um andererseits die Lärmschutzanlage für deren effektive Wirkung möglichst dicht an die nördlich angrenzenden Schallquellen der Einzelhandelsnutzungen zu bringen. Die Flächen hat eine Größe von rd. 0,04 ha.

## 2.5 Lärmschutz

---

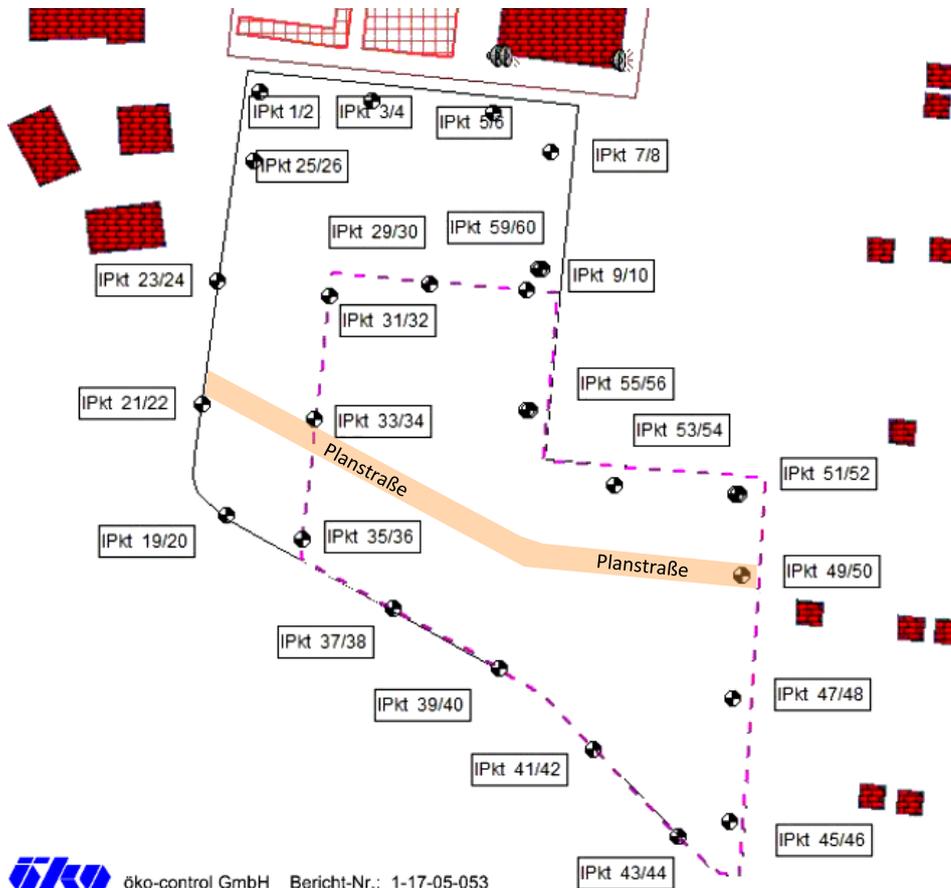
Der Geltungsbereich ist aus der Umgebung verschiedenen Lärmeinflüssen ausgesetzt. Die Emittenten sind die gewerblichen Nutzungen westlich der Straße "Im Gewerbepark", die Nutzungen des Einzelhandelszentrums des Ehle-Marktes nördlich angrenzend, sowie in nördlicher und nordöstlicher Richtung sowohl der Straßenverkehr auf der Magdeburger Straße (B 246a) als auch die Industriegebiete nördlich der Magdeburger Straße. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt<sup>3)</sup>. Dem Gutachten hat dabei ein Planungsstand des Bauleitplans zugrunde gelegen, der zwischenzeitlich zu dem in der frühzeitigen Beteiligungsrunde der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans weiterentwickelt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens können auf den Vorentwurf angewendet werden, doch es ist vorgesehen, im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zum Entwurf des Bebauungsplans das Gutachten zu aktualisieren. Zur räumlichen Beurteilung der Schallimmissionen wurden 24 Immissionspunktorte über die Fläche des Geltungsbereichs verteilt, an denen auf den beiden Einwirkhöhen des ersten und des zweiten Vollgeschosses (EG und OG) je ein Immissionspunkt für die Simulationsberechnung gelegt wurde. Es wurden also 48 Immissionspunkte untersucht. Nachfolgend ist die Infografik des Gutachtens über die Lageverteilung der Immissionspunkte abgebildet, ergänzt um den einskizzierten Verlauf der vorgesehenen Haupteinfahrtsstraße des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Die nördlich der Planstraße gelegenen Immissionspunkte liegen in Mischgebieten des Bebauungsplans, die südlich gelegenen in

---

<sup>3)</sup> öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-17-05-053). Schönebeck, 27.03.2017

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

den allgemeinen Wohngebieten (IPkt. 19-22 und 35-48) und die Punkte 49 und 50 im Bereich der Planstraße.



