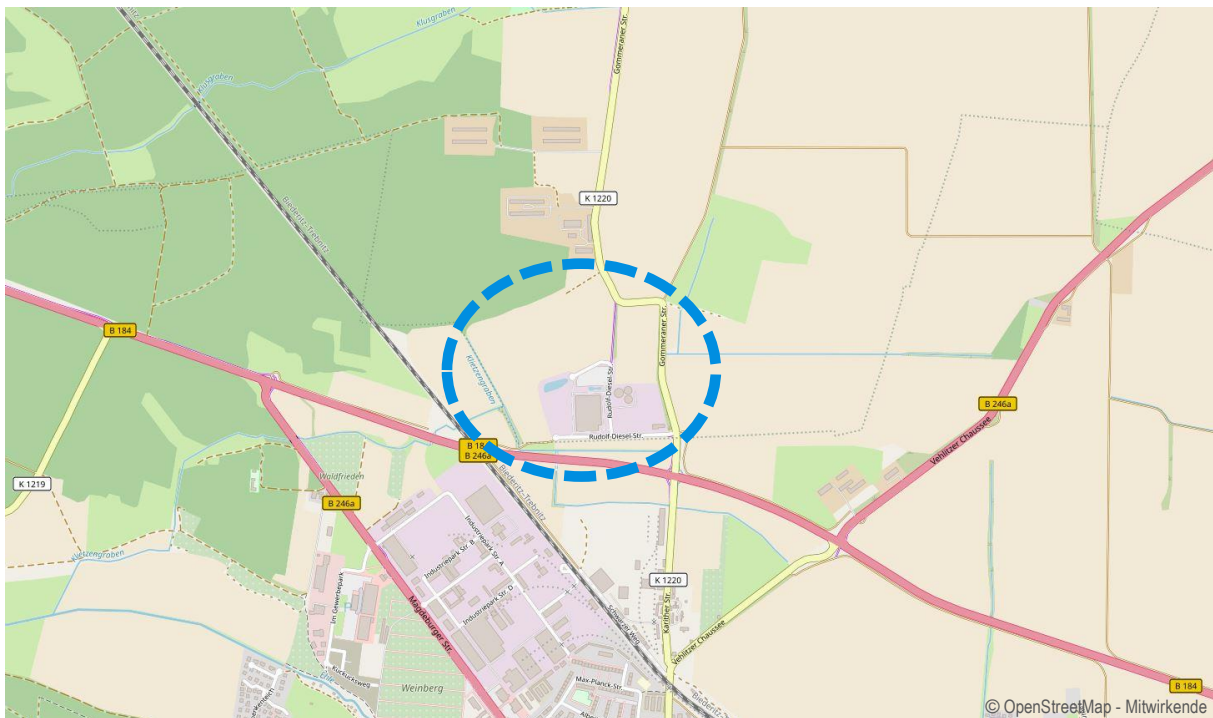


Begründung zum Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" 1. Änderung, Erweiterung und teilweise Aufhebung



Stand: 07/ 2023
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Inhalt

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans	9
2.1.1 Industriegebiet (GI)	10
2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung	11
2.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Ver- und Entsorgung	12
2.1.4 Grünordnung, Fläche für die Regenwasserrückhaltung	12
2.1.5 Archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untertägig)/ Denkmalschutz	13
2.1.6 Sonstige Planzeichen	13
2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel	14
2.3 Baugrund	14
2.4 Brandschutz	15
2.5 Immissionsschutz: Schall	15
2.6 Natur und Landschaft	15
2.6.1 Eingriffsregelung	15
2.6.2 Artenschutz	18
3.0 Umweltbericht	18
3.1 Einleitung	18
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
3.1.3 Art der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	19
3.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	19

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land**Inhalt**

	Seite
3.3 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	20
3.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
3.3.2 Schutzgüter Boden und Fläche	22
3.3.3 Schutzgut Wasser	23
3.3.4 Schutzgut Klima - Luft	25
3.3.5 Schutzgut Landschaft	25
3.3.6 Schutzgut Mensch	26
3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
3.4 Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.5 Zusatzangaben	28
3.5.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung	28
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	29
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
3.5.4 Quellenangaben	29
4.0 Flächenbilanz	30
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	30
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	30
7.0 Zusammenfassende Erklärung	31
7.1 Planungsziel	31
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	31
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
9.0 Verfahrensvermerk	32

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 30.06.2022 einen Bevölkerungsstand von 10.508 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Nachbarkommunen sind nordwestlich die Stadt Magdeburg, nördlich die Gemeinde Biederitz, nordöstlich die Stadt Möckern, südöstlich die Stadt Zerbst/ Anhalt und südwestlich die Stadt Schönebeck (Elbe).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans umfasst rd. 31,45 ha und liegt nördlich der Kernstadt Gommern in den Gemarkungen Gommern und Karith. Er schließt den Geltungsbereich der Urfassung dieses Bebauungsplans vollständig ein, um eine Teilfläche der Urfassung aufzuheben, westlich und südlich Erweiterungen der Industriegebiete vorzunehmen, sowie um den im Prinzip fortgeführten Bestand an diese Veränderungen und an geänderte Nutzungsansprüche anzupassen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt.

Landesplanung

Derzeit gilt der Landesentwicklungsplan 2010¹. Eine Neuaufstellung wurde beschlossen, ein Entwurf des Plans wird derzeit erarbeitet². Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungsraum Magdeburg* (LEP 2010 Kap. 1.3.), genauer: im *"den Verdichtungsraum umgebenden Raum"*. Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau* (LEP 2010 Kap. 1.5.). *"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren (Z 13)"*.

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

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Dessen örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgender Abschnitt). Die Kernstadt Gommern ist im regionalen Entwicklungsplan der Planungsregionen Magdeburg als Grundzentrum festgelegt. Der LEP enthält gleichwohl die grundlegenden Aussagen zu den Grundzentren und zu den weiteren, nichtzentralen Orten:

"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (Z 35)."

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis der vorliegenden Planung sind:

- "Überregional Schienenverbindung" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.1.), im Verlauf der DB-Strecke 6410 Biederitz – Roßlau.
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraßen 184 und 246a.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (LEP 2010 Kap. 4.2.1. – G 122):
Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", vorhandene Industriegebietsflächen und daran angrenzend.

Im Aufhebungsanteil werden die Festsetzungen der Urfassung aufgehoben, sodass die Fläche nicht mehr planungsrechtlich für eine industrielle Nutzung zur Verfügung steht und die dort noch vorhandene ackerbauliche Nutzung fortgesetzt werden kann. Im Erweiterungsanteil von rd. werden größere, bisher ackerbaulich genutzte Flächen nach Westen sowie kleinere nach Süden in die Industriegebiete einbezogen, als Ersatz für die aufgegebenen Industriegebietsflächen und zur maßvollen Erweiterung des Flächenangebots für industrielle Nutzung. Der im Saldo Vergrößerung des Flächenangebots von Industriegebieten wird der Vorzug vor der durch das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft als Grundsatz der Raumordnung festgelegten landwirtschaftlichen Nutzung gegeben, um damit eine Vorhaltefläche für die angemessene gewerbliche Entwicklung bereitzustellen.

