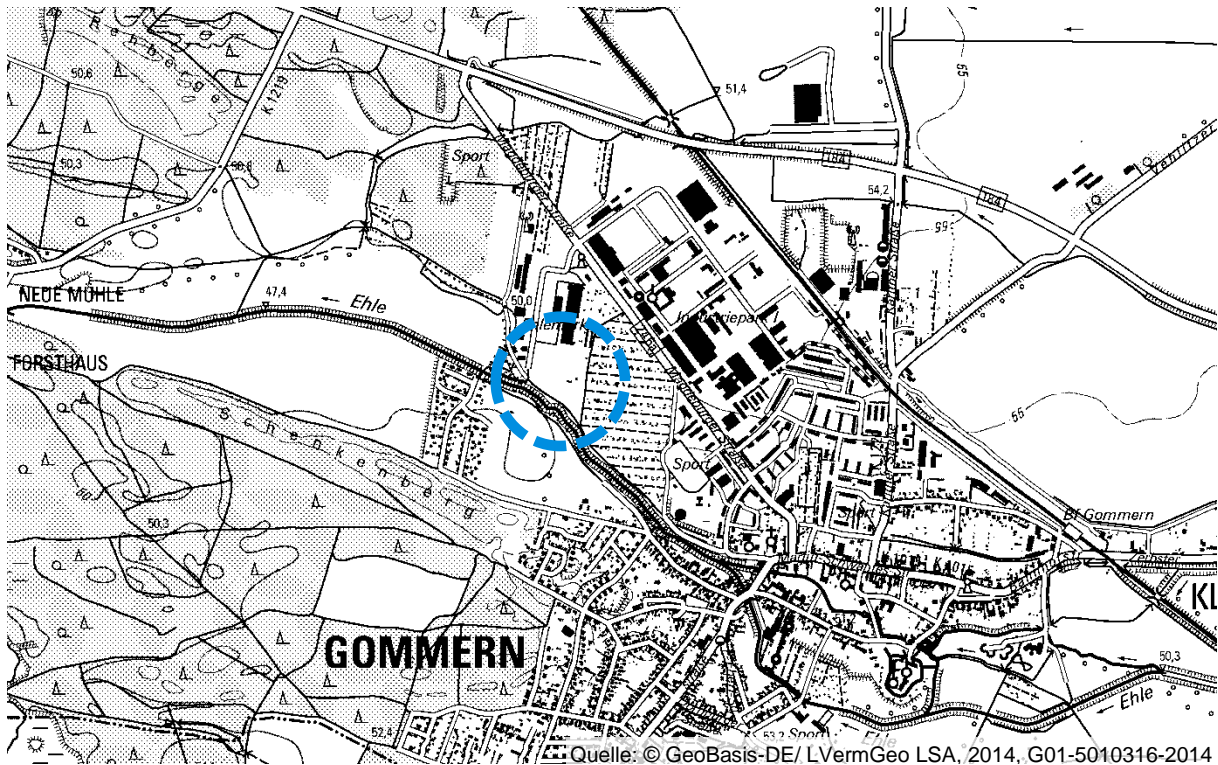


# Begründung zum Bebauungsplan Nördlich der Ehle



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.1.1 Landesentwicklungsplan	5
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	6
1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage	8
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>10</b>
2.1 Baugebiete	10
2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA und WA*) gem. § 4 BauNVO	11
2.1.2 Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO	13
2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	18
2.3 Versorgungsanlagen/ Hauptleitungen/ Ver- und Entsorgung	19
2.4 Grünordnung	20
2.5 Lärmschutz	20
2.6 Flächenbilanz	27
2.7 Altlasten, Kampfmittel	28
2.8 Boden/ Bodenschutz	29
2.9 Brandschutz	30
2.10 Denkmalschutz	31
2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	31
2.12 Eingriffsregelung	33
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>38</b>
3.1 Einleitung	38
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	39
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	40
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen	41
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	41
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen	47
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	49
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	49
3.3 Zusatzangaben	50
3.3.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung	50
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	50
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
3.3.4 Quellenangaben	51

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>52</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>54</b>
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>54</b>
6.1 Planungsziel	54
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	55
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>57</b>
<b>8.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>57</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>58</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>58</b>
<b>Anlagen</b>	<b>59</b>
Anlage 1: Vermessungsbüro Anskat, Magdeburg: Lage- und Höhenplan	
Anlage 2: öko-control GmbH, Schönebeck (Verfasser): Schallimmissionsprognosen für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern	

## 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. 3,2 ha am westlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern, zwischen der Ehle und dem danach benannten Nahversorgungsschwerpunkt Ehle-Center.

## 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 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 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. 6). 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:

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – LEP 2010 Kap. 4.1.2.). Dieses ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten (Z 121).  
Das Vorranggebiet kommt aus der Elbe-Niederung und reicht im Verlauf der Ehle bis an den westlich gelegenen Ortsrand.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a.

---

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

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G – LEP 2010 Kap. 4.2.1.)  
Nr. 5: Ackerbaugebiete des Vorfläming,  
westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzend.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems"  
Nr. 2: Bachsystem im Vorfläming (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1),  
im Niederungsverlauf der Ehle.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf bisher un bebauter Fläche von rd. 3,2 ha innerorts der Kernstadt im Wesentlichen "allgemeine Wohngebiete" (WA und WA\*), "urbane Gebiete" (MU), Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Diese Art der Nutzungen ist aus den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Abstände der Baugebiete zur Ehle greifen Strukturen der übrigen innerörtlichen Bebauung auf und sind ausreichend groß, um die Vernetzungswirkung des ökologischen Verbundsystems im Ehleverlauf zu gewährleisten. 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. 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 Kernstadt bzw. für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

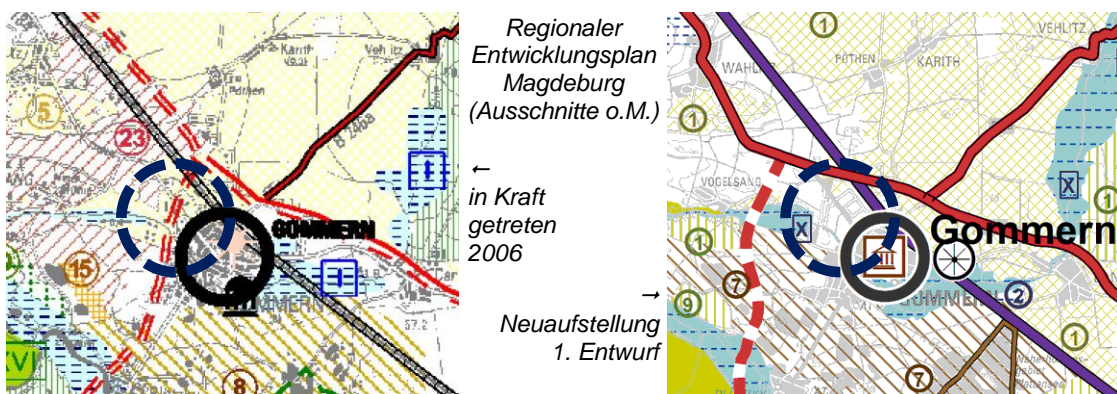
---

<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

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – Kap. 5.3.3. "Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten";  
Neuaufstellung: Z – Kap. 6.1.2):  
Nr. I (2006) / Nr. X (Neu): Flussbereiche von u.a. der Ehle, geplant: nur der Ehle.
- "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"  
(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 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 über den vorliegenden Geltungsbereich. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist die Verbindung mit Stand "Planung" und einem westlicheren Linienverlauf über die K 1219 bei Vogelsang enthalten. Die OU war zwar mit Linienweg der REP-Neuaufstellung für den Bundesverkehrswegeplan 2030 angemeldet, ist aber nicht in dessen Bedarfslisten aufgenommen worden.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G – Kap. 5.7.1):  
Nr. 5 (2006) / Nr. 1 (Neu): Ackerlandgebiete des Vorfläming;  
umfasst Teile westlich des Siedlungsrandes sowie Niederungsbereiche der Ehle Richtung Vogelsang.  
Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist die angrenzende Fläche nicht mehr enthalten.
- Vorbehaltsgebiet "Forstwirtschaft" (G – Kap. 5.7.5)  
Nr. 23: Waldgebiet südlich Wahlitz;  
im Gebiet der westlich des Ortsrands gelegenen Wälder.  
Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist diese Kategorie der Vorbehaltsgebiete nicht mehr enthalten.



Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf bisher unbebauter Fläche von rd. 3,2 ha innerorts der Kernstadt im Wesentlichen "allgemeine Wohngebiete" (WA und WA\*), "urbane Gebiete" (MU) sowie Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest. Diese Art der baulichen Nutzungen ist aus den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Abstände der Baugebiete zur Ehle greifen Strukturen der übrigen innerörtlichen Bebauung auf und sind ausreichend groß, um die Vernetzung

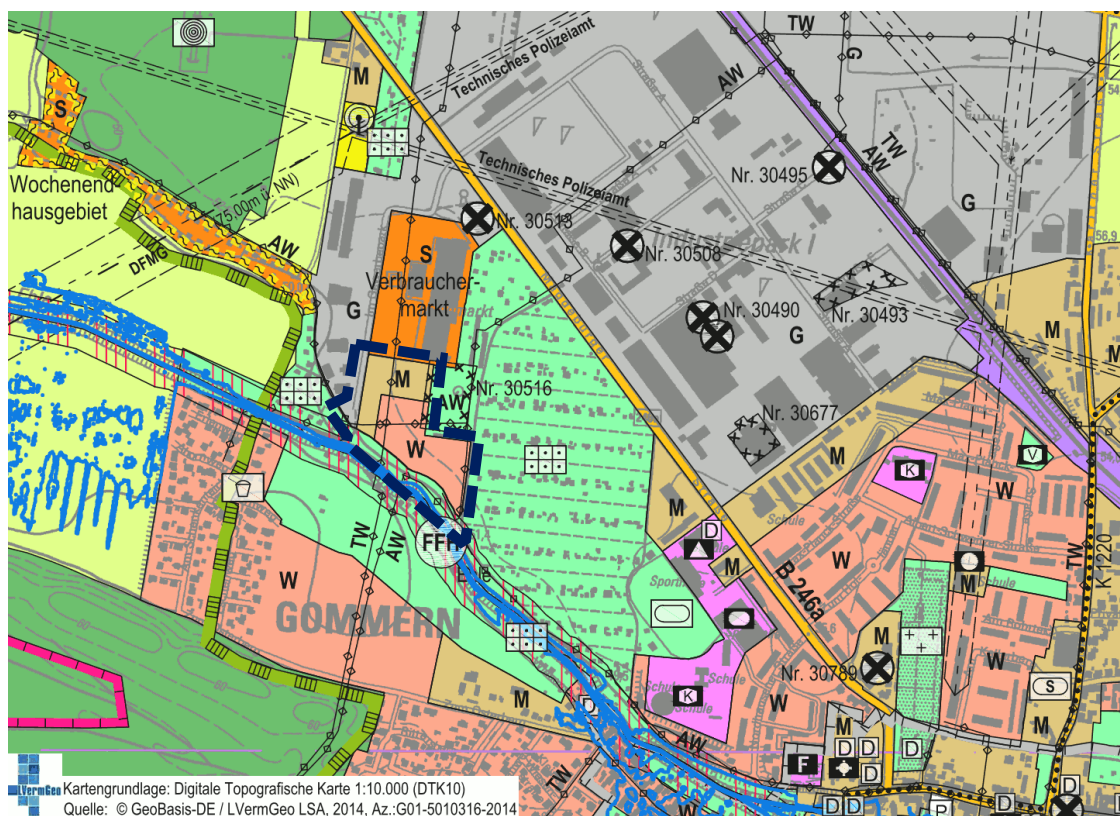


Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

des ökologischen Verbundsystems im Ehleverlauf zu gewährleisten. 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 des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Gommerns. In ihm werden Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M), eine Trinkwasser- (TW) und Abwasserleitungen (AW) dargestellt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil des untertägigen archäologischen Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813" sowie Teil eines vorgeschichtlichen Siedlungsbereichs. In der Umgebung grenzen an: nördlich die Sonderbaufläche (S) "Verbrauchermarkt" des Ehle-Centers, östlich Kleingärten und eine Grünfläche mit einer Altlast bzw. Altlast-Verdachtsfläche Nr. 30516 im Bereich der ehemaligen Kläranlage, südlich eine Grünfläche mit der Ehle einschließlich des FFH-Gebiets Nr. 199-LSA (DE 3837-301) "Ehle zwischen Möckern und Elbe" sowie im Westen gewerbliche Baufläche.



Flächennutzungsplan Gommern (Ausschnitt o.M.)  
mit Umgrenzung des B-Plans "Nördlich der Ehle"

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 3,2 ha u.a. "allgemeine Wohngebiete" (WA und WA\*) und "urbane Gebiete" (MU), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Lage der beiden Baugebietskategorien zueinander und in Hinblick auf die benachbarten Gewerbe- und Handelsnutzungen wird zwar in ähnlicher, angeschnittener städtebaulicher Gliederung wie im Flächennutzungsplan vorgenommen, die geometrische Ausformung der Baugebiete ist aber leicht unterschiedlich zu



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

denen der Bauflächen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans keinen parzellscharfen Aussagecharakter haben, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV – BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (KVG LSA – 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**

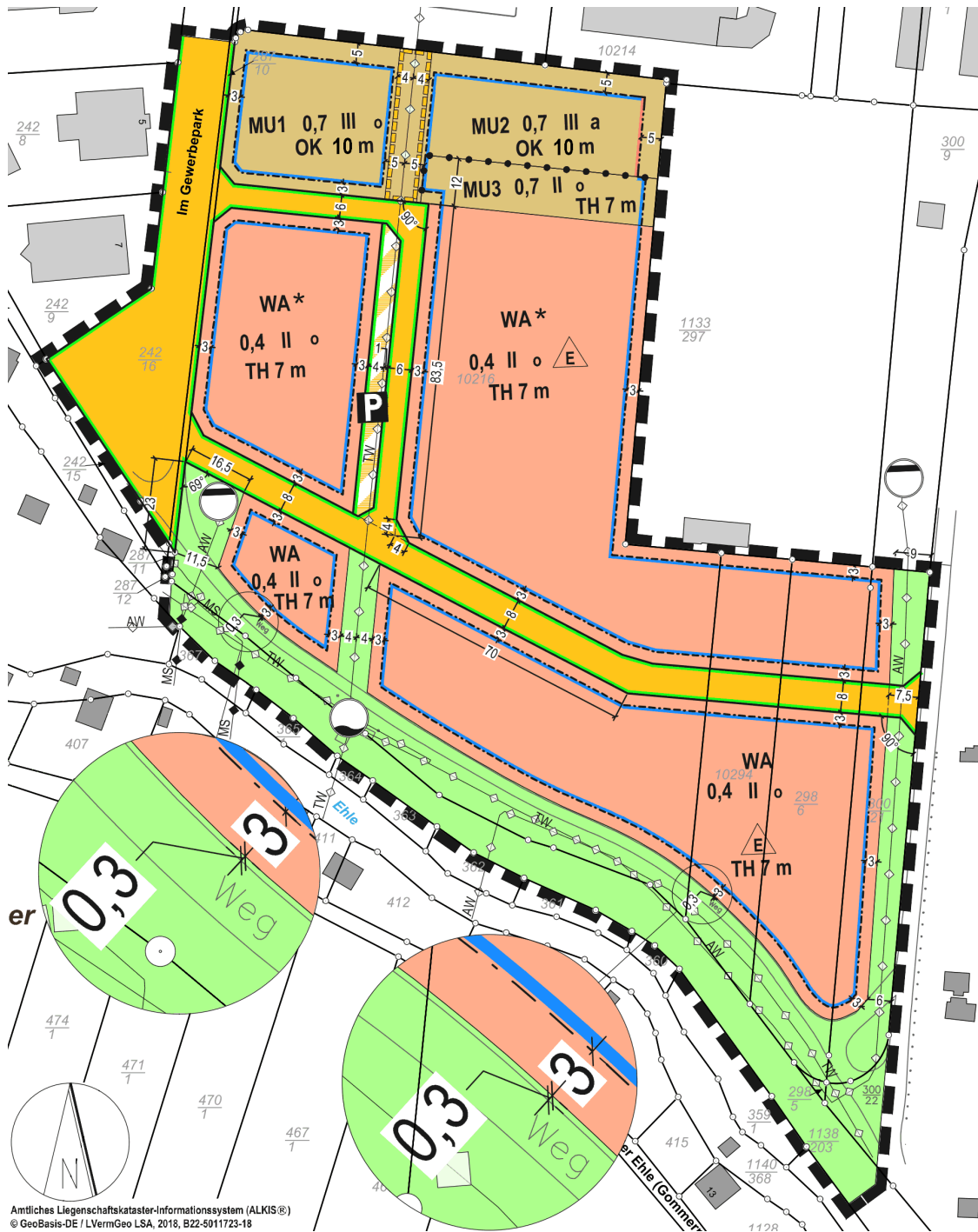
---

Die Bauleitplanung ist notwendig, um einerseits der entsprechenden Baulandnachfrage im regionalplanerischen Grundzentrum der Stadt mit planungsrechtlich vorbereiteter Fläche begegnen zu können. Andererseits wird durch sie begonnen, die städtebaulich unbefriedigende Einbindung des Einzelhandelszentrums Ehle-Center in den Siedlungsraum der Kernstadt Gommern zu verbessern, indem mit der vorliegenden Planung der Standort bauleitplanerisch arrondiert wird, mit der Perspektive, diese durch weitere Planungen in Richtung Stadtmitte fortzusetzen.