**öko** öko-control GmbH Bericht-Nr.: 1-17-05-053

Schallimmissionsprognose: Immissionspunkte mit skizzierter Haupteerschließungsstraße

Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet die Schallquelle nach zwei Fällen, zu einen den Geräuschen des Straßenverkehrs, die auf Grundlage der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" zu beurteilen sind, zum anderen die Geräusche aufgrund gewerblicher Nutzungen, deren Untersuchung auf Grundlage der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfolgen muss. In beiden Betrachtungssystemen wird der Tag differenziert betrachtet, aufgeteilt nach 'tags' (06:00 bis 22:00 Uhr) und 'nachts' (22:00 bis 06:00 Uhr).

Für die Beurteilung des **Lärms durch Straßenverkehr** benennt die DIN 18005 baugebietstypische Orientierungswerte der Lärmpegel. Es sind im vorliegenden Fall:

| Gebietseinordnung<br>(Baugebiet) | Orientierungswerte<br>aufgrund Verkehr [in dB(A)] |        |
|----------------------------------|---|--------|
|                                  | tags  | nachts |
| Allgemeines Wohngebiet           | 55  | 45     |
| Mischgebiet                      | 60  | 50     |

Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1

Die errechneten Pegelwerte für die Immissionspunkte aufgrund des Straßenverkehrs der Magdeburger Straße (B 246a) liegen allesamt deutlich unter den niedrigeren Ori-

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

entwertungswerten des allgemeinen Wohngebiets. Der höchste Prognosewert tagsüber beträgt 45,8 dB(A), der höchste Nachtwert 38,4 dB(A). Die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Geltungsbereich sind daher unkritisch.

Für die Beurteilung des **Lärms aufgrund gewerblicher Nutzungen und Anlagen** benennt die TA Lärm baugebietstypische Immissionsrichtwerte der Lärmpegel. Es sind im vorliegenden Fall:

| Gebietseinordnung<br>(Baugebiet) | Immissionsrichtwerte<br>[in dB(A)] |        |
|----------------------------------|------------------------------------|--------|
|                                  | tags                               | nachts |
| Allgemeines Wohngebiet           | 55                                 | 40     |
| Mischgebiet                      | 60                                 | 45     |

*Immissionsrichtwerte nach TA Lärm*

Die Prognose der Gewerbelärm-Immissionen hat an den Immissionspunkten 1 bis 8 (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Schallgutachten) in der Nachtzeit deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete von 45 dB ergeben. An einem Ort wird auch in der Tageszeit der Richtwert von 60 dB nicht erreicht. Die Überschreitungen sind in der folgenden Tabelle rot hervorgehoben. Die Überschreitungen der Nachtwerte resultiert maßgeblich aus den nächtlichen Lieferverkehren, die unmittelbar jenseits der Geltungsbereichsgrenze entlanggeführt werden.

| Immissionsberechnung<br>Industrie ['Gewerbelärm'] |             | Werktag (06h-22h) |               | Nacht (22h-06h) |               |
|---|-------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------|
|   |             | IRW<br>[dB]       | L r,A<br>[dB] | IRW<br>[dB]     | L r,A<br>[dB] |
| IPkt001 EG  | Mischgebiet | 60                | 56,3          | 45              | <b>51,8</b>   |
| IPkt002   | Mischgebiet | 60                | 56,8          | 45              | <b>52,3</b>   |
| IPkt003 EG  | Mischgebiet | 60                | 57,2          | 45              | <b>52,6</b>   |
| IPkt004   | Mischgebiet | 60                | 58,1          | 45              | <b>52,9</b>   |
| IPkt005 EG  | Mischgebiet | 60                | <b>62,0</b>   | 45              | <b>52,8</b>   |
| IPkt006   | Mischgebiet | 60                | <b>62,1</b>   | 45              | <b>53,2</b>   |
| IPkt007 EG  | Mischgebiet | 60                | 56,1          | 45              | <b>47,4</b>   |
| IPkt008   | Mischgebiet | 60                | 57,3          | 45              | <b>49,2</b>   |

