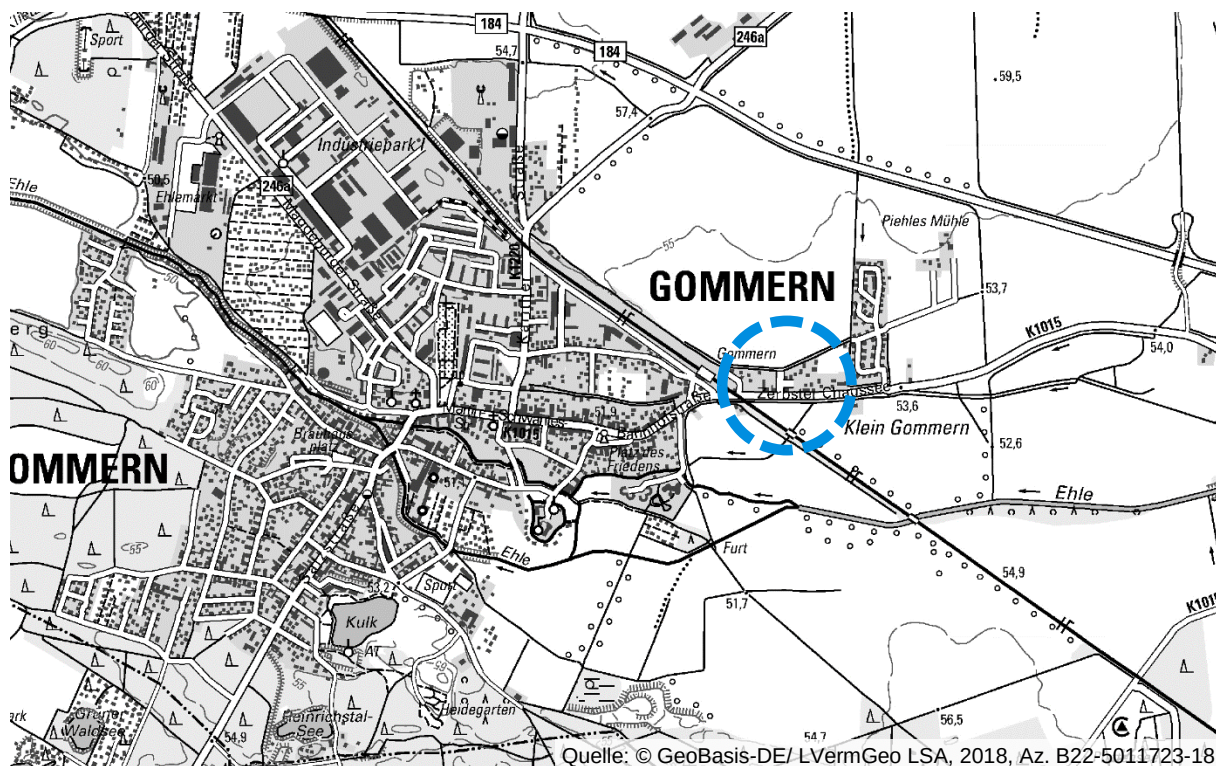


Begründung zum Bebauungsplan Zerbster Chaussee

1. Änderung



Stand 08 / 2019
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.1.1 Landesentwicklungsplan	4
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	5
1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA*)	9
2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	10
2.3 Grünordnung	11
2.4 Flächenbilanz	12
2.5 Eingriffsregelung	12
2.6 Altlasten, Kampfmittel	13
2.7 Boden/ Bodenschutz	14
2.8 Brandschutz	14
2.9 Denkmalschutz	14
2.10 Immissionsschutz	15
2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	18
3.0 Umweltbelange	19
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	19
3.2 Immissionsschutz	20
3.3 Altlasten/ Altablagerungen	23
3.4 Denkmalpflege	23
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	24
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	24
7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten	24
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
9.0 Verfahrensvermerk	25

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 31.12.2017 einen Bevölkerungsstand von 10.557 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) und 5.096 in Gommern (Kernstadt) ohne den Ortsteil Vogelsang (31.12.2017, städtische Statistik). Der vorliegende Bauleitplan umfasst rd. 0,609 ha am östlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" 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 (Regionaler Entwicklungsplan – 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 Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwärgungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

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

1.1.1 Landesentwicklungsplan

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

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

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Deren örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgendes Kapitel 1.1.2; S. 5). 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 Personenverkehrs einzubinden (Z 35). [...] In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (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."

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

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- Wohnstandorte,*
- Standorte für Bildung und Kultur,*
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)."*

¹⁾ 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)

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis des vorliegenden Bauleitplans sind:

- "Überregionale Schienenverbindung" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.1.), im Verlauf der DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraße 184.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1.):
Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming", im Verlauf der Ehle.

Die vorliegende Planung ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan "Zerbster Chaussee": Sie setzt auf rd. 0,6095 ha im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet WA*, Verkehrsfläche und private Grünfläche 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.

1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

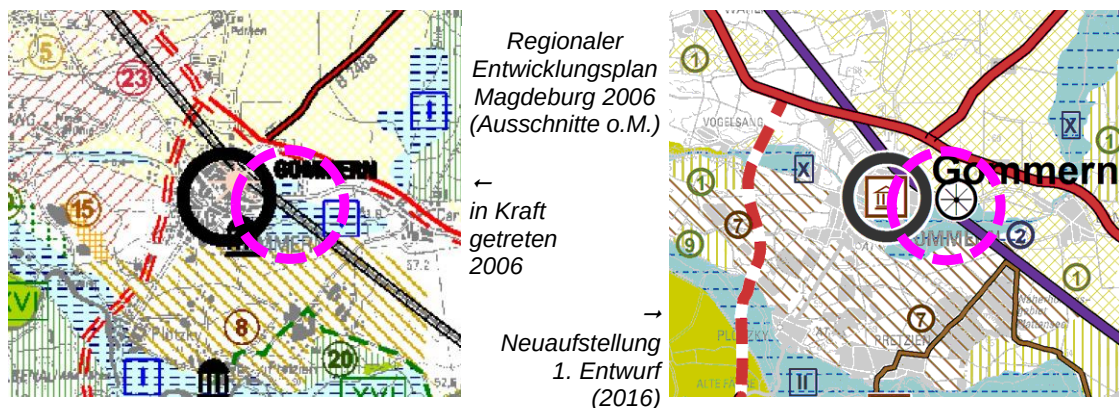
Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Für den Bereich der Kernstadt Gommern gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006)²⁾. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 (LEP 2010) erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: *"Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen."*

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat die Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans beschlossen. Derzeit wird die zweite Entwurfssfassung des Plans entwickelt³⁾. 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 1. Entwurf der Neuaufstellung durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung wird der Zentrale Ort (Grundzentrum) abgegrenzt. Die vorliegende Planung liegt innerhalb der Umgrenzung des grundzentralen Ortes.

