



# 1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan „An der Straße nach Pöthen“ mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

|              |   |  |            |
|--------------|---|--|------------|
| Verf.-Stand: | § 3 (1) i. V. m. § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB | §§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB | § 10 BauGB |
| Begründung:  | 30.06.2020                                    | 13.10.2020                               | 05.05.2021 |
| Plan:        | 30.06.2020                                    | 13.10.2020                               | 05.05.2021 |

## INHALT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Erforderlichkeit der 1. Änderung und Teilaufhebung .....                     | 3  |
| 2     | Verfahren .....  | 3  |
| 3     | Geltungsbereich .....  | 4  |
| 4     | Begründung der 1. Änderung.....  | 4  |
| 4.1   | Art der baulichen Nutzung.....   | 4  |
| 4.2   | Maß der baulichen Nutzung.....   | 4  |
| 4.3   | Bauweise, Baugrenzen.....  | 5  |
| 4.4   | Verkehrsflächen .....  | 5  |
| 4.4.1 | Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....                                     | 5  |
| 4.4.2 | Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ ....  | 5  |
| 4.5   | Öffentliche Grünfläche .....   | 5  |
| 4.6   | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....          | 6  |
| 4.6.1 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.... | 6  |
| 4.6.2 | Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken .....                              | 6  |
| 4.6.3 | Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich .....                                | 6  |
| 4.7   | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....  | 7  |
| 5     | Begründung der Teilaufhebung .....   | 7  |
| 6     | Begründung der Örtlichen Bauvorschrift.....                                  | 7  |
| 7     | Auswirkungen der Teiländerung.....   | 8  |
| 7.1   | Auswirkungen auf die Raumordnung .....                                       | 8  |
| 7.2   | Auswirkungen auf die Umgebung .....  | 8  |
| 7.3   | Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz.....                         | 9  |
| 8     | Hinweise .....   | 11 |
| 8.1   | Bodendenkmalschutz .....   | 11 |
| 8.2   | Kampfmittelfunde .....   | 11 |

Fotos:

infraplan GmbH (26.03.2020)

Stadt Gommern (10.06.2020)

# 1 Erforderlichkeit der 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „An der Straße nach Pöthen“ ist seit dem 11.04.1994 wirksam. Der Geltungsbereich befindet sich im OT Karith am nordöstlichen Siedlungsrand des benachbarten Ortsteiles Pöthen. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Wohngebiet entwickelt, welches inzwischen weitestgehend bebaut ist. Es liegt an den Kreisstraßen K 1220 „Gommeraner Straße“ und K 1221 von Pöthen nach Karith.

Es ist geplant, östlich der „Gommeraner Straße“ einen Radweg anzulegen. Dies ist zzt. nicht möglich, da gemäß Bebauungsplan im Bereich des geplanten Radweges eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Um die Planung zu ermöglichen, wird eine Änderung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes erforderlich.

Gleichzeitig werden auch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und in Teilen anpasst, damit der Bebauungsplan den aktuellen Gegebenheiten und Planungszielen entspricht. Zudem werden die Festsetzungen förmlich in Hinblick auf die aktuellen rechtlichen Grundlagen aktualisiert. Die Festsetzungen bleiben jedoch im Wesentlichen inhaltlich unverändert bestehen.

Die örtliche Bauvorschrift wird ebenfalls überprüft und aktualisiert.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich von Karith-Pöthen). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 10.410 m<sup>2</sup> (Größe der Allgemeinen Wohngebiete = 17.350 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 60 % des Nettobaulands) weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bereich der Teilaufhebung beinhaltet keine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Teilaufhebung dient ebenfalls der Innenentwicklung.

Mit der Änderung und Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Von dem Vorhaben sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Die Planung ruft auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG hervor.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen bzw. teilaufzuheben.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

## 3 Geltungsbereich

Die 1. Änderung ist für den gesamten Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ gültig. Die Teilaufhebung erfolgt im westlichen Teil des Bebauungsplanes (öffentliche Grünfläche an der K 1220).

## 4 Begründung der 1. Änderung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zeichnerische Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird unverändert übernommen, da dies weiterhin den planerischen Zielen entspricht.

Die textliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird gestrichen, da die zeichnerische Darstellung in Zusammenhang mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ausreichend ist.

