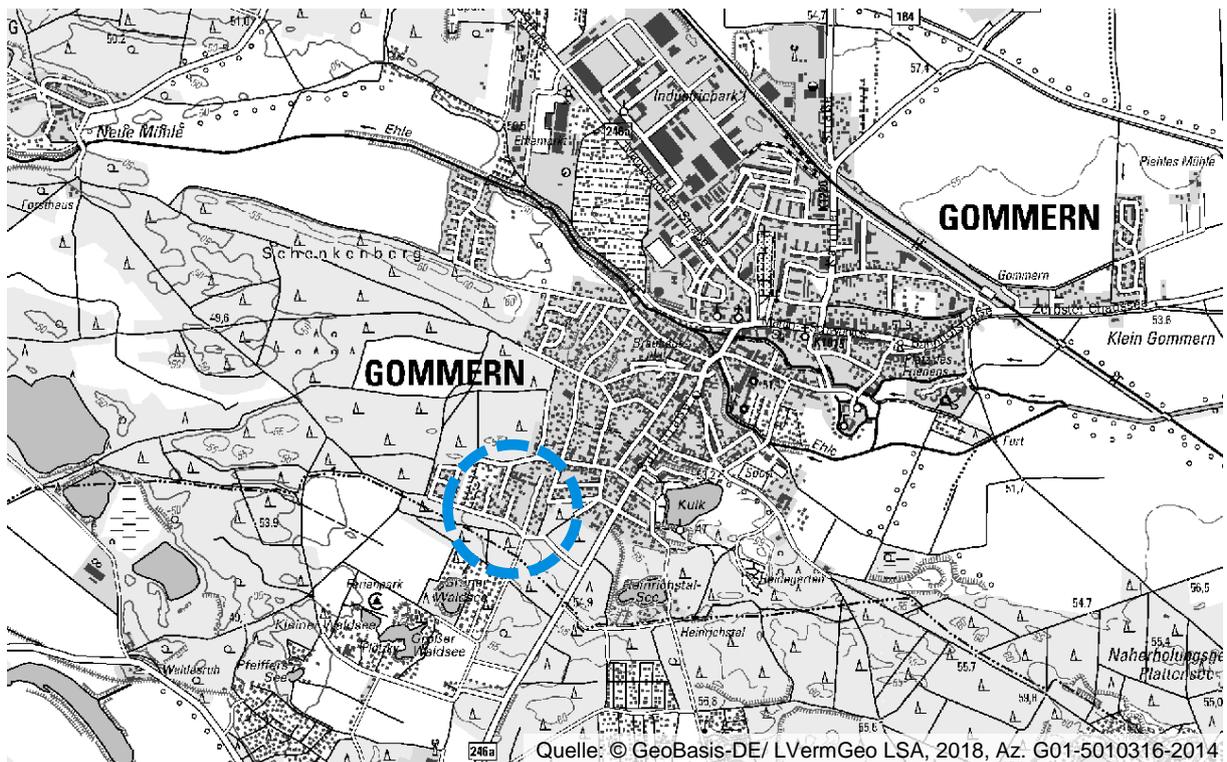


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-2007 Blaurock IV 1. Änderung



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
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	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>9</b>
2.1 Baugebiete: Allgemeine Wohngebiete (WA)	9
2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	9
2.3 Grünordnung	10
2.4 Flächenbilanz	11
2.5 Altlasten, Kampfmittel	11
2.6 Boden/ Bodenschutz	12
2.7 Brandschutz	12
2.8 Denkmalschutz	13
2.9 Immissionsschutz / Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	13
2.10 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	13
2.11 Eingriffsregelung	14
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>15</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	15
3.2 Immissionsschutz	16
3.3 Altlasten/ Altablagerungen, Kampfmittel	16
3.4 Denkmalpflege	16
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>17</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>18</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2017 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 Bebauungsplan umfasst rd. 1,055 ha am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern, nah zur Grenze zum Ortsteil Plötzky der Stadt Schönebeck (Elbe). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" 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 Raumplanung (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 Raumplanung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (G). Diese sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige 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 Bebauungsplan wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumplanung 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 <sup>1)</sup> liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungsraum Magdeburg* (LEP 2010 Kap. 1.3.), genauer: im *"den Verdichtungsraum umgebenden Raum"*. Dabei ist sie Teil der *überregionalen 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)"*.