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

³⁾ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg –Neuaufstellung–: Aufstellungsbeschluss RV 04/2010 vom 03.03.2010. Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs: 11.07. bis 11.10.2016. Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen RV 02/2018 vom 14.03.2018.



Weitere Festlegungen des REP MD 2006 bzw. des 1. Entwurfs der Neuaufstellung (2016) im Umkreis der vorliegenden Planung sind (Abbildungen siehe vorstehend):

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.3.3.) Nr. I: Flussbereiche von u.a. der Ehle
"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten."
 - 1. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. X "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 (HQ₁₀₀) als auch des Gefahrengebiets von Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀), die im Nahbereich beide südlich der Zerbster Chaussee (K 1015) liegen.

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.) Keine Festlegung im Bereich der vorliegenden Planung
 - 1. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming"

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Teil des Siedlungsgebiets der Kernstadt Gommern und kann deshalb nicht im hier neu geplanten Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" liegen.

- Schienennetz bzw. -verkehr (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.2.) "Schienenverbindung für den Fernverkehr"
 - 1. Entwurf (Kap. 5.3.1) "Überregionale Schienenverbindung"

Die vorliegende Planung liegt minimal etwa 80 m von der DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau sowie etwa 200 m vom Haltepunkt Gommern entfernt. Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung wird erreicht, dass die Wohnnutzung mit dem Ziel der Raumordnung "Schienennetz bzw. -verkehr" vereinbar ist.

- Straßennetz bzw. -verkehr (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.3.) "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"
 - 1. Entwurf (Kap. 5.3.2) "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen"

Im Nahbereich der vorliegenden Planung gibt der im REP MD 2006 gezeigte Verlauf der B 184 altersentsprechend weder den gegenwärtigen Stand des Bestandes noch den der aktuellen Planung wieder. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung ist die

B 184 entsprechend ihres aktuellen Verlaufs als Bestand enthalten. Die vorliegende Planung liegt südlich der B 184, minimal etwa 0,7 km entfernt.

Die vorliegende Planung am östlichen Rand der Kernstadt Gommern ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan "Zerbster Chaussee". Sie setzt auf rd. 0,6095 ha Gesamtfläche im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet (WA*), Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest. Diese Art der baulichen Nutzungen ist aus den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Planung wird daher als mit den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

Der am 08.01.1998 in Kraft getretene Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" regelt bereits die Bodennutzung durch die im Wesentlichen festgesetzten "Mischgebiet" (MI), Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünflächen und Flächen für grünordnerische Entwicklungs- oder Erhaltungsmaßnahmen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ändert die rd. 0,48 ha Baugebiet von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA*) sowie darin im Süden die bebaubare Fläche. Darüber hinaus werden die zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen neu strukturiert. Im Norden wird der Geltungsbereich vergrößert durch die Einbeziehung einer rd. 0,02 ha kleinen, bisher außerhalb gelegenen Fläche, Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern), deren Nutzung als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zukünftig als Ausgleich des durch den Urplan begründeten Eingriffs in den Naturhaushalt dienen soll. Das Flurstück Nr. 1061/59 ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er darf in dieser Form aufgestellt werden, da:

- Die vorgenommene Überplanung eines vorhandenen Baugebiets innerhalb der Ortslage eine Maßnahme der Innenentwicklung ist,
- der Geltungsbereich mit rd. 6.095 m² kleiner als 20.000 m² ist und der Grenzwert auch unter Einrechnung der zurzeit in der Kernstadt ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" mit rd. 10.552 m² Grundfläche unterschritten wird,
- die geplante Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet mit rd. 0,4770 ha Fläche, von rd. 0,1123 ha Verkehrsfläche sowie von rd. 0,0201 ha öffentlicher Grünfläche keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Bundes- und Landesgesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfungen auslöst und
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Festsetzungen des vorliegenden 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:
 - südlich in minimal rd. 0,4 km FFH 199 LSA
"Ehle zwischen Möckern und Elbe"
 - südwestlich in minimal rd. 1,3 km FFH 166 LSA
"Binnendüne Gommern"

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- südöstlich in etwa 3,2 km und südwestlich in etwa 3,7 km FFH 50 LSA
"Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"
- ostnordöstlich in etwa 8,3 km und ostsüdöstlich in etwa 7,9 km SPA 2 LSA
"Zerbster Land"

Es ist nicht davon auszugehen, dass bei diesen Entfernungen, mit teilweise dazwischenliegend weiterer städtischer Bebauung, durch die festgesetzten baugebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten des Wohnens Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete verursacht werden.

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Gommern. In ihm wird gemischte Baufläche (M) dargestellt, wie auch westlich und östlich angrenzend. Nach Norden grenzt eine schmale Wohnbaufläche als Entwicklungspotenzial an. In ihr liegt im Verlauf eines Feldwegs eine unterirdische Abwasser-Hauptleitung. Weiter nördlich folgen eine Fläche für die Landwirtschaft sowie in etwa 710 m die überörtliche Hauptverkehrsstraße Ortsumgehung Gommern (B 184). Südlich des Geltungsbereichs liegt die überörtliche Hauptverkehrsstraße im Verlauf der Zerbster Chaussee (K 1015) mit einem Abschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Darauf folgen wiederum eine Fläche für die Landwirtschaft sowie gleichzeitig das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL). Westlich und südlich liegt mit minimal rd. 80 m die DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau sowie westlich in etwa 200 m der Haltepunkt Gommern. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil zweier untertägiger archäologischen Kulturdenkmalbereiche: einer aufgelassenen Siedlungsstelle und des "Gefechtsfeld Möckern 1813", das große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA*) ist nicht aus der Darstellung der gemischten Baufläche (M) des Flächennutzungsplans entwickelbar. Da die vorliegende Planung aber als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung, u.a. des allgemeinen Wohngebiets, nicht beeinträchtigt wird, ist das Abweichen von der Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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

- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S 66).