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

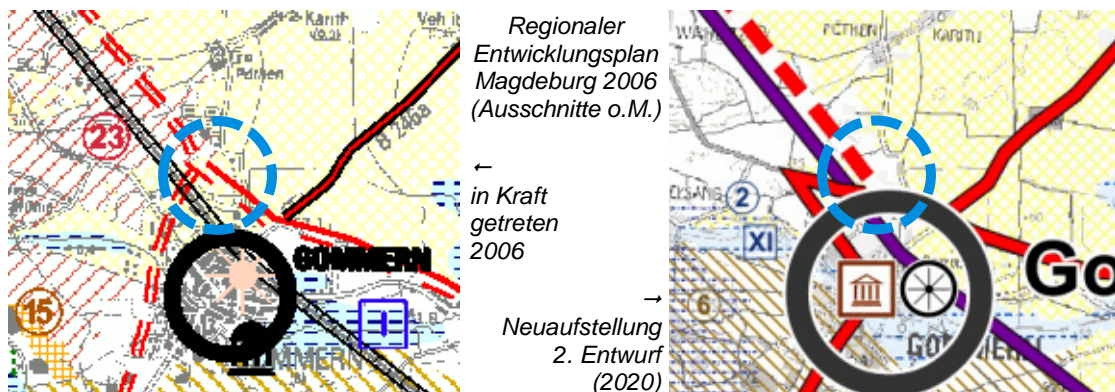
² LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss 08.03.2022; Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht vom 09.03.2022 (MBI. LSA 2022, Nr. 10), anschließend Beteiligungsverfahren; aktuell: Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfserstellung.

Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft dieses Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Für den Bereich der Ortschaft Leitzkau gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006) ³. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: "*Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen.*"

Die Planungsgemeinschaft plant zudem derzeit einerseits die Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans ⁴ und andererseits die Aufstellung des sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" ⁵ sowie des sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" ⁶. Die Themen der sachlichen Teilpläne werden in der Neuaufstellung nicht behandelt.

Die bekannten Planungsabsichten der in Aufstellung befindlichen Planungen sind als sonstiger raumordnerischer Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Das im vorhergehenden Abschnitt Landesraumordnung genannte System der Zentralen Orte wird im wirksamen REP MD wie auch im Teilplan Zentrale Orte durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) ergänzt. Im STP ZO wird die Fläche des

³ REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006. Im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. LK-JL Nr. 10 2006, S. 339).

⁴ REP MD NEU: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg: Neuaufstellung: Aufstellungsbeschluss RV 04/2010 vom 03.03.2010. Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs: 16.11.- 18.12.2020 sowie 11.01.-05.03.2021. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen: 12.10.2022 (RV 09/2022).

⁵ REP MD STP ZO: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg: Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg": Aufstellungsbeschluss RV 04/2021 vom 28.07.2021. Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs: 27.02. bis 06.04.2023. Seither: Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

⁶ REP MD STP ENERGIE: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg: Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg": Aufstellungsbeschluss RV 08/2022 vom 28.09.2022. Aktuell: Ein Entwurf wurde noch nicht veröffentlicht.

Grundzentrums genauer abgegrenzt auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt. Die vorliegende Änderung liegt außerhalb der Abgrenzung des Grundzentrums. Weitere Festlegungen des REP MD 2006 bzw. des 2. Entwurfs der Neuaufstellung (2020) mit Bezug zur vorliegenden Planung sind (Abbildungen siehe oben):

- Vorbehaltsgebiet für "Landwirtschaft" (G):
 - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.): Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" Änderungsbereich und Umgebung.
 - REP MD NEU (Kap. 6.2.1): Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", an den Änderungsbereich mittelbar jenseits der K 1220 angrenzend.
- Schienennetz (Z) im Verlauf der DB-Strecke 6410 Biederitz – Roßlau:
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.2.): Schienenverbindung für den Fernverkehr mit abgestimmter Ausbauplanung.
 - REP MD NEU (Kap. 5.3.1): Überregionale Schienenverbindung.
- Straßennetz (Z) im Verlauf der B 184 und der B 246a:
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.3.): Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung, einschließlich der geplanten Verlängerung der Ortsumgehung B 184 nach Nordwesten.
 - REP MD NEU (Kap. 5.3.2): Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße, einschließlich der geplanten Verlängerung der Ortsumgehung B 184 nach Nordwesten.

Die Planung der Ortsumgehung Wahlitz – Menz – Königsborn – Heyrothsberge im Verlauf der B 184n ist noch nicht abgeschlossen. Der letzte veröffentlichte Stand präferiert einen Anschluss an die vorhandene Ortsumgehung Gommern der B 184 westlich der Eisenbahnquerung im organisatorischen Zusammenhang der Anbindung der Magdeburger Straße (B 246a) an die B 184 (Trassen-Varianten 2.1 und 4.1). Der zweite Entwurf der REP Neuaufstellung zeigt noch einen davon abweichenden Verlauf der Straßentrasse, der östlich der Eisenbahnstrecke an die vorhandene B 184 angeschlossen wird. Da die vorliegende Planung sich an der präferierten Straßenplanung der Landesstraßenbaubehörde orientiert und Planung auf der Ebene der Landesraumordnung erfolgt, ist die räumliche Nähe und geringfügige Überschneidung mit dem Linienverlauf der B 184n des REP-Neuaufstellungs-Entwurfs nicht schädlich für die vorliegende Planung. Sie ist aus den Zielen der regionalen Raumordnung entwickelt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Am 22.02.2023 hat der Stadtrat der Stadt Gommern die Aufstellung der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bauleitplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Flurneuordnung

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des Flurbereinigungsverfahrens "Ortsumgehung Gommern – Dannigkow" (JL 5015). Sie wird durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt durchgeführt. Die Schlussfeststellung des Verfahrens ist für den 31.12.2025 vorgesehen. Die vorliegende Planzeichnung verwendet bereits die durch die Flurneuordnung erarbeitete neue Flurstücksaufteilung.

Straßenplanung B 184n

Südlich des Planbereichs verläuft die Bundesstraße 184. Für deren nach Nordwesten folgende Strecke wird derzeit die Ortsumgehung Wahlitz – Menz – Königsborn – Heyrothsberge geplant. Der letzte veröffentlichte Stand präferiert einen Anschluss an die vorhandene Ortsumgehung Gommern der B 184 westlich der Eisenbahnquerung im organisatorischen Zusammenhang der Anbindung der Magdeburger Straße (B 246a) an die B 184 (Trassen-Varianten 2.1 und 4.1). Eine alternative Anbindung an die B 184 erfolgte in den Trassen-Varianten 2.2 und 4.2 östlich der Bahnquerung unmittelbar südwestlich der vorliegenden Planung, sodass das Plangebiet teilweise berührt werden würde. Die vorliegende Planung berücksichtigt die präferierte Straßenplanung der Landesstraßenbaubehörde als Grundlage des Raumbedarfs, weshalb die Straßenplanung keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.

Entwicklungshierarchie Flächennutzungsplan > Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach der Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich nördlich der Ortslage der Kernstadt Gommern. Im Bereich der Urfassung des Bebauungsplans und südlich angrenzend wird gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich grenzt im Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft an. Durch die in paralleler Aufstellung befindliche 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im dortigen Erweiterungsanteil dieser Planung die Darstellung in gewerbliche Baufläche geändert. Da die vorliegende Planung erst nach Wirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt wird, werden zu dem Zeitpunkt ihre Festsetzungen aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungs-/ Änderungsbereich der vorliegenden Planung überdeckt den der Urfassung vollständig. Der Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" ist am 21.12.2004 in Kraft getreten.