Ziele der Raumplanung für den Ordnungsraum: In dem Gebiet sind *"unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben (Z 6)."*

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:

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)"*

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans mit Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- *"Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a.*

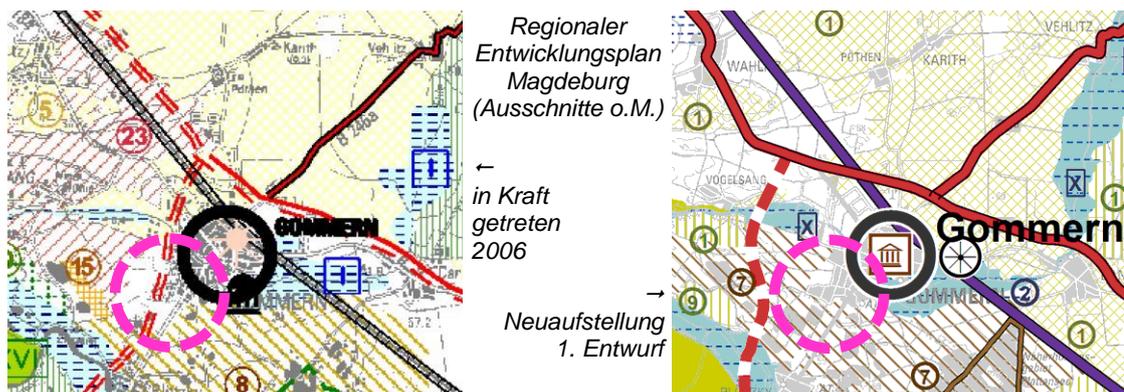
Die vorliegende Planung innerorts der Kernstadt Gommern ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1-2007 "Blaurock IV". Sie setzt auf rd. 1,055 ha im Wesentlichen "allgemeine Wohngebiete" (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen fest. Diese Art der Nutzungen ist aus den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Planung wird daher als mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

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

### 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. Die Regionalversammlung hat die Aufstellung eines regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in ihrer heutigen Flächenausdehnung beschlossen. Zwischenzeitlich wurden die Stellungnahmen zur ersten Auslegung des Entwurfs ausgewertet, die zweite Entwurfsfassung des Plans wird derzeit entwickelt <sup>2)</sup>.

Bis zum In-Kraft-Treten des neuen regionalen Entwicklungsplans gilt in Gommern für die Kernstadt der REP MD in der derzeit wirksamen Fassung <sup>3)</sup>. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 (LEP 2010) erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über 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." Des Weiteren sind die Planungsabsichten der Neuaufstellung 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 wie im derzeitigen Stand des in Neuaufstellung befindlichen REP MD durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt. In der Neuaufstellung wird der Zentrale Ort (Grundzentrum) abgegrenzt. Der Planbereich liegt innerhalb der Umgrenzung des grundzentralen Ortes.

Weitere Festlegungen des REP MD bzw. Planungsabsichten der Neuaufstellung mit Relevanz für die vorliegende Planung sind:

- "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung" (2006: Z – Kap. 5.9.3; Neuaufstellung: Z – Kap. 5.3.2), im Zuge der B 184 und der B 246a.

Der für die Ortsumgehung Gommern/ Dannigkow (B 184) im REP 2006 verwendete Planungsstand "abgestimmte Planung" ist überholt, da sie zwischenzeitlich

<sup>2)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg –Neuaufstellung–: Aufstellungsbeschluss (RV 04/2010 vom 03.03.2010). 1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs: 11.07. bis 11.10.2016. Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen (RV 02/2018 vom 14.03.2018).

<sup>3)</sup> 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).

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

mit leicht geänderter Trassierung gebaut und in Nutzung ist. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist sie entsprechend als Bestand enthalten.

Der für die Ortsumgehung Gommern/ Plötzky (B 246a) im REP 2006 verwendete Planungsstand "Planung bedarf näherer Abstimmung" zeigt eine Linienführung in etwa angrenzend an den westlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist die Verbindung mit Stand "Planung" und einem Linienverlauf weiter entfernt vom Siedlungsrand, nach Norden in die K 1219 bei Vogelsang führend. Die OU wurde zwar mit dem Linienweg des REP-Entwurfs für den Bundesverkehrswegeplan 2030 angemeldet, ist aber nicht in dessen Bedarfslisten aufgenommen worden.

- Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung"  
(2006: G – Kap. 5.7.2; Neuaufstellung: G – Kap. 6.2.5):  
Nr. 8 (2006): Naherholungsgebiet Elbaue/ Heidegarten Gommern bzw.  
Nr. 7 (Neuaufstellung): Gebiet um Plötzky – Dannigkow;  
umfasst bisher Außenbereichsflächen südöstlich der Kernstadt und zukünftig zusätzlich auch Flächen südwestlich.

Die vorliegende Planung innerorts der Kernstadt Gommern ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1-2007 "Blaurock IV". Sie setzt auf rd. 1,055 ha Gesamtfläche im Wesentlichen "allgemeine Wohngebiete" (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen 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 Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am südwestlichen Rand der Kernstadt Gommern. In ihm wird Wohnbaufläche (W) dargestellt, wie auch westlich, nördlich und östlich angrenzend. Südlich des Geltungsbereichs grenzt eine Fläche für Wald in Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 23 "Mittlere Elbe" an. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt unter dem Bereich der dortigen Wohnstraße eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung. Weiter östlich in etwa 320 m verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße im Verlauf der Salzstraße (B 246a). Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil des untertägigen archäologischen Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen der vorliegenden Planung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Der am 30.01.2015 in Kraft getretene Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" regelt bereits die Bodennutzung durch die im Wesentlichen festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans verändert auf rd. 1,06 ha Gesamtfläche teilweise die räumliche Verteilung von Baugebieten und privaten Grünflächen zueinander. Zudem wird festgesetzt, dass in den Anpflanz- bzw. privaten Grünflächen Einfriedungen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wird im Nordwesten der Geltungsbereich vergrößert durch die Einbeziehung einer kleinen, bisher außerhalb gelegenen Fläche (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern), deren Nutzung zukünftig im Zusammenhang mit der im Geltungsbereich des Urplans angrenzenden Nutzung stattfinden soll. Der Geltungs-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

bereich des Urplans liegt ansonsten in der Flur 12 der Gemarkung Gommern. Das Flurstück Nr. 10167 ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er darf in dieser Form aufgestellt werden, da folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die vorliegende Planung betrifft eine weitgehend bereits durch einen Bebauungsplan überplante und entsprechend baulich genutzte Fläche umgeben von vorhandener Bebauung innerhalb der Kernstadt Gommerns. Es ist daher eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beeinträchtigen daher nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Gommern. Die Planung dient der qualifizierten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, da sie zu einer flexibleren Nutzbarkeit des Baugrunds und zu einer Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten an die Bedürfnisse der betroffenen Bevölkerung führt.
- Der Geltungsbereich ist mit rd. 10.552 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und der Grenzwert wird auch unter Einrechnung der zurzeit in der Kernstadt ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" mit rd. 6.095 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten.
- Die geplante Festsetzung von rd. 0,79 ha allgemeinen Wohngebieten, von rd. 0,12 ha Verkehrsflächen sowie von rd. 0,15 ha privaten Grünflächen löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen aus.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit diesem Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG missachtet werden. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner Umgebung sind der Stadt Gommern keine Anlagen oder Betriebe bekannt bzw. sind ihr in der Trägerbeteiligung zu diesem Bauleitplan keine gemeldet worden, die das Potenzial für schwere Unfälle nach § 50 BImSchG haben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Die nächstgelegenen sind:
  - östlich in minimal rd. 0,6 km FFH 166 LSA "Binnendüne Gommern"
  - nordöstlich in minimal rd. 0,8 km FFH 199 LSA "Ehle zwischen Möckern und Elbe"
  - südwestlich in etwa 1,5 km FFH 50 LSA "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"
  - ostsüdöstlich in minimal rd. 9,7 km SPA 2 LSA "Zerbster Land"

Es ist nicht davon auszugehen, dass bei diesen Entfernungen mit dazwischenliegend weiterer städtischer Bebauung die baugebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten der allgemeinen Wohngebiete keine 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

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

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 hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