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

Die vorliegende Planung ist notwendig, um drei Planungsziele umzusetzen:

1. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets (WA*) statt des Mischgebiets (MI) ist notwendig, um die Nachfrage nach Baugrund für das Wohnen bedienen zu können und die langfristig vorhandenen Baulücken durch die nachfrageorientierte Festsetzung der Art der Bodennutzung wieder dem Markt zuzuführen. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz auf Basis einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung ebenfalls geändert.
2. Die Vereinfachung der Festsetzungen im Bereich des Flurstücks Nr. 10189, Straßenverkehrsfläche und Rasenflächen bzw. Versickerungsmulden passt den Rechtsplan an den tatsächlich gebauten Ausbau der Straße "Alte Gärtnerei" an.
3. Das kleine Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern), das bisher nördlich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" liegt, wird in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen, da die auf der Fläche festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme dem Ausgleich des durch den Urplan hervorgerufenen Eingriffs in den Naturhaushalt dient.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das miteinbezogene Flurstück Nr. 1061/59 mit einer Größe von rd. 201 m² wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Diese Fläche wird bisher als öffentliche Grünfläche mit Scherrasen genutzt. Zukünftig wird es als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung festgesetzt.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Stadt Gommern die Umweltbelange, die im Kap. 3.0 (S. 19ff) wiedergegeben werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA*)

Die folgenden Festsetzungen sind aus dem Urplan unverändert übernommene Planinhalte:

- Maße der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
 - zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Traufhöhe (TH) 6 m über Bezugspunkt
 - Firsthöhe (FH) 12 m über Bezugspunkt
- offene Bauweise (o)

- textliche Festsetzung Ziffer 1:
 - Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m²
 - maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude im Baugrundstück

Gegenüber dem Urplan geänderte Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung neu:
allgemeines Wohngebiet WA*
- Bezugspunkt der Bauhöhenfestsetzungen
- Flächen für Nebenanlagen
- Grünordnerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet WA* festgesetzt, statt zuvor Mischgebiet. Die Grundfläche des Baugebiets bleibt unverändert bei rd. 0,48 ha. Die Festsetzung ist notwendig, um die Nachfrage nach Baugrund für das Wohnen bedienen zu können und die langfristig vorhandenen Baulücken durch die nachfrageorientierte Festsetzung der Art der Bodennutzung wieder dem Markt zuzuführen. Die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen des Geltungsbereichs in seiner Umgebung wurde in einer Schallimmissionsprognose untersucht und nachgewiesen (siehe auch Kap. 2.10 – Immissionsschutz, S. 15ff). Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz (neue Nummerierung: Ziffer 3) auf Basis dieser schalltechnischen Untersuchung geändert.

Die Festsetzung des Bezugspunkts für Bauhöhenbegrenzungen wurde präzisiert auf einen definierten Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, für eine eindeutigere Lageangabe zur rechtssicheren Anwendung.

Im Urplan wurden Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird mit der vorliegenden Planung ersatzlos fallengelassen, um der Grundeigentümerschaft eine flexiblere Nutzung der Grundfläche zu ermöglichen.

Die im Baugebiet anzuwendenden textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, die Ziffern 4.1 und 4.2, wurde hinsichtlich der Pflanzenvorgabe verallgemeinernd vereinfacht: es wird für anzupflanzende Bäume und Sträucher nur noch bestimmt, dass sie standortgerecht und heimisch sowie die Bäume mittelkronig sein müssen. Damit wird ein Mindeststandard festgelegt, um im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz eine angemessene Anrechenbarkeit der Maßnahme für die Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Vorgabe einer abgeschlossenen Pflanzenliste wird als zu stark einschränkend aufgegeben.

2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Verkehrerschließung

Es werden insgesamt rd. 0,11 ha Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf den Flurstücken Nrn. 752/50 und 10189 festgesetzt. Die Straße ist mit 'Alte Gärtnerei' benannt und öffentlich gewidmet. Die zwischenzeitlich vorgenommene Aufteilung der Flurstücke folgt der Planungsabsicht des Urplans. Zur Vereinfachung der Planung werden durch die vorliegende Planung sowohl die Fahrbahnoberfläche, als auch das Straßenbegleitgrün zeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche des Flurstücks

752/50 dient dabei nicht allein der Verkehrserschließung, sondern mit einem Flächenanteil von rd. 240 m² auch der Anlage straßenbegleitender Rasenflächen, die auch als Versickerungsmulde dienen.

Ruhender Verkehr

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Grundsätzlich sind nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt die aufgrund der Grundstücksnutzungen erforderlichen privaten Stellplätze durch Garagen und/oder dafür vorgesehene Stellplatzflächen im Zuge der Bauanzeige- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Zerbster Chaussee, die als K 1015 klassifiziert ist. Entlang der Grenze des allgemeinen Wohngebiets WA* ist die Anlage von Zu- und Abfahrten der Grundstücke ausgeschlossen, um zur Vereinfachung des Verkehrsflusses der Kreisstraße den Erschließungsverkehr des Geltungsbereichs auf die eine Einmündung der Straße 'Alte Gärtnerei' zu bündeln. Die Festsetzung ist aus dem Urplan unverändert übernommen.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs durch eine öffentliche Grünfläche ändert dieses nicht.

2.3 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA*) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" umfasst rd. 0,48 ha allgemeines Wohngebiet WA*, in dem gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 je Baugrundstück ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie gem. Ziffer 4.2 je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 3 m² standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen sind. Diese Festsetzungen wurden bereits im Urplan verwendet. Die Festsetzung wird beibehalten, da sie nach wie vor für den Siedlungszusammenhang als siedlungsökologisch sinnvoll erachtet und städtebaulich beabsichtigt wird.

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche 'A' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist deckungsgleich mit der Fläche 'A' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie beinhalten insgesamt rd. 0,0201 ha von denen für die aufwertende Anpflanzungsfestsetzung gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.3 nur rd. 0,0115 ha nutzbar sind, da die übrigen 0,0053 ha bereits durch Gehölze bestanden werden. Durch die Festsetzung soll eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp-Code HHB) entstehen.