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

Die vorliegende Planung ist notwendig, um für die gewerbliche Nutzung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen ein quantitativ wie qualitativ ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung stellen zu können. Im Gebiet des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" sind Firmenansiedlung nicht gelungen, weil teilweise der landwirtschaftlich genutzte Grundbesitz nicht verkauft wird und auch weil die Baugebietsflächen zu kleinteilig mit Straßen strukturiert sind. Der Behebung dieser Mängel dient die vorliegende Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

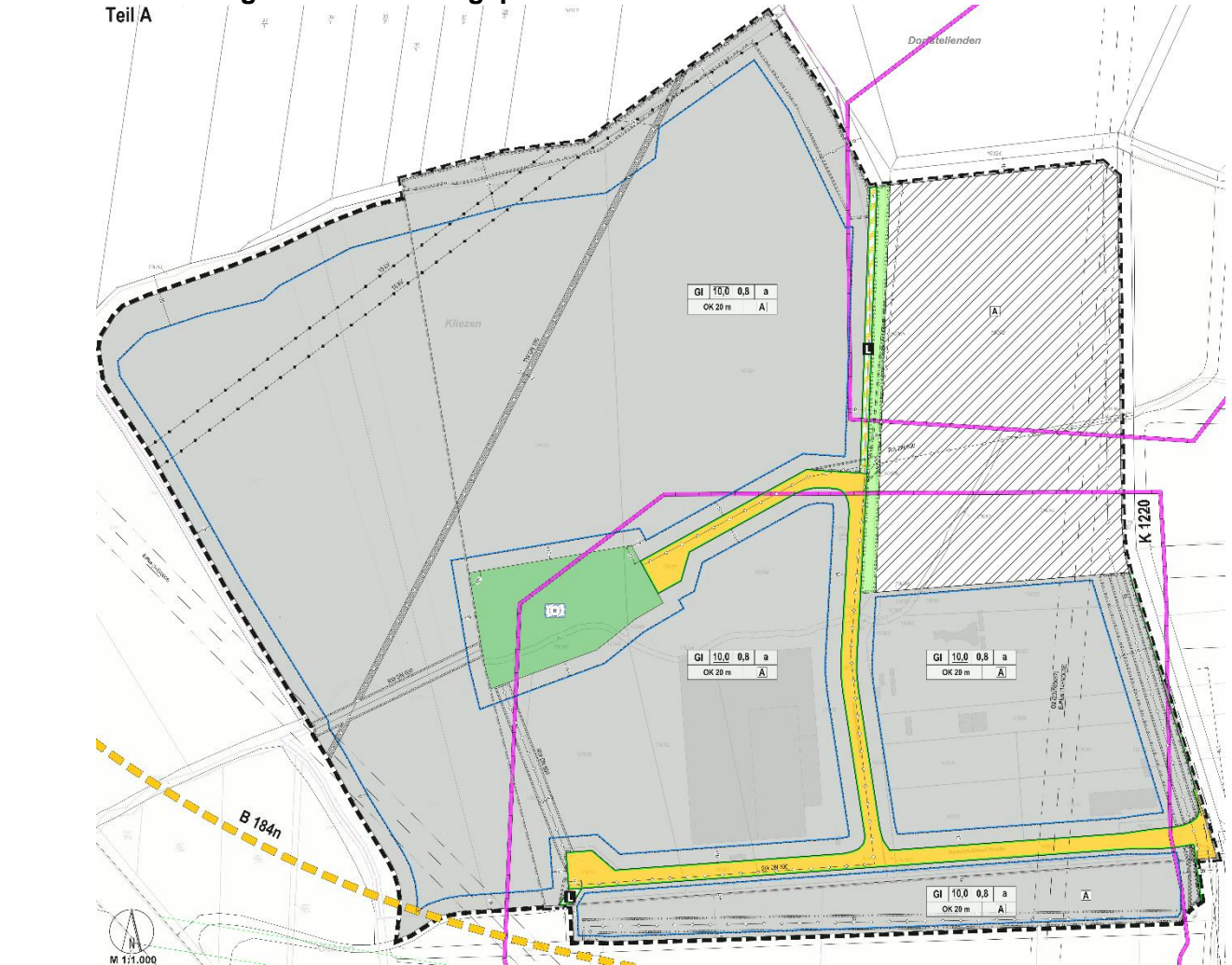


Abbildung (ohne Maßstab):
 "Industriepark I – Erweiterung", 1. Änderung, Erweiterung und teilweise Aufhebung:
 (Vorliegende Planung im Stand Vorentwurf gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)



Abbildung (ohne Maßstab):
"Industriepark I – Erweiterung"
(Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan)

2.1.1 Industriegebiet (GI)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Industriegebiete (GI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 BauNVO mit insgesamt rd. 24,96 ha festgesetzt, von denen im Saldo rd. 5,20 ha erstmalig als Industriegebiet festgesetzt werden. Die Flächenzugewinne der Industriegebiete resultieren im Wesentlichen aus der westlichen Erweiterung, im Süden einer Erweiterung und Umwandlung einer bisherigen privaten Grünfläche und der Änderung von Straßenverkehrsfläche in Industriegebiet. Dem steht ein Verlust von Industriegebietsfläche im Aufhebungsbereich (nordöstlicher Geltungsbereich) und westlich daran angrenzend durch Änderung in eine private Grünfläche gegenüber. Die Änderungen zwischen dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dessen vorliegend geplanter 1. Änderung, Ergänzung und teilweisen Aufhebung kann den vorstehenden beiden Abbildungen entnommen werden.

Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" sind Firmenansiedlung nicht gelungen, weil u.a. teilweise der landwirtschaftlich genutzte Grundbesitz

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

nicht verkauft wurde oder auch weil die Baugebietsflächen zu kleinteilig mit Straßenverkehrsfläche strukturiert sind. Um diese Sachlage zu korrigieren, werden die Industriegebietsflächen wie vorliegend festgesetzt. Die Änderung ist notwendig, um im Stadtgebiet für die gewerbliche Nutzung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen ein quantitativ wie qualitativ ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung stellen zu können.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden vom Grundsatz her aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 und die Höhe baulicher Anlagen (H) mit 26 m, jeweils als Höchstmaß. Die Höhenbeschränkung ist auf die Maßstäblichkeit der benachbarten Kernstadt Gommern abgestellt. Die Ausnahmen für funktionstechnische Einrichtungen usw. werden mit dem Erfordernis begründet, dass technische Einrichtungen, bspw. Blitzschutzanlagen oder Abgasrohre, auch über Gebäude dieses Höhenmaßes hinausgeführt werden und deshalb zulässig sein müssen. An diesen Festsetzungsinhalten wird keine Änderungen vorgenommen. Die Regelungen haben sich im rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) bewährt. Sie werden deshalb beibehalten und auch in den Erweiterungsflächen festgesetzt.

Die von der offenen Bauweise abweichend festgesetzte Bauweise wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Auch dieser Inhalt wird aus der Urfassung übernommen, da er in einem Industriegebiet nutzungstypisch ist. An diesem Festsetzungsinhalt wurde daher keine inhaltliche Änderung vorgenommen.

2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung

Verkehrsflächen/ Straßenbegrenzungslinien

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche (rd. 1,03 ha), der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger, Geh- und Radverkehr" (rd. 0,11 ha), der Straßenbegrenzungslinien und des Sichtfeldes erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die Fläche der Rudolf-Diesel-Straße. Sie dient der allgemeinen verkehrlichen Erschließung des Geltungsbereichs, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft, Leitungsträger, Geh- und Radverkehr" hingegen dienen lediglich den in der Zweckbestimmung benannten Nutzungen. Die nach Norden führende dient dabei insbesondere auch dem Fuß- und Radverkehr zwischen Gommern sowie den Orten Pöthen, Karith und Nedlitz abseits der K 1220. Die an den Wendeplatz im Südwesten angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat den Zweck, den von Südwesten kommenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ans Straßennetz anzubinden.

Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird im Sinne einer Grundversorgung durch die Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Den privaten Grundeigentümern wird empfohlen, auf den Baugrundstücken eine am Bedarf angepasste Anzahl an Stellplätzen für die Mitarbeitenden und den Besucherverkehr anzulegen.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Für den öffentlichen Personennahverkehr steht die Bushaltestelle "Rudolf-Diesel-Straße" in Höhe der Einmündung der namensgebenden Straße in die K 1220 zur Verfügung. Die dort verkehrende Linie 702 führt u.a. zum Bahnhof Gommern. Die Haltestelle ist der zentrale Umsteigepunkt zwischen den Buslinien und dem Schienenpersonennahverkehr (RE 13 & RB 42) Magdeburg – Dessau.

2.1.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen/ Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme vorhandener Leitungen. Die jeweiligen Schutzstreifen der Leitungen sind zu beachten. Die Lagen der Leitungen sind örtlich zu prüfen, insbesondere der unterirdisch verlegten.

Die Fläche des vorhandenen Industriepark I – Erweiterung ist grundsätzlich in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden. Für die vorliegend geplanten Erweiterungsflächen und ggf. bei den bisher baulich nicht genutzten Flächen wird eine Ergänzung des Infrastrukturbestands erforderlich.