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. Ein kleines Flurstück (Flurstück Nr. 10167), das bisher nordwestlich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" liegt, soll in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen werden, da seine Bodennutzung zukünftig im Zusammenhang mit der Nutzung von Flächen innerhalb des Ursprungsplangebiets stehen wird, bei einheitlichem Planungsrecht.
2. Das örtliche Planungsrecht soll besser an die Bedürfnisse der Grundeigentümer an die räumliche Verteilung der "allgemeinen Wohngebiete" (WA) und der privaten Grünflächen zueinander angepasst werden. Ferner soll es planungsrechtlich zulässig sein, dass in den festgesetzten privaten Grünflächen die Errichtung der Grundstückseinfriedung zulässig ist.
3. Die planungsrechtliche Erschließungsfläche ist im Nordosten zu umfangreich für die beabsichtigte Verkehrsnutzung dimensioniert. Der Bauleitplan soll an den beabsichtigten Ausbau angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das miteinbezogene Flurstück Nr. 10167 (Flur 9 der Gemarkung Gommern) mit einer Größe von rd. 107 m<sup>2</sup> wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Dessen Fläche wird bereits als Hausgarten genutzt. Zukünftig wird es als private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen sowie als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Stadt Gommern die Umweltbelange, die im Kap. 3.0 (S. 15ff) wiedergegeben werden.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete: Allgemeine Wohngebiete (WA)

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" umfasst insgesamt rd. 0,79 ha allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß von 'zweigeschossig', der offenen Bauweise sowie der Ergänzungen durch die textlichen Festsetzungen. Diese Festsetzungen wurden bereits im Urplan verwendet. Das sich dadurch ergebende planungsrechtliche Strukturgerüst soll beibehalten werden, da es nach wie vor für den Siedlungszusammenhang städtebaulich beabsichtigt wird. Auf das in der kleinflächigen Erweiterung des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern, Grundfläche ca. 107 m<sup>2</sup>) teilweise festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird das planungsrechtliche Strukturgerüst daher entsprechend angewendet.

Teilweise wird gegenüber dem Urplan die räumliche Anordnung der Flächen der allgemeinen Wohngebiete und der Flächen der privaten Grünflächen zueinander verändert, um die Festsetzungsabsichten der Grünordnung einerseits und die Bedürfnisse der Grundeigentümer zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke andererseits besser miteinander in Einklang zu bringen. Auf die Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen nicht aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden, bei geringer Vergrößerung der Grünflächen. Eine genaue Gegenüberstellung der Flächenveränderung ist im Kap. 2.4 – Flächenbilanz (S. 11) zu finden.

Im Nordosten des Geltungsbereichs wird das allgemeine Wohngebiet im Winkel der Einmündung der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Rettungsweg, Ver- und Entsorger frei" und der östlich angrenzenden öffentlich gewidmeten Straße um ca. 13 m<sup>2</sup> vergrößert, da die Fläche nach der zwischenzeitlich konkretisierten Ausbauplanung nicht mehr für die ursprünglich vorgesehene, relativ großzügige Eckaufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung benötigt wird.

---

### 2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

---

#### Verkehrerschließung

Es werden insgesamt rd. 0,12 ha Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, davon und rd. 0,01 ha Fußgängerbereich. Nach Abschluss der baulichen Herstellung der Verkehrsflächen werden diese der Stadt übereignet und im Anschluss öffentlich gewidmet werden, wodurch alle privaten Baugrundstücke erschlossen sein werden. Die erschließende Waldseestraße führt im Übrigen zu einer klassifizierten Straße, der B 246a im Verlauf der Salzstraße. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die nächstgelegene Bushaltestelle "Am alten Sägewerk", die in etwa 540-680 m Entfernung (Laufweg) an der Salzstraße (B 246a) liegt. Mit dem dort verkehrenden Bus 707 ist die Umsteigehaltestelle Bahnhof Gommern mit wochentags vier bis sieben und wochenends mit zwei Fahrten je Richtung erreichbar.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist gegenüber dem Urplan unverändert und soll planungsrechtlich beibehalten werden. Die Ausdehnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Rettungsweg, Ver- und Entsorger frei" wurde um rd. 13 m<sup>2</sup> verkleinert, da die Einmündungsaufweitung im Nordosten des Fußgängerbereichs überdimensioniert war. Die Fläche wird stattdessen dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

### **Ruhender Verkehr**

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, entsprechend ihrer Komfortwünsche auf den eigenen Grundstücken eine ausreichende Zahl privater Einstellplätze vorzusehen.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs ändert dieses nicht.

## **2.3 Grünordnung**

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

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" umfasst rd. 0,79 ha "allgemeine Wohngebiete" (WA), in denen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 2 je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der im B-Plan wiedergegebenen Artenliste Bäume zu pflanzen ist. 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. Auf die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs wird diese Festsetzungen daher entsprechend angewendet.

