

## **Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans**

Stand: 04/ 2023  
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

---

 Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bauleitplans	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans	7
2.1.1 Gewerbliche Baufläche	7
2.1.2 Sonstige Planzeichen	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Natur und Landschaft	8
<b>2.3.1 Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
<b>2.3.2 Artenschutz</b>	<b>9</b>
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche	11
3.2.3 Schutzgut Wasser	12
3.2.4 Schutzgut Klima/ Luft	13
3.2.5 Schutzgut Landschaft	13
3.2.6 Schutzgut Mensch	14
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	15
3.5 Zusatzangaben	16
3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	16
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	16
3.5.4 Quellenangaben	16
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>17</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>17</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>18</b>
7.1 Planungsziel	18
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	18
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst rd. 7,14 ha und liegt nördlich der Kernstadt Gommern in den Gemarkungen Gommern und Karith. Statt der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft wird durch diese Planung gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 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.

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. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

### Landesraumordnung

Derzeit gilt der Landesentwicklungsplan 2010<sup>1</sup>. Eine Neuaufstellung wurde beschlossen, ein Entwurf des Plans wird derzeit erarbeitet<sup>2</sup>. Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungs-*

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

*raum 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 gewerbliche Bauflächen des Industriegebiets und daran angrenzend.

Der Ausdehnung der gewerblichen Nutzung wird der Vorzug vor der des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft gegeben, um damit eine Vorhaltefläche für die angemessene Gewerbeentwicklung am Grundzentrum Gommern bereitzustellen. Die Planung ist aus den Zielen der Landesraumordnung entwickelt.

## Regionalplanung

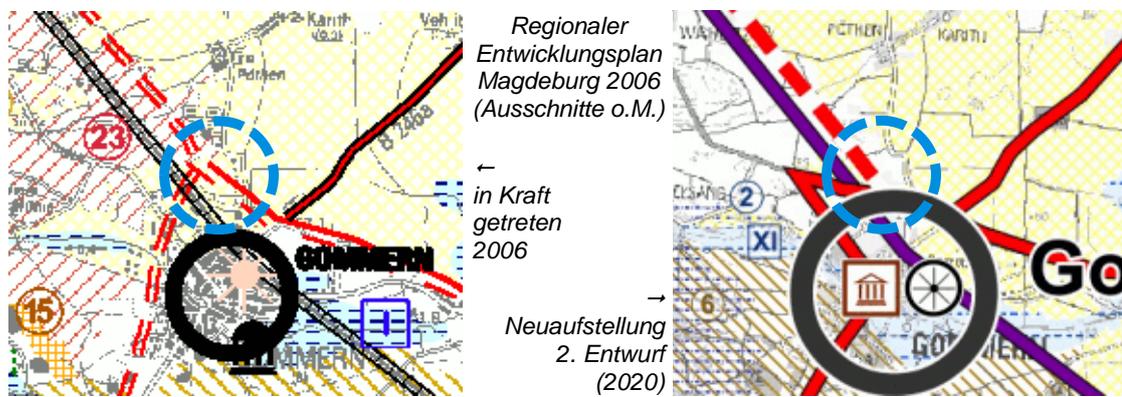
Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft dieses Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt wird. Für den Bereich der Ortschaft Leitzkau gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006)<sup>3</sup>. 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

<sup>3</sup> 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).

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<sup>4</sup> 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"<sup>5</sup> sowie des sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg"<sup>6</sup>. 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 Grundzentrums genauer abgegrenzt auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt. Die vorliegende Änderung liegt außerhalb. 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.

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- 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 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/ Darstellungsform**

---

Am 22.02.2023 hat der Stadtrat der Stadt Gommern die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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:

- BauGB: Baugesetzbuch.
- BauNVO 2021: Baunutzungsverordnung.
- PlanZV: Planzeichenverordnung.
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Gommern bezieht sich auf einen Teil des Außenbereichs nordwestlich des Kernstadt Gommern. Der Flächennutzungsplan ist dort im Stand der Fassung der Neuaufstellung, die am 28.02.2017 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan wird cad-gestützt gezeichnet und im Maßstab 1: 10.000 ausgegeben.

Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriepark I – Erweiterung" durch die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung den veränderten Nutzungsbedürfnissen und Entwicklungsvorstellungen im Parallelverfahren angepasst.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil des Flurbereinigungsverfahrens "Ortsumgehung Gommern – Dannigkow" (JL 5015). Sie wird durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Anhalt durchgeführt. Die Schlussfeststellung des Verfahrens ist für den 31.12.2025 vorgesehen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen 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. Um auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Angebot an zusammenhängend großen gewerblich nutzbaren Flächen zu verbessern, wird die vorliegende Planung vorgenommen. Mit ihr wird die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Infolge dessen soll die im Gebiet bisher betriebene Ackerwirtschaft aufgegeben und das Gebiet als Industriegebiet entwickelt werden.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans**

---

#### **2.1.1 Gewerbliche Baufläche**

---

Mit der vorliegenden Planung wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO eine gewerbliche Baufläche (G) von rd. 7,14 ha dargestellt.

