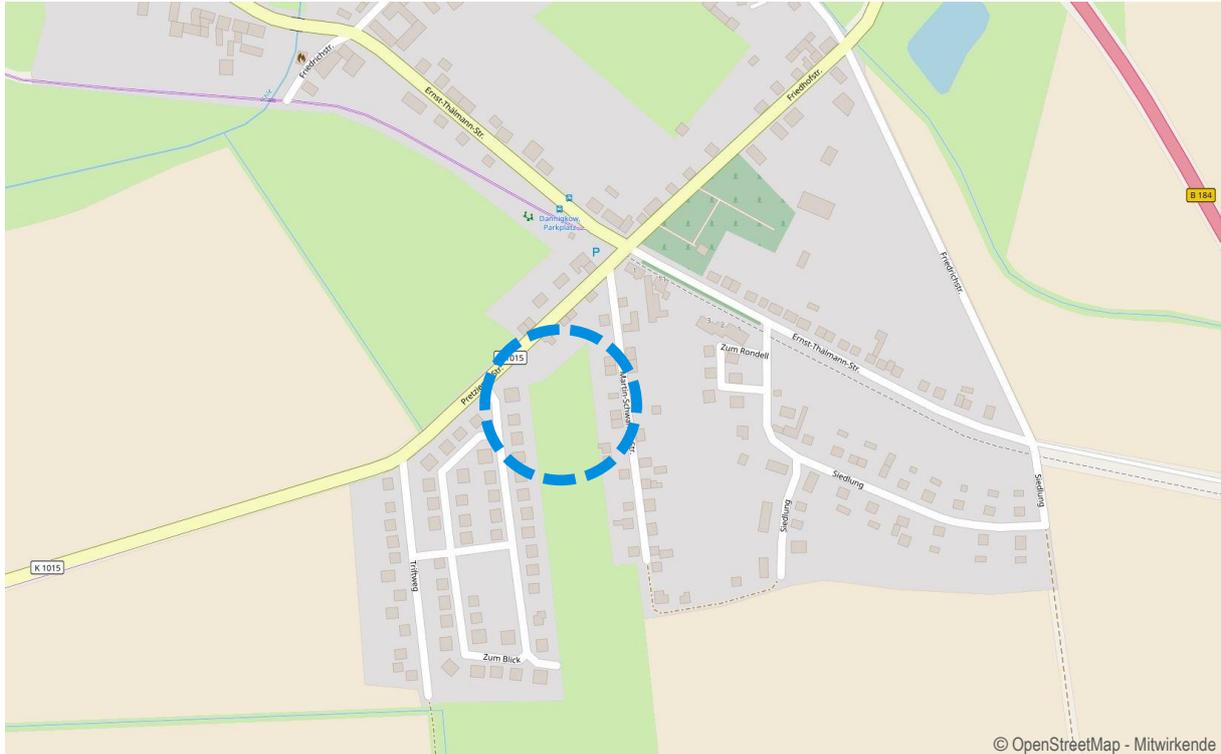


# Begründung zum Bebauungsplan "Der Gehrenwinkel"



Stand Vorentwurf: 02.2022  
§§ 3(1)/ 4(1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;  
A. Hoffmann, M. Pfau

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

## Inhalt

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
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 Begründung der Festsetzungen	10
2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	10
2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung	11
2.1.3 Weitere Planzeichen	11
2.2 Brandschutz	12
2.3 Denkmalschutz	12
2.4 Eingriffsregelung	12
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	13
2.6 Ver- und Entsorgung	13
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>13</b>
3.1 Schutzgut Mensch	13
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
3.3 Schutzgut Fläche	14
3.4 Schutzgut Boden	14
3.5 Schutzgut Wasser	15
3.6 Schutzgut Klima/ Luft	15
3.7 Schutzgut Landschaft	16
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>17</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>18</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</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, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2020 einen Bevölkerungsstand von 10.484 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Der vorliegende Bebauungsplan umfasst rd. 0,73 ha im südlichen Bereich des Ortes Dannigkow. Er wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## 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 (Regionale Entwicklungspläne – 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. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt.

### 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 Entwicklungssachse von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg* –

<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, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

*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)".*

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. 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, wie vorliegend Dannigkow:

*"In den übrigen [Anm.: nichtzentralen] Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. [...] (Z 26)." Die Begründung des LEP führt dazu aus: "Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."*

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- "Überregionale Schienenverbindung" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.1.), im Verlauf der DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau, etwa 880 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der B 184, etwa 580 m nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1.): Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming", im Verlauf der Ehle, etwa nördlich der Pretziener Straße (K 1015).

