

Begründung zum Bebauungsplan "Mehrzweckgebäude am Volkshaus"

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	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans	8
2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf	8
2.1.2 Maße der baulichen Nutzung	8
2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	9
2.1.4 Sonstige Planzeichen	9
2.2 Altlasten – Kampfmittelbelastung	9
2.3 Boden, Bodenschätze, Bergbau	10
2.4 Denkmalschutz	10
2.5 Erschließung	10
2.6 Hochwassergefahren	10
2.7 Natur und Landschaft	11
2.7.1 Eingriffsregelung	11
2.7.2 Artenschutz	13
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.1.3 Art der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
3.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung	15
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	16
3.5 Zusatzangaben	16
3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	16
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	16
3.5.4 Quellenangaben	16
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	17
5.0 Flächenbilanz	17
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	17
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
8.0 Zusammenfassende Erklärung	18
8.1 Planungsziel	18
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	18
9.0 Verfahrensvermerk	18

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 Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst rd. 0,41 ha. Er liegt innerhalb der Kernstadt Gommern an deren Rand (Gemarkung Gommern, Flur 9). Der Geltungsbereich wird vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzweckgebäude" und "Jugendclub" festgesetzt.

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 Geltungsbereich 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 (letztere: 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 des Bebauungsplans "Mehrzweckgebäude am Volkshaus" 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).

Der Bebauungsplan "Mehrzweckgebäude am Volkshaus" 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 Geltungsbereich wird dort im Wesentlichen als gemischte Baufläche, Grünfläche "Sportplatz" und als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" dargestellt. Die Absicht der Ergänzung des Volkshauses durch ein Mehrzweckgebäude ist auf der dargestellten Grünfläche planungsrechtlich nicht möglich. Der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist aus einer Grünfläche nicht entwickelbar. Deshalb wird parallel zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung seiner 10. Änderung entsprechend angepasst: Der Bereich des Volkshauses und dem vorgesehenen Mehrzweckgebäude sowie der zugehörigen Freiflächen wird damit zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf "Mehrzweckgebäude" und "Jugendclub" dargestellt. Die vorliegende Planung wird erst nach Wirksamkeit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden. Dadurch wird er dann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Dieser Bebauungsplan wird CAD-gestützt gezeichnet und im Maßstab 1: 1.000 als Urkunde gedruckt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seine Umgebung wurden bisher nicht mit einem Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung überplant.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um die beabsichtigte Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes des Volkshauses um ein Mehrzweckgebäude für kulturelle, soziokulturelle und sportliche Zwecke ergänzen zu können. Dazu wird im Geltungsbereich von rd. 0,41 ha vollflächig eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzweckgebäude", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" festgesetzt. Durch die damit ermöglichte Bebaubarkeit wird es zu einer erstmaligen Versiegelbarkeit des Bodens im Bereich der im Flächennutzungsplans bisher dargestellten Grünfläche kommen. Für diesen Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Planung auch ein Ausgleich zu bestimmen sein.

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. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" bestimmt. Die Grundfläche beträgt insgesamt rd. 0,41 ha.

Im Geltungsbereich steht bereits langfristig das Volkshaus Gommern, ein städtischer Gebäudekomplex mit Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke und für den Jugendclub. Nordöstlich außerhalb des Plangebiets steht ein weiteres Gebäude des Volkshauses, auf dessen Nordseite ein Skate-Platz angelegt ist. Im Süden und Südosten grenzen an das Plangebiet zwei Sportplätze an. Westlich angrenzend wird der Standort durch ein Gebäude u.a. mit einem Restaurant vervollständigt.

Der vorhandene Gebäudekomplex des Volkshauses soll um ein saalartiges Mehrzweckgebäude ergänzt werden, das nach einer Standortuntersuchung als Anbau an das Hauptgebäude auf dessen Südostseite auf einer bisherigen Freifläche erfolgen soll. Die bauliche Ergänzung dient dazu, den vielfältigen Nutzungsanforderungen an die Einrichtungen des Standorts besser gerecht werden zu können und um größere Veranstaltungen stattfinden lassen zu können.

Da die Einrichtungen des Volkshauses sich in Trägerschaft der Stadt Gommern befinden, in Gebäuden und auf Flurstücken im Eigentum der Stadt, wird die Art der Bodennutzung mit einer Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt.

