

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 01/ 2026
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans	8
2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf	8
2.1.2 Sonstige Planzeichen	8
2.2 Altlasten – Kampfmittelbelastung	8
2.3 Boden, Bodenschätze, Bergbau	8
2.4 Denkmalschutz	9
2.5 Erschließung	9
2.6 Natur und Landschaft	9
2.6.1 Eingriffsregelung	9
2.6.2 Artenschutz	11
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.1.3 Art der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	12
3.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung	12
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	13
3.5 Zusatzangaben	13
3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	13
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	13
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13
3.5.4 Quellenangaben	14
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	14
5.0 Flächenbilanz	14
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
8.0 Zusammenfassende Erklärung	15
8.1 Planungsziel	15
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	15
9.0 Verfahrensvermerk	16

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, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 30.06.2025 einen Bevölkerungsstand von 10.069 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Nachbarkommunen sind nordwestlich die Stadt Magdeburg, nördlich die Gemeinde Biederitz, nordöstlich die Stadt Möckern, südöstlich die Stadt Zerbst/ Anhalt und südwestlich die Stadt Schönebeck (Elbe).

Der Geltungs-/ Änderungsbereich der vorliegenden Planung umfasst rd. 0,41 ha. Er liegt innerhalb der Kernstadt Gommern an deren Rand (Gemarkung Gommern, Flur 9). Statt der bisher dargestellten Flächen, gemischte Baufläche und Grünfläche "Sportplatz", wird durch diese Planung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude" dargestellt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Sachsen-Anhalt findet sie auf den Ebenen des Landesentwicklungsplans (LEP) und nachfolgend in den Regionalen Entwicklungsplänen (REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung (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 Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Die mit den Entwürfen von in Aufstellung befindlichen Raumplanungen veröffentlichten Planungsabsichten sind als sonstiger raumordnerischer Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Landesraumordnung

Derzeit gilt der Landesentwicklungsplan 2010¹. Zudem wurde zur Neuaufstellung des LEP dessen 2. Entwurf veröffentlicht². Wesentliche Aspekte der Landesplanung bzw. deren Änderung für das Plangebiet sind folgende Punkte.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 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*. Nach der Neuaufstellung ist sie im *Stadt-Umland-Raum* Magdeburgs Teil des *erweiterten Stadt-Umland-Raums* (LEP-Neu Z 2.3-1). Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung* Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau (LEP 2010 Kap. 1.5.). Die bisherige Bedeutungsunterscheidung der Entwicklungsachsen entfällt in der Neuaufstellung.

Ein wichtiges Element zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung ist das System der Zentralen Orte (LEP 2010 Kap. 2.1. bzw. LEP-Neu Kap. 2.5): Nächstgelegenes Oberzentrum ist Magdeburg. Umliegende Mittelzentren sind neben der Kreisstadt Burg die Städte Schönebeck (Elbe) und Zerbst/ Anhalt. "Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche." (LEP 2010 Z 30). Die Verflechtungsbereiche werden im LEP 2010 nicht definiert. Im LEP-Neu heißt es dazu: "[...] Oberzentren leisten zugleich mittel- und oberzentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches" (Z 2.5-3). Gommern gehört zum Mittelbereich des Oberzentrums Magdeburg (Z 2.5-4, Anhang 1).

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Dessen örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgender Abschnitt). 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:

"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (LEP 2010 Z 35)." – "Grundzentren sind als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Grundversorgung ist sicherzustellen." (LEP-Neu Z 2.5.3-1)

Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt Gommern. Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Bereich der vorliegenden Planung und der Umgebung sind:

- "Überregional Schienenverbindung" (LEP 2010 Kap. 3.3.1. Z) bzw. "Zwei- oder mehrgleisiger Schienenweg (elektrifiziert)" (LEP-Neu Kap.5.3.2 Z): Im Verlauf der DB-Strecke 6410 Biederitz – Roßlau, nordöstlich etwa 970 m entfernt.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (LEP 2010 Kap. 3.3.2. Z) bzw. "Bundesstraße" (LEP-Neu Kap.5.3.3 Z): Im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a (letzte: westlich in etwa 150 m).