Die vorliegende Planung setzt im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrsfläche fest. Diese Art der Nutzungen ist aus den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Planung wird daher als mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

### **Regionaler Entwicklungsplan**

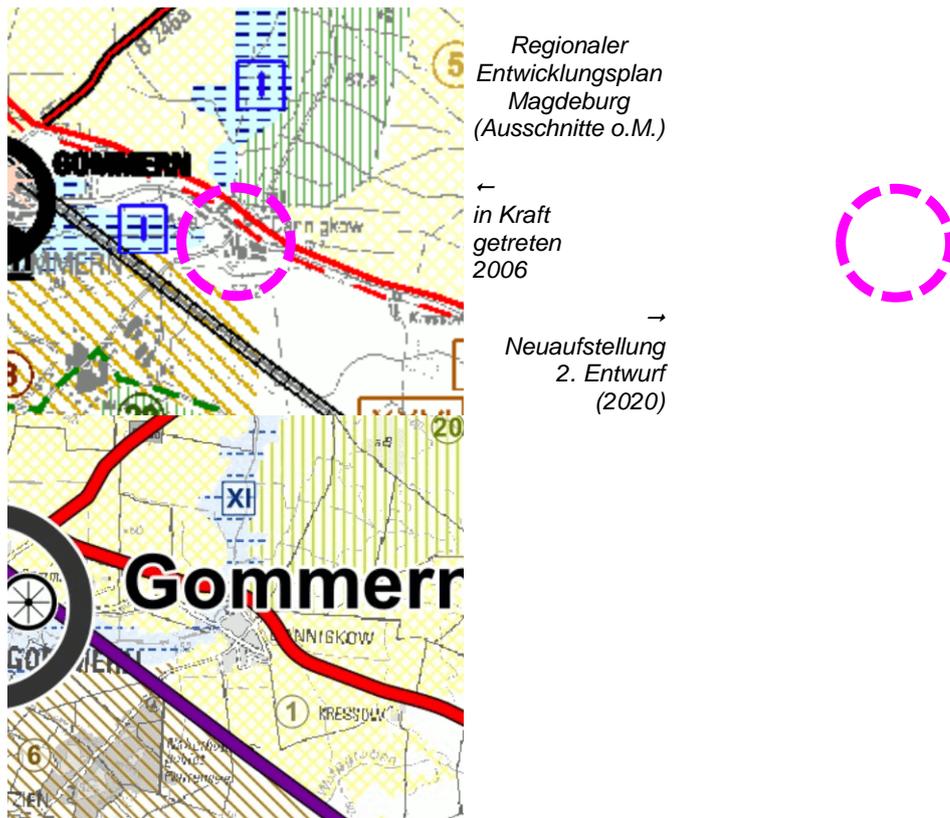
Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Für den Bereich der Kernstadt Gommern gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006)<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

<sup>2)</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).

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

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."*

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat die Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans beschlossen. Derzeit werden die zur öffentlichen Auslegung des zweiten Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet<sup>3</sup>. Die Planungsabsichten der Neuaufstellung sind als sonstiger raumordnerischer Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Das im vorhergehenden Kapitel 1.1.1 "Landesentwicklungsplan" genannte System der Zentralen Orte wird sowohl im wirksamen REP MD als auch im 2. Entwurf der Neuaufstellung durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung "Schnittstellen-Haltestelle" im öffentlichen Personennahverkehr (Z) ergänzt.

Weitere Festlegungen des REP MD 2006 bzw. des 2. Entwurfs der Neuaufstellung (2020) im Umkreis der vorliegenden Planung sind (Abbildungen siehe vorstehend):

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.3.3.) Nr. I: diverse Fließgewässer, u.a. die Ehle  
*"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten."*

<sup>3</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg –Neuaufstellung–: Aufstellungsbeschluss RV 04/2010 vom 03.03.2010. 2. Entwurf vom 29.09.2020 (RV 07/2020), öffentliche Auslegung: 16.11.-18.12.2020 & 11.01.-05.03.2021.

