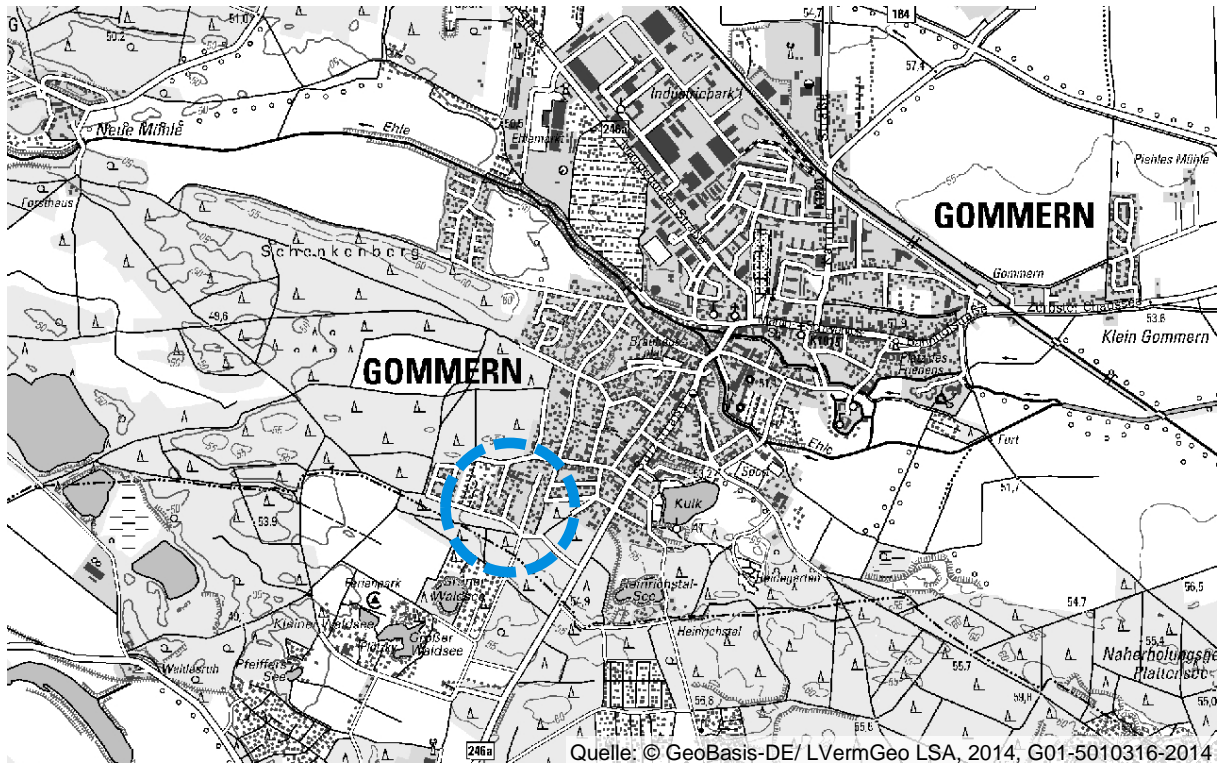


# Begründung zum Bebauungsplan

## Blaurock IV

### 1. Änderung



Stand 06 / 2019  
§ 3 (1) BauGB

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

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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.1.1 Landesentwicklungsplan	4
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	5
1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Baugebiete: Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO	8
2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	8
2.3 Grünordnung	9
2.4 Flächenbilanz	10
2.5 Altlasten, Kampfmittel	10
2.6 Boden/ Bodenschutz	10
2.7 Brandschutz	11
2.8 Denkmalschutz	11
2.9 Immissionsschutz	11
2.10 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	12
2.11 Eingriffsregelung	12
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>13</b>
3.1 Einleitung	13
3.2 Zusatzangaben	14
3.2.1 Quellenangaben	14
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>15</b>
6.1 Planungsziel	15
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	15
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>16</b>
<b>8.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>16</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2017 einen Bevölkerungsstand von 10.557 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) und 5.096 in Gommern (Kernstadt) ohne den Ortsteil Vogelsang (31.12.2017, städtische Statistik). Der vorliegende Bebauungsplan umfasst rd. 1,055 ha am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern, nah zur Grenze zum Ortsteil Plötzky der Stadt Schönebeck (Elbe).