Der Geltungsbereich wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Die Fläche ist ein bisher weitgehend nutzungsfreies Offenland. Am östlichen Rand liegt ein Grünschnittsammelplatz der Stadt Gommern, am südlichen Rand verläuft eine Wegeverbindung entlang der Ehle. Die Offenlandnutzungen sollen zu Gunsten baulicher Nutzungen für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe aufgegeben werden. Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt rd. 3,2 ha u.a. allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) und urbane Gebiete (MU), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung der Baugebiete an dieser Stelle der Kernstadt wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Stadt Gommern gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung



Bebauungsplan (Auszug): Zeichnerische Festsetzungen (o.M.)

## 2.1 Baugebiete

Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen rd. 2,10 ha Baugebiete. Verwendet werden allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) und urbane Gebiete (MU). Durch den Geltungsbereich verläuft in West-Ost-Richtung zur Erschließung eine Planstraße, an

die sich nach Norden die allgemeinen Wohngebiete WA\* und nach Süden die allgemeinen Wohngebiete angliedern. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegen urbane Gebiete (MU). Die Anordnung der Baugebietskategorien zueinander sowie in Hinblick auf die nördlich angrenzende Nutzung durch überwiegend Einzelhandel, geschieht in städtebaulich abgeschichteter Reihenfolge. Die urbanen Gebieten MU liegen zwischen dem nördlich angrenzenden Ehle-Center und den südlich legenden allgemeinen Wohngebieten (WA und WA\*). Die grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungen des Geltungsbereichs in seiner Umgebung wurde in zwei Schallimmissionsprognose untersucht und nachgewiesen (siehe auch Kap. 2.5 – Lärmschutz, S. 20ff).

Das mit diesem Bebauungsplan ermöglichte Bebauungspotenzial stellt planungsrechtlich einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der ausgeglichen werden muss. Zu diesem Zweck setzt er einerseits mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 Bepflanzungen zur qualifizierten Aufwertung der Freiflächen fest, wodurch auch innerhalb der Eingriffsfläche von den Eigentümern der zukünftigen Bebauungen ein unmittelbarer Beitrag zur Kompensation geleistet werden wird. Der weitere Ausgleich wird durch externe Maßnahmen geleistet (siehe auch Kap. 2.4 – Grünordnung, S. 20, bzw. Kap. 2.11 – Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz; S. 31ff), die durch einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtlich bindend vereinbart werden.

### 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete erfolgt, um maßgeblich die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich vorzubereiten.

Um die Hauptnutzung "Wohnen" der allgemeinen Wohngebiete zu betonen, werden mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1 die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Anlagen der Verwaltung, durch Gartenbaubetriebe und durch Tankstellen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend andere und städtebaulich besser geeignete Flächen zur Verfügung, für z.B. Verwaltungen bereits in den nördlich der Wohngebiete festgesetzten urbanen Gebieten. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA und WA\* sind in Summe rd. 1,69 ha groß.

#### Immissionsschutz (WA & WA\*)

Zur Überprüfung der Schall-Immissionssituation im Bebauungsplangebiet wurden Schallgutachten erarbeitet<sup>4)</sup>. Die ausführliche Wiedergabe der Untersuchungsergebnisse und der abwägenden Behandlung in der vorliegenden planerischen Entscheidung ist im Kapitel 2.5 – Lärmschutz (S. 20ff) zu finden.

Die **Schallimmissionspegel aufgrund des Straßenverkehrs** in der Magdeburger Straße (B 246a) liegen an allen Immissionsorten der allgemeinen Wohngebiete WA und WA\* unterhalb der Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr). Die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Geltungsbereich sind daher unkritisch und mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

---

<sup>4)</sup> - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 22.01.2019.  
- öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 12.02.2019.

Die **Schallimmissionspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen** der Umgebung halten in den allgemeinen Wohngebieten WA, südlich der geplanten HAUPTerschließung, die Immissionsrichtwerte (Gewerbe) von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit ein bzw. unterschreiten sie. In den allgemeinen Wohngebieten WA\*, nördlich der geplanten HAUPTerschließung, wird der Immissionsrichtwert Tagzeit eingehalten oder teilweise unterschritten. Die Schallimmissionspegel der Nachtzeit liegen bei Werten von 41 bis 45 dB(A) und damit über dem Immissionsrichtwert der für allgemeine Wohngebiete gilt, halten aber den Immissionsrichtwert Nachtzeit für Mischgebiete von 45 dB(A) jedoch ein, in denen das Wohnen ebenfalls Hauptnutzung ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zusätzlich zur baugebietspauschalen Immissionsprognose wurde eine Immissionsprognose mit beispielhafter, eingefügter Bebauung erstellt. Sie zeigt, dass in West-, Südwest und Südrichtung der Probebebauungen auch in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert der allgemeinen Wohngebiete eingehalten wird. Unter Berücksichtigung der Aspekte der städtebaulichen Einbindung des Ehle-Centers in den Siedlungsraum, dem Widerspruch einer Lärmschutzwand zu diesem Planungsziel und ihre geringe Effizienz sowie der nur plangegebenen und daher nur theoretischen Lärmbelastung des Industriepark I wird es als insgesamt vertretbar und städtebaulich sinnvoll erachtet, die allgemeinen Wohngebiete WA\* im Umfang wie vorliegend und unter Verzicht auf einen aktiven Lärmschutz zum Ehle-Center hin festzusetzen sowie die rechnerische Lärmvorbelastung als ortsüblich hinzunehmend zu bewerten. Zum Schutz des Wohnens wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 bestimmt, dass im Rahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume zur lärmquellenabgewandten Seiten nach Westen, Südwesten und Süden ausgerichtet werden müssen. Darüber hinaus sind Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie dort mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden und die Lüftung der Räume anderweitig sichergestellt wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass auf anderem Wege der maßgebende Immissionswert der Nachtzeit eingehalten werden kann. Die getroffenen textlichen Festsetzungen basieren auf dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2012 (Az.: 4 BN 6.12), in dem Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe gegen Lärm gewerblicher Quellen als zulässig benannt werden.

#### **Maße der baulichen Nutzung (WA & WA\*)**

Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine Bebauung durch die Hauptnutzung von bis zu 40 % der Grundstücksfläche und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine grundsätzliche Gesamtversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) von bis zu 60 %. Durch diesen Wert der GRZ wird einerseits vorgegeben, dass die allgemeinen Wohngebiete durch die Anlage von Hausgärten stark durchgrünt werden. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitüblich nachgefragt wird.

Des Weiteren wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 'zweigeschossig' und die Traufhöhe auf maximal 7 m begrenzt. Dieser Rahmen greift einerseits den Wunsch nach einer hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf, andererseits begrenzt er durch die Definition der Traufhöhe eine hinter überhohen DREMPeln bzw. Attiken versteckte Dreigeschossigkeit durch ausgebaute Dach- bzw. Staffelgeschosse. Die Festsetzung stellt dabei sicher, dass sie gleichermaßen für Gebäude mit geneigten Dächern wie für Gebäude mit Flachdächern gilt. Die Höhenbegrenzung auf 7 m der im Wesentlichen raumbildenden Fassaden greift die in der Umgebung westlich der Straße "Im Gewerbepark" teilweise vorhandenen Höhen auf und stellt zusammen mit den Hö-

henbegrenzungen der nördlich gelegenen urbanen Gebiete von teilweise 7 m Traufhöhe bzw. 10 m Oberkante baulicher Anlagen eine Staffelung zu den Bauhöhen der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bauten des Einzelhandels im Ehle-Center her. Die Festsetzungen dienen dadurch der Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Dazu wird auch die im Allgemeinen bauordnungsrechtlich zulässige Überschreitung dieser Höhenfestlegungen durch ausgebaute Dach- oder Staffelfeschosse, die aufgrund der geringen zu berücksichtigenden Grundfläche nicht als Vollgeschoss zählen, durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 ebenfalls ausgeschlossen, da eine durch Aufenthaltsräume mit ihren Ansprüchen an Raumhöhen verbundene weiter angehobene Höhenentwicklung über die zwei zulässigen Vollgeschosse hinaus verhindert werden soll. Eine solche Höhenentwicklung widerspräche der beabsichtigten Einbindung in das Landschaftsbild des Ehleriums.

### **Bauweise/ Baugrenzen (WA & WA\*)**

Mit Blick auf die überwiegend nachgefragte Einfamilienhausbebauung wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt und in den beiden östlichen allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* nur die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zugelassen. Mit den Festsetzungen wird eine lockere Bebauungsstruktur erreicht bzw. für eine starke Durchgrünung der Baugebiete durch die privaten Hausgärten gesorgt. Die westlichen beiden allgemeinen Wohngebiete WA und WA\* enthalten nicht die Verpflichtung auf den Bau von Einzelhäusern, um an dieser Stelle des Übergangs zwischen der großflächigeren Bebauungsstruktur westlich der Straße "Im Gewerbepark" und den östlich zulässigen Einzelhäusern einen städtebaulichen Übergang zu erreichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die entlang der Grenzen der allgemeinen Wohngebiete nur den nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen übernehmen.

### **2.1.2 Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO**

Die Festsetzung von ca. 0,41 ha urbanen Gebieten erfolgt, um die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe oder andere Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 konkretisiert: Die Nutzungen durch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da in den beiden Einzelhandelszentren Gommerns, dem nördlich angrenzenden Ehle-Center und der Ortsmitte der Kernstadt, sowie den weiteren Standorten bereits ein breites Angebot an Sortimenten und Branchen vorhanden ist und beide Einzelhandelszentren auch noch interne, ausreichend große Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, Schank und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten besitzen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da ihre Emissionen an dieser Stelle für die südlich angrenzende Wohnnutzung als nicht dienlich bewertet werden. Die auf der nächsten Seite folgende Übersicht der Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte in Gommern (Kernstadt) dient der Orientierung über den vorhandenen Sortiments- und Branchenmix.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Übersicht der Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte in Gommern (Kernstadt)

Standort		Firma	Sortiment, Branche
Ehle-Center	Im Gewerbepark 2	Edeka	Lebensmittel-Vollsortimenter
		M&c-Geiz	Non-Food-Discounter
		NKD	Bekleidung & Heimtextilien
		Rossmann	Drogeriemarkt
		K+K Schuh-Center	Schuhe
		Jeans Fritz	Bekleidung
		Dänische Bettenlager	Möbel & Heimtextilien
		Trend Zoo Center	Heimtierbedarf
		kik	Textilien- und Non-Food-Discount
		TEDI	Waren des täglichen Ge- & Verbrauchs
		Ernsting's family	Bekleidung & Wohnaccessoires
		La Rose	Blumen & Pflanzen
		Telekommunikations-einzelhandel	Telekommunikationsprodukte & Zubehör
		Presse- & Tabakkiosk	Presse-/ Tabakartikel, Lotterien & Süßwaren
		Halle 1	1x Einheit Leerstand
Halle 3	3x Einheiten Leerstand		
Halle 5	1x Einheit Leerstand		
Ortsmitte	Martin-Schwantes-Str. 5	Weinzeit Gommern	Weine, Brände & Accessoires
	Martin-Schwantes-Str. 13	Amplifon	Hörgeräte
	Martin-Schwantes-Str. 18	Schloss-Apotheke	Apotheke
		Fleischerei Meyer	Fleischerfachgeschäft
	Martin-Schwantes-Str. 21	Einzelhandel Adler	Bekleidung, Stoffe & Kurzwaren, Schneiderei, Paketshop
	Martin-Schwantes-Str. 22	Bäckerei & Konditorei Sprung	Bäckerei & Konditorei
	Martin-Schwantes-Str. 22c	Bekleidung Nguyn	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kosmetik, Schmuck, Wohnaccessoires & Geschenkartikel
	Martin-Schwantes-Str. 23	NP-Discount	Lebensmittel-Discounter
		Kaufhaus am Markt	Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren & Geschenkartikel
		Friseursalon Friedrichs	Friseur
	Martin-Schwantes-Str. 26	Herrmann	Uhren, Schmuck & Juwelier
	Martin-Schwantes-Str. 27	JeansMeile	Bekleidung, Kurzwaren, Schneiderei & Paketshop
	Martin-Schwantes-Str. 34	Fahrräder & Service	Fahrräder & Service
	Martin-Schwantes-Str. 35	Raumausstatter Krohn	Raumausstattung, Rollladen- und Jalousiebau, Sattler & Feintäschner
	Martin-Schwantes-Str. 45a	Schumburg's Fleisch- und Wurstwaren	Fleischerfachgeschäft
Martin-Schwantes-Str. 46	Blumenhaus Römer	Blumen, Pflanzen & Geschenkartikel	
Martin-Schwantes-Str. 47	E-point Pollok	Heimelektronik & Haushaltsgeräte (Handel & Reparatur)	
Martin-Schwantes-Str. ...	...	mehrere Einheiten Leerstand	



Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Standort		Firma	Sortiment, Branche
Rohrteich-center	Karither Straße 29	Norma	Lebensmittel-Discounter
		Presse-Shop	Presse-/ Tabakartikel, Lotterien & Postfiliale
		Ratsapotheke	Apotheke
		...	3x Leerstand
Weitere Standorte	Industriepark 1	Greenline Tankstelle	Kraftstoffe
	Knickstr. 10	BHG bauspezi	Bau- & Gartenmarkt, Landwirtschaftsbedarf
	Magdeburger Str. 1a	Getränkemarkt	Getränkemarkt
		...	2x Leerstand
	Magdeburger Str. 19a	Netto	Lebensmittel-Discounter
	Magdeburger Str. 21	Lidl	Lebensmittel-Discounter
		Backshop Richter	Bäckerei & Konditorei
	Magdeburger Str. 28	Total Tankstelle	Kraftstoffe & Verbrauchsartikel
	Magdeburger Str. ...	...	mehrere Einheiten Leerstand
Nordhausener Str. 14	Carolas Blumenstübchen	Blumen, Wohnaccessoires & Geschenkartikel	
Salz-/ Hagenstr. ...	...	2x Leerstand	

Eine Ausdehnung der Flächen für Einzelhandelsnutzungen in der Nachbarschaft zum Einzelhandelszentrum des Ehle-Centers soll darüber hinaus aus regionalplanerischen Gründen dezidiert nicht vorgenommen werden, da die dort vorhandenen baulich nutzbaren Flächen und die freien Nutzungskapazitäten in den Gebäuden für die Versorgung des Grundzentrums Gommern ausreichend bemessen sind.

Durch die urbanen Gebiete verläuft eine Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.3 wird festgesetzt, dass im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche als bauliche Nutzungen lediglich mit einer leichten Befestigung versehene Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze zulässig sind und dass der Bewuchs der Fläche den Bestimmungen des Leitungsträgers entsprechen muss. Die Regelung stellt sicher, dass die Nutzung des Grundeigentums durch den Besitzer einen ggf. notwendigen Zugriff des Leitungsträgers auf die Hauptversorgungsinfrastruktur mit allgemeingesellschaftlicher Bedeutung bei verhältnismäßig geringem technischen Aufwand und entsprechend geringen Begleitkosten ermöglicht. Eine zusätzliche Aussage der Festsetzung Ziffer 1.3 über die Zulässigkeit von Hauptnutzungen kann entfallen, da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Bereiche liegt und daher einer Nutzung mit Hauptgebäuden nicht zugänglich ist. Die festgesetzten urbanen Gebiete sind insgesamt in Summe rd. 0,41 ha groß.

### Immissionsschutz (MU)

Zur Überprüfung der Schall-Immissionssituation im Bebauungsplangebiet wurden Schallgutachten erarbeitet<sup>5)</sup>. Die ausführliche Wiedergabe der Untersuchungsergebnisse und der abwägenden Behandlung in der vorliegenden planerischen Entscheidung ist im Kapitel 2.5 – Lärmschutz, S. 20ff, zu finden.

<sup>5)</sup> - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 22.01.2019.  
 - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 12.02.2019.

Die **Schallimmissionspegel aufgrund des Straßenverkehrs** in der Magdeburger Straße (B 246a) liegen an allen Immissionsorten der urbanen Gebiete MU unterhalb der Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bzw. unter in Analogie zur TA Lärm ergänzten Orientierungswerte für urbane Gebiete von 63 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit. Die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Geltungsbereich sind daher unkritisch und mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

Die **Schallimmissionspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen** der Umgebung liegt in den urbanen Gebieten MU bei höchstens 56 dB(A) und unterschreitet den Immissionsrichtwert (Gewerbe) von 63 dB(A) zur Tagzeit deutlich. In der Nachtzeit liegen die Immissionspegel zwischen 46 und 51 dB(A). Sie überschreiten den zugehörigen Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

Der gegenüber der Tagzeit reduzierte Immissionsrichtwert der Nachtzeit soll den besonderen Schutzanspruch des Wohnens in Bezug auf das Schlafen sicherstellen. Für die in urbanen Gebieten zulässigen **gewerblichen Nutzungen** gelten ganztags die Immissionsrichtwerte der Tagzeit, die eingehalten werden.