Der Geltungsbereich des Urplans wird mit der vorliegenden Planung um das Flurstück Nr. 1061/59 erweitert, um zusammen mit der Anpflanzfläche 'B' die Flächen für den

Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt neu strukturieren zu können und mit der vorliegenden Planung abschließend zu regeln. Die Umstrukturierung der Aufwertungsmaßnahmen ist notwendig, um den bisher nicht erreichten Ausgleich herstellen zu können.

Fläche 'B' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Die Fläche 'B' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst rd. 0,0232 ha. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 4.4 soll eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp-Code HHB) entstehen.

Die Maßnahme dient zusammen mit der Anpflanzfläche 'A' dazu, die Flächen für den Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt neu strukturieren zu können und mit der vorliegenden Planung abschließend zu regeln. Die Umstrukturierung der Aufwertungsmaßnahmen ist notwendig, um den bisher nicht erreichten Ausgleich herstellen zu können.

2.4 Flächenbilanz

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Die nachfolgende Tabelle stellt die flächenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans mit ihren Größen und den Anteilen an der Gesamtfläche zusammengestellt.

Nutzung	Fläche Urplan	Fläche Differenz	Fläche 1. Änderung	Anteil
Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet WA*	0,4770 ha	0 ha	0,4770 ha	↓ 78,3 %
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche	0,1123 ha	0 ha	0,1126 ha	↓ 18,4 %
Grünflächen (öffentliche)	0,0201 ha	+ 0,0201 ha	0,0201 ha	↓ 3,3 %
Geltungsbereich / Gesamtfläche	0,6095 ha	+ 0,0201 ha	0,6095 ha	→ 100 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,0235 ha	+ 0,0095 ha	0,0330 ha	· 5,4 %

Die Flächengröße der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" geht nicht gesondert in die Gesamtfläche ein, da sie dort bereits als allgemeines Wohngebiet bzw. als öffentliche Grünflächen enthalten sind. Es handelt sich dabei um sich überlagernde Festsetzungen. In der Tabelle kommt es bei den Einzelsummanden teilweise zu Rundungsdifferenzen im Quadratmeterbereich.

2.5 Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das zusätzlich miteinbezogene Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern) mit rd. 201 m² wird erstmalig

mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Es wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die versiegelbare Fläche ändert sich durch die vorliegende Planung nicht, da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert mit 0,4 festgesetzt wird. Ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht verursacht. Es werden daher keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung als eine der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gilt zudem, dass *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* sind.

Der im Urplan verursachte Eingriff in den Naturhaushalt war in dem Bebauungsplan ausgeglichen worden. Mit der vorliegenden Planung werden z.T. neu Ausgleichsmaßnahmen auf geänderten Flächen festgesetzt, da der bisherige Bauleitplan teilweise anders umgesetzt worden war und sie dadurch z.T. nicht mehr umgesetzt werden konnten. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die vorliegende Planung den ursprünglichen Ausgleichsumfang um einen Flächenwert von 103 Einheiten übererfüllt.

Ausgleichsrelevante Festsetzungen: Geltungsbereich Bebauungsplan "Zerbster Chaussee"							
Ist-Zustand (Urplan)				Planungs-Zustand (1. Änderung)			
Festsetzung / Biototyp (-Code-)	Fläche [m²]	Biotopwert	Flächenwert	Festsetzung / Biototyp (-Code-)	Fläche [m²]	Planwert	Flächenwert
Pflanzgebot für lockere Gehölzgruppen aus Sträuchern, Hecke aus überwiegend heimischen Arten –HHA–	149	14	2.086	Pflanzgebot für Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	232	16	3.712
Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	86	20	1.720	–	–	–	–
extern 1061/59: Wiese: Sonstige Grünanlage, nicht parkartig –PYY–	148	10	1.479	1061/59: Pflanzgebot für Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	148	16	2.366
extern 1061/59 vorhandener Gehölzbestand,	53	–	–	1061/59 mit vorhandenem Gehölzbestand	53	–	–
Summe Fläche	436			Summe Fläche	433		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			5.975	Flächenwert der Eingriffsfläche im Planungsfall			6.078
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planungsfall)							6.078
- Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						[-]	5.975
= Positive Differenz >> Eingriff ist (leicht) überkompensiert							+ 103

2.6 Altlasten, Kampfmittel

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und teilweise bebautes Siedlungsgebiet. Erkenntnisse über Altlasten und Belastungen durch Abwurfkampfmittel sind nicht bekannt.

2.7 Boden/ Bodenschutz

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 'Flussablagerungen, Auen', in räumlicher Nähe und daher im Übergang zu ansonsten nordwestlich 'Grundmoränen' und nordöstlich 'Niederterrassen, Talsand'.

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der vorliegende Geltungsbereich im Bereich von 'Humusgleye bis Anmoorgleye aus Niederungssand' (Nr. 92 – sM-O). Die Bodeneigenschaften sind in der folgenden Tabelle zu finden. Die bezifferten Bewertungsstufen reichen dabei jeweils von 1 – sehr gering bis 6 – extrem.

Bodenzuordnung	Humusgleye bis Anmoorgleye aus Niederungssand (92 – sM-O)
Durchlässigkeit	6 – extrem
Pufferungsvermögen	3-4 – mittel bis hoch
Austauschkapazität	5 – sehr hoch
Ertragspotenzial	4 – hoch
Bindungsvermögen	5 – sehr hoch
Wasserhaushalt	stark grundwasserbestimmt

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich als Poren-Grundwasserleiter in Lockergestein beschrieben und detailliert mit: 'Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen sandbedeckung' (Nr. 1).

Geotope sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

2.8 Brandschutz

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Eine Löschwasserversorgung ist daher vorhanden.

2.9 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Er ist aber Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: einer aufgelassenen Siedlungsstelle sowie des Kulturdenkmalsbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG ST). Anstelle der primären Erhaltungspflicht ist die Sekundärpflicht der archäologischen Dokumentation zu beachten, die den Veranlassern von

Eingriffen obliegt. Für alle Erdarbeiten sind denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land zu beantragen. Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn oder die Ausführung von Maßnahmen ohne Genehmigung oder das Nichteinhalten von Bedingungen oder Auflagen stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können entsprechend geahndet werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 und § 22 Abs. 2 DSchG ST). Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land steht bei Fragen des Denkmalrechts und der Genehmigungen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung.