Eine Entsorgung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. In den Baugebieten anfallende Niederschläge sollen vor Ort versickert werden. Da dieses durch die zu erwartende Versiegelung ggf. nicht überall möglich ist, sind nach hydraulischen Berechnungen Rückhaltebecken anzulegen.

2.1.4 Grünordnung, Fläche für die Regenwasserrückhaltung

Die Festsetzung der Grünflächen von insgesamt rd. 1,01 ha erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Im Einzelnen handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche (rd. 0,24 ha), östlich an die nach Norden führende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzend, und eine private Grünfläche (rd. 0,77 ha), die zugleich als Fläche für die Regenwasserrückhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB bestimmt wird. Ferner werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen über insgesamt rd. 1,15 ha gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die private Grün- und Regenwasserrückhaltefläche wird vom Grundsatz her aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Allerdings wurde sie im Süden mit im Detail etwas anderer Abgrenzung als im Bebauungsplan angelegt. Die vorliegende Geometrie folgt dem angelegten Bestand.

Die öffentliche Grünfläche dient über die flächengleiche Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Herstellung einer Randeingrünung des Industrieparks, als struktureller Ersatz für die durch die teilweise Aufhebung entfallenen Eingrünungsflächen. In den Bereichen der durch das Gebiet laufenden Leitungen und ihrer Schutzstreifen müssen die Schutzanweisungen des jeweiligen Leitungsträgers bei Pflanzenauswahl und Unterhaltung beachtet werden.

Die weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden und Osten werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da die Ursprungsplanung beibehalten werden soll. Auch hier gilt, dass in den Bereichen der durch das Gebiet laufenden Leitungen und ihrer Schutzstreifen die Schutzanweisungen des jeweiligen Leitungsträgers bei Pflanzenauswahl und Unterhaltung beachtet werden müssen.

2.1.5 Archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untertägig)/ Denkmalschutz

Die Festsetzung der untertägigen archäologische Kultur- und Flächendenkmale erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme der Sachverhalte.

Im Plangebiet und dem näheren Außenbereich stehen keine Baudenkmale. Der Geltungsbereich liegt hingegen im Einflussbereich von drei untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmalen. Zwei lassen sich räumlich übersichtlich abgrenzen: Sie sind in der Planzeichnung mit den durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldeten Ausdehnungen wiedergegeben. Aus der Umgrenzung kann nicht geschlossen werden, dass außerhalb nicht mit Funden oder Befunden zu rechnen ist. Das dritte Kultur- und Flächendenkmal ist das "Gefechtsfeld Möckern 1813". Es umfasst große Teile der Gebiete der Städte Gommern und Möckern. Der vorliegende Geltungsbereich nimmt nur einen sehr kleinen Anteil der Denkmalfläche ein, die deshalb weder im Geltungsbereich noch in der auf dem Planblatt sichtbaren Umgebung mit einer Randsignatur kenntlich gemacht werden kann.

Grundsätzlich gilt nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, dass Funde oder Befunde, bspw. auch unerwartet bei Bauarbeiten freigelegte, mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren zu schützen sind. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die Einhaltung dieser gesetzlichen Pflichten hinzuweisen.

2.1.6 Sonstige Planzeichen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Entlang der Kreisstraße 1220 ist bei Flächen außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen gem. § 24 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA), dass entlang von Kreis- und Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten ein Bereich von 20 m Breite, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, von Bebauung und vergleichbarem Bewuchs freizuhalten ist. Die Regelung dient der Leichtigkeit und Sicherheit des Kraftfahrzeugverkehrs. Sie muss zur Anwendbarkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als Festsetzung in als Festsetzung in den Bauleitplan übernommen werden, da ansonsten das Fehlen der Regelung als willentlich davon abweichende Bestimmung zu verstehen ist. Der Straßenbaulastträger, der Landkreis Jerichower Land, hat bereits bei Aufstellung der Urfassung mitgeteilt, dass die Durchsetzung dieses Rechts notwendig ist. Daher werden die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 bisher festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Änderungsanteil entlang der K 1220 beibehalten und im Erweiterungsanteil südlich der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße entsprechend ergänzt. Die beiden aus der Urfassung übernommenen von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind dabei ebenfalls wieder zugleich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Abgrenzung der Breite (20 m) wird zur Rechtskontinuität wie in der Urfassung nicht auf den zugewandten befestigten Fahrbahnrand bezogen, sondern vereinfachend auf die jeweilige Grenze des (ersten) Straßenflurstücks.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Zum planungsrechtlichen Schutz der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden die durch die Leitungsträger mitgeteilten Schutzstreifenbreiten als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, deren Begünstigte die Ver- und Entsorgungsträger sind, festgesetzt.

Richtfunktrassen

Die Festsetzungen der Richtfunktrassen erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme vorhandener Infrastrukturen. Der horizontale Raumanspruch der Richtfunkverbindungen beträgt jeweils etwa 20m beidseits der Trassenachse.

Bereich der Aufhebung

Die Festsetzung des Bereichs der Aufhebung erfolgt gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Grundbesitzenden der beiden den Aufhebungsbereich bestimmenden Flurstücke 10052 und 10053 haben kein Interesse an eine Umsetzung der baulichen Nutzung als Industriegebiet, weder in eigener Nutzung noch durch Verkauf oder Verpachtung. Der durch den Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" vorgegebene Nutzungsanspruch kann folglich nicht verwirklicht werden. Deshalb werden mit der vorliegenden Planung im Aufhebungsbereich alle getroffenen Festsetzungen der Urfassung aufgehoben.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um die gesamte rechtskräftige Urfassung des Bebauungsplans durch Änderungen und eine teilweise Aufhebung zu überplanen und mit weiteren Flächen zu ergänzen.

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne

Zur umfassenden Information über bestehende und durch die vorliegende Planung berührte Bebauungspläne wird deren Geltungsbereich nachrichtlich wiedergegeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die Urfassung dieser Planung, den Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung", in Kraft getreten am 21.12.2004.

2.2 Altlasten und Altlagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altlastenverdachte, Belastungen durch Abwurfkampfmittel oder andere Munition sind im Planbereich und der nahen Umgebung nicht bekannt.

2.3 Baugrund

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK 500) liegt das Plangebiet in einem Vorkommen von Pseudogley-Tschernoseme aus sandigem und lehmigem Geschiebedecksand über Geschiebelehm und -mergel. Aufgrund der nach Norden großen Nähe zum nächsten Verbreitungsgebiet, dem von Humusgleye bis Anmoorgleye aus Niederungssand, muss mit einer Undeutlichkeit der Ausprägung gerechnet werden. Nach Aussagen des Geologischen Landesamts setzt sich der Baugrund im Plangebiet der Urfassung aus einer bis zu 3 m mächtigen Schicht aus lokalen Decksanden zusammen. Bis in Tiefen von 5

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

m befindet sich Geschiebemergel. Darunter liegen pleistozäne Kiessande. Die Festgesteinsoberkante kann vereinzelt bis auf 10 m unter Gelände ansteigen. Das Grundwasser liegt in der Regel tiefer als 5 m unter Gelände, die generelle Fließrichtung ist nach Südwest. Weitere Einschränkungen aus geologischer Sicht sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Aussagen zur Bodenbeschaffenheit keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzen.