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation des **Wohnens** in den urbanen Gebieten MU in der Nachtzeit wurde zusätzlich zur baugebietspauschalen Immissionsprognose eine weitere Prognose mit beispielhaft eingefügter Bebauung erstellt, zur Überprüfung der Wirksamkeit der immissionsschutzrechtlichen Regelungen der textlichen Festsetzungen. Sie zeigt, dass in Südrichtung der Probebebauungen auch in der Nachtzeit mit Immissionspegeln von 31 bis 43 dB(A) (Haus 1) bzw. von 34 bis 45 dB(A) (Haus 2) der Immissionsrichtwert Nachtzeit von 45 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird. Unter Berücksichtigung der Aspekte der städtebaulichen Einbindung des Ehle-Centers in den Siedlungsraum, dem Widerspruch einer Lärmschutzwand zu diesem Planungsziel und ihre geringe Effizienz sowie der nur plangegebenen und daher nur theoretischen Lärmbelastung des Industriepark I wird es als insgesamt vertretbar und städtebaulich sinnvoll erachtet, die urbanen Gebiete MU im Umfang wie vorliegend und unter Verzicht auf einen aktiven Lärmschutz zum Ehle-Center hin festzusetzen sowie die rechnerische Lärmvorbelastung als ortsüblich hinzunehmend zu bewerten. Zum Schutz des Wohnens wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 bestimmt, dass im Rahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume zur lärmquellenabgewandten Seiten nach Süden ausgerichtet werden müssen. Darüber hinaus sind Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie dort mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden und die Lüftung der Räume anderweitig sichergestellt wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass auf anderem Wege der maßgebende Immissionswert der Nachtzeit eingehalten werden kann. Anzumerken ist, dass gemäß Berechnungsmodalität der TA Lärm in der Nachtzeit die Lärmsituation nicht über den gesamten Zeitabschnitt gemittelt wird, sondern nur die voraussichtlich lauteste Stunde zu berücksichtigen ist. Dadurch entsteht eine gewisse Zuspitzung bei der Beurteilung der gesamten Nachtzeit. Die getroffenen textlichen Festsetzungen basieren auf dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2012 (Az.: 4 BN 6.12), in dem Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe gegen Lärm gewerblicher Quellen als zulässig benannt werden.

#### **Maße der baulichen Nutzung (MU)**

Die in den urbanen Gebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,7 ermöglichen eine Bebauung durch die Hauptnutzung von bis zu 70 % der Grundstücksfläche und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine grundsätzliche Gesamtversiegelung durch Haupt-

und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) von bis zu 80 %. Durch diese relativ hohe GRZ wird einerseits vorgegeben, dass auch die urbanen Gebiete durch die Anlage von Grünflächen und Hausgärten durchgrünt werden. Andererseits ermöglicht der Wert am räumlichen Übergang zum Einzelhandelszentrum, eine städtebauliche Verdichtung bzw. Staffelung der Verdichtung der Bebauung.

Des Weiteren wird in den beiden großflächigen urbanen Gebieten MU am nördlichen Plangebietsrand die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 'dreigeschossig' und die Oberkante baulicher Anlagen im Höchstmaß auf 10 m begrenzt. Der Festsetzungsrahmen greift den Wunsch nach einer hohen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke auf, begrenzt sie aber auch auf ein Maß, das sich mit den Höhenentwicklungen der Gebäude des Ehle-Centers zusammenziehen kann.

Im urbanen Gebiet MU, das an ein allgemeines Wohngebiet WA\* angrenzt, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hingegen nur auf 'zweigeschossig' und die Traufhöhe im Höchstmaß auf 7 m begrenzt, die Oberkante wird nicht definiert. In diesem 12 m breiten Streifen soll sich die Höhenentwicklung der Bebauung im urbanen Gebiet an die in den südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten angleichen. Die Höhenbegrenzung der im Wesentlichen raumbildenden Fassaden auf 7 m greift die in der Umgebung westlich der Straße "Im Gewerbepark" sowie teilweise auch nördlich im Einzelhandelszentrum vorhandenen Höhen auf. Die Festsetzungen dienen dadurch der Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild. Die textliche Festsetzung Ziffer 4 dient der Klarstellung der Definition der Traufhöhe und der Überleitung zur Anwendbarkeit auf die Attikahöhe.

### **Bauweise/ Baugrenzen (MU)**

Im Allgemeinen wird die offene Bauweise festgesetzt, da sie in der Umgebung vorhanden ist und sie durch die Grenzabstände der Hauptbaukörper eine Durchgrünung der Baugebiete fördert. Die offene Bauweise ermöglicht Gebäudelängen von bis zu 50 m. Von dieser Begrenzung darf im nordöstlichen urbanen Gebiet abgewichen werden, um die dort mögliche Länge von über 50 m ausnutzen zu können. Eine derart lange Bebauung würde sich positiv auf die Abschirmung der Einflüsse des Ehle-Centers auf die südlich der Bebauung liegenden Gebiete auswirken.

In den urbanen Gebieten MU werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch zumeist Baugrenzen bestimmt, die nach Westen und Süden den nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m an den Grenzen der Baugebiete zu den Verkehrsflächen übernehmen. Im Norden wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen Gebietsgrenze geführt, um so auch bei unterschiedlich verwirklichten Gebäudehöhen einen gleichen, einheitlichen Mindestabstand der Gebäude in Richtung auf das Ehle-Center vorzugeben. Bei den Baugrenzen entlang der die urbanen Gebiete querenden Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung (TW) wird der Abstand der Baugrenzen zur Leitung mit beiderseits je 5 m festgesetzt. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt je Leitungsseite 4 m Breite. Der je Seite um 1 m größere Abstand der Baugrenzen ermöglicht ein konfliktfreies Nebeneinander der Hauptbaukörper der urbanen Gebiete und der potenziellen Zugriffsmöglichkeit des Leitungsträgers auf den Schutzstreifen. Nach Osten wird die bebaubare Fläche im nordöstlichen urbanen Gebiet durch eine Baulinie mit Abstand von 5 m zur östlichen Gebietsgrenze begrenzt. Es wird angestrebt, dass ein langes, winkelförmiges Gebäude in dem Gebiet errichtet wird, um eine möglichst umfangreiche Abschirmung der Einflüsse des Ehle-Centers und des Industrieparks auf die südlich der Bebauung liegenden Gebiete zu erreichen. Die Vorgabe der östlichen Gebäudekante wirkt sich vorteilhaft auf den abgeschirmten Bereich der südlich gelegenen

Gebiete aus. Die Begrenzung der Baufreiheit durch die Lagevorgabe wird als vertretbar vor dem Hintergrund der Verbesserung des Immissionsschutzes erachtet.

## **2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung**

Die Einbindung in das überregionale und regionale Straßennetz besteht über die an der Kernstadt Gommern vorbeigeführte Bundesstraße 184 (Magdeburg – Dessau-Roßlau), die geltungsbereichsnah vorbeiführende B 246a sowie die Kreisstraßen 1015 (Gommern – Pretzien; im Salzlandkreis: K 1759) und K 1220 (Gommern – Büden). In das System des busgestützten öffentlichen Personennahverkehrs ist die der Geltungsbereich durch die über die Magdeburger Straße geführten Buslinien 701 (Gommern – Magdeburg) und 708 (Gommern – Burg) der Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH eingebunden (nächstgelegene Haltestellen: "Magdeburger Chaussee" sowie mit lediglich zeitweiser Bedienung: "Ehlepark"). Der nächstgelegene Halt des Schienenpersonennahverkehrs ist der Bahnhof Gommern.

Die insgesamt festgesetzten Verkehrsflächen haben eine Gesamtgröße von rd. 0,50 ha. Sie bestehen aus Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche".

### **Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/ Straßenbegrenzungslinie**

Zur Erschließung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest. Sie haben eine Größe von insgesamt rd. 0,46 ha, die sich auf rd. 0,22 ha für die bestehende Straße "Im Gewerbepark" und rd. 0,24 ha für die Planstraßen aufteilen. Die Ränder der Straßenverkehrsfläche werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben.

Die Haupteerschließung der neuen Baugebiete erfolgt durch eine an den Wendepunkt der Straße "Im Gewerbepark" anschließende Planstraße, die den Geltungsbereich bis an die östliche Grenze durchquert und dort in eine angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche mündet, die wie die Straße "Im Gewerbepark" nach Norden an die Magdeburger Straße (B 246a) führt. Die gewählte Breite des Planzeichens Straßenverkehrsfläche von 8 m ermöglicht einen Straßenquerschnitt, der sowohl die Erschließung des überwiegenden Anteils des Geltungsbereichs ermöglicht als auch eine perspektivische Vernetzung mit späteren Bebauungen in Richtung der östlich gelegenen Innenstadt von Gommern. Die Breite der Verkehrsfläche wurde in dieser Größe gewählt, um im Ausbau der Fläche eine Trennung von Geh- und Fahrnutzung herstellen zu können.

Zusätzlich zur Haupteerschließung geht von ihr nach Norden hin eine Nebenerschließung durch die allgemeinen Wohngebiete WA\* hindurch, die mit einem Winkel ebenfalls zur Straße "Im Gewerbepark" geführt wird. Die dafür festgesetzte Breite von 6 m ist aufgrund der nachrangigen Bedeutung geringer gewählt als bei der Haupteerschließung. Für sie ist derzeit ein Ausbau mit Mischverkehrsfläche angedacht.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" mit einer Größe von rd. 0,04 ha festgesetzt. Dadurch wird auch im öffentlichen Raum ein zusätzliches Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen. Der Rand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der nicht zugleich Grenze zur Straßenverkehrsfläche ist, wird ebenfalls durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt

und zeichnerisch hervorgehoben. Die Nutzungsmöglichkeiten der "Öffentliche Parkfläche" wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 6 näher bestimmt. Die zulässigen Nutzungen (Parken, Nutzung durch Ver- und Entsorgungsanlagen und Begrünung) erlauben einen der örtlichen Situation angepassten und angemessenen Nutzungsrahmen. Die Möglichkeiten der Begrünung werden durch die unter der Fläche verlaufende Trinkwasser-Fernleitung und ihren Schutzstreifen eingeschränkt.

### **Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird einerseits durch die festgesetzte "Öffentlichen Parkfläche" Rechnung getragen. Andererseits werden dadurch die Eigentümer der Baugrundstücke nicht von ihrer grundsätzlichen Verpflichtung nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt entbunden, 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.

## **2.3 Versorgungsanlagen/ Hauptleitungen/ Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen verschiedene Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsträger, die mit den entsprechenden Planzeichen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Es handelt sich dabei um eine Übergabestelle zwischen zwei Trägern der Trinkwasserversorgung, um zwei Pumpwerke der Abwasserentsorgung sowie um unterirdische Trink-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungen, letztere z.T. auch oberirdisch, mit den mitgeteilten zugeordneten Schutzstreifen.

Das Baugebiet kann an in der Nachbarschaft bestehende Verbundnetze für Erdgas, elektrische Energie, Wasser und Abwasser angeschlossen werden. Die Leitungsnetze sind in der Straße "Im Gewerbepark" vorhanden.

Elektrische Energie und Erdgas sind über die Versorgungsnetze der Avacon AG erhältlich; Grundversorger beider Medien ist die E.ON Energie Deutschland GmbH. Die Trinkwasserversorgung sowie die zentrale Entsorgung des Schmutzwassers geschehen in Trägerschaft des städtischen Eigenbetriebs Wasser und Abwasser Gommern, die Entsorgung des Niederschlagswassers in Trägerschaft der Stadt Gommern. Die Trinkwasserversorgung wird betrieben durch die Firma Heidewasser GmbH. Die Schmutzwasserbehandlung geschieht in der Kläranlage Schönebeck-Frohse.

Die Abfallentsorgung der Siedlungsabfälle (u.a. Bioabfall, Restmüll, Sperrmüll) geschieht in Trägerschaft des Landkreises Jerichower Land durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH (AJL).

Die Leistungserbringungen der Ver- und Entsorger sind mit Kosten für den Anschluss und/oder Bezugs-/ Betriebskosten verbunden, die sich nach den jeweiligen Tarifbestimmungen oder Kostensatzungen (bspw. Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Niederschlagsentwässerung der Stadt Gommern; 2017) richten.

Anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstige Standortbedingungen abzuleiten. Dennoch ist grundsätzlich gem. § 55 Abs. 2 WHG auf den Baugrundstücken eine Versickerung des Niederschlagswassers oder seine Nutzung auf dem Grundstück (bspw. Zisterne zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung) vorzusehen. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Regenentwässerungsanlage, diese

ist gemäß der Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Darüber hinaus ist für die Straßenentwässerung eine Niederschlagswasserableitung in den nächsten Vorfluter geplant. Die zusätzliche Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Ehle bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

## 2.4 Grünordnung

---

### **Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zusammen rd. 0,56 ha groß. In den Grünflächen liegen zahlreiche Einrichtungen und Anlage von Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsträgern sowie der Elektrizitätsversorgung. Entlang der Ehle verläuft ein befestigter und mit Beleuchtung ausgestatteter Weg. Er ist eine für Fußgänger und Radfahrer wichtige innerörtliche Wegeverbindung zwischen den westlich gelegenen Gebieten Vogelsang und Schenkenteich, dem Ehle-Center, den östlich gelegenen Einrichtungen des Schul- und Sportzentrums, einschließlich eines Kindergartens, sowie der ostwärts nachfolgenden Innenstadt. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 7 wird sichergestellt, dass diese Nutzungskombination auch planungsrechtlich nachvollzogen wird und zulässig ist.

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

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 wird erreicht, dass durch die Eigentümer der zukünftigen Baugrundstücke durch qualifizierte Aufwertung der Freiflächen ein Beitrag zur Kompensation des baubedingten Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb der Eingriffsfläche geleistet wird. Dazu wird bestimmt, dass in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen definierte Anzahlen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen sind. Die Bestimmung des Zeithorizonts für die Erstbepflanzung dient dazu, dass der Kompensationsbeitrag zeitnah zum Eingriff erfolgt. Der weitere Ausgleich wird durch externe Maßnahmen geleistet werden, die bis zum Feststellungsbeschluss des Bebauungsplans durch zwei Verträge zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen rechtsverbindlich geregelt werden.

## 2.5 Lärmschutz

---

Der Geltungsbereich ist aus der Umgebung verschiedenen Lärmeinflüssen ausgesetzt. Die Emittenten sind die gewerblichen Nutzungen westlich der Straße "Im Gewerbepark", die Nutzungen des Einzelhandelszentrums des Ehle-Centers nördlich angrenzend sowie in nördlicher und nordöstlicher Richtung sowohl der Straßenverkehr auf der Magdeburger Straße (B 246a) als auch die Industriegebiete nördlich der Magdeburger Straße. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurden schalltechnische Gutachten eingeholt<sup>6)</sup>.

---

<sup>6)</sup> - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 22.01.2019.  
- öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147b). Schönebeck, 12.02.2019.

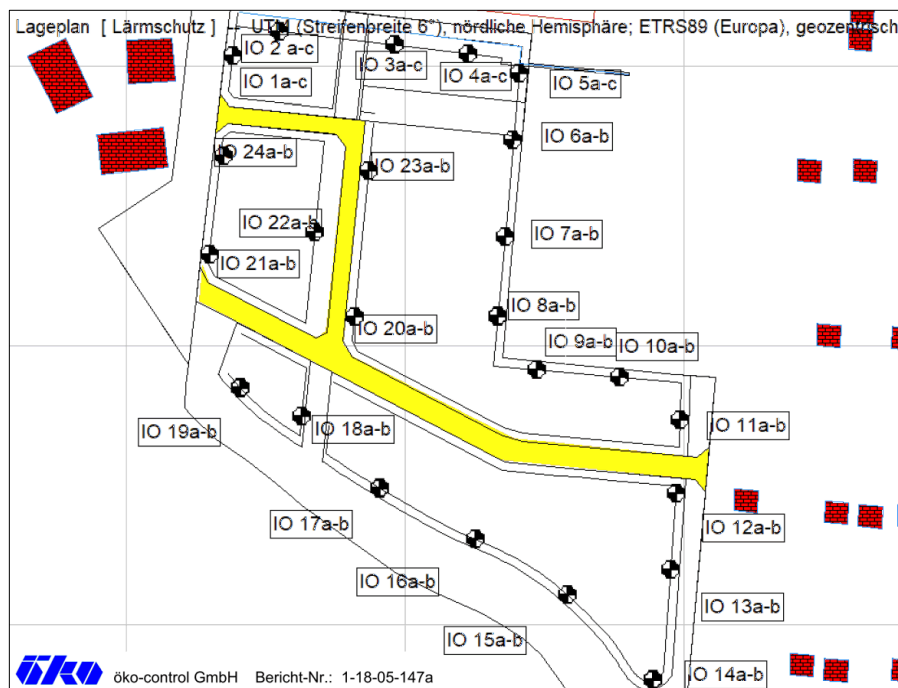


Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet die Schallquelle nach zwei Fällen, zum einen den Geräuschen des Straßenverkehrs, die auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" zu beurteilen sind, zum anderen die Geräusche aufgrund gewerblicher Nutzungen, deren Untersuchung auf Grundlage Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfolgen muss. Da die DIN 18005 aus dem Jahr 2002 stammt, kennt sie die 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführte und in der vorliegenden Planung verwendete Baugebietskategorie "urbane Gebiete" nicht. Ersatzweise wurden die Orientierungswerte der urbanen Gebiete in Analogie zu den in der TA Lärm erlassenen Immissionsrichtwerten gebildet.

Gebietseinordnung (Baugebiet)	Orientierungswerte		Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte	
	aufgrund Verkehr [in dB(A)]		aufgrund Gewerbe [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 & WA*	55	45	55	40
Mischgebiete MI	60	50	60	45
Urbane Gebiete MU	(63)	(50)	63	45

*Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowie Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (nur Gewerbe)*

Zur räumlichen Beurteilung der Schallimmissionen bei freier Schallausbreitung wurden 24 Immissionspunkte über die Fläche des Geltungsbereichs verteilt, an denen an den relevanten Einwirkhöhen der verschiedenen Vollgeschosse (a = EG, b = 1.OG und c = 2.OG) je ein Immissionsort für die Simulationsberechnung gelegt wurde, wie nachfolgend abgebildet.