*Schallimmissionsprognose: Lärmbelastung durch Gewerbelärm [Auszug]*

*Daten: © öko-control GmbH*

Neben den ausführlich besprochenen Immissionspunkten mit Überschreitungen werden auch an den Punkten 21, 22, 26, 49 und 50 die Immissionsrichtwerte nachts überschritten. Die hierüber hinaus als Überschreitung markierten Prognosepegel stellen sich nach Korrektur der Gebietseinordnung, von WA in MI, nicht mehr als Überschreitung dar (betrifft IPkt 29-34 und 51-60).

Die Identifizierbarkeit der für die Überschreitung wesentlich verantwortlichen Quelle, die zudem nah am Einwirkungsraum liegt, ermöglicht es, durch eine aktive Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walls entlang der Grenze des Plangeltungsbereichs zum nördlich benachbarten Einzelhandelszentrum Ehle-Markt die Schallquelle effektiv abzuschirmen. Das Schallgutachten benennt die Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit mit: Schirmhöhe = 4 m, Mindestschalldämmmaß  $R_w = 18$  dB sowie dass bei Errichtung einer Lärmschutzwand der westseitige Abschluss u-förmigen erfolgen muss. Mit diesen Spezifikationen wurde deshalb mit

der textlichen Festsetzung Ziffer 7 die Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergänzt.

Die Prognoseberechnung aller Immissionspunkte wird nachfolgend mit eingearbeiteter Korrektur der Immissionsrichtwerte infolge der geänderten städtebaulichen Planung wiedergegeben. Lediglich am Immissionspunkt 50 bleibt eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwerts nachts um 0,8 dB(A) bestehen. Dieser Umstand wird derzeit als unkritisch bewertet, da der Immissionspunkt nunmehr im Bereich der Planstraße liegt, in der Überarbeitung der Immissionspunktort nach Süden, also ins Ruhigere verschoben werden wird und ggf. mit einer Verschiebung der Straße die Lage des Immissionspunktortes nachgearbeitet werden kann.

Gesamtschau: Unter der Bedingung, dass eine Lärmschutzanlage wie definiert entsteht, werden im Geltungsbereich die Orientierungswerte nach der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm eingehalten. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellbar sind.

## Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

| Immissionsberechnung<br>Industrie ['Gewerbelärm'] |                  | Werktag (06h-22h) |               | Nacht (22h-06h) |               |
|---|------------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------|
|   |                  | IRW<br>[dB]       | L r,A<br>[dB] | IRW<br>[dB]     | L r,A<br>[dB] |
| IPkt001 EG  | Mischgebiet      | 60                | 49,3          | 45              | 40,5          |
| IPkt002   | Mischgebiet      | 60                | 53,4          | 45              | 44,8          |
| IPkt003 EG  | Mischgebiet      | 60                | 49,2          | 45              | 40,3          |
| IPkt004   | Mischgebiet      | 60                | 54,0          | 45              | 44,4          |
| IPkt005 EG  | Mischgebiet      | 60                | 51,2          | 45              | 40,7          |
| IPkt006   | Mischgebiet      | 60                | 55,7          | 45              | 44,5          |
| IPkt007 EG  | Mischgebiet      | 60                | 53,1          | 45              | 41,3          |
| IPkt008   | Mischgebiet      | 60                | 54,0          | 45              | 43,0          |
| IPkt009 EG  | Mischgebiet      | 60                | 52,8          | 45              | 41,4          |
| IPkt010   | Mischgebiet      | 60                | 53,0          | 45              | 41,8          |
| IPkt019 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 50,5          | 40              | 39,4          |
| IPkt020   | Allg. Wohngebiet | 55                | 50,6          | 40              | 39,5          |
| IPkt021 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 50,8          | 40              | 39,9          |
| IPkt022   | Allg. Wohngebiet | 55                | 50,9          | 40              | 40,0          |
| IPkt023 EG  | Mischgebiet      | 60                | 51,3          | 45              | 40,8          |
| IPkt024   | Mischgebiet      | 60                | 51,4          | 45              | 41,1          |
| IPkt025 EG  | Mischgebiet      | 60                | 52,7          | 45              | 42,4          |
| IPkt026   | Mischgebiet      | 60                | 53,5          | 45              | 43,7          |
| IPkt029 EG  | Mischgebiet      | 60                | 54,1          | 45              | 40,8          |
| IPkt030   | Mischgebiet      | 60                | 54,3          | 45              | 41,3          |
| IPkt031 EG  | Mischgebiet      | 60                | 53,5          | 45              | 40,5          |
| IPkt032   | Mischgebiet      | 60                | 53,7          | 45              | 40,9          |
| IPkt033 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,1          | 40              | 40,0          |
| IPkt034   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,2          | 40              | 40,2          |
| IPkt035 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 52,7          | 40              | 39,5          |
| IPkt036   | Allg. Wohngebiet | 55                | 52,8          | 40              | 39,6          |
| IPkt037 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 52,8          | 40              | 39,4          |
| IPkt038   | Allg. Wohngebiet | 55                | 52,9          | 40              | 39,5          |
| IPkt039 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,0          | 40              | 39,6          |
| IPkt040   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,1          | 40              | 39,7          |
| IPkt041 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,1          | 40              | 39,5          |
| IPkt042   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,2          | 40              | 39,6          |
| IPkt043 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,0          | 40              | 39,2          |
| IPkt044   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,1          | 40              | 39,3          |
| IPkt045 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,2          | 40              | 39,4          |
| IPkt046   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,3          | 40              | 39,5          |
| IPkt047 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,8          | 40              | 40,0          |
| IPkt048   | Allg. Wohngebiet | 55                | 53,9          | 40              | 40,2          |
| IPkt049 EG  | Allg. Wohngebiet | 55                | 54,4          | 40              | 40,7          |
| IPkt050   | Allg. Wohngebiet | 55                | 54,5          | 40              | <b>40,8</b>   |
| IPkt051 EG  | Mischgebiet      | 60                | 54,7          | 45              | 41,1          |
| IPkt052   | Mischgebiet      | 60                | 54,8          | 45              | 41,3          |
| IPkt053 EG  | Mischgebiet      | 60                | 54,2          | 45              | 40,8          |
| IPkt054   | Mischgebiet      | 60                | 54,3          | 45              | 41,0          |
| IPkt055 EG  | Mischgebiet      | 60                | 54,1          | 45              | 40,8          |
| IPkt056   | Mischgebiet      | 60                | 54,2          | 45              | 41,0          |
| IPkt059 EG  | Mischgebiet      | 60                | 54,5          | 45              | 41,2          |
| IPkt060   | Mischgebiet      | 60                | 54,7          | 45              | 41,6          |

Schallimmissionsprognose: Lärmbelastung nach Einsatz einer Lärmschutzwand (H = 4 m) [Teil 2]

Daten: © öko-control GmbH;

Korrektur der Immissionsrichtwerte kursiv geschrieben.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

## 2.6 Flächenbilanz

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Die nachfolgende Tabelle stellt die flächenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans mit ihren Größen und den Anteilen an der Gesamtfläche zusammengestellt. Die Festsetzungsflächen füllen die Fläche des Geltungsbereiches nicht aus. Die Flurstücke Nr. 1133/297 und 300/9, beide Flur 3 der Gemarkung Gommern, wurden nur in den Teilen überplant, wie sie für die Umsetzung der Planungsabsicht im übrigen Geltungsbereich notwendig gewesen sind. Die Größe der Fläche ohne flächenhafte Festsetzungen beträgt rd. 0,86 ha.

| Nutzung   | Fläche         | Anteil          |
|---|----------------|-----------------|
| Baugebiete  | 2,18 ha        | ↓ 53,1 %        |
| Allgemeine Wohngebiete  | 0,75 ha        | 18,4 %          |
| Mischgebiete  | 1,43 ha        | 34,8 %          |
| darin zugleich Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ...                | 0,10 ha        | 2,5 %           |
| Verkehrsflächen   | 0,50 ha        | ↓ 12,2 %        |
| Straßenverkehrsfläche   | 0,46 ha        | 11,3 %          |
| Öffentliche Parkfläche  | 0,04 ha        | 0,9 %           |
| Grünflächen   | 0,56 ha        | ↓ 13,6 %        |
| Öffentliche Grünfläche  | 0,38 ha        | 9,3 %           |
| Private Grünfläche  | 0,17 ha        | 4,2 %           |
| Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 0,04 ha        | 0,9 %           |
| Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG              | 0,11 ha        | 2,7 %           |
| <i>Ohne Festsetzung einer Fläche</i>  | <i>0,86 ha</i> | <i>↓ 21,1 %</i> |
| <b>Geltungsbereich / Gesamtfläche</b>   | <b>4,10 ha</b> | <b>→ 100 %</b>  |

Erläuterung: Die Werte der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" und die Werte der "Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" gehen nicht gesondert in die Gesamtsumme ein, da sie dort bereits als Mischgebiete und als private Grünfläche enthalten sind.