2.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gemäß DVGW-Arbeitsblatt ist im bereits bebauten Gebiet im Zuge der vorhandenen Erschließung erfolgt. Mit der Erschließung der bisher baulich nicht genutzten Industriegebiete wird die Sicherung des Grundbedarfs der angemessenen Löschwasserversorgung herzustellen sein. (*wird ergänzt*)

2.5 Immissionsschutz: Schall

Im Rahmen der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" wurde festgestellt, dass die Planung der Industriegebiete zu keinen unzulässigen Schallimmissionen bei den nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Wohnen oder Kleingärten) in der Umgebung der Urfassung führt⁷. Durch die vorliegende Planung wird nach Norden der Abstand zwischen den festgesetzten Industriegebieten und der Ortslage Pöthen nicht geändert. Nach Südosten zum Wohnen in gemischtem Nutzungszusammenhang im Bereich Karither Straße 39-47 (K 1220) verringert sich der Abstand gering von rd. 530 m auf etwa 480 m, nach Südwesten zu den Kleingärten zwischen der Magdeburger Straße (B 246a) und der Eisenbahnstrecke von rd. 520 m auf etwa 390 m. Die Schallimmissionsbelastungen werden aufgrund dieser großen Abstände und des ausschließlichen Tagesschutzanspruchs von Kleingärten als nach wie vor vereinbar mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse betrachtet.

2.6 Natur und Landschaft

2.6.1 Eingriffsregelung

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

Bestand

Nach dem im Sachsen-Anhalt Viewer veröffentlichten Sachstand bestehen im Geltungsbereich und der Umgebung keine ausgewiesenen naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. Objekte. Die nächstliegenden Natura-2000-Gebiete sind:

⁷ INGENIEURBÜRO BONK, MAIRE, HOPPMANN: Schalltechnisches Gutachten Nr. 92039 zum Bebauungsplan "Industriepark" der Stadt Gommern. Garbsen, 23.06.1992.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe"
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 199; EU-Kennzahl DE 3837-301):
Ca. 1,1 km südlich des Geltungsbereich.
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land"
(landesinterne Gebietsnummer: SPA 2; EU-Kennzahl DE 3938-401):
Ca. 8,9 km östlich des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" mit im wesentlichen Industriegebieten, Straßenverkehrs- und öffentliche Grünflächen sowie mit grünordnerischen Maßnahmen überplant worden. Diese Flächenteile sind daher nicht nach ihrer aktuell vorhandenen, sondern nach der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung zu beurteilen. Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Planung bisher nicht beplante Flächen, die momentan ackerbaulich genutzt und nun in ein Industriegebiet umgewandelt werden. Hier wird ein erstmaliger Eingriff durch Bodenversiegelung stattfinden. Ebenfalls Teil der Planung ist ein Aufhebungsbereich im Nordosten des Geltungsbereichs, dessen Nutzung planungsrechtlich wieder der Landwirtschaft zugeführt wird.

Vermeidung/ Minimierung

Die Planung erfolgt bedarfsorientiert, da sie durch wiederkehrende Flächenanfragen angestoßen wird, die im übrigen Stadtgebiet nicht bedient werden können. Zur Vermeidung von Eingriffen wird der Straßenausbau auf den verkehrstechnisch notwendigen Bedarf minimiert.

Bilanzierung

Die Stadt Gommern nutzt zur Quantifizierung und Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung das vom Land vorgegebene Bewertungs- und Bilanzierungsmodell⁸. Die Bilanzierung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Das Bewertungs- und Bilanzierungsmodell gibt oftmals vor, dass Biotoptypen im Bestand mit einem höheren Wertfaktor gewichtet werden, als in der Planung. Dies gründet darauf, dass sich bei den entsprechenden Biotoptypen bei Neupflanzungen eine signifikant geringere biologische Bedeutung im Naturhaushalt ergibt.

In der linken Tabellenhälfte wird der Ist-Zustand in den schon bauleitplanerisch behandelten Teilen der vorliegenden Planung auf Grundlage der planungsrechtlich zulässigen und ggf. umgesetzten Nutzungen sowie in den erstmalig überplanten Teilen auf Grundlage des tatsächlich vorhandenen Nutzungsbestands eingetragen. Diesem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des mit der vorliegenden Planung festgesetzten Zustands bzw. im Aufhebungsbereich der zulässigen Nutzung gegenüber.

Die Industriegebiete (GI) sind über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in einen 80 %-Anteil versiegelbarer Fläche (Biotoptyp Industrie-/ Gewerbebebauung – BI; Wertfaktor 0) und 20 % unversiegelbarer Fläche (Biotoptyp Vor- und Hausgarten – PYF Wertfaktor 10/7, da vergleichbar mit "sonstige Grünanlage, nicht parkartig" – PYY) zu unterscheiden. Gegebenenfalls werden von den unversiegelbaren Flächen die Flächen

⁸ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT: Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA, S. 250).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

mit Bepflanzungsfestsetzungen abgezogen, da sie als eigener Biotoptyp in die Bilanz eingehen.

Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach der Planung							
Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp [Code]	Fläche [m ²]	Wert- faktor [WP/m ²]	Flächen- wert [WP]	Festsetzung / Biotoptyp [Code]	Fläche [m ²]	Wert- faktor [WP/m ²]	Flächen- wert [WP]
Industriegebiet (GI) Nord-Ost (in Nutzung) 34.989 m ²				Industriegebiet (GI) Nord-West: 249.555 m ²			
- davon versiegelbar 80% [BI]	27.991	0	0	- davon versiegelbar 80% [BI]	157.109	0	0
- davon mit Strauch- Baumhecke überwiegend heimischer Arten [HHB]	3.440	20	68.790	- davon mit Strauch- Baumhecke überwiegend heimischer Arten [HHB]	5.644	16	90.296
- davon unversiegelbar: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	3.558	10	35.584	- davon unversiegelbar: Vor- und Hausgarten (PYF>PYY)	33.634	7	235.436
Industriegebiet (GI) Nord-Ost (Acker) 78.163 m ²				Industriegebiet (GI) Süd: 18.180 m ²			
- davon versiegelbar 80%	62.531	0	0	- davon versiegelbar 80% [BI]	14.543	0	0
- davon mit Strauch- Baumhecke überwiegend heimischen Arten [HHB]	14.339	16	229.424	- davon unversiegelbar 20%: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	3.636	7	25.452
- davon: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	1.294	7	9.055	Industriegebiet (GI) Südost (in Nutzung) 34.989 m ²			
Industriegebiet (GI) Mitte (Acker) 41.473 m ²				- davon versiegelbar 80% [BI]	27.991	0	0
- davon versiegelbar 80%	33.178	0	0	- davon Strauch-Baumhecke über- wiegend heimischen Arten [HHB]	3.439	20	68.790
- davon unversiegelbar 20%: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	8.295	7	58.062	- davon: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	3.558	10	35.584
Industriegebiet (GI) Süd (in Nutzung) 42.958 m ²				Verkehrsflächen 11.325 m ²			
- davon versiegelbar 80% [BI]	34.367	0	0	Straßenverkehrsfläche versiegelbar [VSB]	10.274	0	0
- davon unversiegelbar 20%: Vor- und Hausgarten [PYF>PYY]	8.592	10	85.917	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ausgebauter Weg [VWC]	1.051	0	0
Straßenverkehrsfläche	15.078	0	0	Grünflächen 10.109 m ²			
Grünflächen 15.924 m ²				RRB [SE]	7.733	15	115.992
RRB [SEC]	11.442	15	171.636	Öffentliche Grünfläche mit Strauch-Baumhecke überwie- gend heimischer Arten [HHB]	2.376	16	38.017
Öffentliche Grünfläche mit Strauchhecke überwiegend heimischer Arten [HHB]	4.481	20	89.628				
Erweiterungsbereich 85.901 m ²				Aufhebungsbereich			
Ruderalflur ausdauernder Arten (URA: 14 WP) sowie Strauch- Baumhecke überwiegend heimischer Arten [HHB: 20 WP]	1.279	17	21.746	Acker, intensiv genutzt [AI]	43.497	5	217.486
Acker, intensiv genutzt [AI]	84.622	5	423.110				
Summe Fläche	314.487			Summe Fläche	314.487		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			1.192.951	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			827.054

Flächenwert-Summe der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (Planung) 827.054

Flächenwert-Summe der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (Ist-Zustand) (-) 1.192.951

Differenz negativ: > Extern auszugleichende Wertpunkte = -365.898

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Im Ergebnis hat die Bilanzierung für den Geltungsbereich ein Flächenwertdefizit von 365.898 Wertpunkten (31%) ermittelt, zu dessen Ausgleich eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden wird, die zurzeit noch nicht bestimmt ist.