Die Planung wird vorgenommen, um das Bauflächenangebot qualitativ und quantitativ zu verbessern. Im bisherigen Gebiet des Industrieparks lässt sich auf einer östlich gelegenen Fläche von rd. 4,35 ha die beabsichtigte gewerbliche Nutzung nicht erreichen, da die Eigentümer der Fläche diese Art der Bodennutzung nicht wünschen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser quasi Flächenausfall ersetzt durch eine westlich angrenzende Fläche. Das Plangebiet ist darüber hinaus auch größer, da in der Vergangenheit nachgefragte große zusammenhängende Einheiten im Industriepark nicht angeboten werden konnten. Durch die Flächenergänzung am Ort des vorhandenen Industrieparks ist es möglich, vorhandene Infrastrukturen teilweise mit zu nutzen oder teilweise mit nur relativ geringem Aufwand zu ergänzen.

---

## 2.1.2 Sonstige Planzeichen

---

### **Grenze der räumlichen Geltungsbereiche**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Änderungsbereich) der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern ergibt sich aus dem Planungsziel der planungsrechtlichen Vorbereitung für die gewerbliche Nutzung in räumlicher Ergänzung des vorhandenen "Industriepark I – Erweiterung".

---

## 2.2 Erschließung

---

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich über die vorhandene Zufahrt der Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt in straßenverkehrlich günstiger Situation an den Bundesstraße 184 und 246a sowie der K 1220. Eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße in die K 1220. Die dort verkehrende Buslinie stellt am Bahnhof Gommern auch eine Verbindung zum Schienenverkehr her.

Da mit der vorliegenden Planung der Industriepark räumlich vergrößert wird, sind die notwendigen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits in relativer Nähe vorhanden und müssen lediglich in das Plangebiet hinein ergänzt werden.

---

## 2.3 Natur und Landschaft

---

### 2.3.1 Eingriffsregelung

---

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich 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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Gommern werden als vorbereitender Bauleitplan keine Maße der baulichen Nutzung bestimmt. Daher sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch die gewerbliche Baufläche nicht quantifizierbar. Es lässt sich folglich der aus dem möglichen Versiegelungsumfang resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechnen. Die konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können infolge dessen nicht bestimmt werden. Die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplan vorbehalten. Die Behandlung der Eingriffsregelung kann hier nur verbal-argumentativ vorgenommen werden.

### **Bestand (Basisszenario)**

Der Geltungs-/ Änderungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Bei Verzicht auf die vorliegende Planung könnte das Plangebiet der Lage im Außenbereich entsprechend weiterhin uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden. Landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle heißt hier zuvorderst Ackerbau. Eine landwirtschaftlich bauliche Nutzung wäre aber ebenfalls zulässig.

### **Vermeidung/ Minimierung**

Der wesentliche Beitrag zur Vermeidung und Minimierung wird in der räumlichen Angliederung der geplanten gewerblichen Nutzung an ein vorhandenes Gebiet gesehen.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Dadurch können bisher nicht belastete Gebiete von den gewerblichen Nutzungen freigehalten werden und es wird im Landschaftsraum kein neuer Quellort für Emissionen geschaffen.

### **Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Da die vorliegende Planung keine Regelungen zur Versiegelbarkeit enthält, sind die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf nicht berechenbar, konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen infolge dessen nicht bestimmbar.

## **2.3.2 Artenschutz**

---

Als Teil der freien Landschaft mit Ackerfläche, gartenähnlichen Flächen, einer Sandtrockenrasenfläche, Gehölzreihen und Wald sind im Geltungsbereich unterschiedliche Lebensräume zahlreicher Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird daher durch eine entsprechende Fachplanung sichergestellt werden müssen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden und die Eingriffe in Lebensräume ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

#### **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. Um auf der Ebene der Flächennutzungsplanung das Angebot an zusammenhängend großen gewerblich nutzbaren Flächen zu verbessern, wird die vorliegende Planung vorgenommen. Mit ihr wird die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Infolge dessen soll die im Gebiet bisher betriebene Ackerwirtschaft aufgegeben und das Gebiet als Industriegebiet entwickelt werden.

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

---

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

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft<sup>7</sup>.
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>8,9</sup>.
- Schutz des Bodens<sup>10</sup>.
- Schutz von Kulturgütern<sup>11</sup>.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD)<sup>12</sup>, des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern<sup>13</sup>, des Sachsen-Anhalt-Viewers<sup>14</sup> sowie der digitalen Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)<sup>15</sup> entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelastung wurde die anhand von Begehungen ermittelte naturräumliche Bestandssituation zugrunde gelegt.

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

Die differenzierte Betrachtung der Entwicklungsprognosen sowie die verbindliche Bestimmung von Vermeidungs-, Minimierungs- sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

#### 3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestand

##### Naturschutzfachliche Schutzgebiete & -objekte sowie wertvolle Bereiche

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

<sup>7</sup> BNATSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

<sup>8</sup> BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

<sup>9</sup> DIN 18005-1 BEIBLATT 1:1987-05: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>10</sup> BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

<sup>11</sup> DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

<sup>12</sup> 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).