### **Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB**

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind deckungsgleich mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünstreifen). Sie beinhalten insgesamt rd. 0,15 ha.

Durch die Einfügung der textlichen Festsetzung Ziffer 3.2 wird festgesetzt, dass in den festgesetzten privaten Grün- und Anpflanzflächen Einfriedungen zulässig sind, soweit die dadurch in Anspruch genommene Grundfläche an anderer Stelle der Grundstücke, als im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, flächengleich durch eine qualifizierte Bepflanzung mit Strauch-Baum-Hecken oder Strauch-/ Schnitthecken kompensiert wird. Der Urplan war davon ausgegangen, dass Grundstückseinfriedungen auch in den festgesetzten privaten Grün- und Anpflanzflächen zulässig seien. Die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Jerichower Land hat diese Auffassung nicht geteilt, da die Flächen dem Ausgleich des durch die Bebauung bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Sie dürfen deshalb in der der Aufwertung dienenden Anpflanzfläche nicht durch Versiegelungen in Folge von Grundstückseinfriedungen verkleinert werden, wie sie bspw. durch Fundamente von Mauern bewirkt werden. Durch die jetzt getroffene textliche Festsetzung wird erreicht, dass die beiden Nutzungsansprüche sich entgegenstehen. Die Nutzung der festgesetzten privaten Grün- und Anpflanzflächen muss gemäß der Festsetzung ausgeglichen werden.

Teilweise wird gegenüber dem Urplan die räumliche Anordnung der privaten Grünflächen samt den Anpflanzungspflichten und der Flächen der allgemeinen Wohngebiete zueinander verändert, um die Bedürfnisse der Grundeigentümer zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits und die Festsetzungsabsichten der Grünordnung andererseits

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

besser miteinander in Einklang zu bringen. Auf die Summen der Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen nicht aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden., bei geringer Vergrößerung der Grünflächen. Die privaten Grünflächen bzw. Anpflanzungsflächen wurden um rd. 22 m<sup>2</sup> von 1.474 m<sup>2</sup> (Urplan) auf 1.496 m<sup>2</sup> (1. Änderung) vergrößert. Eine genaue Gegenüberstellung der Flächenveränderung ist im folgenden Kapitel 2.4 zu finden.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 'Bäume zu erhalten' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB**

Die Festsetzung der beiden zu erhaltenden Bäume ist unverändert aus dem Urplan übernommen.

## **2.4 Flächenbilanz**

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

<b>Nutzung</b>	Fläche Urplan	Fläche Differenz	<b>Fläche 1. Änderung</b>	<b>Anteil</b>
Baugebiete: Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,7758 ha	+ 0,0099 ha	0,7857 ha	↓ 74,5 %
Verkehrsflächen:	0,1213 ha	- 0,0013 ha	0,1200 ha	↓ 11,4 %
Straßenverkehrsfläche	0,1079 ha	0 ha	0,1079 ha	· 10,2 %
Fußgängerbereich	0,0133 ha	- 0,0013 ha	0,0120 ha	· 1,1 %
Grünflächen (private)	0,1474 ha	+ 0,0022 ha	0,1496 ha	↓ 14,2%
<b>Geltungsbereich / Gesamtfläche</b>	1,0445 ha	+ 0,0107 ha	<b>1,0552 ha</b>	→ <b>100 %</b>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,1474 ha	+ 0,0022 ha	0,1496 ha	· 14,2 %

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

## **2.5 Altlasten, Kampfmittel**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Belastungen durch Kampfmittel sind

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

nicht bekannt, auch nicht im Bereich der kleinflächigen Erweiterung. Ungeachtet dessen können Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

Vorsorglich weist der Landkreis Jerichower Land (Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben) darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bei Aufstellung der vorliegenden Planung getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

## **2.6 Boden/ Bodenschutz**

---

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 'Quarziten', in räumlicher Nähe und daher im Übergang zu ansonsten nördlich gelegenen 'Dünen, Flugsanden'.

In der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) enthält der Bereich der 'Quarzite' keine Angaben, der nördlich nahegelegene Bereich wird mit 'Regosole bis Podsole aus Dünen-sand' beschrieben, mit folgenden Bodeneigenschaften: Der Wasserhaushalt wird als 'trocken' klassifiziert, die Durchlässigkeit ist 'extrem' hoch (Stufe 6 von 6). Die weiteren Boden-Charakteristiken Pufferungsvermögen, Austauschkapazität, Ertragspotenzial und Bindungsvermögen sind jeweils 'sehr gering' (Stufe 1 von 6).