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

- 2. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. XI "Ehle"  
*"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

Die vorliegende Planung liegt außerhalb sowohl des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ehle (HQ<sub>100</sub>) als auch des Gefahrengebiets von Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>), die beide nordwestlich der Pretziener Straße (K 1015) liegen.

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.) Keine Festlegung in der Nähe der Planung
  - 2. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" nordwestlich der Pretziener Straße (K 1015) und südlich des vorhandenen Siedlungsbereichs

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt außerhalb des geplanten Vorbehaltsgebiets.

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

- Schienennetz bzw. -verkehr (Z)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.9.2.) "Schienenverbindung für den Fernverkehr"
  - 2. Entwurf (Kap. 5.3.1) "Überregionale Schienenverbindung"Die DB-Strecke 6410 der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau liegt mit ausreichender Entfernung in etwa 880 m südwestlich des Geltungsbereichs.
- Straßennetz bzw. -verkehr (Z)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.9.3.) "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"
  - 2. Entwurf (Kap. 5.3.2) "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen"Im Verlauf der B 184, mit ausreichender Entfernung von etwa 580 m nordöstlich des Geltungsbereichs.

Die einzelnen Schlussfolgerungen zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende Planung aus den Zielen der regionalen Raumordnung entwickelt und mit ihren Grundsätzen sowie den sonstigen Belangen vereinbar ist.

## 1.2 Entwicklung des Bauleitplans / Rechtslage

---

### Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt und als Satzung gemäß § 10 NKomVG durch den Rat der Stadt gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG beschlossen. Er ist im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Rechtliche Grundlagen seiner Aufstellung und der verwendeten Planzeichen sind, jeweils in der aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

### Bestehende Bebauungspläne

Westlich grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Blick" an. Er wurde am 06.05.1992 genehmigt.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst rd. 0,73 ha im südlichen Bereich des Ortes Dannigkow. Er setzt im Wesentlichen rd. 0,64 ha allgemeines Wohngebiet (WA) und 0,10 ha Straßenverkehrsfläche fest.

Die vorliegende Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie darf in dieser Form aufgestellt werden, da folgende Kriterien eingehalten werden:

- Der Geltungsbereich ist umgeben von Siedlungsfläche: Im Westen, Norden und Osten liegen wohnbauliche und teilweise auch gemischte bauliche Nutzungen üblicher Flächengrößen. Im Süden grenzt ein großflächiger privater Hausgarten an. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit größtenteils als Pferdekoppel sowie

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

in einem schmalen Streifen am westlichen Rand durch Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung genutzt. Die vorliegende Planung ist daher nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB eine "*andere Maßnahme der Innenentwicklung*".

- Die Planung ermöglicht eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 2.548 m<sup>2</sup>, als Produkt aus der Grundfläche des allgemeinen Wohngebiets (6.371 m<sup>2</sup>) mit der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4). Der Wert liegt deutlich unter dem relevanten Zulässigkeits-Grenzwert von 20.000m<sup>2</sup>. Es wird derzeit auch kein weiterer Bebauungsplan mit dem Planungsinhalt "allgemeines Wohngebiet" aufgestellt, dessen zulässige Grundfläche dem Wert der vorliegenden Planung hinzuzurechnen wäre.
- Die vorliegende Planung eines allgemeinen Wohngebiets mit rd. 0,63 ha Fläche und einer Straßenverkehrsfläche von rd. 0,10 ha löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen aus.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Die nächstgelegenen sind:
  - Nordwestlich in minimal rd. 350 m:  
FFH 199 LSA "Ehle zwischen Möckern und Elbe".
  - Westlich in minimal rd. 3,3 km  
FFH 166 LSA "Binnendüne Gommern".
  - Südlich in minimal rd. 2,2 km:  
FFH 50 LSA "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg".
  - Südöstlich in minimal rd. 5,7 km bzw. nordöstlich in minimal rd.6,5 km:  
SPA 2 LSA "Zerbster Land".

Es ist nicht davon auszugehen, dass bei den vorhandenen Entfernungen und durch die abschirmende Wirkung der umliegenden Siedlungsfläche sowie durch die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete verursacht werden.

- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit diesem Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG missachtet werden. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner Umgebung sind der Stadt Gommern keine Anlagen oder Betriebe bekannt bzw. sind ihr in der Trägerbeteiligung zu diesem Bauleitplan keine gemeldet worden, die das Potenzial für schwere Unfälle nach § 50 BImSchG haben.