## 2.7 Altlasten

Auf den beiden Flurstücken 300/9 und 1133/297 befindet sich laut Flächennutzungsplan eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche mit der Inventar-Nr. 30516 – "Kläranlage des Zentralen Reparatur- und Ausrüstungswerkes (ZRAW)". Nähere Informationen dazu können beim Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land eingeholt werden.

---

## 2.8 Brandschutz

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebiets einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer geregelt.

---

## 2.9 Denkmalschutz

---

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans war im Wesentlichen, insbesondere auf den Flächen der Baugebiete und der anzulegenden Verkehrsflächen, in jüngerer Zeit noch nicht bebaut. Aus diesem Grund sind keine Baudenkmale oder Denkmalsbereiche im Gebiet selbst, aber auch nicht in relevanten Entfernungen vorhanden. Allerdings sind lt. Beikarte "Denkmalschutz" des Flächennutzungsplans Flächen westlich der nord-süd-verlaufenden Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung und im Süden auch weiter östlich gelegene Flächenanteile des Geltungsbereichs Teil eines unscharf abgegrenzten, untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmals. Zudem liegt der Geltungsbereich in den gut zwei Dritteln des Stadtgebiets, die zum archäologischen Kultur- und Flächendenkmal "Gefechtsfeld Möckern" gehören.

Es ist ggf. vorgesehen, nach Bestätigung dieser Information durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) und auf Basis einer konkretisierteren Flächeninformation im Bebauungsplan eine entsprechende nachrichtliche Festsetzung vorzunehmen.

Zum Schutz von Kulturdenkmälern gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – DSchG ST). Vorgesehene Veränderungen eines Denkmals, seiner Nutzung oder seiner Umgebung, also auch Baumaßnahmen im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 DSchG ST, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land zu beantragen ist. Die Genehmigungen können Maßgaben zum Umgang mit den archäologischen Kulturdenkmälern im Zusammenhang der Realisierung des geplanten Vorhabens beinhalten. Der Beginn oder die Ausführung von Maßnahmen ohne Genehmigung oder das Nichteinhalten von Bedingungen oder Auflagen stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können entsprechend geahndet werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 und § 22 Abs. 2 DSchG ST). Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) stehen bei denkmalbezogenen Fragen beratend zur Verfügung.

---

## 2.10 Naturschutz und Landschaftspflege

---

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am westlichen Stadtrand der Kernstadt Gommerns. Nördlich schließt sich das Gelände des Einzelhandelszentrums des Ehle-Marktes an, östlich liegen die Kleingärten des "Weinberg e.V.", südlich fließt die Ehle in westliche Richtung und im Westen folgt auf einen schmalen Streifen mit gewerblicher Nutzung und Nutzung durch Wochenendhäuser ein landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche bis zum Ortsteil Vogelsang, eingebettet zwischen die Wälder am Rehberge (nordwestlich) und dem Schenkenberg (südlich gelegen).

Die nächstgelegenen naturräumlichen bzw. naturschutzfachlichen Schutzgebiete sind (Entfernungsangaben in Relation zum Plangeltungsbereich als Minimalmaße):

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA)  
südlich angrenzend,
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL)  
westlich in etwa 120 m, mit der Ackerfläche beginnen,  
südlich in etwa 330 m, mit dem Wald am Schenkenberg beginnend,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA)  
südöstlich in etwa 1,3 km,
- Biosphärenreservat "Mittellelbe" (BR 4 LSA)  
südwestlich in rund 2,4 km,
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56)  
südöstlich in etwa 4,7 km,
- Naturschutzgebiet "Kreuzhorst" (NSG 16)  
südwestlich in etwa 5,8 km und
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA)  
südöstlich in etwa 9,9 km.