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

² LEP NEU: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Stand: 2. Entwurf vom 02.09.2025.

- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (LEP 2010 G 90 bzw. LEP-Neu G 7.7.2-8):
 - Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming", hier im Bereich der Ehle:
Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt im Gebiet.

Die Planung ist aus den Zielen der Landesraumordnung entwickelt. Sie ist auch mit den Nutzungsansprüchen der B 246a vereinbar, die westlich des Plangebiets in etwa 150 m Entfernung hinter vorhandener Wohnbebauung liegt.

Im Plangebiet steht bereits langfristig das Volkshaus Gommern, das Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke und des Jugendclubs dient. Daran angrenzend befinden sich zwei Sportplätze. Der vorhandene Gebäudekomplex soll um ein saartartiges Mehrzweckgebäude ergänzt werden, das nach einer Standortuntersuchung als Anbau an das Hauptgebäude auf einer bisher nicht konkret genutzten Freifläche im Bereich der Grünfläche "Sportplatz" stehen soll. Diese Ergänzung und Umnutzung dient dazu, den vielfältigen Nutzungsanforderungen an die Einrichtungen des Standorts besser gerecht werden zu können. Vor diesem Hintergrund der Entwicklung und Stärkung der vorhandenen (baulichen) Einrichtungen wird der vorliegenden innerörtlichen Planung der Vorzug vor einer Förderung der Nutzungsansprüche des Vorbehaltsgebiets "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming" gegeben, da zudem die hier relevante Ehle durch die vorhandene Bebauung von der für das Mehrzweckgebäude vorgesehenen bisherigen Freifläche abgetrennt wird.

Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft jenes Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Es gelten derzeit der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2025 (REP MD)³ und inhaltlich ergänzend der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel..."⁴. Zudem wird derzeit der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie..."⁵ aufgestellt. Dessen erster Entwurf plant keine Festlegungen mit Auswirkungen auf die Kernstadt Gommern.

Das im vorhergehenden Abschnitt Landesraumordnung genannte System der Zentralen Orte wird im wirksamen sachlichen Teilplan Zentrale Orte (STP ZO) durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z 4.1-13) ergänzt. Im STP ZO wird die Fläche des Grundzentrums genauer abgegrenzt auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt (Festlegungskarte 2.3.5). Der vorliegende Geltungs-/ Änderungsbereich liegt innerhalb des abgegrenzten Zentralen Ortes Grundzentrum Gommern.

³ REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 19.02.2025 (ABl. LVwA ST Jg. 22 Nr. 7 S. 110, 15.07.2025).

⁴ REP MD STP ZO: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg: Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 28.06.2023 (ABl. LVwA ST Jg. 21 Nr. 4 S. 61, 16.04.2024).

⁵ REP MD STP ENERGIE: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg: Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg". Stand: 1. Entwurf vom 19.02.2025.



Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg
(Ausschnitte o.M.)

Weitere Festlegungen des REP MD mit Bezug zur vorliegenden Planung sind:

- Schienenverkehr "Überregionale Schienenverbindung" – Bestand
(Kap. 5.3.1 – Z):
Im Verlauf der DB-Strecke 6410 Biederitz – Roßlau, nordöstlich in ca. 970 m.
> Keine Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung aufgrund der Entfernung zu den Bahnanlagen.
- Straßenverkehr "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" – Bestand
(Kap. 5.3.2 – Z):
Im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a, letztere westlich in ca. 150 m.
> Keine Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung aufgrund der Entfernung zur nahe gelegenen B 246a.
- Öffentlicher Personennahverkehr "Schnittstelle des ÖPNV" (Z 5.3.6-3):
Rendezvous-Punkt des Busverkehrs am Bahnhof Gommern, nordöstlich in ca. 1 km.
> Keine Beeinträchtigung des Ziels der Raumordnung aufgrund der Entfernung zum Bahnhof.
- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z 6.1.2-3)
Nr. XI "Ehle": Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt innerhalb des Gebiets an dessen Rand.
> Grundlage der Festlegung war das durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) bestimmte Überschwemmungsgebiet der Ehle auf Basis eines Hochwassers mit mittlerer Eintritts-Wahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ₁₀₀). Das aktuell rechtsverbindlich bestimmte Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ₁₀₀) berührt den vorliegenden Planbereich hingegen nicht. Dessen Ausdehnung wurde auch nachrichtlich in den wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Planung als mit dem Vorranggebiet "Hochwasserschutz" vereinbar betrachtet.
- Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung " (G 6.2.5-6)
Nr. 6 "Gebiet um Plötzky-Dannigkow":
Etwa südwestlich an den Geltungs-/ Änderungsbereich angrenzend.
> Die vorliegende Planung wird als aus dem Grundsatz der Raumordnung entwickelt betrachtet.
- Standort für Kultur- und Denkmalpflege (Z 6.2.6-3):
Gommern Stadtkirche St. Trinitatis (nordwestlich in etwa 520 m) und Wasserburg (nordöstlich in etwa 270 m) als die Stadt prägende Bauwerke; die eindrucksvoll erhaltene Wasserburg auf historisch bedeutsamem Siedlungsplatz (10. Jh.) errichtet, Fernwirkung.

> Die vorliegende Planung wird aufgrund der beabsichtigten Höhenentwicklung der vorgesehenen Mehrzweckgebäude keine Auswirkungen auf die Silhouette der Stadtansicht und damit auf die zu beachtende Fernwirkung der Stadtkirche oder der Wasserburg haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Am 03.12.2025 hat der Stadtrat der Stadt Gommern die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bauleitplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- BauGB: Baugesetzbuch
in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347).
- BauNVO 2023: Baunutzungsverordnung
in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. 2025 I Nr. 176).
- PlanZV: Planzeichenverordnung
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S. 834).

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Gommern bezieht sich auf eine Fläche am südlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt Gommern. Der Flächennutzungsplan ist dort im Stand der Fassung der Neuaufstellung, die am 28.02.2017 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan wird cad-gestützt gezeichnet und im Maßstab 1: 10.000 ausgegeben. Der Flächennutzungsplan darf trotz der sehr genauen Zeichnungserstellung entsprechend seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nach § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellen soll, nicht parzellenscharf gelesen und angewendet werden.

Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird parallel zur vorliegenden Planung der Bebauungsplan "Mehrzweckgebäude am Volkshaus" aufgestellt.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans

Am Standort des geplanten Mehrzweckgebäudes wird im Flächennutzungsplan derzeit eine Grünfläche "Sportplatz" dargestellt. Diese Darstellung verhindert die beabsichtigte Bebauung, da sie nicht zum Nutzungsspektrum einer Grünfläche "Sportplatz" zählt. Die vorliegende Planung ist notwendig, um den Flächennutzungsplan für die beabsichtigte bauliche Nutzung vorzubereiten.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans

2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der vorliegenden Planung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude" dargestellt. Die Grundfläche beträgt insgesamt rd. 0,41 ha.

Im Plangebiet steht bereits langfristig das Volkshaus Gommern, das Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke und dem Jugendclub dient. Daran angrenzend befinden sich in der Grünfläche zwei Sportplätze. Der vorhandene Gebäudekomplex des Volkshauses soll um ein saalartiges Mehrzweckgebäude ergänzt werden, das nach einer Standortuntersuchung als Anbau an das Hauptgebäude auf dessen Südostseite erfolgen soll. Die bauliche Ergänzung dient dazu, den vielfältigen Nutzungsanforderungen an die Einrichtungen des Standorts besser gerecht werden zu können.