*Schallimmissionsprognose: Lageplan Immissionsorte bei freier Schallausbreitung*

### **Schallimmissionspegel aufgrund des Straßenverkehrs (Tag- und Nachtzeit)**

Der Berechnung der Schallimmissionspegel aufgrund des Straßenverkehrs in der Magdeburger Straße (B 246a) liegen die Verkehrsstärke, der LKW-Anteil, die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Art der Straßenoberfläche und deren Gradienten zugrunde. Im Ergebnis unterschreiten an allen Immissionsorten des Geltungsbereichs die Schallimmissionspegel die strenger Orientierungswerte (Verkehr) der allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit. Der höchste Prognosewert tagsüber beträgt 50 dB(A), der höchste Nachtwert 39 dB(A). Die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen im Geltungsbereich sind daher unkritisch und mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

### **Schallimmissionen aufgrund gewerblicher Nutzungen**

Die für die Schallimmissionspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen relevanten Quellen der Umgebung sind das nördlich des Geltungsbereichs angrenzende Ehle-Center sowie der nördlich der Magdeburger Straße (B 246a) liegende Industriepark I. Im Bebauungsplan "Industriepark I" wurden in verschiedenen räumlichen Bereichen flächenbezogene Schalleistungspegel als Obergrenze zulässiger Emissionen festgesetzt, die in den Prognoserechnungen regelkonform als gleichzeitig und vollständig ausgeschöpft Eingang gefunden haben. Die verschiedensten Schallquellen des Ehle-Centers, anlagen- und nutzungsbedingte Lärmquellen einschließlich der generierten Verkehre, wurden durch eine Ortsbegehung aufgenommen und mit sachtypischen Schallwerten in die Prognosen eingestellt.

### **Schallimmissionspegel aufgrund gewerblicher Nutzungen (Tagzeit)**

Die Schallimmissionspegel halten zur Tagzeit an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte ein oder unterschreiten sie. Die höchsten Immissionspegel liegen in den allgemeinen Wohngebieten WA bei 54 dB(A) und in den allgemeinen Wohngebieten WA\* bei 55 dB(A); der Immissionsrichtwert beträgt in diesen Baugebieten 55 dB(A). Der höchste Immissionspegel im urbanen Gebiet MU liegt bei 56 dB(A); der entsprechende Immissionsrichtwert beträgt 63 dB(A). Zur Tagzeit sind die Schallimmissionspegel des Gewerbelärms mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar.

### **Schallimmissionspegel aufgrund gewerblicher Nutzungen (Nachtzeit)**

Die Schallimmissionspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen der Umgebung sind zur Nachtzeit aufgrund unterschiedlicher Ergebnisse differenziert nach den Baugebietstypen zu betrachten:

WA In den allgemeinen Wohngebieten WA, Immissionsorte 12 bis 19, wird der Immissionsrichtwert Nachtzeit eingehalten oder unterschritten. Die Immissionspegel liegen bei 39 oder 40 dB(A); der Immissionsrichtwert beträgt 40 dB(A).

WA\* In den allgemeinen Wohngebieten WA\*, Immissionsorte 6 bis 11 sowie 20 bis 24, liegen die nächtlichen Immissionspegel zwischen 41 und 45 dB(A). Sie überschreiten damit den zugehörigen Immissionsrichtwert von 40 dB(A), halten den Immissionsrichtwert von Mischgebieten oder urbanen Gebieten, 45 dB(A), jedoch ein.

MU In den urbanen Gebieten MU; Immissionsorte 1 bis 5, liegen die Immissionspegel zwischen 46 und 51 dB(A). Sie überschreiten den zugehörigen Immissionsrichtwert von 45 dB(A).

In den **allgemeinen Wohngebieten WA** wird der schalltechnische Immissionsrichtwert Nachtzeit von 40 dB(A) eingehalten oder unterschritten. Die Ergebnisse in den allgemeinen Wohngebieten WA\* und den urbanen Gebieten MU bedürfen genauerer Betrachtungen:

### **Aktiver oder passiver Schallschutz**

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Einbindung des Einzelhandelszentrums Ehle-Center in den Siedlungsraum der Stadt Gommern begonnen. Die vorliegende Planung reagiert auf die Emissionsquellen des Ehle-Centers durch abgeschichtete Festsetzung der Baugebiete, angrenzend an das Ehle-Center mit urbanen Gebieten MU, südlich daran angrenzend mit allgemeinen Wohngebieten WA\* und wiederum daran südlich angrenzend mit allgemeinen Wohngebieten WA. Eine Notwendigkeit, auf die westlich liegenden gewerblichen Nutzungen ebenfalls mit der Festsetzung urbaner Gebiete oder von Mischgebieten zu reagieren, hat sich aufgrund der im Schallgutachten prognostizierten Immissionssituation für die dorthin orientierten Flächen nicht ergeben. Der Bedarf an Baugebieten für nicht wesentlich störendes Gewerbe in der Kernstadt, wie er durch urbane Gebiete oder Mischgebiete bedient werden kann, ist durch die in Gommern vorhandenen Siedlungsstrukturen und ihre Ausnutzungen nicht groß, zumal an dieser Stelle in Nachbarschaft zum Ehle-Center die zentrenrelevanten Nutzungen des Einzelhandels nicht ausgebaut werden sollen und demzufolge ausgeschlossen werden. Gleichzeitig gibt es eine vehemente Nachfrage nach Wohnnutzungen, gerade auch für diesen Bereich der Stadt. Zur Lösung der Schallimmissionsproblematik sind verschiedene Ansätze zu prüfen:

Eine aktive Abschirmung der Lärmquelle Ehle-Center ist technisch durch die Errichtung bspw. einer Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Schirmhöhe von 5,0 bis 7,5 m und einer Länge von rd. 150 m entlang der Plangebietsgrenze und östlich angrenzend möglich. Eine Lärmschutzanlage gilt als technisch grundsätzlich sinnvoll, soweit eine Reduktion der Schallimmissionspegel um 5-8 dB(A) erreicht wird. Diesen Anspruch kann die beispielhaft gerechnete Lärmschutzwand von 7,5 m Höhe in den urbanen Gebieten und den allgemeinen Wohngebieten WA\* gerade im Mindestmaß erreichen (siehe Schallgutachten vom 22.01.2019: Berechnungsplanfall nach Einsatz einer Lärmschutzwand, Tabelle 11, S. 38-39). Die Lärmschutzwand ändert die Immissionssituation in den urbanen Gebieten zwar deutlich, zeigt aber in den allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* aufgrund der zunehmenden Entfernung und des damit einhergehenden größeren Schalleintrags des Bebauungsplangebiets "Industriepark I" wenig Wirkung. Bei einem Ansatz der Erstellungskosten von etwa 550 €/m<sup>2</sup> würde sich für die Lärmschutzwand ein geschätzter Gesamtpreis je nach Bauhöhe von 412.500 bis rd. 618.800 € ergeben. Angesichts des im Wesentlichen lediglich auf die urbanen Gebiete MU begrenzten Erfolgs bei hohen Kosten und dem Umstand, dass die Lärmschutzwand dem Planungsziel eklatant widerspricht, die Integration des Ehle-Centers in den Siedlungsraum zu befördern, wird von der Festsetzung einer Lärmschutzanlage abgesehen. Die vorgesehene Bebauung der urbanen Gebiete MU wird zudem zu einer abschirmenden Wirkung führen, und dadurch die freie Schallausbreitung zwischen der Quelle, den Lieferverkehren auf dem Gelände des Ehle-Centers, und den allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* führen.

Die Lärmimmissionen aufgrund des "Industriepark I" basieren auf den im gleichnamigen Bebauungsplan als zulässig bestimmten flächenbezogenen Schallleistungspegeln, die in der Prognoserechnung regelkonform als gleichzeitig und vollständig ausgeschöpft berücksichtigt werden müssen. Dieses muss aber als lediglich plangegebene, theoretische Belastung des ungünstigsten Falls gesehen werden, da bei der Vielzahl verschiedener und voneinander unabhängiger Betriebe nicht davon ausgegangen werden

kann, dass alle Betriebe mit all ihren emissionswirksamen Anlagen und Nutzungen in der Nachtzeit und zur gleichen Stunde die flächenbezogenen Schallleistungspegel auch vollständig ausnutzen. Der Berechnungsplanfall des Schallgutachtens "nach Einsatz Lärmschutzwand" zeigt, dass nach weitgehender Abschirmung der Lärmquelle Ehle-Center in den urbanen Gebieten MU der Immissionsrichtwert der Nachtzeit eingehalten oder unterschritten wird. Die Immissionssituation in den allgemeinen Wohngebieten WA\* zeigt zur Nachtzeit in Folge der plangegebenen, theoretischen Emissionen des Bebauungsplans "Industriepark I" rechnerische Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von bis zu 1 dB(A). Neben den absoluten Skalen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet, vgl. u.a. Sälzer<sup>7)</sup>:

- "nicht messbar" – "messbar": Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.
- "wesentlich" – "nicht wesentlich": Als "wesentliche Änderung" wird, u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV, eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt.

Die errechnete Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nachtzeit um 1 dB(A) erreicht zwar gerade eine "messbare" Größe, sie unterschreitet die definierte Schwelle einer "wesentlichen" Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) aber deutlich, so dass die Mehrzahl der Betroffenen sie subjektiv nicht wahrnehmen wird. Die Festsetzung eines weitergehenden baulichen Schallschutzes wird deshalb in den allgemeinen Wohngebieten WA\* als nicht erforderlich gewertet. Diese geringe Überschreitung kann bei Berücksichtigung ihres Zustandekommens keinen aktiven Lärmschutz bspw. durch eine Lärmschutzwand am östlichen Rand des Geltungsbereichs auslösen, zumal sie nach Auskunft des Schallgutachters eine Höhe von 8 m, besser 12 m haben sollte, um wenigstens eine geringe Wirkung gegen die Lärmquellen in mindestens 250 m Entfernung erzielen zu können, da sie relativ weit entfernt liegen. Die Ineffektivität und Unwirtschaftlichkeit dieser Maßnahme ist offensichtlich.

#### **Allgemeine Wohngebiete WA\*: Immissionssituation Nachtzeit**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die beiden maßgeblichen Schallquellen scheiden aus, wie zuvor dargelegt. In Folge der vorliegenden planerischen Entscheidungen ergibt sich für die allgemeinen Wohngebiete WA\* die eingangs geschilderte Situation, dass die Schallimmissionspegel in der Nachtzeit bei Werten von 41 bis 45 dB(A) liegen und damit über dem entsprechenden Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) und dass sie den Immissionsrichtwert Nachtzeit für Mischgebiete von 45 dB(A) jedoch einhalten. Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und

---

7) Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 1982.

dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe. Dem zufolge werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch bei einem Schallleistungspegel von 45 dB(A) eingehalten.

Es wäre möglich, die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA\* als Mischgebiete MI festzusetzen. Städtebaurechtliche Hintergrundinformation: In Mischgebieten müssen die beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe in etwa paritätisch vorhanden sein. Die Festsetzung von Mischgebieten MI statt allgemeiner Wohngebiete WA\* hätte einerseits zur Folge, dass die schalltechnischen Immissionsrichtwerte vollständig eingehalten oder unterschritten werden könnten, und andererseits, dass etwa die Hälfte der Grundfläche das ohnehin ausreichend vorhandene Flächenangebot für nicht wesentlich störendes Gewerbe erhöhen und zugleich der vorhandenen Nachfrage nach Wohngrundstücken entzogen würde. Dieses widerspräche aber der planerischen Absicht, mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen das Wohnen bei der Einbindung des Einkaufsschwerpunktes Ehle-Center bauleitplanerisch vorzubereiten. Eine Festsetzung von Mischgebieten statt allgemeiner Wohngebiete WA\* ist für die Umsetzung der städtebaulichen Absicht kontraproduktiv.

Bisher wurden die Schallimmissionspegel bei freier Schallausbreitung betrachtet. Dabei darf gemäß DIN 4109-2 bei einer angenommenen Bebauung auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der errechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Um diesen Planungsgrundsatz zu ergänzen, wurde nach der freien Schallausbreitung auch eine Immissionssituation mit beispielhafter, eingefügter Bebauung erstellt, um abzu prüfen, welche Auswirkungen die Eigenabschirmung der Bebauung zeigen kann. Die errechneten Schallimmissionspegel und die Rasterlärmkarten des Schallgutachtens vom 12.02.2019 zeigen, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA\*, Immissionsorte Häuser 3 bis 11 und Häuser 22 bis 25, jeweils in West-, Südwest- und in Südrichtungen die Immissionsrichtwerte für die Tagzeit, 55 dB(A), und für die Nachtzeit, 40 dB(A), unterschritten werden. Für den Immissionsrichtbereich von Nordwesten, über Nordosten bis nach Südosten kann in Anbetracht des Umstands, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der nicht wissen kann wo und wann Gebäude errichtet sowie welche Bauhöhen und -materialien sie haben werden, nicht verlässlich vorausberechnet werden, welche abschirmende Wirkung von zukünftigen Bebauungen ausgehen werden.

Vor diesem Hintergrund wird es als insgesamt vertretbar und städtebaulich sinnvoll erachtet, die allgemeinen Wohngebiete WA\* im Umfang wie vorliegend und unter Verzicht auf einen aktiven Lärmschutz zum Ehle-Center hin festzusetzen sowie die rechnerische Lärmvorbelastung als ortsüblich hinzunehmende zu bewerten. Darüber hinaus wird in den allgemeinen Wohngebieten WA\* durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 erreicht, dass die allgemeinen Anforderungen an allgemeine Wohngebiete für schutzbedürftige Nutzungen hergestellt und eingehalten werden können, im Rahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe durch Ausrichtung der Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume zur lärmquellenabgewandten Seite, indem die schutzbedürftigen Räume nur in diese Richtungsgebiete mit Lüftungsfenstern ausgestattet werden dürfen. Darüber hinaus sind Gebäude durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung oftmals mit Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung ausgestattet, die ein gesundes Raumklima ohne Fensterlüftung und mit Dämpfung des Außenlärmpegels ermöglichen.

Da die gesunden Wohnverhältnisse bei den vorausberechneten Schallimmissionspegeln von bis zu 45 dB(A) in der Nachtzeit auch innerhalb der festgesetzten allgemeinen

Wohngebiete WA\* offensichtlich gewahrt werden, unter Vollaussnutzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel des Bebauungsplans "Industriegebiet I" der Stadt Gommern, ergibt sich, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA\* und WA keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm entstehen können. Die teilweise sich errechnenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind zwar rechnerisch richtig, doch handelt es sich dabei eben nicht um beurteilungsrelevante, maßgebliche Immissionsorte. Dieses Ergebnis hat auch Auswirkungen auf die immissionsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans "Industriegebiet I": Die in der vorliegenden Planung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA\* und WA führen zu keiner zusätzlichen Beschränkung der schalltechnischen Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans "Industriegebiet I".

### **Urbane Gebiete MU: Immissionssituation Nachtzeit**

Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand am nördlichen Rand der urbanen Gebiete MU führt zu der eingangs geschilderte Situation, dass die Schallimmissionspegel in der Nachtzeit bei Werten von 47 bis 51 dB(A) liegen und damit über dem ergänzten Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 45 dB(A).

Der gegenüber der Tagzeit reduzierte Immissionsrichtwert der Nachtzeit soll den besonderen Schutzanspruch des Wohnens in Bezug auf das Schlafen sicherstellen. Für die in urbanen Gebieten zulässigen **gewerblichen Nutzungen** ist der Verzicht auf die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes ohne Auswirkungen, da sie nicht zum Schutzziel des geminderten Immissionsrichtwertes der Nachtzeit gehören. Für sie gelten ganztags die Immissionsrichtwerte der Tagzeit, die eingehalten werden.

Zum Schutz des **Wohnens** vor schädlichen Schallimmissionen wird in den urbanen Gebieten durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 bestimmt, dass im Rahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe durch geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen ist, dass die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich auf der Südseite der Gebäude zur schallabgewandten Seite hin angeordnet werden dürfen. Da nach DIN 4109-2 regelmäßig die Schallimmissionspegel auf der lärmabgewandten Seite eines Gebäudes um 5 dB(A) gegenüber den Pegeln auf der lärmzugewandten Seite reduziert werden dürfen, führt diese Regel bei den Immissionsorten IO 2, IO 3 und IO 5 mit Überschreitungen der Schallimmissionswerte von bis zu 1-5 dB(A) auf der Südseite potenzieller Gebäude zu einer wohngeeigneten Immissionssituation. Am Immissionsort 4 wird der Immissionsrichtwert des urbanen Gebiets für die Nachtzeit um 6 dB(A) überschritten. Dem zu Folge wird auch auf der lärmabgewandten Seite der Immissionsrichtwert der Nachtzeit im urbanen Gebiet überschritten, um 1 dB(A). Neben den absoluten Skalen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet, vgl. u.a. Sälzer <sup>8)</sup>:

"nicht messbar" – "messbar": Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

---

<sup>8)</sup> Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 1982.



"wesentlich" – "nicht wesentlich": Als "wesentliche Änderung" wird, u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV, eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionsituation subjektiv wahrnimmt.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nachtzeit für das Wohnen in urbanen Gebieten bei pauschalierter Betrachtung um 1 dB(A) erreicht zwar gerade eine "messbare" Größe, sie unterschreitet die definierte Schwelle einer "wesentlichen" Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) aber deutlich, so dass die Mehrzahl der Betroffenen sie subjektiv nicht wahrnehmen wird.