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Anfertigung des Umweltberichts, von den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann. Die Stadt Gommern macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

### **Entwicklungshierarchie Flächennutzungsplan > Bebauungsplan**

**gem. § 8 Abs. 2 BauGB**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuauftellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Er stellt im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets und südlich davon Grünfläche, westlich Wohnbaufläche sowie nördlich und östlich gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil zweier untertägiger archäologischen Kulturdenkmale: Es handelt sich einerseits um eine kleine Fläche im Bereich des Ortes sowie um das "Gefechtsfeld Möckern 1813", das große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist nicht aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche möglich. Die vorliegende Planung des allgemeinen Wohngebiets ist dennoch zulässig, da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Damit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Abweichen von der Darstellung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zulässig, soweit die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Ortsteil eine Eigenentwicklung für das Wohnen mit etwa sieben Wohneinheiten bauleitplanerisch zu ermöglichen. Ein Potenzial zur wohnbaulichen Nutzungskonversion ehemals gewerblich genutzter Gebäude oder Grundstücke ist aktuell im Ort nicht vorhanden. Baulücken verkaufs- oder nutzungs-bereiter Grundeigentümer stehen im Ort ebenfalls nicht zur Verfügung. Auf andere, der vorliegenden Planung ähnliche siedlungsinterne Freiflächen zur Überplanung für das Wohnen, wie etwa an der östlichen Ernst-Thälmann-Straße (Südseite), an der östlichen Friedrichstraße (Südseite) oder westlich der Friedhofstraße im 'Blockinnenbereich', kann nicht zugegriffen werden, da bei den dortigen Grundeigentümern keine Verkaufs- oder Investitionsbereitschaft für eine entsprechende Wohnnutzung vorhanden ist. Bei dem vorliegend überplanten Geltungsbereich steht hingegen eine Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zur Verfügung; ein bauleitplanerisches Ausgreifen in den Außenraum kann dadurch vermieden werden. Der baulichen Nutzung in Folge eines allgemeinen Wohngebiets wird daher der Vorzug gegenüber der Nutzungskonzeption des Flächennutzungsplans (Darstellung einer Grünfläche) gegeben. Die vorstehende Standortdiskussion weist nach, dass diese planerische Entscheidung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage entspricht. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung von Grünfläche in Wohnbaufläche angepasst werden.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um im Ort Dannigkow auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Flächen für das Wohnen im Rahmen der Eigenentwicklung bauleitplanerisch durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und von Straßenverkehrsfläche vorzubereiten. Die derzeitige Nutzung als Pferdekoppel soll danach zugunsten einer Wohnbauentwicklung aufgegeben werden.

Infolge der Aufstellung der vorliegenden Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Anfertigung des Umweltbe-

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

richts, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen. Statt in einem Umweltbericht behandelt die Stadt Gommern die Umweltbelange im Kap. 3 dieser Begründung.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Begründung der Festsetzungen**

---

#### **2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

---

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bestimmt. Sie umfasst rd. 0,64 ha. Das durch § 4 BauNVO definierte Nutzungsspektrum wird an dieser Stelle als sinnvolle Ergänzung am Ort zwischen den westlich liegenden reinen Wohngebieten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Blick" sowie den nördlich und östlich folgenden, gemischt genutzten bzw. nutzbaren Bebauungsstrukturen der gewachsenen Ortslage. Die Wahl der Baugebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" wird auch getroffen, da sie die zeitgemäß gewünschte Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe ermöglicht.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB zu beachten, die in der textlichen Festsetzung Ziffer 2 festgesetzt werden. Sie werden aufgenommen, um in der vorliegenden Planung ein Mindestmaß des Ausgleichs für Versiegelungen zu erreichen, obgleich das Baugesetzbuch keine Ausgleichspflicht bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung vorsieht. Die beiden Ziffern 2.1 und 2.2 sorgen zusammen dafür, dass die derzeit vorgesehenen Gartenerweiterungen der westlich angrenzenden Wohngrundstücke von weiteren Festsetzungen frei sind, da sie außerhalb der Baugrenzen liegend lediglich als Erweiterung der Hausgärten dienen werden. Durch den unterschiedlichen Flächenbezug der Ziffern 2.1 und 2.2 wird berücksichtigt, dass in der Umsetzung bei später ggf. möglichen kleineren Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> keine Pflicht zur Pflanzung eines Baumes vorgegeben wird.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Die vorliegende Planung setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Zahl der Vollgeschosse mit "zweigeschossig" (II) und die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) mit 8,0 m über dem Bezugspunkt fest. Die textliche Festsetzung § 1 bestimmt ergänzend den Bezugspunkt als die Stelle des Geländes, die durch den jeweiligen Baukörper berührt wird. Die Höhe der Grundflächenzahl übernimmt den von der BauNVO angegebenen Orientierungswert, um einerseits sparsam mit Grund und Boden umzugehen und andererseits um ein gutes Durchgrünungspotenzial durch den Freiflächenanteil von 0,6 zu erreichen. Mit ähnlicher Zielrichtung wird auch die Bauhöhe reguliert, um durch sie trotz der begrenzten Grundfläche eine den Nutzungs-