## 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 abwägbare 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:

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

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

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

### 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Die Regionalversammlung hat die Aufstellung eines regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) in ihrer heutigen Flächenausdehnung beschlossen. Zwischenzeitlich wurden die Stellungnahmen zur ersten Auslegung des Entwurfs ausgewertet, die zweite Entwurfsfassung des Plans wird derzeit entwickelt <sup>2)</sup>.

Bis zum In-Kraft-Treten des neuen regionalen Entwicklungsplans gilt in Gommern für die Kernstadt der REP MD in der derzeit wirksamen Fassung <sup>3)</sup>. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 (LEP 2010) erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: "*Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen.*" Des Weiteren sind die Planungsabsichten der Neuaufstellung als sonstiger raumordnerischer Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das im vorhergehenden Kapitel 1.1.1 'Landesentwicklungsplan' genannte System der Zentralen Orte wird sowohl im wirksamen wie im derzeitigen Stand des in Neuaufstellung befindlichen REP MD durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt. In der Neuaufstellung wird der Zentrale Ort (Grundzentrum) abgegrenzt. Der Planbereich liegt innerhalb der Umgrenzung des grundzentralen Ortes.

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

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

Der für die Ortsumgehung Gommern/ Dannigkow (B 184) im REP 2006 verwendete Planungsstand "abgestimmte Planung" ist überholt, da sie zwischenzeitlich mit leicht geänderter Trassierung gebaut und in Nutzung ist. Im ersten Entwurf der Neuaufstellung ist sie entsprechend als Bestand enthalten.

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

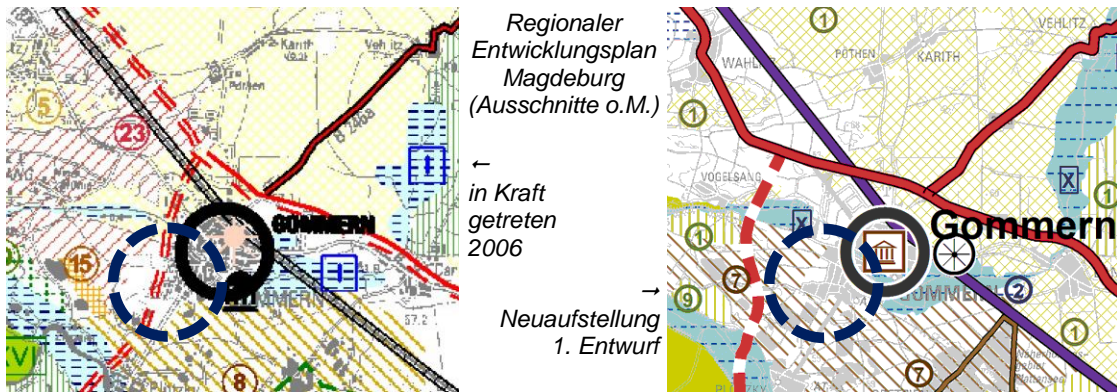
---

<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

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



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

## 1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am südwestlichen Rand der Kernstadt Gommern. In ihm wird Wohnbaufläche (W) dargestellt, wie auch westlich, nördlich und östlich angrenzend. Südlich des Geltungsbereichs grenzt eine Fläche für Wald in Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 23 "Mittlere Elbe" an. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt unter dem Bereich der dortigen Wohnstraße eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung. Weiter östlich in etwa 320 m verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße im Verlauf der Salzstraße (B 246a). Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil des untertägigen archäologischen Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

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

Der in Kraft getretene Bebauungsplans "Blaurock IV" regelt bereits die Bodennutzung durch die im Wesentlichen festgesetzten "allgemeinen Wohngebiete" (WA), Verkehrsflächen und private Grünflächen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans verändert auf rd. 1,055 ha Gesamtfläche teilweise die räumliche Verteilung von Baugebieten und privaten Grünflächen zueinander. Darüber hinaus werden zwei Änderungen vorgenommen: Im Nordwesten wird der Geltungsbereich vergrößert durch die Einbeziehung einer kleinen, bisher außerhalb gelegenen Fläche (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern), deren Nutzung zukünftig im Zusammenhang mit der

im Geltungsbereich des Urplans angrenzenden Nutzung stattfinden soll. Der Geltungsbereich des Urplans liegt ansonsten in der Flur 12 der Gemarkung Gommern. Das Flurstück Nr. 10167 ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung.