Die bisherige Diskussion hat regelkonform die Schallimmissionspegel bei freier Schallausbreitung betrachtet, einschließlich des pauschalierten Pegelabzugs auf der schallabgewandten Gebäudeseite. Um diesen Planungsgrundsatz zu ergänzen, wurde, wie bereits bei den allgemeinen Wohngebieten erwähnt, nach der freien Schallausbreitung auch eine Immissionsituation mit beispielhafter, eingefügter Bebauung erstellt, um abzu prüfen, welche Auswirkungen die Eigenabschirmung der Bebauung zeigen kann. Die errechneten Schallimmissionspegel und die Rasterlärnkarten des Schallgutachtens vom 12.02.2019 zeigen, dass in den urbanen Gebieten MU, Immissionsorte Häuser 1 und 2, jeweils auf der Südseite der Gebäude der ergänzte Immissionsrichtwert für die Nachtzeit von 45 dB(A) eingehalten oder unterschritten wird. Für die seitliche Orientierung nach Westen zeigen die Rasterlärnkarten, dass die Immissionsituation hinsichtlich der Gebäudebreite und -höhe uneinheitlich ist und daher die Orientierung von öffenbaren Außenwandöffnungen schutzbedürftige Räume in diese Richtung nicht als allgemein zulässig benannt werden kann.

Zum Schutz des Wohnens in den urbanen Gebieten vor schädlichen Umwelteinflüssen aufgrund gewerblicher Schalleinträge in der Nachtzeit wird deshalb durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 geregelt, dass schutzbedürftige Räume wie bspw. Schlaf- oder Kinderzimmer ausschließlich auf der Südseite der Gebäude zur schallabgewandten Seite zulässig sind bzw. unter welchen Voraussetzungen hiervon abgewichen werden darf.

## 2.6 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.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Baugebiete	2,10 ha	↓ 65,9 %
Allgemeine Wohngebiete WA und WA*	1,69 ha	12,9 %
Urbane Gebiete MU	0,41 ha	53,0 %
Verkehrsflächen	0,50 ha	↓ 15,7 %
Straßenverkehrsfläche "Im Gewerbepark"	0,22 ha	7,0 %
Straßenverkehrsfläche Planung	0,24 ha	7,6 %
Öffentliche Park[platz]fläche	0,04 ha	1,1 %
Grünflächen (öffentlich)	0,59 ha	↓ 18,41%
<b>Geltungsbereich / Gesamtfläche</b>	<b>3,19 ha</b>	<b>→ 100 %</b>

Erläuterung: Die Werte der "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" gehen nicht gesondert in die Gesamtsumme ein, da sie dort bereits als urbane Gebiete enthalten sind.

Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht	0,03 ha	1,0 %
-------------------------------	---------	-------

## 2.7 Altlasten, Kampfmittel

Auf den beiden nordöstlich angrenzenden Flurstücken 300/9 und 1133/297 des ehemaligen Klärwerks der Stadt befindet sich eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche mit der Inventar-Nr. 30516 – "Kläranlage des Zentralen Reparatur- und Ausrüstungswerkes (ZRAW)". Die der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land vorliegenden Gutachten und Untersuchungsergebnisse belegen, dass sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat und nur geringfügige Boden- und Grundwasserverunreinigung, vorwiegend mit Stickstoffverbindungen, ermittelt worden sind. Die Kläranlage ist 2008 bis auf das Sozialgebäude rückgebaut worden. Eine negative Beeinflussung auf den vorliegenden Geltungsbereich kann nach dem jetzigen Erkenntnisstand ausgeschlossen werden. Nähere Informationen dazu können beim Altlastenkataster der Behörde eingeholt werden.

Durch den Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben, wurde der Geltungsbereich anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittelbelastung überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich weist die Behörde 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. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

## 2.8 Boden/ Bodenschutz

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) und der geologischen Übersichtskarte (GÜK) befindet sich der Geltungsbereich im Übergang zwischen den eher westlich liegenden Vorkommen von Gley bis Humusgley und dem Vorkommen von Humusgley bis Anmoorgley, beide aus Niederungssand, im nördlichen von glazifluvialer Bildung, im südlichen eher als Flussablagerung. Das Grundwasser steht z.T. jahreszeitlich bedingt flurnah an. Anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstige Standortbedingungen abzuleiten. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Geotope sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

Bodeneigenschaft \ Bodenart	Gley bis Humusgley (sG-M)	Humusgley bis Anmoorgley (sM-O)
Durchlässigkeit	6	6
Pufferungsvermögen	2-3	3-4
Austauschkapazität	2-3	5
Ertragspotenzial	2-3	4
Bindungsvermögen	4	5
Wasserhaushalt	grundwasser-bestimmt	stark grundwasser-bestimmt

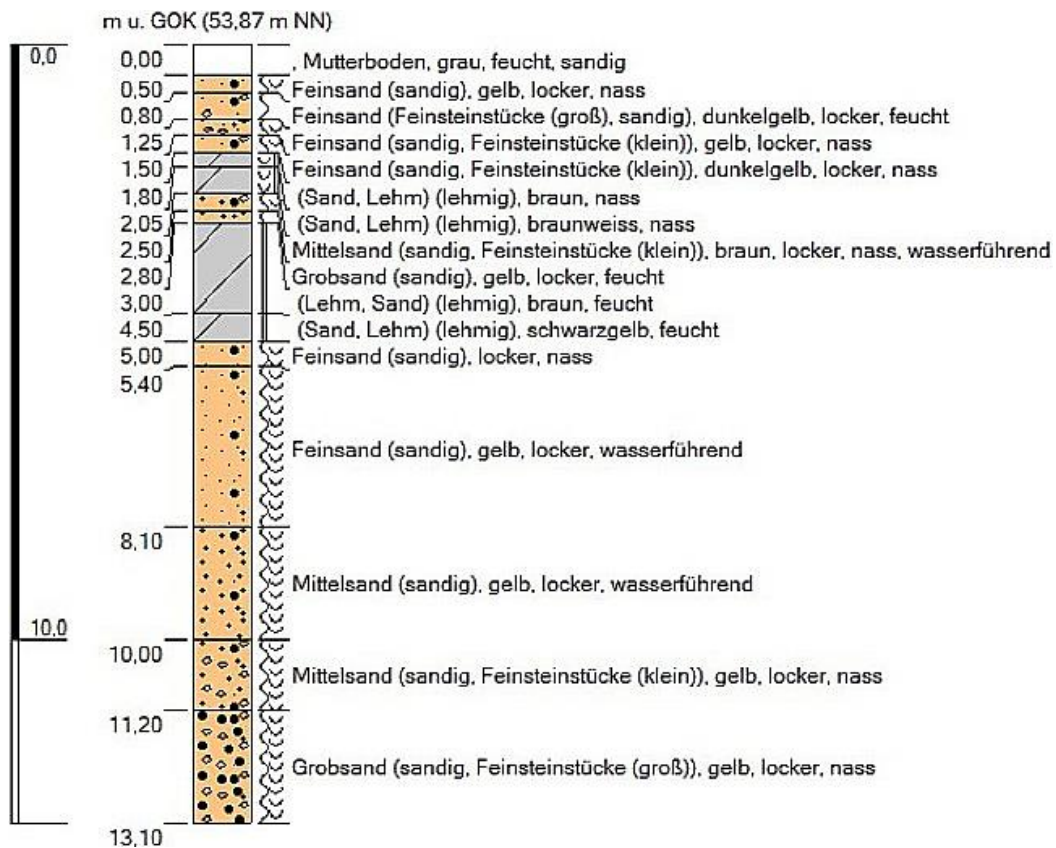
Zeichenerklärung (Bewertungen):

- 1 > sehr gering
- 2 > gering
- 3 > mittel
- 4 > hoch
- 5 > sehr hoch
- 6 > extrem

*Bodenqualität und -eigenschaften*

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)  
– Übersichtskarte der Böden (BÜK400) –

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Bohrloch 3936-713 im Bereich des ehemaligen Klärwerks (Flurstück 1133/297) vom 01.03.1960  
 Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) – Landesbohrdatenbank –

## 2.9 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangeltungsbereichs gemäß dem Richtwert für den Löschwasserbedarf des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist nach Auskunft der Freiwilligen Feuerwehr Gommern gesichert, da in der Umgebung zwei Löschwasserbrunnen mit ausreichendem Wasserdargebot vorhanden sind. Der eine befindet sich am Wendepunkt der Straße "Im Gewerbepark", in etwa 55 m Entfernung zur geplanten Einmündung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, der zweite an der Einmündung des östlich angrenzenden Fahrwegs in die Magdeburger Straße. Darüber hinaus steht die Ehle als Entnahmestelle zur Verfügung. Zusätzlich kann nach Auskunft des örtlichen Trinkwasserversorgers (Heidewasser GmbH) ergänzend das Trinkwassernetz zur Brandbekämpfung herangezogen werden.

Die west-ost-orientierte HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebiets mündet auf der östlichen Seite in eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die in Nordrichtung zur Magdeburger Straße führt. Dieser Weg dient u.a. der Schwerlastverkehr-Erschließung des Grünschnittsammelplatzes. Er ist auch Feuerwehrzufahrt für die östlich gelegenen Kleingärten. Seine prinzipielle Eignung wird deshalb vorausgesetzt. Die neu geplante HAUPTERSCHLIEßUNG ist daher auf zwei voneinander unabhängigen Wegen anfahrbar. Ein durchgehender Verkehr ist möglich, so dass auf die Anlage einer Wendemöglichkeit auf der östlichen Seite der HAUPTERSCHLIEßUNG verzichtet werden kann.

## 2.10 Denkmalschutz

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals Gefechtsfeld Möckern 1813. Weiterhin sind unmittelbar benachbart an verschiedenen Stellen archäologische Kulturdenkmalbereiche dokumentiert worden. Dabei handelt es sich um Ausschnitte von großen vorgeschichtlichen Siedlungsbereichen. Aufgrund der mehrfach in den letzten Jahren dokumentierten großen Ausdehnung vorgeschichtlicher Siedlungen ist auch hier davon auszugehen, dass das Areal archäologische Denkmaleigenschaft gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) besitzt, zumal gerade die höher gelegenen Gebiete nahe der Flussauen seit Jahrtausenden intensiv besiedelt worden sind.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz). 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.

## 2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

---

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am westlichen Stadtrand der Kernstadt Gommerns. Nördlich schließt sich das Gelände des Einzelhandelszentrums des Ehle-Centers an, östlich liegen die Kleingärten des "Weinberg e.V.", südlich fließt die Ehle in westliche Richtung und im Westen folgt auf einen schmalen Streifen mit gewerblicher Nutzung und Nutzung durch Wochenendhäuser ein landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche bis zum Ortsteil Vogelsang, eingebettet zwischen die Wälder am Rehberge (nordwestlich) und dem Schenkenberg (südlich gelegen).

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

- Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 22 NatSchG LSA: Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 1133/297, im Nordosten angrenzend.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) zugl. gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, – südlich angrenzend,
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) westlich in etwa 120 m, mit der Ackerfläche beginnen, südlich in etwa 330 m, mit dem Wald am Schenkenberg beginnend,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südöstlich in etwa 1,3 km,
- Biosphärenreservat "Mittellelbe" (BR 4 LSA) südwestlich in rund 2,4 km,
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 4,7 km,

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Naturschutzgebiet "Kreuzhorst" (NSG 16) südwestlich in etwa 5,8 km und
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) südöstlich in etwa 9,9 km.

Aufgrund der verschiedenen, gebietsbezogenen Schutzzwecke, der Entfernungen zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplans haben die Festsetzungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgebiete und ihre Schutzziele keine Auswirkungen. Der Geltungsbereich wird von den im regionalen Entwicklungsplan Magdeburg festgelegten bzw. durch die aktuell vorgesehenen Änderungen beabsichtigten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht mit Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplans betroffen.

### Artenschutz

Zur Bewertung der Planungsauswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange der Tierwelt wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt<sup>9)</sup>. In mehreren Begehungen wurde auf relevante Arten der Vögel, Amphibien und Reptilien, Fledermäuse sowie Insekten untersucht.

**Vögel** (Avifauna): *"Es wurde [Anm.: als Brutvogel] auf der Fläche der Kuckuck als wertgebende Vogelart nach Roter Liste, EU-Vogelschutz-Richtlinie oder Bundesartenschutzverordnung festgestellt. Insgesamt 14 Arten erfüllen die Kriterien für Brutverdacht nach SÜBECK et al. 2005."* Der Befund wird im Gutachten wie folgt bewertet: *"Das festgestellte Artenspektrum an tatsächlichen Brutvögeln innerhalb der VF [Anm.: VF = Vorhabenfläche] dokumentiert nur eine sehr geringe, jeweils individuen schwache Artenzahl. Dabei handelt es sich ausschließlich um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist. Zudem sind dies alles Vogelarten, die Gehölze als Brutplatz brauchen. Da es sich bei der VF größtenteils um Offenland handelt, gehen praktisch keine potentiellen Brutplätze verloren bzw. können ersetzt werden."*

*Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Bei allen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Daher wird nicht von avifaunistischen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen."*

**Amphibien und Reptilien** (Herpetofauna): Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Vorhabenfläche als Lebensraum für **Amphibien** von geringer Bedeutung sei, da in der Vorhabenfläche und ihrem relevanten, näheren Umfeld keine naturnahen Stillgewässer oder temporäre Gewässer vorhanden sind. Die Ehle habe aufgrund ihrer hohen Fließgeschwindigkeit zwar keine Bedeutung als Laichgewässer, der angrenzende Raum sei allerdings als Lebensraum mit feuchtem Mikroklima interessant. Als besonders geschützte Amphibienart wurde eine Erdkröte (*Bufo bufo*) angetroffen. **Reptilien** konnten trotz intensiver Suche gemäß der Methoden-Empfehlung des Landesamts für Umweltschutz Sachsen-Anhalt nicht nachgewiesen werden. Es wurden dabei schwerpunktmäßig die geeigneten Strukturen abgelaufen und besonders auch auf potenzielle Verstecke geachtet, wie bspw. Steine. Eine besondere Bedeutung des vorliegenden Plangebiets für die Herpetofauna konstatiert das Gutachten abschließend nicht.

**Fledermäuse** (Microchiroptera): Im Gebiet seien keine entsprechenden Quartiere vorhanden. Die Nutzung der Vorhabenfläche als Nahrungshabitat *"ist jedoch sehr gering"*

<sup>9)</sup> Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger (Verfasser): Artenschutzrechtliches Gutachten. Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" der Stadt Gommern. Magdeburg, August 2017



*und konzentriert sich auf den Bereich entlang der Ehle, der jedoch von dem Eingriff unberührt bleibt." Bewertung: "Es werden keine Auswirkungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 [BNatSchG]) hinsichtlich Tötungsverbots und Lebensstättenschutz erwartet. Bezüglich des Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 [BNatSchG]) kann eine Wirkung während der Bauphase nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings kann aufgrund der nächtlichen Jagdweise der Fledermäuse bei Störungen durch Bau und Betrieb auf der Fläche von einer weitestgehenden Trennung zwischen Lärmemissionen und Jagdzeit ausgegangen werden. Dadurch ist keine Erheblichkeit der Störung gegeben und also kein Verbotstatbestand erfüllt."*

**Insekten** (Entomofauna): Die Vorhabenfläche wurde näher untersucht auf besonders oder streng geschützte Arten der Schmetterlinge, der Käfer und der Heuschrecken. *"Bei den Begehungen wurden keine wertgebenden Arten der Entomofauna festgestellt. Es ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Entomofauna auszugehen."*

Abschließend führt das Gutachten als Fazit aus: *"Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. Relevante Arten der Herpetofauna, der Entomofauna sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind sämtliche Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August (Brutzeit der hier nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen. Die selbstverständliche Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres führt diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin werden auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert."*

## 2.12 Eingriffsregelung

### Eingriffsvermeidung und -minimierung

Mit der vorliegenden Planung beginnt der Ausbau der städtebaulichen Integration des Handelsschwerpunkts "Ehle-Center" in den Siedlungszusammenhang der Kernstadt der Stadt Gommern. Der Geltungsbereich bereitet zwar bisher unbebaute Flächen für eine Bebauung vor, nutzt dazu aber einen Bereich, der bereits zweiseitig von Bebauung und zweiseitig von Kleingärten gerahmt wird. Das östliche Kleingartengelände hat eine beachtliche Größe, die aber auch von einer Leerstandsproblematik betroffen ist. Südlich des südlichen Kleingarten- bzw. Wochenendhausstreifens folgt eine Optionsfläche des Siedlungsbaus zwischen zwei Stadtquartieren. Leitungsgebundene Infrastrukturen mit Ausbaupkapazitäten sind in der Nachbarschaft bereits vorhanden. Die Planung ergänzt damit die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach innen, was ein besonderer Lagevorteil ist. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen des Außenbereichs zur Deckung der Nachfrage nach Bauland am Grundzentrum der Einheitsgemeinde Stadt Gommern kann somit vermieden werden. Der Planbereich wird bereits seit langer Zeit für die bauliche Entwicklung der Kernstadt vorgesehen. Die vorliegende Planung aktiviert dieses Potenzial durch bauleitplanerische Vorbereitung konkreter vorhandener Nutzungsinteressen, zur Stärkung der städtischen Entwicklung.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die Planung setzt die textliche Festsetzung Ziffer 2 fest, dass die privaten Außenräume in den Baugebieten teilweise qualitativ aufzuwerten sind. Dazu sind in Abhängigkeit der Grundstücksflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Die Bewertung des planungsverursachten Eingriffs in die naturräumlichen Schutzgüter geschieht in Anwendung des Sachsen-Anhalter Bewertungsmodells<sup>10)</sup> und erfolgt regelmäßig durch die Berechnung der Flächenwerte der Biotope bzw. Nutzungen durch Multiplikation der zugeordneten Wertfaktoren mit den zugehörigen Grundflächen. Die Wertfaktoren werden im Ist-Zustand 'Biotopwert' und im geplanten Zustand 'Planwert' genannt. Ist die Summe der Flächenwerte der Planung gleich dem des Ist-Zustand, bleibt bei Vollzug des Bebauungsplans die naturräumliche Wertigkeit des Plangebiets in der Gesamtschau unverändert. Wenn die Summe der Flächenwerte der Planung unter der des Ist-Zustands liegen, muss der negative Saldo grundsätzlich durch externe naturfachliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Liegt die Summe der Flächenwerte der Planung hingegen über der des Ist-Zustands, wird eine naturfachliche Aufwertung des Plangebiets erreicht, die zum Ausgleich negativer Salden anderer Planungen genutzt werden können. Die Codierungen der Biotop- und Nutzungstypen sind durch Kartieranleitungen und andere Veröffentlichungen des Landes vorgegeben<sup>11)</sup>. Die Tabelle der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz folgt auf der nächsten Seite.