2.10 Immissionsschutz

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt ⁴⁾.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet. Im Geltungsbereich sowie westlich und östlich angrenzend sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Nördlich angrenzend und südlich der Zerbster Chaussee folgen Acker- und Weideflächen der Landwirtschaft. Südöstlich liegt südlich der Zerbster Chaussee ein Gewerbebetrieb, der aber für die Immissionen im Geltungsbereich nicht von Relevanz ist. Weitere gewerbliche Schallquellen sind nicht vorhanden. Darüber hinaus liegt westlich des Geltungsbereichs die DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau in etwa 80 m Entfernung sowie der Haltepunkt Gommern in etwa 200 m. Die Strecke gehört zum europäischen Kernnetz des Personen- und Güterverkehrs (TEN-T). Nördlich des Geltungsbereichs in etwa 710 m verläuft im Zuge der B 184 die Umgehungsstraße Gommern – Dannigkow.

Die Schallimmissionen des Verkehrs sind auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" zu beurteilen. Die Orientierungswerte geben dabei keine rechtsverbindlich absoluten Grenzen für zulässige Lärmimmissionen an, wie der Name schon zeigt. Das Gutachten führt dazu aus: *"Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen auf dem Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange – auch die des Immissionsschutzes – als gleich wichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen."* Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV zur Beurteilung der Abwägung heranziehen. Eine direkte Anwendung ist nicht möglich, da das Anwendungsgebiet der 16. BImSchV definitionsgemäß nur den Bau oder wesentliche Änderung von/an Verkehrswegen umfasst, was hier nicht zutrifft. Die 16. BImSchV geht davon aus, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte die allgemeinen

⁴⁾ BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (Projekt Nr. 18-017). Magdeburg, 04.10.2018.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und erst bei höheren Immissionen eine Änderung der Planung notwendig wird.

Gebietseinordnung (Baugebiet)	Orientierungswerte DIN 18005 aufgrund Verkehr [in dB(A)]		Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV [in dB(A)]	
	tags 06:00 - 22:00	nachts 22:00 - 06:00	tags 06:00 - 22:00	nachts 22:00 - 06:00
Allgemeine Wohngebiete WA*	55	45	59	49
Mischgebiete MI	60	50	64	54

Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowie
Immissionsgrenzwerte nach 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)

Die Auswirkungen der Schallimmissionen wurde für elf Immissionsorte (IO) berechnet.
Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle wiedergegeben.

Immissionsort	Nutz- ung	HR	Ge- schoss	DIN 18005						16. BImSchV			
				LrT	LrN	OW,T	OW,N	LrT,diff	LrN,diff	IGW,T	IGW,N	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)									
IO 01 - Alte Gärtnerei 1	WA	S	EG	56,2	56,8	55	45	1,2	11,8	59	49	---	7,8
IO 02 - Alte Gärtnerei 1	WA	N	EG	50,3	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 03 - Alte Gärtnerei 2	WA	S	EG	56,9	57,5	55	45	1,9	12,5	59	49	---	8,5
IO 04 - Alte Gärtnerei 2	WA	N	EG	49,9	50,3	55	45	---	5,3	59	49	---	1,3
IO 05 - Alte Gärtnerei 3	WA	S	EG	57,0	57,7	55	45	2,0	12,7	59	49	---	8,7
			1.OG	58,2	58,8	55	45	3,2	13,8	59	49	---	9,8
IO 06 - Alte Gärtnerei 3	WA	N	EG	49,1	49,3	55	45	---	4,3	59	49	---	0,3
			1.OG	50,4	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 07 - Alte Gärtnerei 8	WA	S	EG	60,8	61,3	55	45	5,8	16,3	59	49	1,8	12,3
			1.OG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
IO 08 - Flst. 10191	WA		EG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
			1.OG	61,8	62,2	55	45	6,8	17,2	59	49	2,8	13,2
IO 09 - Flst. 10192	WA		EG	61,2	61,6	55	45	6,2	16,6	59	49	2,2	12,6
			1.OG	61,6	62,0	55	45	6,6	17,0	59	49	2,6	13,0
IO 10 - Flst. 10193	WA		EG	61,1	61,6	55	45	6,1	16,6	59	49	2,1	12,6
			1.OG	61,5	61,9	55	45	6,5	16,9	59	49	2,5	12,9
IO 11 - Flst. 10188	WA		EG	59,4	60,0	55	45	4,4	15,0	59	49	0,4	11,0
			1.OG	59,9	60,5	55	45	4,9	15,5	59	49	0,9	11,5

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete an der überwiegenden Zahl der Fassaden vorhandener Bebauungen und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) am Tage und an allen Immissionsorten in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Die Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) werden tagsüber an der Südfassade des Gebäudes 'Alte Gärtnerei 8' (IO 07) und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) geringfügig und nachts an allen Immissionsorten meist deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden an den Immissionsorten nahe der Zerbster Chaussee (IO 07 bis IO 11) am Tage überschritten. In der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes, die an den Immissionsorten IO 07 bis IO 11 sehr deutlich sind. Vergleicht man die errechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A), sind am Tage keine

Überschreitungen mehr zu verzeichnen. Jedoch wird in der Nacht der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete weiterhin teils deutlich überschritten.