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 vorliegende Planung ist notwendig, um drei Planungsziele umzusetzen:

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das miteinbezogene Flurstück Nr. 10167 (Flur 9 der Gemarkung Gommern) mit einer Größe von rd. 106 m<sup>2</sup> wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Dessen Fläche wird bereits als Hausgarten genutzt. Zukünftig wird es als private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen sowie als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Begleitend zur Planaufstellung wird die Stadt Gommern gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchführen, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht finden wird. 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 werden.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete: Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" umfasst insgesamt rd. 0,79 ha allgemeine Wohngebiete, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß von 'zweigeschossig', der offenen Bauweise sowie der Ergänzungen durch die textlichen Festsetzungen. Diese Festsetzungen wurden bereits im Urplan verwendet. Das sich dadurch ergebende planungsrechtliche Strukturgerüst soll beibehalten werden, da es nach wie vor für den Siedlungszusammenhang städtebaulich beabsichtigt wird. Auf das in der kleinflächigen Erweiterung des Geltungsbereichs (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern, Grundfläche ca. 106 m<sup>2</sup>) teilweise festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird das planungsrechtliche Strukturgerüst daher entsprechend angewendet.

Teilweise wird gegenüber dem Urplan die räumliche Anordnung der Flächen der allgemeinen Wohngebiete und der Flächen der privaten Grünflächen zueinander verändert, um die Festsetzungsabsichten der Grünordnung einerseits und die Bedürfnisse der Grundeigentümer zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke andererseits besser miteinander in Einklang zu bringen. Auf die Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen nicht aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden, bei geringer Vergrößerung der Grünflächen.

Im Nordosten wird das allgemeine Wohngebiet im Winkel der Einmündung des daran südlich im Geltungsbereich befindlichen Fußgängerbereichs und der östlich angrenzenden öffentlichen Straßenfläche um ca. 13 m<sup>2</sup> vergrößert, da die Fläche nach der zwischenzeitlich konkretisierten Ausbauplanung nicht mehr für die ursprünglich vorgesehene, relativ großzügige Eckaufweitung des Fußgängerbereichs benötigt wird.

---

### 2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

---

#### Verkehrerschließung

Es werden insgesamt rd. 0,12 ha Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, davon und rd. 0,01 ha Fußgängerbereich. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist gegenüber dem Urplan unverändert und soll planungsrechtlich beibehalten werden. Die Ausdehnung des Fußgängerbereichs wurde um rd. 13 m<sup>2</sup> verkleinert, da die Einmündungsaufweitung im Nordosten des Fußgängerbereichs überdimensioniert war. Die Fläche wird stattdessen dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

#### Ruhender Verkehr

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

#### Ver- und Entsorgung

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



## 2.3 Grünordnung

---

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

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" umfasst rd. 0,79 ha "allgemeine Wohngebiete" (WA), in denen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 2 je Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der im B-Plan wiedergegebenen Artenliste Bäume zu pflanzen ist. Diese Festsetzungen wurden bereits im Urplan verwendet. Die Festsetzung wird beibehalten, da sie nach wie vor für den Siedlungszusammenhang als siedlungsökologisch sinnvoll erachtet und städtebaulich beabsichtigt wird. Auf die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs wird diese Festsetzungen daher entsprechend angewendet.

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

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

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

Teilweise wird gegenüber dem Urplan die räumliche Anordnung der privaten Grünflächen samt den Anpflanzungspflichten und der Flächen der allgemeinen Wohngebiete zueinander verändert, um die Bedürfnisse der Grundeigentümer zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits und die Festsetzungsabsichten der Grünordnung andererseits besser miteinander in Einklang zu bringen. Auf die Summen der Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen nicht aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden, bei geringer Vergrößerung der Grünflächen.

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

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

## 2.4 Flächenbilanz

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

Nutzung	Fläche Urplan	Fläche 1. Änderung	Anteil
Baugebiete:	0,78 ha	0,79 ha	↓ 74,5 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,78 ha	0,79 ha	· 74,5 %
Verkehrsflächen:	0,12 ha	0,12 ha	↓ 11,3 %
Straßenverkehrsfläche	0,11 ha	0,11 ha	· 10,2 %
Fußgängerbereich	0,01 ha	0,01 ha	· 1,1 %
Grünflächen (private)	0,15 ha	0,15 ha	↓ 14,2%
<b>Geltungsbereich / Gesamtfläche</b>	1,05 ha	<b>1,06 ha</b>	→ <b>100 %</b>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,15 ha	0,15 ha	· 0,15 %

Die Flächengröße der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" geht nicht gesondert in die Gesamtfläche ein, da sie dort bereits als private Grünflächen enthalten ist. Es handelt sich dabei um zwei flächengleiche, sich überlagernde Festsetzungen.