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

nachfragen angepasst hohe bauliche Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Die Bestimmung des Bezugspunktes orientiert sich an dem Geländeoberflächenbezug der Bauordnung und grenzt ihn zur Konkretisierung ein.

### **Bauweise und Baugrenzen**

Es werden die folgenden beiden zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB getroffen:

- Die offene Bauweise (i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO).
- Die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).

Die offene Bauweise wird in Angleichung an den Baubestand der Umgebung gewählt, da auch dort Gebäudelängen von über 50 m nicht vorkommen.

Die Lage der Baugrenzen greift im Allgemeinen den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m nach Bauordnung auf, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit auf den noch nicht bestimmten Grundstücken zu ermöglichen. Lediglich nach Westen hält sie einen Abstand von 8 m, da vorgesehen ist, einen Streifen von 5 m Breite an die jeweiligen Nachbareigentümer/-innen zu verkaufen. Sollte sich diese Absicht nicht oder nur unvollständig umsetzen lassen, wird in der Breite des festgesetzten Baufensters von 18 m keine unbotmäßige Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit gesehen, da sie Bebauungen üblicher Ausdehnungen in allen Orientierungsrichtungen zulässt.

## **2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung**

---

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sowie der Straßenbegrenzungslinie erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Straßenverkehrsfläche umfasst rd. 0,10 ha. Auf den Rand der Verkehrsfläche wird durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hingewiesen. Die gewählte Breite der Verkehrsfläche (7,5 m) lässt eine Gebietserschließung für die Nutzungsansprüche des Fuß-, Rad- und Autoverkehrs zu. Die Dimensionierung des Wendeplatzes basiert auf dem Flächenbedarf nach RAS 06 (korrigierter Nachdruck 2012) für einen symmetrischen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge, wie sie bspw. für 3-achsige Lkw der Müllabfuhr benötigt werden.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie 705 (Dornburg/ Möckern – Leitzkau – Gommern) der Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH bereitgestellt, die überwiegend als Rufbus oder als Linientaxi organisiert ist. Die nächste Haltestelle "Dannigkow, Parkplatz" liegt in etwa 230 m Fußweg an der Ernst-Thälmann-Straße, zwischen den Hausnummern 7 und 8.

## **2.1.3 Weitere Planzeichen**

---

### **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst rd. 0,73 ha. Er ergibt sich zwingend aus der zur Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets zur Verfügung stehenden Fläche und dem Flächenbedarf der Straßenverkehrsfläche.

---

## 2.2 Brandschutz

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauwilligen, dem Stadtbrandmeister der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Jerichower Land zu regeln.

---

## 2.3 Denkmalschutz

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Die Fläche ist aber Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: Einerseits ein Bereich im östlichen Dannigkow sowie andererseits um den Bereich "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG LSA). Bodeneingreifende Baumaßnahmen können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Für alle Erdarbeiten sind daher denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG LSA bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land bzw. bei der oberen Denkmalschutzbehörde im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu beantragen. Die untere Denkmalschutzbehörde steht bei Fragen des Denkmalrechts und der denkmalrechtlichen Genehmigungen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit den beiden Behörden aufzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen die Einhaltung denkmalrechtlicher Meldepflichten im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu beachten sind: Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen und zu schützen sowie bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

---

## 2.4 Eingriffsregelung

---

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist 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. Da die vorliegende Planung aber als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanz entfällt daher.

Die Zulässigkeit der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Kap. 1.2 –Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage– untersucht und begründet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

Die Umweltbelange wurden im Kap. 3 berücksichtigt.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Innerhalb der vorliegenden Planung sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären.