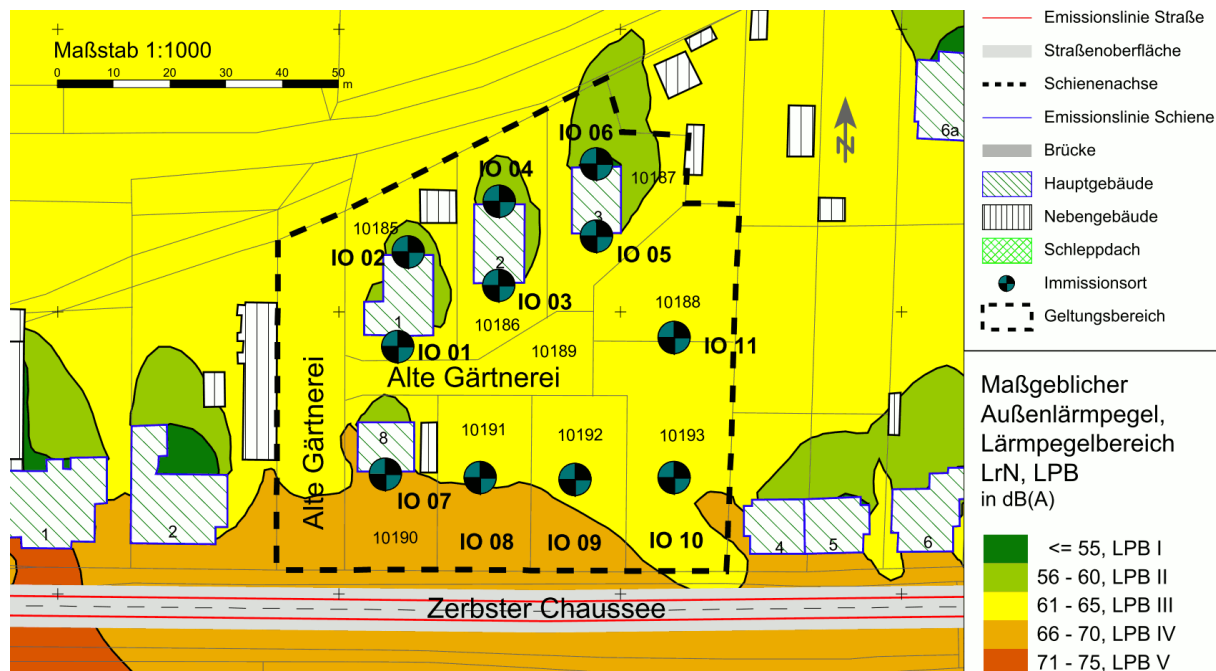
In der Urfassung des Bebauungsplans war als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI festgesetzt worden. Die im Geltungsbereich vorhandene, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Urfassung) errichteten Gebäude beinhalten alle nur Wohnnutzungen, ebenso wie die westlich und östlich angrenzenden Gebäude. Dadurch zeigt sich, dass die Wohnnutzung im Geltungsbereich unter den gegebenen Immissionsvoraussetzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der seinerzeit festgesetzten Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet MI in allgemeines Wohngebiet WA* geändert, um dem Immobilienmarkt aktuell bereits langfristige Baulandbrachen wieder zuführen zu können, mit einer Art der Bodennutzung, die auch nachgefragt wird. Gewerblich nutzbare Grundstücke werden an dieser Stelle des Stadtgebiets nicht nachgefragt. Durch die Änderung der Art Bodennutzung kann der städtebauliche Missstand der Leerstandsbrache beendet werden, ebenso wie der Missstand des ansonsten vorhandenen Unterangebots an nachgefragten Flächen für das Wohnen in Einzelhäusern.

Das Wohnen gehört zu den allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten, ebenso wie in allgemeinen Wohngebieten. Bei Beachtung von in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nach Abwägung der vorhandenen städtebaulichen Missstände mit der schalltechnischen Immissionssituation im Geltungsbereich wurde die planerische Entscheidung getroffen, die Art der baulichen Nutzung in ein schallexponiertes "allgemeines Wohngebiet WA*" zu ändern und Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes entlang der Lärmquelle der Gleise ist technisch nicht mit dem notwendigen Erfolg herstellbar, da die angrenzende Zerbster Chaussee die DB-Strecke mit einem niveaugleichen Bahnübergang kreuzt und an dieser Stelle keine ununterbrochene Lärmschutzwand errichtet werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan setzt deshalb passiven Lärmschutz für das schallexponierte allgemeine Wohngebiet WA* fest. Es wurden durch den Schallgutachter Lärmpegelbereiche berechnet und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 schutzwürdigen Räume vor Außenlärm gegeben (s. DIN 4109-1, Tabelle 7). Die Lärmpegelbereiche wurden dazu in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und die erforderlichen textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 3 zum Schallschutz getroffen. Die Schallschutzmaßnahmen werden dabei in Abhängigkeit der räumlichen Ausdehnung der Lärmpegelbereiche differenziert. Eine Abbildung der Lärmpegelbereiche ist auf der Folgeseite zu finden.

Schlafräume und Kinderzimmer sollten aufgrund der Schallexposition des Geltungsbereichs nur hinter den den Lärmquellen abgewandten Fassaden angeordnet werden (Grundrissgestaltung). Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3.4 bestimmt, dass der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzunehmen ist, die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w,res} der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Maßgebliche Außenlärmpegel (LrN), Lärmpegelbereiche (LPB)

2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" von rd. 0,61 ha liegt am östlichen Rand der Kernstadt Gommern, wurde bereits größtenteils durch den Urplan überplant und ist z.T. bebaut. Westlich und östlich grenzen weitere Siedlungsflächen, östlich mit dichtem Baumbestand an. Im Norden folgt auf einen Feldweg eine Ackerfläche, im Süden auf die Zerbster Chaussee (K 1015) eine Grünlandnutzung in der Ehle-Niederung.

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

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) südlich in etwa mittelbar angrenzend, dort zugleich verordnetes Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ₁₀₀ – 100-jährlich) und Hochwassergefahrengebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} – 200-jährlich)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) südlich in etwa 0,4 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südwestlich in etwa 1,3 km, zugleich geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL),
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südlich in etwa 3,1 km, dort zugleich Biosphärenreservat "Mittel Elbe" (BR 4 LSA),
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 3,2 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) zwei Teilgebiete östlich in etwa 7,9 bzw. 8,8 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.

Artenschutz

Da der vorliegende Geltungsbereich im Siedlungsbereich liegt und bereits teilweise bebauten ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung keine relevanten naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände verursacht. Das Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes gilt unmittelbar für jeden Bürger und ist daher durch die Grundeigentümer und Grundstücksnutzer sowie durch Bauausführende bei Baumaßnahmen zu beachten.

3.0 Umweltbelange

Da die vorliegende Planung 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. Die Zulässigkeit der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Kap. 1.2 –Entwicklung des Plans/ Rechtslage– 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. Die Umweltbelange wurden wie folgend berücksichtigt.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" von rd. 0,61 ha liegt am östlichen Rand der Kernstadt Gommern, wurde bereits größtenteils durch den Urplan überplant und ist z.T. bebaut. Westlich und östlich grenzen weitere Siedlungsflächen, östlich mit dichtem Baumbestand an. Im Norden folgt auf einen Feldweg eine Ackerfläche, im Süden auf die Zerbster Chaussee (K 1015) eine Grünlandnutzung in der Ehle-Niederung.