Die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht einzeln aufgeführt. Zur einfachen Lesart werden zum einen die zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) genannt. Zum anderen werden die auch ausnahmsweise nicht zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgeführt.

Eine inhaltliche Änderung erfolgt nicht, da die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungsmöglichkeiten unverändert bestehen bleiben sollen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerischen Festsetzungen einer Geschossflächenzahl von 0,4, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (1 Vollgeschoss) werden unverändert übernommen, da dies weiterhin den planerischen Zielen entspricht. In dem Wohngebiet sind freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit fügt sich das Plangebiet in das Umfeld ein und gewährleistet einen ausreichend hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 60 % versiegelt werden. Entsprechend der maximal zulässigen Zahl der Geschosse (1) liegt die GFZ bei 0,4.

Der Ortsteil Pöthen, an den das Wohngebiet angrenzt, ist überwiegend durch eingeschossige Wohnhäuser geprägt. Mit der Festsetzung von maximal eingeschossigen Gebäuden wird ein Einfügen in die Umgebung gesichert.

Die textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl sowie zur maximal zulässigen Anzahl der Geschosse werden gestrichen. Diese Beschreibungen sind nicht erforderlich, da sie bereits in der Planzeichnung enthalten sind.

## 4.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen und südöstlichen Teil sind nur Einzelhäuser zulässig, im südwestlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser. Die zeichnerischen Festsetzungen dazu werden unverändert übernommen, da diese weiterhin den planerischen Zielen entsprechen. Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, da sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern im Norden und Osten des Plangebietes soll ein locker bebauter Ortsrand gesichert werden. Nach Westen in Richtung Ortskern werden neben Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen, um weiterhin eine flexiblere Gebäudenutzung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster ausgewiesen, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Die textliche Festsetzung zur Bauweise wird gestrichen. Die textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da diese bereits in der Planzeichnung enthalten ist.

## 4.4 Verkehrsflächen

### 4.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die innere Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über den „Ahornweg“. Dieser ist baulich bereits umgesetzt und wird daher unverändert übernommen.

### 4.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen mehrere Grundstücke nicht direkt an den „Ahornweg“ an. Um die Erschließung dieser Grundstücke zu sichern, wurden zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Diese sind baulich bereits umgesetzt und werden daher unverändert übernommen.

## 4.5 Öffentliche Grünfläche

Nördlich der Kreisstraße K 1221 ist parallel zur Kreisstraße im Ursprungsplan eine Grünfläche dargestellt, jedoch nicht weiter definiert. Lediglich die Anpflanzung einer Baumreihe auf der Fläche ist festgesetzt.

Um die Fläche zu sichern, wird diese in ihren Abmessungen unverändert übernommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist auf Grund der Lage zur K 1221 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 4.6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der Westgrenze des Bebauungsplanes ist im wirksamen Bebauungsplan als Abstandsgrün zur angrenzenden Kreisstraße K 1220 „Gommeraner Straße“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte, um den Bereich aufgrund seiner Lage zur Kreisstraße K 1220 von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich soll ein Abschnitt des straßenbegleitenden Radweges von Gommern nach Nedlitz errichtet werden. Um die Planung des Radweges flexibel zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben.

Die Fläche wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht als ökologische Ausgleichsfläche herangezogen, da sie als Erweiterungsfläche bei einem Straßenausbau der angrenzenden Kreisstraße vorgehalten werden sollte. Zudem verläuft innerhalb der Fläche eine Trinkwasserleitung. Sie ist überwiegend mit strauchförmigen Gehölzen bepflanzt bzw. als straßenbegleitende Ruderalbrache ausgeprägt. Aufgrund ihrer Ausprägung, der Lage am Straßenseitenraum sowie der Kleinflächigkeit hat die Fläche keine besondere Bedeutung für naturschutzfachliche Aspekte und ist daher für den Arten-/Naturschutz nicht bedeutend.

### 4.6.2 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Es ist festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Das Pflanzgebot für private Grundstücke wird unverändert übernommen. Mit der Festsetzung soll eine Gebietsdurchgrünung gesichert werden.