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Bereich der 'Quarzite' mit 'Tonschiefer, Grauwacken, metamorphe Schiefer, z.T. Kieselschiefer und quarzitischer Einlagerungen' beschrieben, der Hauptgrundwasserleiter liegt in Festgestein (Kluft- und Karst- Grundwasserleiter). Der nördlich nahe Bereich wird mit 'Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen-sandbedeckung' charakterisiert, der Hauptgrundwasserleiter liegt in Lockergestein (Poren-Grundwasserleiter).

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planbereich nicht vor. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind ihm im Plangebiet nicht bekannt.

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.

## **2.7 Brandschutz**

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Nach Abschluss der baulichen Herstellung der Verkehrsflächen werden diese der Stadt übereignet und im Anschluss öffentlich gewidmet werden. Damit werden dann alle Baugrundstücke unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Löschwasserversorgung des Grundschutzes wurde bereits in Folge des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" (Urplan) notwendig und durch den Umbau einer ehemaligen Kleinkläranlage zu einem Löschwasserbehälter im nördlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans "Blaurock I" hergestellt. Nach Auskunft des Ordnungsamts (Brandschutz) befindet sich ein

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

weiterer Löschwasserbehälter in Höhe der Waldseestr. 10. Beide haben ein Fassungsvermögen von je 39 m<sup>3</sup>. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich in der Mitte der Straßenverkehrsfläche sowie in den angrenzenden Einmündungsbereichen der festgesetzten Verkehrsflächen Hydranten der Trinkwasserversorgung, die im Notfall im Rahmen ihrer Betriebsmöglichkeiten genutzt werden können.

## **2.8 Denkmalschutz**

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG ST) umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen, Telefon (03921) 949 -6341 oder -6342, 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.

## **2.9 Immissionsschutz / Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils zum Wohnen bebautes Siedlungsgebiet in relevanter Nähe zu weiteren Wohnnutzungen und zu Wald sowie darüber hinaus zu Flächen der Landwirtschaft. Eine besondere immissionsschutzrechtliche Exposition des Geltungsbereichs ist daher nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich und seiner relevanten Umgebung sind keine Betriebe vorhanden, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf den überwiegend zum Wohnen genutzten Geltungsbereich oder die ebenfalls überwiegend zum Wohnen genutzte relevante Umgebung ausgehen können.

## **2.10 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz**

---

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" von rd. 1,06 ha liegt am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt Gommern, wurde bereits größtenteils durch den Urplan überplant und ist weitgehend bebaut. Westlich, nördlich und östlich grenzt weitere Wohnnutzung an, südlich Wald.

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

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA)  
östlich in etwa 0,6 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA)  
nordöstlich in etwa 0,8 km,

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südwestlich in etwa 1,5 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) ost-südöstlich in etwa 9,7 km,
- Biosphärenreservat "Mittellelbe" (BR 4 LSA) südwestlich in rund 1,4 km,
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) mittelbar angrenzend, mit dem Wald südlich bzw. westlich des Ortsrandes beginnend.

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 weitgehend bebaut 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.

## **2.11 Eingriffsregelung**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt. Daher gilt, 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"*.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das zusätzlich miteinbezogene Flurstück Nr. 10167 (Flur 9 der Gemarkung Gommern) wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Durch die vorliegende Planung werden drei Planungsziele erreicht, die im Sinne der nicht erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung unterschiedlich zu beurteilen sind:

1. Ein kleines Flurstück, das bisher nordwestlich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" liegt (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern, Grundfläche rd. 107 m<sup>2</sup>), wird in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen. Dort werden im Wesentlichen private Grünfläche mit Anpflanzbindung und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Ausgleich für die mit der vorliegenden Planung durch die Erweiterungsfläche erstmalig mögliche, zusätzliche Versiegelung ist, wie anfangs genannt, nicht erforderlich, da die Planung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist.
2. Das Planungsrecht im Bereich des Urplans wird an die Bedürfnisse der Grundeigentümer an die räumliche Verteilung der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen zueinander angepasst. Auf die Summen der Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen kaum aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden, bei geringer Vergrößerung der privaten Grünflächen um etwa 22 m<sup>2</sup> in der Gesamtbetrachtung.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Ferner ermöglicht es die textliche Festsetzung Ziffer 3.2, dass in den festgesetzten privaten Grün- und Anpflanzflächen die Errichtung von Grundstückseinfriedung zulässig ist, soweit die dadurch in Anspruch genommene Flächengröße an anderer Stelle der Grundstücke, also im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, größengleich durch eine qualifizierte Bepflanzung mit Strauch-Baum-Hecken oder Strauch-/ Schnitthecken aufgewertet wird.