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

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) südlich in etwa mittelbar angrenzend, dort zugleich verordnetes Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ₁₀₀ – 100-jährlich) und Hochwassergefahrengebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} – 200-jährlich)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) südlich in etwa 0,4 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südwestlich in etwa 1,3 km, zugleich geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL),

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südlich in etwa 3,1 km, dort zugleich Biosphärenreservat "Mittelelbe" (BR 4 LSA),
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 3,2 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) zwei Teilgebiete östlich in etwa 7,9 bzw. 8,8 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.

3.2 Immissionsschutz

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt ⁵⁾.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet. Im Geltungsbereich sowie westlich und östlich angrenzend sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Nördlich angrenzend und südlich der Zerbster Chaussee folgen Acker- und Weideflächen der Landwirtschaft. Südöstlich liegt südlich der Zerbster Chaussee ein Gewerbebetrieb, der aber für die Immissionen im Geltungsbereich nicht von Relevanz ist. Weitere gewerbliche Schallquellen sind nicht vorhanden. Darüber hinaus liegt westlich des Geltungsbereichs die DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau in etwa 80 m Entfernung sowie der Haltepunkt Gommern in etwa 200 m. Die Strecke gehört zum europäischen Kernnetz des Personen- und Güterverkehrs (TEN-T). Nördlich des Geltungsbereichs in etwa 710 m verläuft im Zuge der B 184 die Umgehungsstraße Gommern – Dannigkow.

Die Schallimmissionen des Verkehrs sind auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" zu beurteilen. Die Orientierungswerte geben dabei keine rechtsverbindlich absoluten Grenzen für zulässige Lärmimmissionen an, wie der Name schon zeigt. Das Gutachten führt dazu aus: *"Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen auf dem Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange – auch die des Immissionsschutzes – als gleich wichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen."* Hilfsweise kann man bei Ver-

⁵⁾ BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (Projekt Nr. 18-017). Magdeburg, 04.10.2018.

kehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV zur Beurteilung der Abwägung heranziehen. Eine direkte Anwendung ist nicht möglich, da das Anwendungsgebiet der 16. BImSchV definitionsgemäß nur den Bau oder wesentliche Änderung von/an Verkehrswegen umfasst, was hier nicht zutrifft. Die 16. BImSchV geht davon aus, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und erst bei höheren Immissionen eine Änderung der Planung notwendig wird.

Gebietseinordnung (Baugebiet)	Orientierungswerte DIN 18005 aufgrund Verkehr [in dB(A)]		Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV [in dB(A)]	
	tags 06:00 - 22:00	nachts 22:00 - 06:00	tags 06:00 - 22:00	nachts 22:00 - 06:00
Allgemeine Wohngebiete WA*	55	45	59	49
Mischgebiete MI	60	50	64	54

Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowie
Immissionsgrenzwerte nach 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV)

Die Auswirkungen der Schallimmissionen wurde für elf Immissionsorte (IO) berechnet. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle wiedergegeben.

						DIN 18005				16. BImSchV			
Immissionsort	Nutz- zung	HR	Ge- schoss	LrT	LrN	OW,T	OW,N	LrT,diff	LrN,diff	IGW,T	IGW,N	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)									
IO 01 - Alte Gärtnerei 1	WA	S	EG	56,2	56,8	55	45	1,2	11,8	59	49	---	7,8
IO 02 - Alte Gärtnerei 1	WA	N	EG	50,3	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 03 - Alte Gärtnerei 2	WA	S	EG	56,9	57,5	55	45	1,9	12,5	59	49	---	8,5
IO 04 - Alte Gärtnerei 2	WA	N	EG	49,9	50,3	55	45	---	5,3	59	49	---	1,3
IO 05 - Alte Gärtnerei 3	WA	S	EG	57,0	57,7	55	45	2,0	12,7	59	49	---	8,7
			1.OG	58,2	58,8	55	45	3,2	13,8	59	49	---	9,8
IO 06 - Alte Gärtnerei 3	WA	N	EG	49,1	49,3	55	45	---	4,3	59	49	---	0,3
			1.OG	50,4	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 07 - Alte Gärtnerei 8	WA	S	EG	60,8	61,3	55	45	5,8	16,3	59	49	1,8	12,3
			1.OG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
IO 08 - Flst. 10191	WA		EG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
			1.OG	61,8	62,2	55	45	6,8	17,2	59	49	2,8	13,2
IO 09 - Flst. 10192	WA		EG	61,2	61,6	55	45	6,2	16,6	59	49	2,2	12,6
			1.OG	61,6	62,0	55	45	6,6	17,0	59	49	2,6	13,0
IO 10 - Flst. 10193	WA		EG	61,1	61,6	55	45	6,1	16,6	59	49	2,1	12,6
			1.OG	61,5	61,9	55	45	6,5	16,9	59	49	2,5	12,9
IO 11 - Flst. 10188	WA		EG	59,4	60,0	55	45	4,4	15,0	59	49	0,4	11,0
			1.OG	59,9	60,5	55	45	4,9	15,5	59	49	0,9	11,5

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete an der überwiegenden Zahl der Fassaden vorhandener Bebauungen und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) am Tage und an allen Immissionsorten in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Die Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) werden tagsüber an der Südfassade des Gebäudes 'Alte Gärtnerei 8' (IO 07) und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) geringfügig und nachts an allen Immissionsorten meist deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden an den Immissionsorten nahe der Zerbster Chaussee (IO 07 bis IO 11) am Tage

überschritten. In der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes, die an den Immissionsorten IO 07 bis IO 11 sehr deutlich sind. Vergleicht man die errechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A), sind am Tage keine Überschreitungen mehr zu verzeichnen. Jedoch wird in der Nacht der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete weiterhin teils deutlich überschritten.