Aufgrund der verschiedenen, gebietsbezogenen Schutzzwecke, der Entfernungen zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplans haben die Festsetzungen auf die Schutzgebiete keine Auswirkungen.

Der Geltungsbereich wird von den im regionalen Entwicklungsplan Magdeburg festgelegten bzw. durch die aktuell vorgesehenen Änderungen beabsichtigten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht mit Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplans betroffen.



Luftbild mit Flurstücksgrenzen (© L VermGeo) mit markiertem Geltungsbereich

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Die Bewertung der bodenbezogenen naturräumlichen Schutzgüter geschieht in Anwendung des Sachsen-Anhalter Bewertungsmodells <sup>4)</sup> und erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines

<sup>4)</sup> Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung. Runderlass des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA 2009, S. 250).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

### Ausgangszustand

Der Geltungsbereich gliedert sich in Flächen, die bereits durch die Straße "Im Gewerbegebiet" baulich genutzt wird, in welche, die durch den Bebauungsplan in ihrer Nutzung nicht verändert werden, und in Flächen, für die der vorliegende Bebauungsplan eine Bebauung in Baugebieten und mit Verkehrsflächen vorsieht.

Auf den Flächen, die für Bebauung vorgesehen sind, liegen ein Weg im Zusammenhang einer Fuß- und Radwegverbindung entlang der Ehle, einer der Grünschnittsammelplätze der Stadt Gommern sowie naturräumliche Flächen, die im Wesentlichen durch Ruderalfluren bestimmen werden. Die wenigen vorhandenen Gehölze (hauptsächlich Kiefern), werden im Folgenden nicht weiter betrachtet, da sie nur Kleinflächig bzw. vielfach nur einzeln auf der Ruderalfläche stehen.

Die Flächengrößen, Biotopwerte und daraus multiplizierten Flächenwerte des Ist-Zustands können der folgenden Tabelle entnommen werden:

| Geltungsbereich Bebauungsplan  |                             |                 |                |
|--|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Ist-Zustand  |                             |                 |                |
| Festsetzung /<br>Biotoptyp (Code)  | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Biotop-<br>wert | Flächenwert    |
| Ruderalflure<br>(UDB, URA, RHD)  | 24.028                      | 12,5            | 300.345        |
| Lagerplatz Stadtverwaltung<br>(VPZ)  | 1.180                       | 0               | 0              |
| Straßenverkehrsfläche Bestand<br>(VSB)                                     | 2224,12                     | 0               | 0              |
| Weg mit wassergebundener<br>Decke (VWB)                                    | 645                         | 3               | 1.935          |
| Strauch-Baum-Hecke auf<br>1133/297 (HHb)                                   | 434                         | 20              | 8.685          |
| Nicht überplante Bereiche von<br>1133/297 und 300/9                        | 8.629                       | -               | -              |
| Zukünftig öffentliche Grünflä-<br>che, ohne ändernde Planung               | 3.828                       | -               | -              |
| Summe Fläche   | 40.968                      | -               |                |
| <b>Flächenwert der Eingriffsfläche<br/>vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b> |                             |                 | <b>315.791</b> |

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

### Planungszustand

Die Flächengrößen, Biotopwerte und daraus multiplizierten Flächenwerte können der folgenden Tabelle entnommen werden:

| Geltungsbereich Bebauungsplan                                |                             |                 |               |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------|
| Planung  |                             |                 |               |
| Festsetzung /<br>Biototyp (Code)                             | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Biotop-<br>wert | Flächenwert   |
| WA: versiegelbar, GRZ 0,4<br>(7507,46 * 0,6)                 | 4.505                       | 0               | 0             |
| WA: Hausgarten<br>(7507,46 * 0,4)                            | 3.003                       | 10              | 30.034        |
| MI: GRZ 0,6, versiegelbar<br>(6842,36 * 0,8)                 | 5.474                       | 0               | 0             |
| MI: GRZ 0,6, unversiegelbar<br>(6842,36 * 0,2)               | 1.368                       | 10              | 13.685        |
| MI: GRZ 0,5, versiegelbar<br>(7421,16*0,75)                  | 5.566                       | 0               | 0             |
| MI: GRZ 0,5, unversiegelbar<br>(7421,16*0,25)                | 1.855                       | 10              | 18.553        |
| Straßenverkehrsfläche<br>(VSA)                               | 4.645                       | 0               | 0             |
| Öffentliche Parkfläche<br>(VWB)                              | 356                         | 3               | 1.067         |
| Private Grünflächen<br>(PYY)                                 | 1.303                       | 7               | 9.124         |
| Private Grünflächen mit<br>Pflanzbindung Baumreihe           | 362                         | 20              | 7.239         |
| Lärmschutzanlage auf 1133/297                                | 73                          | 0               | 0             |
| Nicht überplante Bereiche von<br>1133/297 und 300/9          | 8.629                       | -               | -             |
| Zukünftig öffentliche Grünflä-<br>che, ohne ändernde Planung | 3.828                       | -               | -             |
| Summe Fläche   | 40.968                      | -               |               |
| <b>Flächenwert der Eingriffsfläche<br/>im Planungsfall</b>   |                             |                 | <b>79.702</b> |