## 2.5 Altlasten, Kampfmittel

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Die bisherigen Erkenntnisse über Altlasten und Belastungen durch Abwurfkampfmittel lassen kein besonderes Fundpotenzial erwarten, auch nicht im Bereich der kleinflächigen Erweiterung.

## 2.6 Boden/ Bodenschutz

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

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

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

Geotope sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

## 2.7 Brandschutz

---

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" überplant rd. 1,06 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Eine Löschwasserversorgung ist daher vorhanden.

## 2.8 Denkmalschutz

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich ist aber Bestandteil des archäologischen Kulturdenkmals Gefechtsfeld Möckern 1813, wie weite Teile der Einheitsgemeinde Stadt Gommern.

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

## 2.9 Immissionsschutz

---

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

## 2.10 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

---

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

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

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) östlich in etwa 0,6 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) nordöstlich in etwa 0,8 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südwestlich in etwa 1,5 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) östlich in etwa 9,7 km,
- Biosphärenreservat "Mittelerbe" (BR 4 LSA) südwestlich in rund 1,4 km,
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) mittelbar angrenzend, mit dem Wald südlich bzw. westlich des Ortsrandes beginnend.

Aufgrund der verschiedenen, gebietsbezogenen Schutzzwecke und der jeweiligen Entfernungen zum Geltungsbereich der vorliegenden Planung haben die Festsetzungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgebiete und ihre Schutzziele keine Auswirkungen.

Andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte (Nationalparke, Naturparke, geschützte Parke, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope) sind in jeweils relevanten Entfernungen nicht vorhanden.

### Artenschutz

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

## 2.11 Eingriffsregelung

---

Dessen Fläche wird bisher als Hausgarten genutzt. Zukünftig wird es als private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden drei Planungsziele erreicht:

1. Ein kleines Flurstück, das bisher nordwestlich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans "Blaurock IV" liegt (Flurstück Nr. 10167, Flur 9 der Gemarkung Gommern, Grundfläche rd. 106 m<sup>2</sup>), wird in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen, da seine Bodennutzung zukünftig im Zusammenhang mit der Nutzung von Flächen innerhalb des Ursprungsplangebiets stehen wird, bei einheitlichem Planungsrecht. Dort werden im Wesentlichen private Grünfläche und allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Das örtliche Planungsrecht wird besser an die Bedürfnisse der Grundeigentümer an die räumliche Verteilung der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen zueinander angepasst. Auf die Summen der Flächengrößen der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünflächen wirken sich die Änderungen nicht aus, da sie annähernd flächengleich geplant wurden, bei geringer Vergrößerung der Grünflächen. Ferner ermöglicht es die textliche Festsetzung Ziffer 3.2, dass in den festgesetzten privaten Grün- und Anpflanzflächen die Errichtung von Grundstückseinfriedung zulässig ist, soweit die dadurch in Anspruch genommene Grundfläche an anderer Stelle der Grundstücke, als im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, flächengleich durch eine qualifizierte Bepflanzung mit Strauch-Baum-Hecken oder Strauch-/ Schnitthecken kompensiert wird.
3. Die planungsrechtliche Erschließungsfläche ist im Nordosten zu umfangreich dimensioniert für die beabsichtigte Verkehrsnutzung. Der Fußgängerbereich wird um ca. 13 m<sup>2</sup> zugunsten des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets verkleinert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das zusätzlich miteinbezogene Flurstück Nr. 10167 (Flur 9 der Gemarkung Gommern) wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. In der Gesamtbetrachtung vergrößert sich die Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete lediglich um rd. 0,01 ha. Diese geringe Vergrößerung wird als marginal bewertet. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch nicht verursacht. Es werden daher keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **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.

Zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Umweltprüfung noch nicht durchgeführt. Es liegen daher noch keine Ergebnisse der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) für den Umweltbericht vor. Die weiteren Kapitel des Umweltberichts werden daher erst im Aufstellungsprozess ergänzt.

---

## 3.2 Zusatzangaben

---

### 3.2.1 Quellenangaben

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).
- 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).
- 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.

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

---

- (wird im Planverfahren ergänzt)

#### **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 ..... bis zum ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... 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 ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ..... angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zur Änderung des Bebauungsplans oder zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.

#### **6.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

##### **6.1 Planungsziel**

---

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

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

---

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

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

---

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

### **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.

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

---

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger realisiert, 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 ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

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

*(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)*

Gommern, den .....

.....

(Bürgermeister)