Der für das Mehrzweckgebäude vorgesehene Bereich ist ein bisher nicht konkret genutzter Teil der dargestellten Grünfläche "Sportplatz" von rd. 0,19 ha. Daran grenzen westlich Gebäudeteile und Freiflächen des Volkshauses an, die bisher im Bereich einer dargestellten gemischten Baufläche von rd. 0,23 ha liegen. Um für den Gebäudekomplex Volkshaus im Flächennutzungsplan eine einheitliche Nutzungsdarstellung zu erhalten, wird der Anteil der gemischten Baufläche in die Fläche für den Gemeinbedarf "Mehrzweckgebäude" einbezogen. Nordöstlich des Plangebiets grenzt die bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Jugendclub sowie kulturellen Zwecken dienendes Gebäude an, die mit der vorliegenden Planung ergänzt wird.

2.1.2 Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

Die Grenze des räumlichen Geltungs-/ Änderungsbereichs der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern ergibt sich aus dem Planungsziel, der planungsrechtlichen Vorbereitung für die bauliche Nutzung mit einem Mehrzweckgebäude, in Ergänzung des vorhandenen Gebäudekomplexes des Volkshauses Gommern.

2.2 Altlasten – Kampfmittelbelastung

Altlasten mit Auswirkungen auf den Geltungs-/ Änderungsbereich oder eine Belastung durch Abwurfkampfmittel sind nicht bekannt.

2.3 Boden, Bodenschätze, Bergbau

Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft der die Auen begleitenden Niederterrassen, hier der Niederterrassen des westlichen Vorfläming bei Steckby, Gommern und Lostau.

Für den Geltungs-/ Änderungsbereich sind weder Hinweise zum Vorkommen von wasserlöslichen/ verkarstungsfähigen Gesteinen noch Hinweise zu Subrosionsauswirkungen an der Geländeoberfläche (z.B. Erdfall, Senkung) bekannt.

Es ist mit Grundwasserflurabständen von 0-5 m zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich oberflächennahe Rohstoffe der örtlich verbreiteten Rohstoffgruppe Hartgestein (Quarzit). Bergrechtlich relevante Rohstoffvorkommen sind nicht bekannt.

2.4 Denkmalschutz

Das nächstliegende Baudenkmal ist die Wasserburg Gommern (Objektnummer 09405685), etwa 250 m nordöstlich des Plangebiets.

2.5 Erschließung

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist verkehrlich über die vorhandene Grundstückszufahrt zur Fuchsbergstraße erschlossen. Die nächstliegende Bushaltestelle, Gommern - Salzstraße, liegt nordwestlich in etwa 500 m Fußwegentfernung.

Da mit der vorliegenden Planung der vorhandene Gebäudekomplex des Volkshauses Gommern mit einem Mehrzweckgebäude ergänzt werden soll, sind die notwendigen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits auf den Flurstücken bzw. in räumlicher Nähe vorhanden und müssen ggf. lediglich ergänzt oder angepasst werden.

2.6 Natur und Landschaft

2.6.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Gommern werden als vorbereitender Bauleitplan keine Maße der baulichen Nutzung bestimmt. Daher sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch die gewerbliche Baufläche nicht quantifizierbar. Es lässt sich folglich der aus dem möglichen Versiegelungsumfang resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechnen. Die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können infolge dessen nicht bestimmt werden. Die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplan vorbehalten. Die Behandlung der Eingriffsregelung kann hier nur verbal-argumentativ vorgenommen werden.

Bestand (Basisszenario)

Bestand

Naturschutzfachliche Schutzgebiete & -objekte

Folgende nächstgelegene naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in der Umgebung des Geltungs-/ Änderungsbereichs vorhanden:

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA), nördlich in etwa 30 m.