### Vermeidung/ Minimierung

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt setzt die Planung durch die textliche Festsetzungen Ziffer 2 fest, dass die privaten Außenräume in den Baugebieten qualitativvoll aufzuwerten sind. Dazu sind in Abhängigkeit der Grundstücksflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung ermittelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit ein rechnerisches Defizit von 236.089 Werteinheiten.

Zur Bewertung der Planungsauswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange der Tierwelt wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt<sup>5)</sup>. In mehreren Begehungen wurde auf relevante Arten der Vögel, Amphibien und Reptilien, Fledermäuse sowie Insekten untersucht.

**Vögel** (Avifauna): *"Es wurde [Anm.: als Brutvogel] auf der Fläche der Kuckuck als wertgebende Vogelart nach Roter Liste, EU-Vogelschutz-Richtlinie oder Bundesartenschutzverordnung festgestellt. Insgesamt 14 Arten erfüllen die Kriterien für Brutverdacht nach SÜBECK et al. 2005."* Der Befund wird im Gutachten wie folgt bewertet: *"Das festgestellte Artenspektrum an tatsächlichen Brutvögeln innerhalb der VF [Anm.: VF = Vorhabenfläche] dokumentiert nur eine sehr geringe, jeweils individuen-schwache Artenzahl. Dabei handelt es sich ausschließlich um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist. Zudem sind dies alles Vogelarten, die Gehölze als Brutplatz brauchen. Da es sich bei der VF größtenteils um Offenland handelt, gehen praktisch keine potentiellen Brutplätze verloren bzw. können ersetzt werden."*

*Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Bei allen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Daher wird nicht von avifaunistischen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen."*

**Amphibien und Reptilien** (Herpetofauna): Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Vorhabenfläche als Lebensraum für **Amphibien** von geringer Bedeutung sein dürfe, da in der Vorhabenfläche und ihrem näheren Umfeld keine naturnahen Stillgewässer vorhanden sind. Die Ehle habe aufgrund ihrer hohen Fließgeschwindigkeit zwar keine Bedeutung als Laichgewässer, der angrenzende Raum sei allerdings als Lebensraum mit feuchtem Mikroklima interessant. Als besonders geschützte Amphibienart wurde eine Erdkröte (*Bufo bufo*) angetroffen. **Reptilien** wurden nicht angetroffen. Eine besondere Bedeutung der vorliegenden Planung für die Herpetofauna konstatiert das Gutachten abschließend nicht.

**Fledermäuse** (Microchiroptera): Im Gebiet seien keine entsprechenden Quartiere vorhanden. Die Nutzung der Vorhabenfläche als Nahrungshabitat *"ist jedoch sehr gering und konzentriert sich auf den Bereich entlang der Ehle, der jedoch von dem Eingriff unberührt bleibt."* Bewertung: *"Es werden keine Auswirkungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 [BNatSchG] hinsichtlich Tötungsverbots und Lebensstättenschutz erwartet. Bezüglich des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 [BNatSchG] kann eine Wirkung während der Bauphase nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings kann aufgrund der nächtlichen Jagdweise der Fledermäuse bei Störungen durch Bau und Betrieb auf der Fläche von einer weitestgehenden Trennung zwischen Lärmemissionen und Jagdzeit ausgegangen werden. Dadurch ist keine Erheblichkeit der Störung gegeben und also kein Verbotstatbestand erfüllt."*