2.6.2 Artenschutz

Die vorliegende Planung beinhaltet im Westen und Süden Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden und nunmehr erstmalig zur Bebauung als Industriegebiet bestimmt werden. Aufgrund dieser Vergrößerung des bereits bestehenden Industriegebietes wird hier erstmalig ein Eingriff in den Naturhaushalt getätigt.

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 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Planung ist notwendig, um für die gewerbliche Nutzung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen ein quantitativ wie qualitativ ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung stellen zu können. Im Gebiet des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" sind Firmenansiedlung nicht gelungen, weil teilweise der landwirtschaftlich genutzte Grundbesitz nicht verkauft wird und auch weil die Baugebietsflächen zu kleinteilig mit Straßen strukturiert sind. Der Behebung dieser Mängel dient die vorliegende Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft⁹.

⁹ BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{10, 11}.
- Schutz des Bodens¹².
- Schutz von Kulturgütern¹³.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg¹⁴, des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern¹⁵, des Sachsen-Anhalt-Viewers¹⁶ sowie der veröffentlichten Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)¹⁷ entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die anhand von Begehungen ermittelte naturräumliche Bestandsituation zugrunde gelegt.

Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch eine Eingriffsregelung berücksichtigt, die in Bezug auf den Eingriff durch Bodenversiegelung das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt¹⁸ zur quantifizierten Bewertung verwendet.

3.1.3 Art der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

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, mittlere und erhebliche Auswirkungen. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

3.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung (rd. 31,45 ha = 100 %) sind die Umweltbelange unterschieden nach folgenden zwei Bereichen zu beurteilen:

¹⁰ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

¹¹ DIN 18005-1 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

¹² BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

¹³ DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

¹⁴ REP MD: 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).

¹⁵ FNP: Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

¹⁶ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html.

¹⁷ LAGB: Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation>).

¹⁸ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA, S. 250).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Dem Änderungs- bzw. Aufhebungsbereich im Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt der in Kraft getretenen Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" zugrunde (rd. 22,86 ha > 72,7 % der vorliegenden Planung). Der Bestand (Ist-Zustand) wird durch die Festsetzungen jener Planung bestimmt. Festgesetzt sind dort im Wesentlichen: Industriegebiete (GI; rd. 19,76 ha > 62,8 %), Straßenverkehrsfläche (rd. 1,51 ha > 4,8 %), öffentliche Grünflächen (rd. 1,59 ha > 5,1 %) sowie Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen in Überlagerung über Industriegebiete und Grünflächen (rd. 1,78 ha > 5,7 %).
- Im Erweiterungsbereich (rd. 8,59 ha > 27,3 % der vorliegenden Planung) wird der Boden überwiegend ackerbaulich (rd. 8,46 ha > 26,9 %) genutzt. Teilweise besteht im Nordwesten ein Ruderalbewuchs ausdauernder Arten mit Strauch-Baumhecken überwiegend heimischer Arten (rd. 0,13 ha > 0,4 %).

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden im Änderungs- bzw. Aufhebungsbereich durch die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans bestimmt. Darüber hinaus ist dort der Weiterbetrieb der vorhandenen ackerbaulichen Nutzung zulässig. Im Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs ist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Seine bauliche Nutzung ist nur nach den eingeschränkten Möglichkeiten nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig.

3.3 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

3.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Geltungsbereich vorhanden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe"
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 199; EU-Kennzahl DE 3837-301).
Ca. 1,1 km südlich des Geltungsbereichs.
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land"
(landesinterne Gebietsnummer: SPA 2, EU-Kennzahl 3938-401):
Ca. 8,9 km östlich des Geltungsbereichs.

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

Biotoptypen

- Änderungs- bzw. Aufhebungsbereich:
Die Biotoptypen ergeben sich aus den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung":
 - Industriegebiete > 80 % bauliche Nutzung > Industrie- und Gewerbebebauung – BI
 - Industriegebiete > ggf. unversiegelbar und mit Bepflanzungsfestsetzung Strauch-Baumhecke überwiegend heimischer Arten – HHB

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Industriegebiete > 20 % unversiegelbar, ggf. abzüglich von Bepflanzungsflächen > 'Vor- und Hausgarten', vergleichbar mit 'Sonstige Grünanlage, nicht parkartig' – PYF/PYY
- Straßenverkehrsfläche > ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) – VSB
- Öffentliche Grünflächen; Regenwasserrückhaltung > anthropogenes nährstoffreiches Staugewässer – SEC
- Öffentliche Grünflächen; mit Bepflanzungsfestsetzung > Strauchhecke überwiegend heimischer Arten – HHA
- Erweiterungsbereich:
Die Biotoptypen ergeben sich aus der tatsächlich vorhandenen Nutzung:
 - Intensiv genutzter Acker – AI
 - Ruderalbewuchs ausdauernder Arten mit Strauch-Baumhecken überwiegend heimischer Arten – URA/HHB

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Durch die baulich industrielle Nutzung wird es zu einem hohen Grad der Versiegelung und damit zu erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt kommen, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft sowohl anlagen- wie betriebsbedingt in der Betriebsphase.

Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Siedlungsnutzung, sowie aufgrund der Entfernungen zu den naturschutzfachlichen Schutzgebieten wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Integrität der Schutzgebiete sowohl in der Bauphase wie in der Nutzungsphase ausgeschlossen.

Der planungsbedingte Eingriff durch Versiegelung führt im Erweiterungsbereich zu einem erheblichen Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen. Im Änderungs- und Aufhebungsbereich wird es hingegen zu einer gewissen Verbesserung führen, da dort einerseits durch die Aufhebung eines großen Industriegebiets planungsrechtlich die landwirtschaftliche Nutzung wieder zum Tragen kommt und es andererseits durch die Änderung von Straßenverkehrsfläche (100 % Versiegelung) in Industriegebiet zu einer Vergrößerung des Freiflächenanteils (20 %) kommt. Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt steht im Geltungsbereich der vorliegenden Planung dem Flächenwert des Ist-Zustands von 1.192.951 Werteeinheiten ein Flächenwert der Planung von lediglich 827.054 Werteeinheiten gegenüber. Es besteht ein ausgleichendes Defizit von 398.201 Werteeinheiten. Dies entspricht rd. 31%. Das Defizit wird über eine noch zu bestimmende Ausgleichsmaßnahme auszugleichen sein.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird der aufgrund des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt der zur Kompensation notwendige Ausgleich zu bemessen und zu bestimmen sein.

Zur Minimierung des planungsbedingten Eingriffs werden im Geltungsbereich auf einer Fläche von insgesamt rd. 11.459 m² die Pflanzung von Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB) festgesetzt. Durch die externe Ausgleichsmaßnahme kann der planungsbedingte Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden.

3.3.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Bestand

Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich und seiner relevanten Umgebung sind keine Geotope oder schutzwürdige Böden bekannt.

Allgemeine Bestandsangaben

Der Geltungsbereich ist Teil der Bodenlandschaft der "lehmigen Grundmoränenplatten". Nach Angabe des Sachsen-Anhalt-Viewers, Thema Geologie und Boden, ist die Bodenart des Oberbodens nach der Bodenschätzung (M 1:10.000) im westlichen Erweiterungsbereich, zum einen durch lehmige Sande (Sl; 1.2 Sl2, Sl3, Su2*), und zum Teil durch anlehmigen Sand im Südwesten geprägt (Sl; 1.2 Sl2, Sl3, Su2*). Im südlichen Erweiterungsbereich ist eine Teilfläche als sandiger Lehm (2.2 Lt2, Ls2, Ls3*) gekennzeichnet. Die Bodenarten haben die Herkunftsangabe "Diluvial-/Böden aus glazialen Sedimenten". Zum mittleren und nördlichen Bereich werden keine Angaben gemacht. Auch der Aufhebungsbereich im Osten ist nicht gekennzeichnet.