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA), zugleich Geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL), beide südwestlich in etwa 98 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"(LSG 23 JL), südöstlich in etwa 170 m sowie östlich in etwa 230 m.
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA), südöstlich in etwa 8,9 km sowie nordöstlich in etwa 9,6 km.

Nutzungen

Der Geltungs-/ Änderungsbereich von insgesamt rd. 0,41 ha ist von der bisherigen Darstellung der gemischten Baufläche (rd. 2,3 ha; 55 % Anteil) bereits eine baulich nutzbare Fläche. Die bebauten Flächen werden dem Biototyp "Sonstige Bebauung" (Biototyp-Code BIY) zugeordnet. Die Freifläche Richtung Südwesten/ Sportplatz wird als unbefestigter (VPX) und als befestigter (VPZ) Platz aufgenommen. Auf der Fläche stehen zehn Bäume (sonstige Einzelbäume –HEX), von denen zwei in Konkurrenz zur vorgesehenen Bebauung stehen. Die Freifläche Richtung Nordosten/ Parkplatz besteht zum Teil aus einem sonstigen Hausgarten (AKY) und zum Teil aus einer befestigten Fläche, vergleichbar dem ausgebauten Weg (VWC) bzw. dem befestigten Platz (VPZ). Auf der Fläche stehen drei Bäume (sonstige Einzelbäume –HEX).

Der Flächenteil der bisherigen Grünfläche "Sportplatz" (rd. 0,19 ha; 45 % Anteil) wird mit der vorliegenden Planung erstmals allgemein bebaubar. Die Fläche ist ein unbefestigter Platz (VPX) auf dem sich am Rand zwei Bäume (sonstige Einzelbäume –HEX) befinden, die in Konkurrenz zur vorgesehenen Bebauung stehen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden, die daraus resultierende Biotop- und Nutzungstypen bleiben bestehen. Änderungen der Bebauung und der Nutzung sind im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB möglich. Eine bauliche Nutzung im Bereich der wirksam dargestellten Grünfläche "Sportplatz" ist nur im Nutzungskanon der Freiflächen- und Sportorientierung genehmigungsfähig. Das vorgesehene Mehrzweckgebäude ist daher nicht genehmigungsfähig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Durch die vorgesehene Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommen, beginnend mit der Bauphase und sowohl anlagen- wie betriebsbedingt in der Betriebsphase.

Vermeidung/ Minimierung

Der wesentliche Beitrag zur Vermeidung und Minimierung wird in der räumlichen Angliederung des geplanten Mehrzweckgebäudes an den vorhandenen Gebäude- und Nutzungskomplex des Volkshauses Gommern gesehen. Im Gegensatz zu einer Neuerrichtung eines vergleichbaren Bürgerzentrums an einem anderen Ort ist die Weiternutzung des vorhandenen Gebäude- und Nutzungskomplexes und dessen bauliche Ergänzung die eingriffsärmere Lösung.

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Da die vorliegende Planung keine Regelungen zur Versiegelbarkeit enthält, sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechenbar, konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge dessen nicht bestimmbar.

2.6.2 Artenschutz

Der für eine erstmalige allgemeine Bebaubarkeit vorgesehene Bereich der bisher dargestellten Grünfläche "Sportplatz" ist unter dem Aspekt der Bodennutzung aufgrund des Bodens- und des Oberflächenaufbaus sowie aufgrund der verkehrlichen Nutzung der Fläche kein besonders geeigneter Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Mit einer artenschutzrechtlichen Relevanz der Fläche wird daher nicht gerechnet.