2.1.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Grundfläche wird mit 2.500 m² festgesetzt. Zum einen orientiert sich die Größe am Bedarf für die vorhandenen Gebäude und das geplante Mehrzweckgebäude, einschließlich deren zugeordnete Außenbereiche. Zum anderen ist sie möglichst gering bemessen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit "zwei" (II) festgesetzt. Die Festsetzung greift die vorhandene größte Geschossigkeit auf, um die Höhe der hinzukommenden Bebauung in die derzeitige Höhenorientierung einzufügen.

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1 wird die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß auf die höchste Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes Fuchsbergstraße 13 bezogen, dem Kerngebäude des Volkshauses. Auch mit dieser Regelung soll die Höhe der Neubebauung auf die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene bezogen werden, zur Eingliederung in den vorhandenen Gebäudekomplex.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die Bauweise und die Baugrenzen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO (Bauweise) bzw. i.V.m. mit § 23 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen) bestimmt.

Es wird zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise bestimmt, da der geplante Gebäudekomplex in seinen beiden Hauptrichtungen Längen von über 50 m aufweisen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt größtenteils frei auf dem Flurstück 137/3; das Flurstück umgreift dabei im Nordwesten das Flurstück 137/2; beide Flurstücke liegen in der Flur 9 der Gemarkung Gommern. Das Gebäude Fuchsbergstraße 9 des Volkshauses Gommern grenzt dabei Wand an Wand an das Gebäude Fuchsbergstraße 5, in dem sich unter anderem ein Restaurant befindet. Bei den Bestandsgebäuden Fuchsbergstraße 9 und 11 wird die überwiegend die Gebäudekubatur durch die Lage der Baugrenzen aufgenommen. Zur Süd und Südostseite basiert die Lage der Baugrenze auf der Ausdehnung des geplanten Mehrzweckgebäudes. Der Abstand zu Bestandsbebauung, an die angebaut werden soll, ist hingegen etwas großzügiger bemessen, um der späteren Gebäudeplanung einen räumlichen Handlungsspielraum zu geben.

2.1.4 Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB bestimmt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 0940 5685), etwa 250 m nordöstlich des Plangebiets. Eine Beeinflussung des Denkmals wird aufgrund der dazwischenliegenden Gebäude des Volkshauses nicht erwartet.

2.5 Erschließung

Der Geltungsbereich auf dem Flurstück 137/3 ist verkehrlich unverändert über den vorhandenen Fahrweg auf dem Flurstück 135/2 zur Fuchsbergstraße hin erschlossen. Die nächstliegende Bushaltestelle, Gommern - Salzstraße, liegt nordwestlich in etwa 500 m Fußwegentfernung. Dort verkehrt die Buslinie 707 Gommern Bahnhof – Dornburg, überwiegend als Rufbus oder Linientaxi.

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 Hochwassergefahren

Überschwemmungsgebiete



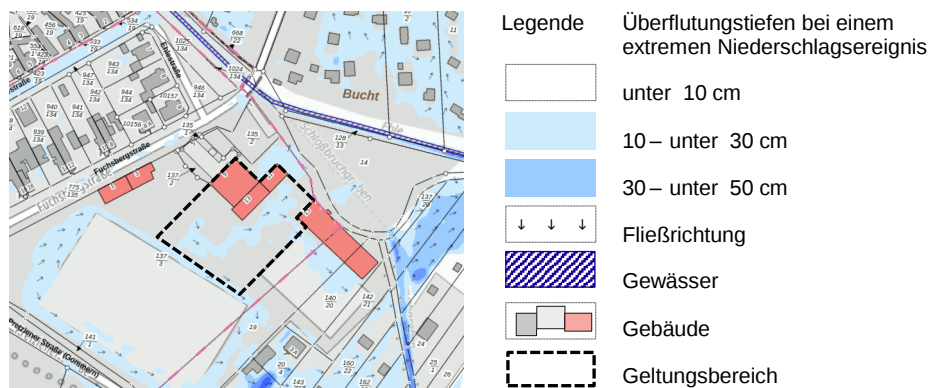
Legende Wassertiefen bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀)

- hw 0,0 – 0,5 m
- hw 0,5 – 1,0 m
- hw 1,0 – 2,0 m
- Anschlaglinie HQ₂₀₀
- Gewässer
- Gebäude
- Geltungsbereich

Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit von 200 Jahren (HQ₂₀₀)

Nördlich des Planbereichs verläuft in etwa 32 m die Ehle, ein Gewässer I. Ordnung, in Unterhaltungspflicht des Ehle/Ihle Verbands. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ehle, das mit einem Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ_{100}) bemessen wurde. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit von 200 Jahren (HQ_{200}), siehe vorstehende Abbildung. In dem Prognosefall sind Überschwemmungen mit einer Wassertiefe zwischen 0 m und 0,5 m vorausberechnet. Dieser Aspekt wurde in der Variantenuntersuchung berücksichtigt und für im Rahmen der Gebäudeplanung handelbar erachtet.