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) des Landesamts für Geologie und Bergwesen befindet sich der Geltungsbereich im Bereichen der "Grundmoränen gQS". Weiter südlich beginnen "Flussablagerungen und Auen f4Qh".

Die vorläufige Bodenkarte (VBK50) beschreibt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs:

Bodenart Lehmsand (oberer) und Reinsand (unterer Profilabschnitt) – (BB: p-(k)ls/fg-s)
- Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen
- Braunerden bis Parabraunerde-Braunerden
- kiesführender, periglaziärer Lehmsand (Geschiebedecksand)
- über glazifluvialtem Sand (Schmelzwassersand).

Bodenart Lehmsand (oberer) und Reinsand (unterer Profilabschnitt) – (GGh: f-ls/f-s)
- Grundwasserbestimmte Bodengesellschaften der Niederungen und Auen
- Humusogleye
- fluvialer Lehmsand über fluvilimnogenem Sand

Übrige Teile des Geltungsbereichs:

Bodenart Lehmsand (oberer) und Normallehm (unterer Profilabschnitt) – (SSh: p-(k)ls/g-(k)el)
- Stauwasserbeeinflusste und stauwasserbestimmte Bodengesellschaften der Hochflächen
- Pseudogleye und Stagnogleye
- kiesführender, periglaziärer Lehmsand (Geschiebedecksand) über kiesführendem, carbonathaltigem, glazigenem Lehm (Geschiebemergel)

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der Geltungsbereich im Bereich folgendes Bodens:

Bodenart Pseudogley - Tschernoseme aus sandigem und lehmigem Geschiebedecksand über Geschiebelehm und Mergel. s/l-m/lj

Die Eigenschaften der Bodenart sind in der folgenden Tabelle zu finden. Die bezifferten Bewertungsstufen reichen dabei jeweils von 1 – sehr gering bis 6 – extrem.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Eigenschaften	Pseudogley-Tschernoseme ...
Durchlässigkeit	2 – gering
Pufferungsvermögen	2-3 – gering bis mittel
Austauschkapazität	3-4 – mittel bis hoch
Ertragspotenzial	3-4 – mittel bis hoch
Bindungsvermögen	4 – hoch
Wasserhaushalt	staunässe-beeinflusst

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) nicht bekannt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der planungsbedingte Eingriff durch Versiegelung führt, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase, zu einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung des planungsbedingten Eingriffs wurde im Geltungsbereich auf einer Fläche von insgesamt rd. 11.459 m² die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB) festgesetzt. Diese Maßnahme führt in ihrem Bereich mittelbar auch zu einer Aufwertung des Schutzguts Boden. Durch die noch zu bestimmenden externen Ausgleichsmaßnahmen wird der planungsbedingte Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden können.

Dem Eingriff in das Schutzgut Boden wird zudem mittelbar ebenfalls durch die externe Ausgleichsmaßnahme entgegengewirkt, da die in Anspruch genommene Ökopooolmaßnahme der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt durch die Waldentwicklung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf einer bisher intensiv ackerbaulich genutzten Fläche auch zu einer Verbesserung des Bodens führen wird.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist 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 sind zu beachten.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Nach Angabe des gewässerkundlichen Landesdienstes¹⁹ durchfließt der 'Lange Elskavelngraben' (Gewässerkennzahl 574584) den Planbereich von Osten nach Westen. Er wird teilweise verrohrt geführt und durchfließt ein Regenwasserrückhaltebecken. Eine

¹⁹ GLD: Gewässerkundlicher Landesdienst des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de>.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

weitere Regenwasserrückhaltung im Verlauf des 'Lange Elskavelngraben' war in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzt. Es wurde bisher nicht umgesetzt, da es hydraulisch nicht erforderlich war. Südlich und südwestlich grenzt an den Geltungsbereich der Klitzengraben (Gewässerkennzahl 57458). Nordwestlich grenzt der 'Grenzgraben Karith-Gommern' (Gewässerkennzahl 574586) an, der ebenso wie der 'Lange Elskavelngraben' in den Klitzengraben mündet, der wiederum in die Ehle fließt. Zudem besteht auf einem Gewerbegrundstück ein angelegtes Stillgewässer.

Der Geltungsbereich und die Umgebung sind nicht Teil eines rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) oder eines Hochwassergefahrengiets außerhalb von rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebieten mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit eines 200-jährlichen Überschwemmungsereignisses bzw. eines Extremereignisses (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}).

Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung.

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich als Poren-Grundwasserleiter in Lockergestein beschrieben. Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Bodenart: Quartäre Sande und Kiese unter Geschiebemergel, lokal mit Decksanden, meist unterlagert von tertiären Schichten (Schlüsselnr. 5).

Die Grundwasserisohypsen liegen im Geltungsbereich bei etwa 52 m NHN. Die flächenhafte Grundwassergeschüttheit wird im Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen-Anhalt (GLD) mit "sehr gering" (Stufe 5 von 5) bis "gering" (Stufe 4 von 5) angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt etwa bei 52 mm/a.

Siedlungsabwasser

Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs ist bereits voll erschlossen und an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandene Anschlussleitung wird bei einer Neubebauung im Erweiterungsanteil erweitert werden müssen. Durch Versiegelung gesammeltes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und in Abhängigkeit der Bodenbedingungen nach Möglichkeit zu versickern.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der planungsbedingte Eingriff (nur im Erweiterungsbereich) durch Versiegelung führt, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase, zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig, sind aber zur Bestandssicherung der Versickerungsleistung und zur Beibehaltung des Oberflächenwasserabflusses vorgesehen. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baum-Hecke an der westlichen Seite des Aufhebungsbereichs des Geltungsbereichs wird sich durch den intensiven Bewuchs kleinräumig zu einer Verbesserung des Schutzguts Wasser auswirken.

3.3.4 Schutzgut Klima - Luft

Bestand

Die Überplanung betrifft im Erweiterungsbereich weitgehend eine ackerbaulich genutzte Fläche im Außenbereich mit Freilandklima als Gebiet mit allgemeiner Grundbelastung und Ausgleichsfunktion für klimatisch stärker belastete Gebiete. Der Änderungs- und Aufhebungsbereich zählt aufgrund der vorhandenen Bauleitplanung zu den belasteten Gebieten. Etwa ein Drittel des Geltungsbereichs wird bereits im Bestand als Industriegebiet genutzt. Durch die Aufhebung im Nordosten des Geltungsbereichs wird die Fläche planungsrechtlich wieder ihrer ursprünglichen ackerbaulichen Funktion zugeführt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die planungsrechtlich vorbereitete erstmalige Bebaubarkeit und Versiegelbarkeit im Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs führt dort grundsätzlich zu einer kleinräumigen Anhebung der Temperaturen und Senkung der relativen Luftfeuchte gegenüber einer bewachsenen Fläche. Eine relevante Belastung des Klimas oder der Luftreinheit können aufgrund der zulässigen Nutzung als Industriegebiet geringfügig in der Bau- und in der Betriebsphase zu erwarten sein. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima - Luft werden als mittlere bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen der Strauch-Baumhecke westlich des Aufhebungsbereichs im Geltungsbereich werden durch den intensiven Bewuchs kleinräumig zu einer Verbesserung des Schutzguts Klima-Luft führen.

3.3.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ein größeres Gebiet im Norden von Gommern. Der Raum ist im Erweiterungsbereich durch den Ackerbau landwirtschaftlich, aber auch infolge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" industriell geprägt.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der planungsbedingte Eingriff durch Vergrößerung der bebaubaren Industriegebietsfläche (Erweiterungsbereich) führt, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase, zu einem Eingriff in das Schutzgut Landschaft. Aufgrund der Vorbelastung durch den planungsrechtlichen Bestand von Industriegebieten werden die Auswirkungen auf das Schutzgut mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baum-Hecke westlich des Aufhebungsbereichs wird sich durch den Bewuchs und die räumlich gliedernde Wirkung verbessernd auf das Schutzgut Landschaft auswirken.