Die beiden in diesem Bereich stehenden Bäume sind potenziell wertvolle Lebensräume für Tiere. Der quantitative Verlust ist aufgrund der geringen Anzahl und der in der Umgebung zahlreich vorhandenen, vergleichbaren Ausweichquartieren nur ein geringer Eingriff. Artenschutzrechtlich erhebliche Eingriffe in die Tierwelt durch Störungen in der Brut- und Setzzeit, die auch zur relevanten Erhöhung des Tötungsrisikos führen, sind zu verhindern. Entweder müssen die Baufeldfreimachung und der Beginn von Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen oder es muss vor Beginn der (Bau-) Maßnahmen eine fachplanerische Untersuchung auf artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahme erfolgen. Ggf. kann auch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung erforderlich werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Am Standort der geplanten Mehrzweckgebäude wird im Flächennutzungsplan derzeit eine Grünfläche "Sportplatz" dargestellt. Diese Darstellung verhindert die beabsichtigte Bebauung, da sie nicht zum Nutzungsspektrum einer Grünfläche "Sportplatz" zählt. Die vorliegende Planung ist notwendig, um den Flächennutzungsplan für die beabsichtigte bauliche Nutzung vorzubereiten.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft⁶.

⁶ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{7, 8}.
- Schutz des Bodens⁹.
- Schutz von Kulturgütern¹⁰.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD)¹¹, des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern¹², des Sachsen-Anhalt-Viewers¹³ sowie der digitale Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)¹⁴ entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die anhand von Begehungen ermittelte naturräumliche Bestandssituation zugrunde gelegt.

3.1.3 Art der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mäßige und erhebliche Auswirkungen. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

Die differenzierte Betrachtung der Entwicklungsprognosen sowie die verbindliche Bestimmung von Vermeidungs-, Minimierungs- sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

3.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bauleitplans um die schutzgutbezogenen Aussagen ergänzt. Die Schutzgüter sind:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima/ Luft
- Landschaft

⁷ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

⁸ DIN 18005-1 BEIPLATT 1:1987-05: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

⁹ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

¹⁰ DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

¹¹ REP MD: 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).

¹² FNP: Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

¹³ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html.

¹⁴ LAGB: Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation>).

- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Standorts eines Kultur- und Soziokulturzentrums, dem Volkshaus Gommern, geschaffen, damit es mit einem Mehrzweckgebäude ergänzt und erweitert werden darf. Da die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes gesetzt ist, stehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Verfügung.

3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Geltungsbereich einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude" sind Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und Abs. 5c BImSchG grundsätzlich nicht zulässig. Störfallbetriebe oder Störfallstandorte in der Umgebung des Plangebiets sind nicht bekannt.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen, städtebaulichen Planungen und von Informationsangeboten der Landesverwaltung mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuchs ausgewertet. Neben den Datenabfragen beim Sachsen-Anhalt-Viewer und dem digitalen Fachdatenangebot des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. *Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.*

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Gommern auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise aus der Bevölkerung und von Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des parallel aufgestellten Bebauungsplans eintreten, gem. § 4c BauGB überwachen.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

(wird nach dem frühzeitigen Planverfahren ergänzt)

3.5.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).
- DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07: "Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.), DIN Media GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST).
- Sachsen-Anhalt-Viewer des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).
- Digitales Fachdatenangebot des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB).
- Flächennutzungsplan Stadt Gommern.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern treten im Hinblick auf die bestehende technische Erschließungsstruktur keine grundsätzlich geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ein, maßgebliche Anteile des Plangebiets bereits baulich genutzt werden und erschlossen sind.

5.0 Flächenbilanz

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans stellt im Geltungs-/ Änderungsbereich von rd. 0,41 ha eine Fläche für den Gemeinbedarf "Mehrzweckgebäude" und "Jugendclub" dar, statt bisher eine gemischte Baufläche von rd. 0,23 ha (Anteil von 54,9 %) und eine Grünfläche "Sportplatz" von rd. 0,19 ha (45,1 %).

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(werden ggf. nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bauleitplans

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Aus der Öffentlichkeit wurden *folgende/ keine* Anregungen zur Planung vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bauleitplans

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 sind *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf des Bauleitplans

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum im Rathaus der Stadt Gommern öffentlich ausgelegen. 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.

Gommern, den

.....
(Bürgermeister)