Starkregenereignisse



Hinweiskarte Starkregengefahren

Im Sachsen-Anhalt-Viewer werden die Simulationsergebnisse zweier Starkregenszenarien⁶ mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen bereitgestellt. Die Szenarien betrachten zum einen ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit; geringere Beeinträchtigungsstufe) und zum anderen ein extremes Niederschlagsereignis (Intensität $h_N = 100$ mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe). Das letztgenannte Szenario ist in der vorstehenden Abbildung der Überflutungstiefen zu sehen. Im Geltungsbereich stellen sich demnach bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt Wasserstandstiefen von bis zu 14 cm (Klickpunktanfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend unter 0,2 m/s ein. Dieser Aspekt wurde in der Variantenuntersuchung berücksichtigt und für im Rahmen der Gebäudeplanung handelbar erachtet.

2.7 Natur und Landschaft

2.7.1 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

⁶ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregengefahren.

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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich 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 Biotoptyp "Sonstige Bebauung" (Biotoptyp-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

Die Stadt Gommern nutzt zur Quantifizierung und Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung das vom Land vorgegebene Bewertungs- und Bilanzierungsmodell⁷. Die Bilanzierung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Das Bewertungs- und Bilanzierungsmodell gibt in der Regel an, dass Biototypen im Bestand mit einem höheren Wertfaktor gewichtet werden, als in der Planung. Dies gründet darauf, dass sich bei den entsprechenden Biototypen bei Neupflanzungen eine signifikant geringere biologische Bedeutung im Naturhaushalt ergibt.

Nach erfolgter Biotop- und Nutzungstyp-Aufnahme wird zum Entwurf des Bebauungsplans die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergänzt.

Ein sich ggf. im Ergebnis der Bilanz der Flächenwertsummen im Geltungsbereich von Ist-Zustand und Planungs-Zustand ergebendes Wertpunktedefizit wird dann durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden.

2.7.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung

Der für eine erstmalige allgemeine Bebaubarkeit vorgesehene Bereich des Geltungsbereichs, bisher weitgehend eine wassergebunden befestigte Abstandsfläche zwischen den Gebäuden und den zwei Sportplätzen, 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

⁷ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT: Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBL LSA, S. 250).

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um die beabsichtigte Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes des Volkshauses um ein Mehrzweckgebäude für kulturelle, soziokulturelle und sportliche Zwecke ergänzen zu können. Dazu wird im Geltungsbereich von rd. 0,41 ha vollflächig eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzweckgebäude", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" festgesetzt. Durch die damit ermöglichte Bebaubarkeit wird es in Teilen zu einer erstmaligen Versiegelbarkeit des Bodens kommen. Für diesen Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Planung auch ein Ausgleich zu bestimmen sein.

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 Landschaft⁸.
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{9, 10}.
- Schutz des Bodens¹¹.
- Schutz von Kulturgütern¹².

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD)¹³,

⁸ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

⁹ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

¹⁰ DIN 18005:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Grundlage und Hinweise für die Planung.
DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1:
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
Deutsches Institut für Normung e.V., DIN Media GmbH, Berlin.

¹¹ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

¹² DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

¹³ REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
vom 19.02.2025 (Abl. LVwA ST Jg. 22 Nr. 7 S. 110, 15.07.2025).

des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern¹⁴, des Sachsen-Anhalt-Viewers¹⁵ sowie der digitale Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)¹⁶ 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.

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
- 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.

¹⁴ FNP: Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

¹⁵ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html.

¹⁶ LAGB: Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation>).

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 den Zweckbestimmungen "Mehrzweckgebäude", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" 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 vorliegenden 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

Da im Geltungsbereich eine erschlossene Bebauung vorhanden ist, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich im Geltungsbereich bzw. in der Nähe vorhanden. In Abhängigkeit der geplanten Nutzungen werden sie ggf. räumlich erweitert oder in ihrer Dimensionierung angepasst werden müssen.

5.0 Flächenbilanz

Im vorliegenden Bebauungsplan wird im Geltungsbereich von rd. 0,41 ha vollflächig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzweckgebäude", "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Jugendclub" festgesetzt.

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

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

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)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht 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

.....
(Bürgermeister)