### **Ausgangszustand**

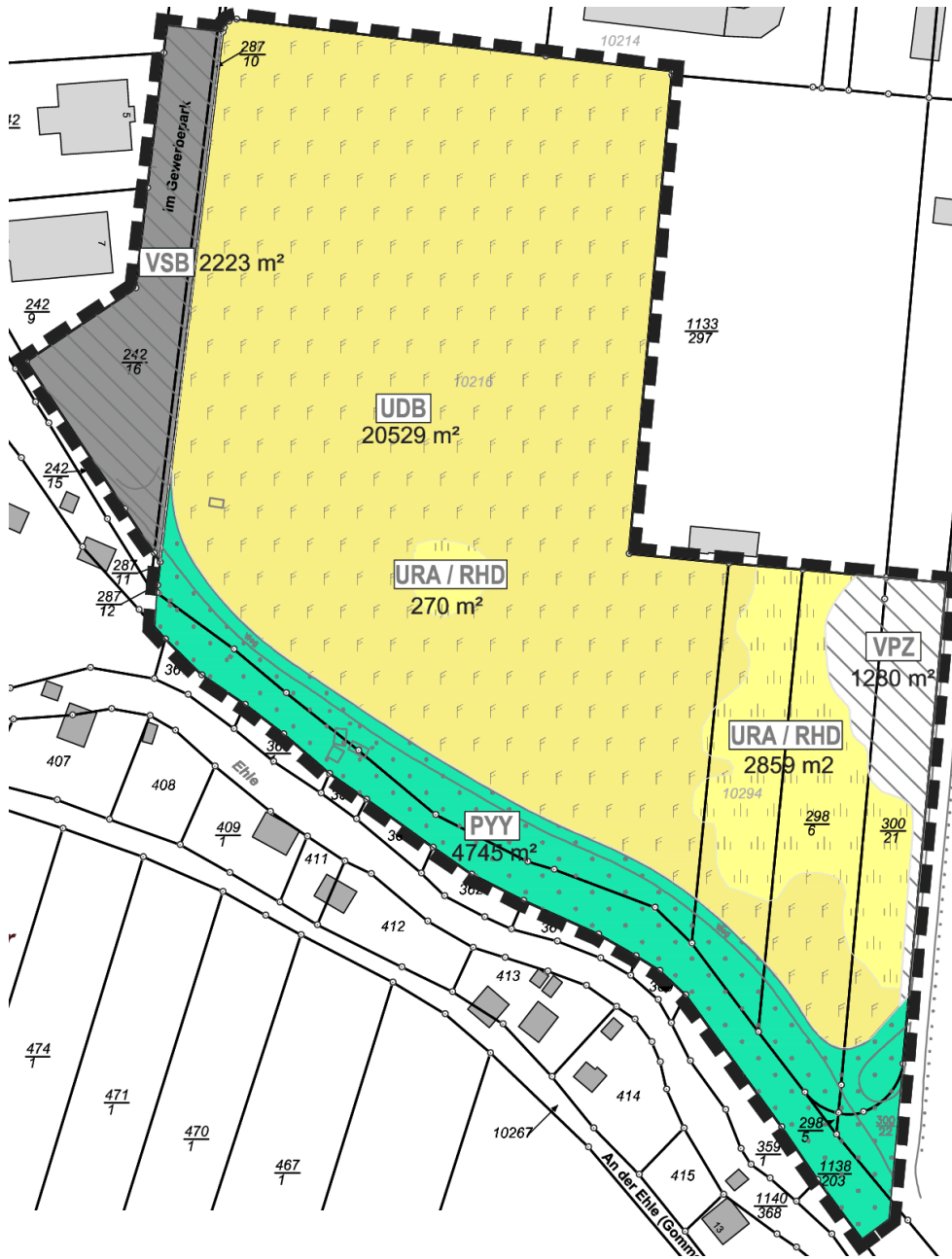
Der Geltungsbereich gliedert sich in Flächen, die bereits durch die Straße "Im Gewerbegebiet" baulich genutzt wird, in welche, die durch den Bebauungsplan in ihrer Nutzung nicht verändert werden, und in Flächen, für die der vorliegende Bebauungsplan eine Bebauung in Baugebieten und mit Verkehrsflächen vorsieht.

---

<sup>10)</sup> Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung. Runderlass des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA 2009, S. 250).

<sup>11)</sup> Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.). Halle, 11.05.2011.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Geltungsbereich Bebauungsplan (Eingriffsfläche)							
Ist-Zustand				Planungs-Zustand			
Festsetzung / Biotoptyp (-Code-)	Fläche [m²]	Biotopwert	Flächenwert	Festsetzung / Biotoptyp (-Code-)	Fläche [m²]	Planwert	Flächenwert
Lagerplatz -VPZ-	1.280	0	0	WA+WA* versiegelbar (GRZ 0,4): 16.914m² x 0,6 -BSE-	10.148	0	0
Landreitgras-Dominanzbestand -UDB-	20.529	10	205.290	WA & WA* Bäume -HEA-: >> 24 Bäume x 2m² Grundfläche	48	20	960
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten -URA- und ruderalisierter Halbtrockenrasen -RHD-	3.129	14,5	45.371	Anpflanzfestsetzung je angefangene 750 m² Grundfläche ein Baum: WA* (NW): 2.728,52 m² > 4 Bäume WA* (NO): 7.408,50 m² > 10 Bäume WA (SW): 847,74 m² > 2 Bäume WA (SO): 5.929,10 m² > 8 Bäume   >> Summe: 24 Bäume			
				WA & WA* Sträucher -HYA-: >> 172 Einheiten x 10m² Grundfläche	1.720	16	27.520
				Anpflanzfestsetzung je angefangene 100 m² Grundfläche 5 Sträucher: WA* (NW): 2.728,52 m² > 28 Einheiten à 5 Sträucher WA* (NO): 7.408,50 m² > 75 Einheiten à 5 Sträucher WA (SW): 847,74 m² > 9 Einheiten à 5 Sträucher   Summe: WA (SO): 5.929,10 m² > 60 Einheiten à 5 Sträucher   172 Einheiten			
				WA+WA* unversiegelbar, Hausgarten ohne Anpflanzfestsetzung: 16.914m² x 0,4 - Anpflanzfläche -PYF-	4.998	10	49.980
				MU versiegelbar (GRZ 0,6): 4.114m² x 0,8 -BSE-	3.291	0	0
				MU Bäume -HEA-: 4.114 m² > 6 Bäume >> 6 Bäume x 2m² Grundfläche	12	20	240
				MU Sträucher -HYA-: 4.114 m² > 42 Einheiten à 5 Sträucher >> 42 Einheiten x 10m² Grundfläche	420	16	6.720
				MU unversiegelbar, Vorgarten ohne Anpflanzfestsetzung: 4.114m² x 0,2 - Anpflanzfläche -PYF-	391	10	3.910
Straßenverkehrsfläche Bestand -VSB+VWD-	2.223	0	0	Straßenverkehrsfläche Bestand, asphaltiert -VSB+VWD-	2.223	0	0
				Straßenverkehrsfläche Planung, gepflastert -VSA-	2.423	2	4.846
				Öffentlicher Parkplatz, vergleichbar gepflastertem Weg -VWB-	356	3	1.068
Grünfläche mit Weg, Fahrweg sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen -PYY-	4.745	10	47.450	Öffentliche Grünfläche mit Weg, Fahrweg sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen -PYY-	5.876	10	58.760
Summe Fläche	31.906			Summe Fläche	31.906		
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>			<b>298.111</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche im Planungsfall</b>			<b>154.004</b>
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planungsfall)				154.004			
- Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)				[-] 298.111			
= <b>Negative Differenz &gt;&gt; extern auszugleichende Werteinheiten</b>				<b>- 144.107</b>			

Tabelle der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung im Geltungsbereich

Auf den Flächen, die für Bebauung vorgesehen sind, liegen ein Weg im Zusammenhang einer Fuß- und Radwegverbindung entlang der Ehle, einer der Grünschnittsammelplätze der Stadt Gommern sowie naturräumliche Flächen, die im Wesentlichen durch Ruderalfluren bestimmen werden. Die wenigen vorhandenen Gehölze (hauptsächlich Kiefern), werden im Folgenden nicht weiter betrachtet, da sie nur kleinflächig bzw. vielfach nur einzeln auf der Ruderalfläche stehen. Die Biotoptyp- und Nutzungskartierung ist unten abgebildet.

### Planungs-Zustand

Die Flächenwerte der geplanten Baugebiete ergeben sich in Abhängigkeit der unterschiedlich zulässigen Bodennutzungen in jeweils drei verschiedenen Stufen:

- Flächenanteile, die durch bauliche Anlagen versiegelbar sind (Code: BSE): Die versiegelbare, zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Multiplikation der Flächengröße mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ – § 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, definierte Nebenanlagen, um bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Diese Gesamt-GRZ wird in der Literatur teilweise GRZ<sub>II</sub> genannt. In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt; dort beträgt die GRZ<sub>II</sub> 0,6 (= 0,4+0,2). Im urbanen Gebiet liegt die GRZ bei 0,6 und die GRZ<sub>II</sub> bei 0,8 (= 0,6+0,2).
- Die unversiegelbaren Flächen der Baugebiete, die gemäß der textlichen Festsetzungen der Ziffer 2 mit Bäumen (HEA) und Sträuchern (HYA) bepflanzt werden müssen. Als Grundfläche einer Baumpflanzung wird eine untere Mindestgröße von 2 m<sup>2</sup> und bei den Sträuchern eine mittlere Bepflanzungsdichte von 5 Sträuchern auf 10 m<sup>2</sup> in Ansatz gestellt.
- Und die übrigen unversiegelbaren Haus- und Vorgärtenflächen, also ohne die zuvor benannten Grundflächen mit Anpflanzbindungen für Bäume und Sträucher (PYF).

Die öffentlichen Grünflächen dienen neben der Freiraumnutzung auch der Unterbringung von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Sie bestehen aus fünf Teilflächen. Die größte von ihnen, südlich der Baugebiete, umfasst darüber hinaus einen Fußweg entlang der Ehle und einen Teil der Wendeschleife des ansonsten östlich angrenzenden Geh- und Radwegs (rd. 4.745 m<sup>2</sup>). Nördlich des Wegs liegen die weiteren, neu hinzukommenden öffentlichen Grünflächen: westlich (rd. 205 m<sup>2</sup>), zwischen (rd. 254 m<sup>2</sup>) und östlich (rd. 231 m<sup>2</sup> und 441 m<sup>2</sup>) der allgemeinen Wohngebiete WA und WA\*. Die öffentlichen Grünflächen werden dabei sowohl im Ist-Zustand wie im Planungs-Zustand mit der gleichen Wertstufe von 10 Einheiten in die Eingriffsbilanz eingestellt, da die vorhandene Wertigkeit der Flächennutzung durch die Planung nicht verändert wird. Eine Aufwertung der öffentlichen Grünflächen kommt wegen der vielfach unter ihnen liegenden Leitungen und deren Schutzansprüche nicht in Frage.

### Ergebnis der Eingriffsbilanz

Dem Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem bauleitplanerischen Eingriff (Ist-Zustand) von 298.111 Werteinheiten steht ein Flächenwert von 154.004 Werteinheiten im Planungsfall gegenüber, was rd. 51,7 % des Flächenwerts des Ist-Zustands entspricht. Die Bilanzierung errechnet für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein **Defizit von 144.107 Werteinheiten** (48,3 %).

### **Externer Ausgleich**

Durch eine externe Aufwertungsmaßnahme, einem Ökopoolprojekt der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, wird das errechnete Defizit von 144.107 Werteinheiten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land durch Zuordnung einer gleichen Werteinheitenzahl ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch einen Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft, der Stadt Gommern und dem Vorhabenträger, der Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland GbR. Durch die Verträge übernimmt die Landgesellschaft die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen von 144.107 Werteinheiten, errechnet nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Der Ausgleich wird erreicht durch die Zuordnung von 144.107 Wertpunkten aus dem Ökopoolprojekt 10 "Umflutaue bei Pechau", Zuordnungs-Nr. 41.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wurde im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. durch Berücksichtigung der Hinweise und Informationen aus ihren Stellungnahmen aus den Trägerbeteiligungen fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit bzw. bei den Änderungsflächen des bestehenden Bebauungsplans der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.





Luftbild mit Flurstücksgrenzen (© L VermGeo), mit markiertem Geltungsbereich

### 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung ist notwendig, um der entsprechenden Baulandnachfrage im regionalplanerischen Grundzentrum der Stadt mit planungsrechtlich vorbereiteter Fläche begegnen zu können und dadurch die Einbindung des Einzelhandelszentrums Ehle-Center zu verbessern.

Der Geltungsbereich wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Die Fläche ist ein bisher weitgehend nutzungsfreies Offenland. Am östlichen Rand liegt ein Grünschnittsammelplatz der Stadt Gommern, am südlichen Rand verläuft eine Wegeverbindung entlang der Ehle. Diese Nutzungen sollen zu Gunsten baulicher Nutzungen für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe aufgegeben

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

werden. Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt rd. 3,2 ha u.a. allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) und urbane Gebiete (MU), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung der Baugebiete an dieser Stelle der Kernstadt wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

### **3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>12)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>13)</sup> <sup>14)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>15)</sup> <sup>16)</sup> <sup>17)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>18)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) <sup>19)</sup>, des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern <sup>20)</sup>, des Sachsen-Anhalt-Viewers des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) <sup>21)</sup> sowie der digitale Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) <sup>22)</sup> entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

---

<sup>12)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>13)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>14)</sup> DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".  
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.).  
Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>15)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>16)</sup> Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Mitteilung 20): Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

<sup>17)</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>18)</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST)

<sup>19)</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).

<sup>20)</sup> Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

<sup>21)</sup> [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html).

<sup>22)</sup> <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation>.



### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen**

---

#### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

##### **Bestand**

Im Geltungsbereich liegen im Westen die Straße "Im Gewerbepark", im Osten Flächenanteile eines öffentlichen Erschließungsfahrwegs sowie ein Grünschnittsammelplatz der Stadt Gommern, im Süden ein öffentlicher Fußweg entlang der Ehle mit einer unspezifischen Grünflächennutzung, die sich nach Norden bis zum Einzelhandelsschwerpunkt Ehle-Center bzw. bis zur Fläche des ehemaligen Klärwerks erstreckt. Der Uferweg verläuft zum größten Teil auf einem privaten Grundstück.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die vorhandenen öffentlichen Nutzungen prinzipiell weitergeführt werden. Über die Entwicklung der weiteren privaten Freiflächen kann keine Einschätzung abgegeben werden, da dort entlang der Straße "Im Gewerbepark" und in Nachbarschaft zum Ehle-Center auch eine Bebauung gemäß § 34 BauGB denkbar ist.

#### **3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

---

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

##### **a) Schutzgut Mensch**

Der Uferbereich der Ehle mit dem begleitenden Weg im südlichen Teil des Geltungsbereichs hat eine Grundbedeutung für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion. Die nördlich davon liegenden Flächenanteile sind für die Erholungsfunktion von geringer Relevanz.

Innerhalb der Bauphase ist für die Umgebung mit nicht dauerhaften Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie der TA-Lärm, zu begrenzen. Die Auswirkungen sind insofern als gering erheblich zu werten.

Nach Fertigstellung des Baugebiets (Nutzungsphase) wird durch die baulichen Nutzungen der bisher unbebauten Fläche der Anteil der Freiflächennutzung geringer werden. Aufgrund der Nutzung der südlich liegenden allgemeinen Wohngebiete ist mit keinen besonderen Störungen durch die gebietsinternen Nutzungen zu rechnen. Da die Freiflächenanteile voraussichtlich großflächig als private Grünflächen mit Hausgärten genutzt werden, wird die Erholungsfunktion der öffentlichen Wegeflächen und Grünflächen im Osten und im Süden entlang der Ehle daher durch die vorgesehene Bebauung nur gering verändert und nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich können sich prinzipiell negative Einflüsse auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Straßenverkehrslärm aufgrund des Verkehrs auf der Magdeburger Straße (B 246a) und durch Lärm aufgrund gewerblicher Nutzungen durch einzelne, westlich liegende Betriebe, durch das nördlich

liegende Ehle-Center oder den nördlich der Magdeburger Straße liegende Industriepark I ergeben. Es wurde zur Beurteilung dieser Situation durch einen Fachplaner zwei Schallimmissionsprognosen erstellt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben die Gutachten keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Hinsichtlich des Lärms aufgrund gewerblicher Tätigkeit ergeben sich für den Beurteilungszeitraum tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) keine Auswirkungen. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) liegt eine Immissionssituation vor, auf die bauleitplanerisch in abgeschichteter Weise reagiert wird. In den an das Ehle-Center angrenzenden urbanen Gebieten MU wird die allgemein zulässige Wohnnutzung dahingehend durch eine textliche Festsetzung konkretisiert, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zur lärmabgewandten Südseite der Bebauung zulässig sind. In den südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA\* erfordert die Lärmimmissionssituation eine textliche Festsetzung, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zu den lärmabgewandten Seiten der Bebauung nach Westen, Südwesten oder Süden zulässig sind. Durch diese Maßnahmen liegen die Schallimmissionen im gering erheblichen Bereich. In den allgemeinen Wohngebieten WA am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind keine Regelungen zur Sicherstellung des Schallimmissionsschutzes notwendig.