**Insekten** (Entomofauna): Die Vorhabenfläche wurde näher untersucht auf besonders oder streng geschützte Arten der Schmetterlinge, der Käfer und der Heuschrecken. *"Bei den Begehungen wurden keine wertgebenden Arten der Entomofauna festgestellt. Es ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Entomofauna auszugehen."*

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Aufwertung der nordöstlichen Fläche im Geltungsbereich angesprochen, eines ehemaligen Klärwerks (Flurstücke 300/9 und 1133/297). Dabei geht es vornehmlich um den Ersatz von Brutplätzen und Aufwertung bzw. Werterhaltung als Lebensraum. Es sollten Kleingehölzen als Ergänzung

<sup>5)</sup> Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger: Artenschutzrechtliches Gutachten. Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" der Stadt Gommern. Magdeburg, August 2017

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

der tlw. vorhandenen Eingrünung sowie wenige, verstreut gesetzte Bäume und Strauchgruppen als zusätzliche Strukturelemente gepflanzt werden sowie die Hälfte der Ausgleichsfläche durch gelegentliche Mahd offen gehalten werden.

Abschließend führt das Gutachten als Fazit aus: "*Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. Relevante Arten der Herpetofauna, der Entomofauna sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind sämtliche Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August (Brutzeit der hier nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen. Die selbstverständliche Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstätten schutzes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres führt diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin werden auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.*"

### **3.0 Umweltbericht**

---

#### **3.1 Einleitung**

---

##### **3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

---

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, eine Bebauung für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe planungsrechtlich zu ermöglichen. Zu diesem Zweck setzt er auf einer Gesamtfläche von rd. 4,10 ha mit rd. 0,75 ha allgemeine Wohngebiete (zu rd. maximal 0,45 ha versiegelbar) und mit rd. 1,43 ha Mischgebiete (zu rd. maximal 1,10 ha versiegelbar) fest. Zudem werden Verkehrsflächen (rd. 0,50 ha), Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentlich Grünfläche (rd. 0,38 ha) entlang der Ehle, private Grünflächen (rd. 0,17 ha) tlw. im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen, tlw. im Bereich der Erhaltungsfestsetzung (rd. 0,04 ha) für eine vorhandene Strauch-Baum-Hecke sowie eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage (rd. 0,11).

##### **3.1.2 Planungsbedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7)</sup> <sup>8)</sup>

---

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>9)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans<sup>10)</sup>, des Flächennutzungsplans<sup>11)</sup> der Stadt Gommern sowie aus dem bei Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Ehle" erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachten<sup>12)</sup> abgeleitet um sie im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das geographische Informationssysteme "Sachsen-Anhalt-Viewer" des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) wurde ebenfalls zur Informationseinholung über naturschutzfachliche Schutzgebiete genutzt (Abfrage 12.2017):

---

### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen**

---

#### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)

#### **3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

---

(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)

#### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen**

---

(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)

#### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)

#### **3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)

---

### **3.3 Zusatzangaben**

---

---

<sup>9)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>10)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. LK-JL Nr. 10-2006, S. 339)

<sup>11)</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Gommern. Vom 21.09.2016, in Kraft seit 28.02.2017 (Abl. LK-JL Nr. 07-2017, S. 133)

<sup>12)</sup> Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger: Artenschutzrechtliches Gutachten. Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" der Stadt Gommern. Magdeburg, August 2017

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

### **3.3.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung**

---

*(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)*

### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

*(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)*

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

*(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)*

### **3.3.4 Quellenangaben**

---

*(wird im Zuge der Umweltprüfung ergänzt)*

## **4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat mit der Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Gommern vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert. Es wurden *keine* Anregungen zur Planung vorgebracht. *Die Stellungnahmen haben zu keinen/ haben zu Änderungen des Bebauungsplans und/ oder der Begründung sowie zu Hinweisen in der Begründung geführt.*

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

### **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zur Änderung des Bebauungsplans oder zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

---

## 6.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 6.1 Planungsziel

---

*(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)*

### 6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

---

*(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)*

### 7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Planstraßen werden der Stadt gemäß des zugehörigen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB übertragen.

### 8.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten

---

Die Straßen- und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Investorengesellschaft realisiert. Der Stadt entstehen insofern durch die Planrealisation keine Kosten.

### 9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

---

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger realisiert, der Stadt übertragen und nachfolgend öffentlich gewidmet. Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

### 10.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Stadtrat der Stadt Gommern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

*(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)*

Gommern, den .....

.....

(Bürgermeister)