Es sind auch in der Umgebung des Geltungsbereichs keine Anlagen oder Betriebe bekannt, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und dadurch entsprechend der "Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" einen Achtungsabstand zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse auslösen.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

---

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs grundsätzlich in alle Ver- und Entsorgungssysteme einbindbar.

## **3.0 Umweltbelange**

---

Da die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden im Folgenden berücksichtigt.

## **3.1 Schutzgut Mensch**

---

Der Geltungsbereich liegt mit seinem Baugebiet inmitten der Siedlungsfläche. Sie wird überwiegend durch Wohnen genutzt, nördlich und östlich teilweise auch mit gemischten Strukturen. Eine besondere Immissionssituation liegt daher nicht vor.

Die Fläche wurde zuvor weitgehend als Pferdekoppel, am westlichen Rand auch durch Hausgärten genutzt. Allgemein zugänglich oder erlebbar war sie nicht. Sie hatte daher für den Menschen keine besondere öffentliche Erholungsfunktion. Die bisherige Hausgartennutzung soll fortgesetzt werden.

Altlasten oder Altlastenverdachte mit Relevanz für den Geltungsbereich oder eine Kampfmittelbelastung sind nicht bekannt.

## **3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

---

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

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) nordwestlich in etwa 340 m.
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) nordwestlich in etwa 340 m.
- Biosphärenreservate "Mittlere Elbe" (BR 4 LSA) und "Mittlere Elbe" (BR 1 LSA) südlich in etwa 1,4 km; dort zugleich auch LSG 23 JL.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südlich in etwa 2,3 km; dort zugleich BR 4/1 LSA sowie LSG 23 JL.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) westlich in etwa 3,3 km; zugleich geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL).
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) zwei Teilgebiete südöstlich in etwa 5,7 km bzw. nordöstlich in etwa 6,5 km.

Aufgrund der verschiedenen, gebietsbezogenen Schutzzwecke und der jeweiligen Entfernungen zum Geltungsbereich der vorliegenden Planung haben die Festsetzungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgebiete und ihre Schutzziele keine Auswirkungen.

Andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte (Nationalparke, Naturparke, geschützte Parke, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope) sind in jeweils relevanten Entfernungen nicht vorhanden.

### 3.3 Schutzgut Fläche

---

Durch die vorliegende Planung wird es zu Versiegelungen durch die Straßenverkehrsfläche und im Baugebiet infolge der zulässigen GRZ von 0,4 kommen. Flächen zur Entsiegelung stehen derzeit in Dannigkow oder im übrigen Stadtgebiet nicht zu Verfügung.

### 3.4 Schutzgut Boden

---

Der Geltungsbereich liegt am Rande der Bodenregion der Flusslandschaften in der Bodenlandschaft der die Auen begleitenden Niederterrassen (codiert 2.1.2.4). Aufgrund der Randlage und der Unschärfe der Kartografie befindet er sich daher im Übergang zur Bodenregion der Jung- und Altmoränen mit der Bodenlandschaft der lehmigen Grundmoränenplatten (codiert 4.1.0.6). Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) liegt er in den Bereichen von "Flussablagerungen, Auen (f4Qh)" bzw. von "Niederterrassen, Talsand (f3QW)"

Entsprechend dieser Teilung wechseln die Angaben der Böden nach der Bodenübersichtskarte (BÜK400) einerseits zwischen

- verbreitet Podsol-Gley-Braunerden und Acker-Gley-Braunerden, verbreitet Braunerden bis Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksand über Niederungssand, gering verbreitet podsolige Regosole und Podsole aus Flugsand über tiefem Niederungssand (02 PP-GG-BB, GG-BBp, BBn, PP-BB: p-s//fp-s; pRQ, PPn: a-s//fp-s) und

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

- vorherrschend Gleye, selten Podsol-Gleye, häufig mit abgesenktem Grundwasser, aus Niederungssand und selten Flugsand über Niederungssand (66 GGn, PP-GG: f-s; a-s/f-s)

sowie andererseits zwischen

- vorherrschend Pseudogley-Tschernoseme aus Geschiebedecksand über Geschiebemergel (44 SS-TT, gSSh: p-ls/g-el; GMn: u-l/g-el) und
- fast ausschließlich Gleye aus holozän umgelagertem lehmigem Sand über Niederungssand, verbreitet über Niederungslehm (67 GGn: u-ls/f-s,f-l).