Altlasten, Ablagerungen oder Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt. Auf den beiden nordöstlich angrenzenden Flurstücken 300/9 und 1133/297 des ehemaligen Klärwerks der Stadt befindet sich laut Flächennutzungsplan eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche mit der Inventar-Nr. 30516 – "Kläranlage des Zentralen Reparatur- und Ausrüstungswerkes (ZRAW)". Die der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land vorliegenden Gutachten und Untersuchungsergebnisse belegen, dass sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat und nur geringfügige Boden- und Grundwasserverunreinigung, vorwiegend mit Stickstoffverbindungen, ermittelt worden sind. Die Kläranlage ist 2008 bis auf das Sozialgebäude rückgebaut worden. Eine negative Beeinflussung auf den vorliegenden Geltungsbereich kann nach dem jetzigen Erkenntnisstand ausgeschlossen werden.

### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der Planbereich ist siedlungsinterne Freiraumstruktur. Die südlichen Bereiche um den Uferweg entlang der Ehle werden als sonstige, nicht parkartig Grünanlage (PYY) intensiver genutzt und gepflegt. Das nördlich davon liegende Gebiet wird am östlichen Gebietsrand teilweise als Grünschnittsammel- und -lagerplatz genutzt. Die übrige Fläche wird seit Installation des Ehle-Centers als Bauerwartungsland behandelt. Da dort die Pflege seltener stattfindet, ist der Bewuchs ruderalisiert: Weitgehend hat sich ein Landreitgras-Dominanzbestand und im geringen Umfang eine Ruderalflur ausdauernderer Arten bzw. ein ruderalisierter Halbtrockenrasen entwickelt. Der Geltungsbereich wäre bei heutiger potenziell natürlicher Vegetation grundsätzlich mit Wald bestockt. Bei Wiederbewaldung wären lt. Flächennutzungsplan winterlindenreiche Stiel-Eichen-Hainbuchen-Wälder möglich.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Geltungsbereichs für den Natur- und Artenschutz wurde durch einen Fachplaner ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Das Fazit der Eingriffsbeurteilung lautet:

*"Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. Relevante Arten der Herpetofauna [Anm.: Amphibien und Reptilien], der Entomofauna [Anm.: Insekten] sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser*

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

*Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind sämtliche Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August (Brutzeit der hier nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen. Die selbstverständliche Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstätten-schutzes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres führt diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin werden auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert."*

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

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA, DE 3837-301) zugl. gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, – südlich angrenzend,
- Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 22 NatSchG LSA: Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 1133/297, im Nordosten angrenzend.
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) westlich in etwa 120 m, mit der Ackerfläche beginnen, südlich in etwa 330 m, mit dem Wald am Schenkenberg beginnend,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südöstlich in etwa 1,3 km,
- Biosphärenreservat "Mittel-elbe" (BR 4 LSA) südwestlich in rund 2,4 km,
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 4,7 km,
- Naturschutzgebiet "Kreuzhorst" (NSG 16) südwestlich in etwa 5,8 km und
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) südöstlich in etwa 9,9 km.

Aufgrund der verschiedenen, gebietsbezogenen Schutzzwecke, der Entfernungen zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplans haben die Festsetzungen auf die Schutzgebiete keine Auswirkungen.

Mit Beginn der baulichen Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen findet im Geltungsbereich eine Verdrängung der offenlandaffinen Tiere und eine weitgehende Zerstörung des vorhandenen Bewuchses statt. Darüber hinaus ist in der Bauphase in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten mit Störungen vornehmlich der Tierwelt durch Geräusche, optische Reizung, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Diese Störungen während der Bauzeit sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der Umgebungsstruktur davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell im Geltungsbereich vorhandenen Tiere ist abgesehen von den Kulturfolgern dauerhaft (Nutzungsphase). Dagegen wird im 'Neubauggebiet' mit dem voraussichtlich neu entstehenden Biototypen Ziergarten bzw. Siedlungsbereich Raum für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Darüber hinaus wird der Eingriff im Planbereich durch eine externe Aufwertungsmaßnahme kompensiert. Das errechnete Defizit von 144.107 Werteeinheiten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land durch die Zuordnung einer gleichen Werteeinheitenzahl der externen Aufwertungsmaßnahme ausgeglichen. Die rechtliche

Sicherung erfolgt durch einen Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft, der Stadt Gommern und dem Vorhabenträger, der Brase, Fischer, Schrotte & Weichelt Bauland GbR. Mit dem Vertrag übernimmt die Landgesellschaft die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen von 144.107 Werteinheiten. Die Berechnung erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Der Ausgleich wird erreicht durch die Zuordnung von 63144.107 Werteinheiten aus dem Ökopoolprojekt 10 "Umflutau bei Pechau", Zuordnungs-Nr. 41.

**c) Schutzgut Fläche**

Die vorliegende Planung bereitet die erstmalige Inanspruchnahme von rd. 2,60 ha Offenland für die bauliche Nutzung vor. Die Fläche könnte aber auch weitgehend ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans bebaut werden. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Stadtgebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Nutzungsphase).

**d) Schutzgut Boden**

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) und der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) befindet sich der Geltungsbereich im Übergang zwischen den eher westlich liegenden Vorkommen von Gley bis Humusgley und dem Vorkommen von Humusgley bis Anmoorgley, beide aus Niederungssand, im nördlichen von glazifluvialer Bildung, im südlichen eher als Flussablagerung. Das Grundwasser steht z.T. jahreszeitlich bedingt flurnah an. Anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstige Standortbedingungen abzuleiten.

Bodeneigenschaft \ Bodenart	Gley bis Humusgley (sG-M)	Humusgley bis Anmoorgley (sM-O)
Durchlässigkeit	6	6
Pufferungsvermögen	2-3	3-4
Austauschkapazität	2-3	5
Ertragspotenzial	2-3	4
Bindungsvermögen	4	5
Wasserhaushalt	grundwasser-bestimmt	stark grundwasser-bestimmt

Zeichenerklärung:    1 > sehr gering    2 > gering    3 > mittel  
                                   4 > hoch            5 > sehr hoch    6 > extrem

† *Bodenqualität und -eigenschaften*  
 Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)  
 – Übersichtskarte der Böden (BÜK400) –

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstige Standortbedingungen abzuleiten. Geotope oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf den beiden nordöstlich angrenzenden Flurstücken 300/9 und 1133/297 des ehemaligen Klärwerks der Stadt befindet sich eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche mit der Inventar-Nr. 30516 – "Kläranlage des

Zentralen Reparatur- und Ausrüstungswerkes (ZRAW)". Der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land sind Auswirkungen auf den Planbereich unbekannt. Nähere Informationen dazu können beim Altlastenkataster der Behörde eingeholt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die nutzungsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Allerdings ist in der Bauphase davon auszugehen, dass auch außerhalb der baulich beanspruchten Flächen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen durch das Überfahren der Flächen mit schweren Baumaschinen stattfinden werden. Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden dauerhaft erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erzeugt, da hier die natürlichen Bodenfunktionen verhindert werden. Eine Aufwertung der Bodenfunktion findet auf Flächen statt, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

### **e) Schutzgut Wasser**

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Südlich grenzt die Ehle an, ein Gewässer 1. Ordnung. Der Planbereich ist Teil des Wassereinzugsgebiets der Ehle, Teilbereich Alte Ehle Gommern bis Kletzengraben, im Stromgebiet der Elbe. Übergeordnet gehört das Gebiet zum Oberflächenwasserkörper "MEL 02 Ehle", der ein erheblich veränderter ist.

Verordnete Wasserschutzgebiete bestehen keine. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ehle für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis –  $HQ_{100}$ ) dehnt sich lediglich im Bereich des Geländeeinschnitts des Flusses aus, reicht damit aber, dem leicht bewegten Lauf folgend, teilweise bis auf das südlichste Flurstück im Geltungsbereich, Nr. 1138/203. Die berechnete Ausdehnung des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis –  $HQ_{200}$ ) ist kaum flächengrößer als beim festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) besteht der Hauptgrundwasserkörper "Westfläming und Elbtal (Ehle), EN 1, aus Lockergestein (Poren-Grundwasserkörper), im Übergang vom nördlichen Gebiet der quartären Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünensandbedeckung, zu dem südlichen Gebiet quartärer Sande und Kiese unter Geschiebemergel, lokal mit Decksanden, meist unterlagert von tertiären Schichten. Anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstige Standortbedingungen abzuleiten. Dennoch ist grundsätzlich gem. § 55 Abs. 2 WHG auf den Baugrundstücken eine Versickerung des Niederschlagswassers oder seine Nutzung auf dem Grundstück (bspw. Zisterne zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung) vorzusehen. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Regenentwässerungsanlage, diese ist gemäß der Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Darüber hinaus ist für die Straßenentwässerung eine Niederschlagswasserableitung in den nächsten Vorfluter geplant. Die zusätzliche Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Ehle bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Schadstoffeinträge werden bei Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder baunoch nutzungsbedingt eintreten.

Durch die siedlungsbedingte Versiegelung wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich eingeschränkt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bewegen sich im gering erheblichen Bereich.

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Grundsätzlich zählen größere zusammenhängende Freiflächennutzungen zu den Gebieten mit allgemeiner Grundbelastung und Ausgleichsfunktion für klimatisch stärker belastete Gebiete. Andererseits liegt das Plangebiet in keinem verdichteten, belasteten Stadtraum, so dass die Ausgleichsfunktion keine bestimmende Rolle in der Beurteilung spielt.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung der geschlossenen Vegetationsdecke der Freiflächen geht bauart- und nutzungsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Freifläche geht verloren. Durch Hausgärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden nutzungsbedingt hierdurch minimiert.

Der Verlust von Vegetationsflächen in dem durch die durchgrüneten Baugebiete geplanten geringen Flächenmaß hat gering erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft zur Folge.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Der Planbereich gehört zur Landschaft des Zerbster Lands (Nr. 85200), als Teil des norddeutschen Tieflands. Es handelt sich beim Zerbster Land um eine flachwellige bis ebene Geschiebelehmplatte auf 60 bis 100 m ü.NN. Typische Böden sind die im westlichen, elbnahen Raum auftretenden Schwarzstaugleye. Großflächig sind auch Tieflehm-Fahlerden und Tieflehm-Staugleye vertreten. Landschaftlich präsentiert sich das Zerbster Land als offene intensiv genutzte Ackerlandschaft, die nur sehr vereinzelt von Kiefernwaldungen strukturiert wird. Durch die hohe Bodenfruchtbarkeit dominiert in diesem Gebiet der Ackerbau. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Prägung der Kulturlandschaft handelt es sich um eine Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Der Planbereich und seine Umgebung gehören im eigentlichen Sinne nicht mehr zur Landschaft im Außenbereich, da er auf zwei Seiten von Bebauung und auf zwei Seiten von Siedlungsfreiraumnutzungen durch Kleingärten gerahmt wird.

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung des Außenbereichs durch Gebäude und Straßen statt, die dauerhaft ist. Wegen der Vorbeeinträchtigungen liegen diese im gering erheblichen Bereich.

#### **h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals Gefechtsfeld Möckern 1813. Weiterhin sind unmittelbar benachbart an verschiedenen Stellen archäologische Kulturdenkmalbereiche dokumentiert worden. Dabei handelt es sich um Ausschnitte von großen vorgeschichtlichen Siedlungsbereichen. Aufgrund der mehrfach in den letzten Jahren dokumentierten großen Ausdehnung vorgeschichtlicher Siedlungen ist auch hier davon auszugehen, dass das Areal archäologische Denkmaleigenschaft gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) besitzt, zumal gerade die höher gelegenen Gebiete nahe der Flussauen seit Jahrtausenden intensiv besiedelt worden sind.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz). 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 und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) stehen bei denkmalbezogenen Fragen beratend zur Verfügung.

#### **i) Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgüter. War bislang die Freiflächennutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als allgemeine Wohngebiete respektive urbane Gebiete sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen**

---

#### **a) Schutzgut Mensch**

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm sind planungsrechtlich auszuschließen. Das Schallschutzgutachten hat ergeben, dass zum Schutz des Wohnens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum baulichen Schallschutz angepasst an die Entfernung zu den beiden relevanten Schallquellen erforderlich sind. Aufgrund der Schallimmissionssituation wird zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine textliche Festsetzung festgesetzt, dass in den urbanen Gebieten Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zur lärmabgewandten Südseite der Bebauung und dass in den südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA\* Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zu den lärmabgewandten Seiten der Bebauung nach Westen, Südwesten oder Süden zulässig sind. Durch diese Maßnahmen liegen die Schallimmissionen im gering erheblichen Bereich.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Kommune auszugleichen. Durch die festgesetzte qualitätsvolle Bepflanzung der Baugrundstücke wird die Schwere des Eingriffs in den Naturhaushalt reduziert. Für den darüber hinaus erforderlichen Ausgleich wird eine externe Aufwertungsmaßnahme genutzt. Für die Ablösung der Ausgleichsverpflichtung wird zwischen der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, der Stadt Gommern und dem Vorhabenträger, der Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt Bauland GbR ein Vertrag

geschlossen, zur Übernahme und Abgeltung der sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 144.107 Werteinheiten, errechnet nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Der Ausgleich wird erreicht durch die Zuordnung von 144.107 Werteinheiten aus dem Ökopolprojekt 10 "Umlutau bei Pechau", Zuordnungs-Nr. 41. Die zunächst erheblichen Auswirkungen der Planung können dadurch kompensiert werden.

### **c) Schutzgut Fläche**

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bzw. zur Flächenentsiegelung bestehen in der Stadt derzeit nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts können nicht kompensiert werden.

### **d) Schutzgut Boden**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

### **e) Schutzgut Wasser**

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist in nennenswertem Umfang nicht möglich, da anhand von geologisch-hydrogeologischen Daten des LAGB die Standortbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sehr ungünstig sind. Dennoch ist grundsätzlich gem. § 55 Abs. 2 WHG auf den Baugrundstücken eine Versickerung des Niederschlagswassers oder seine Nutzung auf dem Grundstück (bspw. Zisterne zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung) vorzusehen. Darüber hinaus ist für die Straßenentwässerung eine Niederschlagswasserableitung in den nächsten Vorfluter geplant. Die zusätzliche Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Ehle bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

### **g) Schutzgut Landschaft**

Für eine ortsbildgerechte Einbindung des neuen Baugebiets in den Siedlungsraum, gerade auch entlang des Randes zum Uferweg der Ehle, und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können die festgesetzten Gehölzbepflanzungen sorgen.

### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgestellt. 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 LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: (039 21) 949 - 6341 oder 6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

## **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Integration des Einzelhandelsschwerpunkts des Ehle-Centers in den Siedlungsraum und die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Aufgrund der Emissionen, die ein Handelszentrum der gegebenen Größe erzeugt und der beabsichtigten räumlichen Nutzungsdichte zur Wohnnutzung kann als Instrument zur Bewältigung der divergierenden Ansprüche lediglich der Baugebietstyp "urbane Gebiete" dienen. Nur mit dieser Gebietskategorie ist das Planungsziel in Nachbarschaft der anderen beiden Nutzungen erreichbar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung, wobei mit der vorgesehenen bereits eine bodensparende Erschließungsvariante gewählt wurde.

Bei Verzicht auf die Planung könnte die Behebung des städtebaulichen Misstands der isolierten Lage des Einzelhandelsschwerpunktes nicht begonnen werden. Ferner müsste die Stadt bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung des Eigenbedarfs für das Wohnen und für das nicht wesentlich störende Gewerbe auf andere Flächen ausweichen, die aber aktuell nicht zur Verfügung stehen, weil sie z.B. noch landwirtschaftlich genutzt werden.

## **3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderung/ Bebauungsplan nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht in der Nähe.

---

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen, städtebaulichen Planungen und von erarbeiteten Gutachten zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben den Datenabfragen beim Sachsen-Anhalt-Viewer und dem digitalen Fachdatenangebot des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf die Ergebnisse eines Fachgutachtens zurückgegriffen. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch eine schalltechnische Untersuchung fachgutachterlich betrachtet.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft werden durch Verträge zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen die erforderlichen Werteinheiten aus zwei externen Ökopoolprojekten der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt zugeordnet. Die in den Projekten erzielten Aufwertungen besitzen dabei eine Mehrfachwirkung auf die Schutzgüter Mensch (Erholung), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten, gem. § 4c BauGB überwachen.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung aufgrund gewerblicher Nutzungen des nördlich angrenzenden Ehle-Centers und des nordöstlich liegenden Bebauungsplangebiets "Industriepark I" betroffen ist. Daher wurden zwei Schallgutachten erstellt, um die Belastungssituationen zu überprüfen, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben die Gutachten keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Hinsichtlich des Lärms aufgrund gewerblicher Tätigkeit ergeben sich für den Beurteilungszeitraum tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) keine Auswirkungen. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) liegt eine Immissionssituation vor, auf die bauleitplanerisch in abgeschichteter Weise reagiert wird. In den an das Ehle-Center angrenzenden urbanen Gebieten MU wird die allgemein zulässige Wohnnutzung dahingehend durch eine textliche Festsetzung konkretisiert, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zur lärmabgewandten Südseite der

Bebauung zulässig sind. In den südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA\* erfordert die Lärmimmissionssituation eine textliche Festsetzung, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zu den lärmabgewandten Seiten der Bebauung nach Westen, Südwesten oder Süden zulässig sind. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass in den Räumen mit schutzwürdigen Nutzungen auch nachts die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird ausschließlich durch die Versiegelung des Bodens und den damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen betroffen. Ein Artenschutzgutachten hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Belange und die Integrität des FFH-Gebiets im Verlauf der Ehle nicht betroffen werden. Der planerische Eingriff durch Versiegelung wird durch vertragliche Zuordnung entsprechend erforderlicher Werteinheiten durch externe Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft sichergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche durch die planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung kann nicht durch gleichzeitige Flächenentsiegelung hergestellt werden, da im Stadtgebiet aktuell kein diesbezüglich nennenswertes Potenzial zur Verfügung steht.