3. Die planungsrechtliche Erschließungsfläche des Urplans ist im Nordosten für die beabsichtigte Verkehrsnutzung zu umfangreich dimensioniert gewesen. Der dort festgesetzte Fußgängerbereich wird daher um ca. 13 m<sup>2</sup> zugunsten des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets verkleinert. Die zulässige Versiegelung verringert sich daher, da der Fußgängerbereich als vollversiegelt gerechnet wurde und das allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich nur bis zu maximal 60 % versiegelt werden darf.

### **3.0 Umweltbelange**

---

#### **3.1 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern und ist weitgehend bebaut. Da sie 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.

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

- südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 SBK)
- östlich in etwa 0,6 km Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA), zugl. geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL)
- nordöstlich in etwa 0,8 km Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA)
- südwestlich in etwa 1,4 km Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (BR 01 LSA)
- südwestlich in etwa 1,5 km Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA)
- südöstlich in etwa 8,3 km Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56)
- ost-südöstlich in etwa 9,7 km EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA)

Aufgrund der verschiedenen gebietsbezogenen Schutzzwecke, der jeweiligen Entfernungen zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Festsetzungsinhalte hat die Planung auf die Schutzgebiete keine Auswirkungen.

### **3.2 Immissionsschutz**

---

Der Plangeltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern. Südlich grenzt ein Waldgebiet an. Der Geltungsbereich wird bereits gem. des in der Urfassung bestehenden Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, wie auch die unmittelbare und nähere Umgebung. Weiter westlich sind auch kleingartenähnliche Nutzungen vorhanden. Östlich in etwa 280 m liegt die B 246a Richtung Schönebeck (Elbe) mit einem außerorts liegenden Abschnitt. Die mit dieser Planung vorgenommenen Änderungen führen nicht zu maßgeblichen Auswirkungen auf die Schallemissions- oder -immissionssituation, so dass davon ausgegangen wird, dass auch weiterhin mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrs- oder Nutzungslärm zu rechnen ist.

### **3.3 Altlasten/ Altablagerungen, Kampfmittel**

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2007 "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Belastungen durch Kampfmittel sind für den Geltungsbereich und die relevante Umgebung nicht bekannt, auch nicht im Bereich der kleinflächigen Erweiterung. Ungeachtet dessen können Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

Vorsorglich weist der Landkreis Jerichower Land (Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben) darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bei Aufstellung der vorliegenden Planung getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

### **3.4 Denkmalpflege**

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG ST) umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen, Telefon (03921) 949 -6341 oder -6342, 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.

## **4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

### **- Denkmalschutz**

Der Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2019 mit:

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde [Anm.: beim Landkreis Jerichower Land] bedürfen.

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 DSchG ST umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land unter den Telefonnummern (03921) 949 -6341 oder -6342 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.

#### **- Kampfmittelbelastung**

Der Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben, teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2019 mit:

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat mit der Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Gommern vom 17.06.2019 bis zum 19.07.2019 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Es wurden keine Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

### **Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung des Entwurfs der vorliegenden Planung im Rathaus der Stadt Gommern vom 11.10.2019 bis zum 15.11.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.10.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen des

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Entwurfs des Bebauungsplans geführt haben. Aufgrund von Informationen einiger Stellungnahmen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet und um Hinweise von Trägern öffentlicher Belange 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 werden nach Erstellung der Stadt gemäß des zugehörigen Erschließungsvertrags gem. § 124 BauGB übertragen.

#### **7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Die Straßen, die Kanalisation und die Ausgleichsmaßnahmen wurden durch einen Investor (Vorhabenträger) realisiert und werden anschließend der Stadt kostenfrei übertragen. Der Stadt entstehen insofern durch die Planrealisation keine Kosten.

#### **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 11.10.2019 bis zum 15.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.03.2020 durch den Stadtrat der Stadt Gommern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Gommern, den 30.03.2020

gez. Hünenbein  
(Bürgermeister)

Siegel