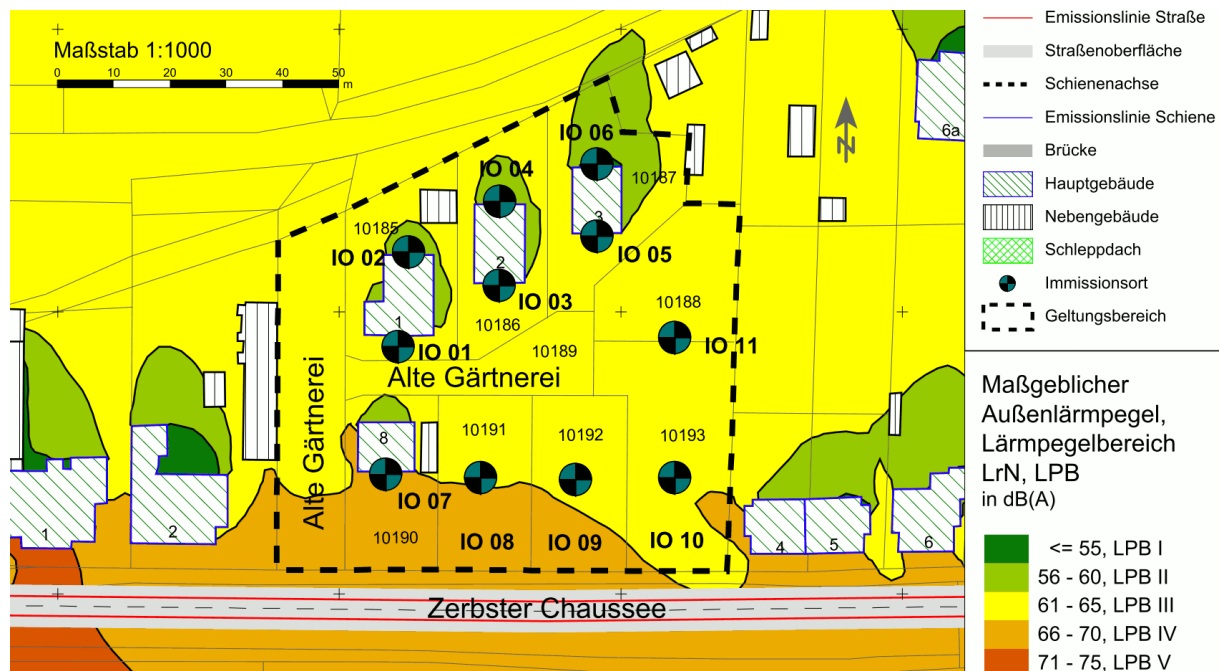
In der Urfassung des Bebauungsplans war als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI festgesetzt worden. Die im Geltungsbereich vorhandene, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Urfassung) errichteten Gebäude beinhalten alle nur Wohnnutzungen, ebenso wie die westlich und östlich angrenzenden Gebäude. Dadurch zeigt sich, dass die Wohnnutzung im Geltungsbereich unter den gegebenen Immissionsvoraussetzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der seinerzeit festgesetzten Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet MI in allgemeines Wohngebiet WA* geändert, um dem Immobilienmarkt aktuell bereits langfristige Baulandbrachen wieder zuführen zu können, mit einer Art der Bodennutzung, die auch nachgefragt wird. Gewerblich nutzbare Grundstücke werden an dieser Stelle des Stadtgebiets nicht nachgefragt. Durch die Änderung der Art Bodennutzung kann der städtebauliche Missstand der Leerstandsbrache beendet werden, ebenso wie der Missstand des ansonsten vorhandenen Unterangebots an nachgefragten Flächen für das Wohnen in Einzelhäusern.

as Wohnen gehört zu den allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten, ebenso wie in allgemeinen Wohngebieten. Bei Beachtung von in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nach Abwägung der vorhandenen städtebaulichen Missstände mit der schalltechnischen Immissionssituation im Geltungsbereich wurde die planerische Entscheidung getroffen, die Art der baulichen Nutzung in ein schallexponiertes "allgemeines Wohngebiet WA*" zu ändern und Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes entlang der Lärmquelle der Gleise ist technisch nicht mit dem notwendigen Erfolg herstellbar, da die angrenzende Zerbster Chaussee die DB-Strecke mit einem niveaugleichen Bahnübergang kreuzt und an dieser Stelle keine ununterbrochene Lärmschutzwand errichtet werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan setzt deshalb passiven Lärmschutz für das schallexponierte allgemeine Wohngebiet WA* fest. Es wurden durch den Schallgutachter Lärmpegelbereiche berechnet und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 schutzwürdigen Räume vor Außenlärm gegeben (s. DIN 4109-1, Tabelle 7). Die Lärmpegelbereiche wurden dazu in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und die erforderlichen textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 3 zum Schallschutz getroffen. Die Schallschutzmaßnahmen werden dabei in Abhängigkeit der räumlichen Ausdehnung der Lärmpegelbereiche differenziert. Eine Abbildung der Lärmpegelbereiche ist auf der Folgeseite zu finden.

Schlafräume und Kinderzimmer sollten aufgrund der Schallexposition des Geltungsbereichs nur hinter den den Lärmquellen abgewandten Fassaden angeordnet werden (Grundrissgestaltung). Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3.4 bestimmt, dass der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzunehmen ist., die für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w,res} der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Maßgebliche Außenlärmpegel (LrN), Lärmpegelbereiche (LPB)

3.3 Altlasten/ Altablagerungen

Altlasten oder Altablagerungen sind für den Geltungsbereich und seine relevante Umgebung nicht bekannt.

3.4 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Er ist aber Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: einer aufgelassenen Siedlungsstelle sowie des Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG ST). Bei dem "Gefechtsfeld Möckern 1813" ist zumeist anstelle der primären Erhaltungspflicht die Sekundärpflicht der archäologischen Dokumentation zu beachten, die den Veranlassern von Eingriffen obliegt. Für alle Erdarbeiten sind denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land zu beantragen. Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Dokumentationen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn oder die Ausführung von Maßnahmen ohne Genehmigung oder das Nichteinhalten von Bedingungen oder Auflagen stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können entsprechend geahndet werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 und § 22 Abs. 2 DSchG ST). Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land steht bei Fragen des Denkmalrechts und der Genehmigungen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- (wird im Aufstellungsverfahren ergänzt)

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 2 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Es wurden *keine/ folgende* Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

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

(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)

6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die vorliegende Planung die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Flurstücke der Planstraßen wurden nach Erstellung der Stadt gemäß des zugehörigen Erschließungsvertrags gem. § 124 BauGB übertragen.

7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten

Die Planstraßen, die Schmutz- und Regenwassernaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durch den Erschließungsträger realisiert. Der Stadt sind insofern durch die Planrealisation keine Kosten entstanden.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen wurden bereits durch den Erschließungsträger realisiert. Die Eigentumsübertragung an die Stadt und die nachfolgende öffentliche Widmung der Verkehrsflächen sind in Bearbeitung. Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geregelt.

9.0 Verfahrensvermerk

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

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

(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)

Gommern, den

.....

(Bürgermeister)