Der Eingriff durch Versiegelung in das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Baugebieten sowie durch die vertraglich zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme erreicht.

Das Schutzgut Wasser wird durch Versiegelung und die damit verringerte Versickerungsmöglichkeit im Plangeltungsbereich betroffen. Aufgrund der für die Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnisse wird diese aber gering erheblich sein.

Der Verlust von Vegetationsflächen in dem durch die durchgrüneten Baugebiete geplanten geringen Flächenmaß hat gering erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft zur Folge.

Da der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers liegt, hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird in Gestalt verschiedener archäologischer Kulturdenkmalbereiche betroffen sein, wodurch eine denkmalpflegerische Begleitung einschließlich Genehmigung von Erdarbeiten erforderlich wird.

Hinweise auf besondere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

### 3.3.4 Quellenangaben

---

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt(DSchG ST).
- Sachsen-Anhalt-Viewers des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
- Digitales Fachdatenangebot des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)
- Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.
- - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147a). Schönebeck, 22.01.2019.
- - öko-control GmbH: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern (Berichts-Nr. 1-18-05-147b). Schönebeck, 12.02.2019.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### - Altlast

Der **Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Abfallbehörde/ Abfallwirtschaft** teilt in seiner Stellungnahme vom 12.12.2017 mit:

[Anm.: Nordöstlich des] B-Planes befindet sich die Altlastfläche "Kläranlage ZRAW". Die Altlastfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land unter der Nr. 30516 registriert. Diese Fläche wurde richtigerweise nicht überplant. Eine Bebauung

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

ist nur nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplante Nutzung und nach eventuell erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zulässig.

Art und Umfang der Gefährdungsabschätzung sind mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### - Denkmalschutz

Der **Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde** teilt in seiner Stellungnahme vom 12.12.2017 mit:

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

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 LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: (039 21) 949 -6341 oder -6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt** teilt in seinen Stellungnahmen vom 14.12.2017 und vom 12.03.2019 mit:

Generell ist zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gem. § 5 DSchG LSA für denkmalfachliche Angelegenheiten zuständig ist. Die Denkmalschutzbehörden sind zuständig für Fragen des Denkmalrechts und der Genehmigungen.

Sollte für das Gebiet ein Baugrundgutachten vorliegen, wäre ich für dessen Zusendung dankbar.

Als Ansprechpartner für die Belange der Archäologie steht Ihnen Frau Dr. Mechthild Klamm (0345) 5247 -414, [MKlamm@lda.stk.sachsen-anhalt.de](mailto:MKlamm@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung. [Anm.: Stellungnahme vom 14.12.2017]

Als Ansprechpartner für die Belange der Archäologie steht Ihnen Herr Dr. Donat Wehner (0345) 5247 -412, [dwehner@lda.stk.sachsen-anhalt.de](mailto:dwehner@lda.stk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung. [Anm.: Stellungnahme vom 12.03.2019]

#### - Telekommunikation

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 15.03.2019 mit:

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom.

## 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 11.12.2017 bis zum 19.01.2018 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.01.2018 aufgefordert. Es wurden Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorgebracht, die teilweise zu Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung sowie zu Hinweisen in der Begründung geführt haben.

### Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom 01.03.2019 bis zum 01.04.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 28.02.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zur Änderung des Bebauungsplans oder zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.

## 6.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 6.1 Planungsziel

---

Die Bauleitplanung ist notwendig, um einerseits der entsprechenden Baulandnachfrage im regionalplanerischen Grundzentrum der Stadt mit planungsrechtlich vorbereiteter Fläche begegnen zu können. Andererseits wird durch sie begonnen, die städtebaulich unbefriedigende Einbindung des Einzelhandelszentrums Ehle-Center in den Siedlungsraum der Kernstadt Gommern zu verbessern, indem mit der vorliegenden Planung der Standort bauleitplanerisch arrondiert wird, mit der Perspektive, diese durch weitere Planungen in Richtung Stadtmitte fortzusetzen.

Der Geltungsbereich wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Die Fläche ist ein bisher weitgehend nutzungsfreies Offenland. Am östlichen Rand liegt ein Grünschnittsammelplatz der Stadt Gommern, am südlichen Rand verläuft eine Wegeverbindung entlang der Ehle. Die Offenlandnutzungen sollen zu Gunsten baulicher Nutzungen für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe aufgegeben werden. Zu diesem Zweck setzt der vorliegende Bebauungsplan auf insgesamt rd. 3,2 ha u.a. allgemeine Wohngebiete (WA und WA\*) und urbane Gebiete (MU), Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen fest. Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung der Baugebiete an dieser Stelle der Kernstadt wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

## **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung aufgrund gewerblicher Nutzungen des nördlich angrenzenden Ehle-Centers und des nordöstlich liegenden Bebauungsplangebiets "Industriepark I" betroffen ist. Daher wurden zwei Schallgutachten erstellt, um die Belastungssituationen zu überprüfen, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben die Gutachten nur geringe Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Hinsichtlich des Lärms aufgrund gewerblicher Tätigkeit ergeben sich für den Beurteilungszeitraum tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) keine Auswirkungen. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) liegt eine Immissionssituation vor, auf die bauleitplanerisch in abgeschichteter Weise reagiert wird. In den an das Ehle-Center angrenzenden urbanen Gebieten MU wird die allgemein zulässige Wohnnutzung dahingehend durch eine textliche Festsetzung konkretisiert, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zur lärmabgewandten Südseite der Bebauung zulässig sind. In den südlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA\* erfordert die Lärmimmissionssituation eine textliche Festsetzung, dass Außenwandöffnungen von Räumen schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen nur zu den lärmabgewandten Seiten der Bebauung nach Westen, Südwesten oder Süden zulässig sind. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass in den Räumen mit schutzwürdigen Nutzungen auch nachts die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird ausschließlich durch die Versiegelung des Bodens und den damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen betroffen. Ein Artenschutzgutachten hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Belange und die Integrität des FFH-Gebiets im Verlauf der Ehle nicht betroffen werden. Der planerische Eingriff durch Versiegelung wird durch vertragliche Zuordnung entsprechend erforderlicher Werteinheiten durch externe Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft sichergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche durch die planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung kann nicht durch gleichzeitige Flächenentsiegelung hergestellt werden, da im Stadtgebiet aktuell kein diesbezüglich nennenswertes Potenzial zur Verfügung steht.

Der Eingriff durch Versiegelung in das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Baugebieten sowie durch die vertraglich zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Das Schutzgut Wasser wird durch Versiegelung und die damit verringerte Versickerungsmöglichkeit im Plangeltungsbereich betroffen. Aufgrund der für die Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnisse wird diese aber gering erheblich sein.

Der Verlust von Vegetationsflächen in dem durch die durchgrünten Baugebiete geplanten geringen Flächenmaß hat gering erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft zur Folge.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Das der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungskörpers liegt, hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird in Gestalt verschiedener archäologischer Kulturdenkmalbereiche betroffen sein, wodurch eine denkmalpflegerische Begleitung einschließlich Genehmigung von Erdarbeiten erforderlich wird.

Hinweise auf besondere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

### **Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

Das Landesverwaltungsamt (Ref. 402 – Fb. Immissionsschutz) und der Landkreis Jerichower Land (Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde sowie Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz-/ Abfallbehörde) kritisieren den im Kap. 2.5 – Lärmschutz wiedergegebenen Umgang mit den Schallimmissionen in den Baugebieten. In dem Kapitel wird ausführlich auf Basis zweier eingeholter Schallgutachten dargelegt, dass bei Berücksichtigung in ihnen benannter Rahmenbedingungen bzw. im Ergebnis der gewählten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Baugebieten gewahrt werden.

Der Landkreis Jerichower Land (Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde) kritisiert das Nebeneinander von vorhandenen gewerblichen Nutzungen und allgemeinen Wohngebieten WA und WA\* beidseits der Straße im Gewerbepark sowie die Entwicklung der Festsetzung dieser beiden Baugebiete aus dem Flächennutzungsplan. Die gutachterliche schalltechnische Prüfung hat ergeben, dass die Nachbarschaft dieser beiden Nutzungen mit den allgemeinen Schutzansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist. Daher wurde auch in Teilflächen keine abgeschichtete Festsetzung eines Baugebiets gemischter Nutzung zwischen die allgemeinen Wohngebiete WA und WA\* und die westlich angrenzende gewerbliche Nutzung erforderlich und deshalb auch nicht festgesetzt. Zudem ist der Umfang der Konkretisierung der Grenzziehung der Baugebiete gegenüber den nicht parzellenscharf dargestellten Bauflächen des Flächennutzungsplans kleinflächig. Daher wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Der Landkreis Jerichower Land (Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde) sieht zudem die unabdingbare Notwendigkeit, die Art der Nutzung in den urbanen Gebieten über den in der BauNVO gesetzten Umfang hinaus sowie hinsichtlich der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung zu regeln. Diese Meinung wird nicht geteilt. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Art der Nutzung werden in planerischer Zurückhaltung als ausreichend zur Umsetzung der Planungsabsicht betrachtet. Die BauNVO gibt keinen Zwang für eine weitergehende Regelung der zulässigen Nutzungen in urbanen Gebieten MU vor. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzung zu zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung wird in der Begründung eine Liste der in der Kernstadt vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ergänzt.

Der Landkreis Jerichower Land (Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde) kritisiert den gewählten Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzung der vorhandenen Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt wird beibehalten, da der Begriff in der Bauordnung Sachsen-Anhalts verwendet wird und dementsprechend als eingeführte Bezugsmöglichkeit der Bauordnung bekannt ist.

Der Landkreis Jerichower Land (Vorbeugender Brandschutz/ Brandschutzdienststelle) kritisiert das Fehlen von Feuerwehraufstellflächen und -umfahrten und weist auf hochbauliche Rahmenbedingungen hin. Der Planvollzug des Bebauungsplans durch Bebauung ist grundsätzlich durch entsprechende hochbauliche Planung vorstellbar. Die



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

diesbezügliche Sicherstellung des baulichen Brandschutzes kann deshalb der nachfolgenden Planungsebene der Bauanzeige bzw. Baugenehmigung überlassen werden. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die freiwillige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät besitzt.

Der Landkreis Jerichower Land (Sachgebiet Naturschutzbehörde) bemängelt das Fehlen der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt. Die bisher fehlende rechtsverbindliche Sicherung des Ausgleichs für den planungsbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abschließend geregelt. Für die Ablösung der Ausgleichsverpflichtung wird ein Vertrag zur Übernahme und Abgeltung der sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 144.107 Werteinheiten, errechnet nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, durch den Projektentwickler, die Stadt Gommern und die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt vor Satzungsbeschluss der vorliegenden Planung getroffen werden.

Der BUND (Landesverband Sachsen-Anhalt) kritisiert die Festsetzung von Baugebieten im Auenbereich der Ehle und hinterfragt die Haltung der Planung zu Natur und Landschaft. Die vorliegende Planung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange erfolgt, dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW). Die vom LHW beabsichtigten Maßnahmen zur Gewässerökologie und zum Hochwasserschutz, u.a. eine Aufweitung des Flussraums, sind nördlich der Ehle innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche möglich. Eine räumliche Zurücknahme von Baugebieten sei nicht erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten ausgearbeitet. Eine artenschutzrechtliche Relevanz des Plangeltungsbereichs hat sich darin nicht ergeben.

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

---

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

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

---

Die Straßen, die Kanalisation und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Investorengesellschaft (Vorhabenträger) realisiert. Der Stadt entstehen insofern durch die Planrealisation keine Kosten.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger realisiert, der der Stadt übertragen und nachfolgend öffentlich gewidmet. Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geregelt.

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 20.06.2019 durch den Stadtrat der Stadt Gommern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Gommern, den 10.07.2019

gez. Hünenbein  
(Bürgermeister)

Siegel

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

---

## **Anlagen**

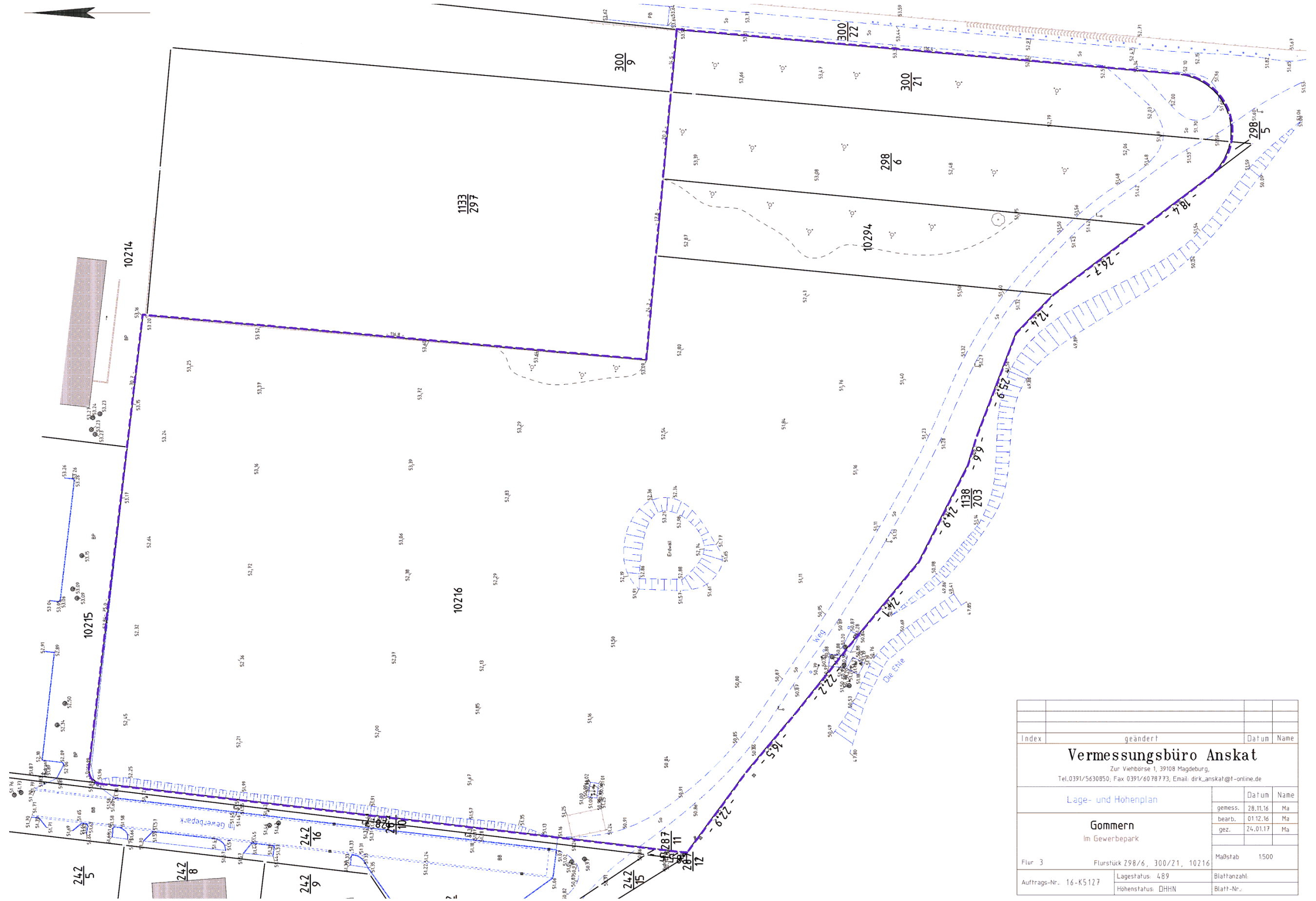
---

**Anlage 1: Vermessungsbüro Anskat, Magdeburg:  
Lage- und Höhenplan**

**Anlage 2: öko-control GmbH, Schönebeck (Verfasser): Schallimmissionsprog-  
nososen für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern**

Bericht Nr. 1-18-05-147a vom 22.01.2019

Bericht Nr. 1-18-05-147b vom 12.02.2019



Index	geändert	Datum	Name
<b>Vermessungsbüro Anskat</b>			
Zur Viehbörse 1, 39108 Magdeburg, Tel. 0391/5630950; Fax 0391/6078773; Email: dirk_anskat@t-online.de			
Lage- und Höhenplan		Datum	Name
		gemess.	28.11.16 Ma
		bearb.	01.12.16 Ma
		gez.	24.01.17 Ma
<b>Gommern</b> im Gewerbepark		Maßstab 1500	
Flur 3	Flurstück 298/6, 300/21, 10216		
Auftrags-Nr. 16-K5127	Lagestatus: 489	Blattanzahl:	
	Höhenstatus: DHHN	Blatt-Nr.:	

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

**Anlage 2: öko-control GmbH, Schönebeck (Verfasser): Schallimmissionsprognosen für den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle" in Gommern**

Bericht Nr. 1-18-05-147a vom 22.01.2019

Bericht Nr. 1-18-05-147b vom 12.02.2019