### 4.6.3 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich

Im Süden des Plangebietes ist eine zu pflanzende Baumreihe nördlich der Kreisstraße K 1221 festgesetzt. Die Pflanzung wurde zwischenzeitlich für den Bereich zwischen dem „Ahornweg“ und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches umgesetzt. Um diese dauerhaft zu sichern, wird die zugehörige Festsetzung dahingehend geändert, dass die Baumreihe nicht zu pflanzen, sondern dauerhaft zu erhalten ist.

Im Bereich westlich des „Ahornweges“ sind vier Obstbäume vorhanden. Um diese langfristig zu sichern, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die Obstbäume dauerhaft zu erhalten sind.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ besteht im Bereich südlich der Kreisstraße K 1221 eine Streuobstwiese. Diese sollte gem. textlicher Festsetzung mit Obstbäumen ergänzt werden, die dauerhaft zu pflegen sind.

Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist somit nicht Bestandteil dieser Planung. Zudem handelt es sich um keine dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahme. Daher wird diese (ohnehin bestandslose) Festsetzung herausgenommen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Gommern und bleibt als Streuobstwiese erhalten.

## 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Osten des Plangebietes verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## 5 Begründung der Teilaufhebung

An der Westgrenze des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ ist als Abstandsgrün zur angrenzenden Kreisstraße K 1220 „Gommeraner Straße“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich soll ein Abschnitt des straßenbegleitenden Radweges von Gommern nach Nedlitz errichtet werden.

Um die Planung des Radweges flexibel zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben.

## 6 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ wurden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen. Zur Verdeutlichung und zur Anpassung an aktuelle Vorgaben werden diese im Rahmen der 1. Änderung und Teilaufhebung überprüft und in eine Örtliche Bauvorschrift überführt. Diese wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten nach Teilaufhebung verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“.

### Garagen

Die Vorgaben zu Garagen sollen bestehen bleiben und werden daher unverändert übernommen.

### Stellflächen für Hausmüllkübel

Vorgaben für die Vorhaltung und Gestaltung von Stellflächen für Hausmüllkübel werden für nicht mehr erforderlich gehalten. Daher werden die Vorschriften hierzu gestrichen.

### Fassadengestaltung

Im wirksamen Bebauungsplan ist definiert, dass eine Materialangabe für die Fassadengestaltung nicht vorgeschrieben ist. Diese Aussage ist unnötig und wird daher gestrichen.

### Dächer

Der in Pöthen im bereits vorhandenen Baugebiet bestehende und deutlich prägende Bestand mit geneigten Dächern soll fortgeführt werden. Die Dächer prägen das Ortsbild maßgeblich mit, da das Gebiet insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand von nördlichen und östlichen Orteinfahrt deutlich

wahrgenommen werden. Daher wird an der Vorgabe für geneigte Dächer bei Hauptgebäuden festgehalten.

Eine Änderung erfolgt dahingehend, dass die zulässige Dachneigung auf 22°-50° erweitert wird. Damit soll aktuellen Entwicklungen in der Dachgestaltung Rechnung getragen werden.

## Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird an der Vorgabe festgehalten, dass die Einfriedung der Grundstücke mit Hecken zu erfolgen hat. Um Sicherheitsaspekte, beispielsweise im Hinblick auf die Hundehaltung, zu berücksichtigen, wird die Vorgabe zu Einfriedungen dahingehend ergänzt, dass die Hecken durch Zäune ergänzt werden können.

# 7 Auswirkungen der Teiländerung

## 7.1 Auswirkungen auf die Raumordnung

Bebauungspläne sollen den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen und dürfen ihnen nicht widersprechen. Für den Geltungsbereich ist insbesondere der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) 2006 beachtlich. Der REP Magdeburg wird zzt. neu aufgestellt. Derzeit wird der 2. Entwurf erarbeitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet. Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ werden die grundlegenden Aspekte des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Durch die Änderung und Teilaufhebung sind somit keine raumordnerischen Belange betroffen. Auch die ursprünglichen Festsetzungen widersprechen den raumordnerischen Belangen nicht.

## 7.2 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung ist bereits durch die für ein allgemeines Wohngebiet typischen Nutzungen geprägt.

Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden, da die zulässigen Nutzungen nicht verändert werden.

Mit der Planung des westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Radweges (Bereich der Teilaufhebung) kommt es zu keinen zusätzlichen Immissionskapazitäten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist daher der erforderliche Schutzanspruch der Wohnbebauung im Geltungsbereich auch weiterhin gegeben. Somit ruft die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG hervor.