3.3.6 Schutzgut Mensch

Bestand

Altlasten und Altlastenverdacht

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Belastung durch Kampfmittel

Der Stadt Gommern liegen keine Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung vor. Sie empfiehlt daher zur umfassenden Gefahrenabwehr, eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landkreis Jerichower Land oder durch eine ausgewiesene Fachfirma durchführen zu lassen. Ein Antrag bzw. die Beauftragung sollte frühzeitig vor Beginn erdeingreifender (Bau-)Maßnahmen unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Übersichtskarte, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) erfolgen.

Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind sowohl landwirtschaftlich, als auch im Wesentlichen durch die industrielle Nutzung geprägt. Daher hat der Geltungsbereich keine besondere Funktion für die Erholung des Menschen und für das Landschaftserleben.

Immissionsschutz

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung durch Industriegebiete nach § 9 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zum Sachverhalt Lärmschutz wurde im Rahmen der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" festgestellt, dass die Planung der Industriegebiete zu keinen unzulässigen Schallimmissionen bei den nächstliegenden schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Wohnen oder Kleingärten) in der Umgebung der Urfassung führt²⁰. Durch die vorliegende Planung wird nach Norden der Abstand zwischen den festgesetzten Industriegebieten und der Ortslage Pöthen nicht geändert. Nach Südosten zum Wohnen in gemischtem Nutzungszusammenhang im Bereich Karither Straße 39-47 (K 1220) verringert sich der Abstand gering von rd. 530 m auf etwa 480 m, nach Südwesten zu den Kleingärten zwischen der Magdeburger Straße (B 246a) und der Eisenbahnstrecke von rd. 520 m auf etwa 390 m. Die Schallimmissionsbelastungen werden aufgrund dieser großen Abstände und des ausschließlichen Tagesschutzanspruchs von Kleingärten als nach wie vor vereinbar mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse betrachtet und daher mit geringer bis erheblicher Erheblichkeit bewertet.

Emissionen durch Staub und Geruch werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase zu erwarten sein. Die Auswirkungen auf die schutzwürdige Umgebung werden mit mittlere Erheblichkeit bewertet.

Immissionsschutz nach § 50 BImSchG

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige

²⁰ INGENIEURBÜRO BONK, MAIRE, HOPPMANN: Schalltechnisches Gutachten Nr. 92039 zum Bebauungsplan "Industriepark" der Stadt Gommern. Garbsen, 23.06.1992.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich in relevanter Entfernung kein Wohnen.

Ver- und Entsorgung

In der ausgebauten Rudolph-Diesel-Straße sind die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete grundsätzlich vorhanden. Die Kapazitäten zur Erschließung weiterer Flächen muss geprüft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baumhecke westlich des Aufhebungsbereichs im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird sich durch den Bewuchs kleinräumig zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und damit des Schutzguts Mensch auswirken.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bergrechtliche Belange und Bodenschätze

Im Geltungsbereich und der Umgebung liegen keine bergrechtlichen Berechtigungen zur Prospektion oder zum Bergbau vor, Bodenschätze sind nicht bekannt. Die zuständige Behörde ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) in Halle (Saale).

Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem näheren Außenbereich stehen keine Baudenkmale. Der Geltungsbereich liegt hingegen im Einflussbereich von drei untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmälern. Zwei lassen sich räumlich übersichtlich abgrenzen: Sie sind daher in der Planzeichnung zeichnerisch umgrenzt. Das dritte Kultur- und Flächendenkmal ist das "Gefechtsfeld Möckern 1813". Es umfasst neben dem Geltungsbereich große Teile des gesamten Stadtgebiets und weitere Flächen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Teilaspekt bergrechtliche Belange und Bodenschutz wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Beim Teilaspekt Denkmalschutz führt ein Eingriff in den Boden, sei es durch die Landwirtschaft oder die vorliegend geplante bauliche Nutzung, zu der Möglichkeit, dass archäologische Kultur- und Flächendenkmale beeinträchtigt werden. Der Gesetzgeber hat daher im Denkmalschutzgesetz Regelungen getroffen, deren Beachtung die Schädigung von Kulturdenkmälern zu vermeiden hilft. Die Regelungen bewirken folglich, dass die vorliegende Planung in der Bauphase ein geringes bis mittleres Auswirkungspotenzial auf die Belange des Denkmalschutzes hat. Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich gilt nach dem Denkmalschutzgesetz, dass Funde oder Befunde, bspw. auch unerwartet bei Bauarbeiten freigelegte, mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren zu schützen sind. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung hingewiesen, um eine Anstoßwirkung zur Beachtung zu erzeugen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig.

3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 Industriegebiet sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

3.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Industrieflächenergänzung wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung bei dessen Neuaufstellung untersucht und abgewogen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung im Geltungsbereich besteht zur planerischen Wahl der Art der Nutzung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sowie zu den getroffenen Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise und der bebaubaren Fläche keine Alternative.

Bei Verzicht auf die Planung würde die beabsichtigte Zielsetzung der Vergrößerung des Industrieparks und der Entwicklung der Bestandsflächen nicht vor Ort umgesetzt werden können.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen, städtebaulichen Planungen und von Informationsangeboten der Landesverwaltung mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuchs ausgewertet. Es wurde auf Datenabfragen beim Sachsen-Anhalt-Viewer und auf das digitale Fachdatenangebot des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) zugegriffen. 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.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Gommern auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise aus der Bevölkerung und von 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.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(wird im Verfahren ergänzt)

3.5.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- 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 2 Abs. 3 des G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).
- 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 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI. Nr. 48-54, S. 1050).
- 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- 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 18005-1:2023-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:2023-07 "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 5 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368; berichtigt 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Sachsen-Anhalt-Viewer 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 Flächenbilanz

Festsetzungen/ Nutzungen		"Industriepark I – Erweiterung" (Urfassung)		1. Änderung, Erweiterung & tlw. Aufhebung der Urfassung	
		Fläche	Anteil [%]	Fläche	Anteil [%]
Baugebiet:	Industriegebiete (GI)	19,76 ha	62,8	24,96 ha	79,4
Verkehrs- flächen:	Straßenverkehrsfläche	1,51 ha	4,8	1,03 ha	3,3
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	–	–	0,11 ha	0,3
	Zwischensumme	1,51 ha	4,8	1,13 ha	3,6
Grün- flächen:	Öffentl. Grünfläche	0,45 ha	1,4	0,24 ha	0,8
	Öffentl. Grünflächen & RRB	1,14 ha	3,6	–	–
	Private Grünfläche & RRB	–	–	0,77 ha	2,5
	Zwischensumme	1,59 ha	5,1	1,01 ha	3,2
Sonstiges:	Außerhalb Geltungsbereich	8,59 ha	27,3	–	–
	Aufhebungsbereich	–	–	4,35 ha	13,8
Summen		31,45 ha	100	31,45 ha	100
Überlage- rungen:	Bepflanzungsflächen	2,23 ha	7,1	1,15 ha	3,6
	Geh-, Fahr- & Leitungsrechte	0,43 ha	1,4	1,12 ha	3,6

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(Wird bei Bedarf nach den Planverfahren ergänzt.)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

der Planungsabsichten. Aus der Öffentlichkeit wurden *folgende/ keine* Anregungen zur Planung vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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 sind *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der 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 und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, *die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten*. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

(Wird nach den Planverfahren ergänzt.)

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

(Wird nach den Planverfahren ergänzt.)

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(Wird nach den Planverfahren ergänzt.)

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

Bodenordnende oder sonstige öffentliche Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden durch die vorliegende Planung nicht notwendig.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für die öffentliche Hand fest, die nicht bereits in ihrem Besitz sind. Die Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind daher nicht notwendig.

Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Ein erstmaliger Ausbau von öffentlichen Straßen oder Wegen wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum im Rathaus der Stadt Gommern 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.

Gommern, den

.....
(Bürgermeister)