### **Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

## **3.5 Schutzgut Wasser**

---

Oberflächengewässer gibt es keine im Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Das Gelände entwässert vom Grundsatz her in die Ehle, die rd. 340 m nordwestlich fließt. Das rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet der Ehle (100-jährliches Ereignis –  $HQ_{100}$ ) reicht flächenhaft etwa 180 m und im Bereich des "Kleine Heinigtegrabs Dannigkow" mit etwa 120 m an den Geltungsbereich heran. Die vorausberechnete Fläche nach der Hochwassergefahrenkarte für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (200-jährliches Ereignis –  $HQ_{200}/ HQ_{\text{extrem}}$ ) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen hat im relevanten Bereich in etwa die gleiche Ausdehnung wie das rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) besteht der Hauptgrundwasserleiter aus Lockergestein (Poren-Grundwasserleiter). Es handelt sich um "Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen sandbedeckung". Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## **3.6 Schutzgut Klima/ Luft**

---

Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftseinheit des Zerbster Ackerlands. Nach der Publikation "Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts" gehört dessen Klima "zum mitteldeutschen Binnenlandklima, das noch vom Elbetal und den benachbarten

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

*Niederungen geprägt wird. Die Temperaturen entsprechen diesem mit 8,7 °C Jahresmitteltemperatur (Messstation Zerbst) und Julitemperaturen um 18 °C. Die Niederschlagsmenge schwankt im Gebiet zwischen 506 mm/a (Gommern) im Nordwesten, 536 mm/a in Leitzkau und 569 mm/a (Zerbst) im Osten". Das Plangebiet liegt zwischen vorhandenen Bebauungen. Die zukünftigen Versiegelungen besitzt das Potenzial zur kleinräumigen Steigerung der Durchschnittstemperatur. Die Art der Gebäude- und Freiraumgestaltung ermöglicht es wiederum, dem entgegen zu wirken.*

### **3.7 Schutzgut Landschaft**

---

Das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) liegt nordwestlich in etwa 340 m und südwestlich in etwa 916 m Entfernung. Der Geltungsbereich ist Teil der Landschaftseinheit der Ackerebenen, genauer des Zerbster Ackerlands (3.1.). Er wird allseitig von Siedlungsfläche des Ortes Dannigkow umschlossen. Der Landschaftsraum des Zerbster Ackerlands und das LSG im Besonderen werden daher durch die Planung nicht wesentlich betroffen.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

#### **Bergrecht**

Bergrechtliche Bindungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **Denkmalschutz**

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Die Fläche ist aber Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: Einerseits ein Bereich im östlichen Dannigkow sowie andererseits um den Bereich "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG LSA). Bodeneingreifende Baumaßnahmen können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Für alle Erdarbeiten sind daher denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG LSA bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land bzw. bei der oberen Denkmalschutzbehörde im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu beantragen. Die untere Denkmalschutzbehörde steht bei Fragen des Denkmalrechts und der denkmalrechtlichen Genehmigungen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit den beiden Behörden aufzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass bei bodeneingreifenden Maßnahmen die Einhaltung denkmalrechtlicher Meldepflichten im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu beachten sind: Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen und zu schützen sowie bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

---

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

#### 4.0 Flächenbilanz

---

<b>Nutzungen/ Festsetzungen</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil [%]</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.371	86,7
Straßenverkehrsfläche	977	13,3
<b>Summen Geltungsbereich</b>	<b>7.348</b>	<b>100</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

*(Wird bei Bedarf nach den Planverfahren ergänzt.)*

---

 Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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 Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Festsetzungen, der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

### Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der 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 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. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu *redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten*. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

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

---

Bodenordnende oder sonstige öffentliche Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden durch die vorliegende Planung nicht notwendig und nicht begründet. Die Planstraße, ihr Anschluss an die Pretziener Straße und die Abwasserkanalisation werden durch einen Erschließungsträger hergestellt und anschließend zusammen mit dem der Straße zugrundeliegenden Flurstück der Stadt gemäß dem zu schließenden Erschließungsvertrag übertragen. Insofern entstehen durch die Planrealisation der Stadt keine Kosten.

## 8.0 Verfahrensvermerk

---

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

Gommern, den .....

.....

Stadt Gommern, Ortschaft Dannigkow, Landkreis Jerichower Land

(Bürgermeister)