## 7.3 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „An der Straße nach Pöthen“ ist eine Betroffenheit von Umweltbelangen nicht zu erwarten. Die wesentlichen Festsetzungen (insbesondere die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ mit entsprechendem Nutzungskatalog, die zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse) bleiben unverändert bestehen. Auch die Grünfläche mit Baumbestand im Süden des Plangebietes bleibt erhalten.

Hinsichtlich der Aufhebung der Festsetzung zum südlich des Plangebietes gelegenen Streuobstbestandes (Flurstück 10044, Flur 5, Gemarkung Karith) ergeben sich keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Der Bereich wurde nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen. Zudem ist die Streuobstwiese nicht Bestandteil der Planung und bleibt daher von dieser Bebauungsplanänderung unberührt. Die vorhandenen Obstbäume entlang des Radweges (wassergebundene Decke) sollen auch zukünftig durch Neupflanzungen ergänzt werden, soweit es die in dem Bereich bestehenden unterirdischen Leitungen zulassen. Da sich das Flurstück 10044 im Eigentum der Stadt Gommern befindet, ist die Fläche gesichert.

Mit Aufhebung des westlichen Bereiches des Plangebietes ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Fläche ist überwiegend mit nicht standortheimischem Eschen-Ahorn bepflanzt, der durch mehrfaches auf-den-Stock-setzen eine strauchförmige Ausprägung erhalten hat. Der restliche Bereich stellt sich als straßenbegleitende Ruderalbrache dar. Aufgrund ihrer Ausprägung, der Lage im Straßenseitenraum sowie Kleinflächigkeit hat die Fläche keine besondere Bedeutung für naturschutzfachliche Aspekte und ist daher für den Arten-/Naturschutz nicht bedeutend. Mit der Teilaufhebung wird eine Umnutzung der Fläche ermöglicht. Sollte im Rahmen der Umsetzung der Radwegplanung eine teilweise oder vollständige Inanspruchnahme der Strauchhecke erfolgen, haben im Rahmen dieses Verfahrens entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erfolgen.

Bei Entfall der Strauchhecke wird eine Eingrünung des Plangebietes sichergestellt, da die Vorgabe zur Einfriedung der Grundstücke mittels Hecken weiterhin besteht.



*Wohnbebauung und unbebaute Grundstücke im Osten des Plangebietes mit angrenzender Ackerfläche, Blick nach Westen (Foto: infraplan GmbH)*



*Wohnbebauung nördlich und südlich des „Ahornweges“ innerhalb des Plangebietes, Blick nach Westen (Foto: infraplan GmbH)*



*Südöstlicher Teil des Plangebietes mit Grünfläche, Wohnbebauung und angrenzender Kreisstraße K 1221, Blick nach Westen (Foto: Stadt Gommern)*



*Südwestlicher Teil des Plangebietes mit Grünfläche, Obstgehölzen, Wohnbebauung und angrenz. Kreisstraße K 1221, Blick n. Osten (Foto: infraplan GmbH)*



*Westlicher Teil des Plangebietes mit Wohnbebauung, Aufhebungsfläche und angrenzender Kreisstraße K 1220, Blick n. Süden (Foto: infraplan GmbH)*



*Streuobstbestand und Fahrradweg südlich des Plangebietes angrenzend an die Kreisstraße K 1220, Blick nach Westen (Foto: Stadt Gommern)*

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Einfamilienhausgebiet mit verhältnismäßig strukturarmen Ziergärten, die noch unbebauten Grundstücke als relativ strukturarme Brachflächen dar. Bei der Grünfläche im Süden handelt es sich um eine Scherrasenfläche mit einer Reihe aus Ahorn-Bäumen. Ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ist auf den Grundstücken nicht zu erwarten. Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Die Planung ist somit mit dem Artenschutz vereinbar.



Luftbild des Geltungsbereiches der 1. Änd. und Teilaufhebung (Luftbild: © Google Maps, 17.04.2020)

## 8 Hinweise

### 8.1 Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

### 8.2 Kampfmittelfunde

Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) anzuzeigen.

---

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:  
infraplan GmbH

Wernigerode, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Planverfasser/in