<sup>13</sup> FNP: Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

<sup>14</sup> SACHSEN-ANHALT-VIEWER: [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html).

<sup>15</sup> LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation>).

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"(LSG 23 JL), südwestlich in etwa 980 m, aber auch westlich und südöstlich in weiterer Entfernung.
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA), südwestlich in etwa 1.070 m, aber auch östlich in weiterer Entfernung.
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA), östlich in etwa 9,3 km.

#### Nutzungen

Der Geltungs-/ Änderungsbereich von rd. 7,14 ha wird ackerbaulich genutzt (Biototyp AI. Im Bereich des Ackers sind keine hochwertigen Biotopstrukturen, schwer ersetzbare Biototypen oder gefährdete Pflanzenarten vorhanden.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die vorhandene Nutzung kann fortgesetzt werden, die daraus resultierende Biotop- und Nutzungstypen bleiben bestehen.

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

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

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

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.

### **3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche**

---

Die Schutzgüter Fläche und Boden werden gemeinsam behandelt, da einerseits die Aussagen zum Boden über die Flächengröße quantifiziert werden und andererseits die Flächengrößen der Darstellungen des Flächennutzungsplans nur grobe Anhaltswerte zur Beurteilung ergeben.

#### **Bestand**

##### Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich ist Teil der Bodenlandschaft der "lehmigen Grundmoränenplatten". Im Geltungsbereich und seiner relevanten Umgebung sind keine Geotope oder schutzwürdige Böden bekannt.

##### Allgemeine Bestandsangaben

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.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Fläche.

**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**

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird der aufgrund des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Boden der zur Kompensation notwendige Ausgleich zu bemessen und zu bestimmen sein.

---

**3.2.3 Schutzgut Wasser**

---

**Bestand**Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gibt es keine im Plangebiet.

Das Gelände des Planbereichs und die Umgebung entwässern über den südwestlich liegenden Kletzengrabens die Ehle.

Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung.

Siedlungsabwasser

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

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Funktionsfähigkeiten in Bezug auf Reinheit und Gefährdung des Schutzguts Wasser bestehen fort.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Der planungsbedingte Eingriff durch Versiegelung führt, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase, zu einem mäßigen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nicht erwartet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation werden daher nicht erforderlich werden. Im Bebauungsplan werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

bestimmt werden. Diese Maßnahmen werden mittelbar auch zu einer Verbesserung des Schutzguts Wasser beitragen, sowohl was die Verringerung des Oberflächenabflusses, als auch was die Qualität des Grundwassereintrags betrifft.

### **3.2.4 Schutzgut Klima/ Luft**

---

#### **Bestand**

Die Fläche ist aufgrund der Lage und der Nutzung dem Freilandklima zuzuordnen. Über der Ackernutzung herrscht im Allgemeinen ein höheres Temperaturniveau als in dichtem Bewuchs.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausdehnung der Siedlungsfläche kann die Landwirtschaftsnutzung fortgesetzt werden und sich durch den Bewuchs positiv auf die Klimaentwicklung und die Luftreinhaltung auswirken.

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

Infolge des zu erwarten hohen Grads der Versiegelung wird es kleinräumig zu mäßigen Anstiegen von Temperatur- und Staubeentwicklung kommen. Diese Entwicklung beginnt mit der Bauphase und ist dauerhaft in der Betriebsphase.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden weder in der Bau- noch in der Betriebsphase erwartet. Maßnahmen zur Kompensation werden folglich nicht erforderlich werden. Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie werden mittelbar zu einer Verbesserung des Schutzguts Klima/ Luft beitragen.

### **3.2.5 Schutzgut Landschaft**

---

#### **Bestand**

Folgende Schutzgebiete liegen im näheren Umkreis des Plangebiets:

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"(LSG 23 JL), südwestlich in etwa 980 m.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausdehnung der gewerblichen Baunutzung kann die Landwirtschaft fortgesetzt werden.

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

Der planungsbedingte Eingriff durch Vergrößerung der bebaubaren Siedlungsfläche führt, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase, zu einem mäßigen Eingriff in das Schutzgut Landschaft aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Industriegebiet und der im Verhältnis nur kleinflächigen erstmaligen Erweiterung.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festzusetzenden Bepflanzungsmaßnahmen zum Eingriffsausgleich führen voraussichtlich zu einer Randeingrünung der Siedlungsfläche.

**3.2.6 Schutzgut Mensch**

---

**Bestand**

Altlasten, Altlastenverdacht oder Belastungen durch Kampfmittel sind im Änderungsbereich und der nahen Umgebung nicht bekannt.

Der Planbereich hat aufgrund seiner Lage am vorhandenen Industriegebiet keine herausgehobene Bedeutung für Erholung und Freizeit.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausdehnung der Gewerblichen Baufläche kann die Landwirtschaftsnutzung mit ihren typischen Emissionen fortgesetzt werden.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Infolge der beabsichtigten gewerblich-industriellen Nutzung kann es zu Emissionen von Schall, Geruch oder Staub kommen. Die Auswirkungen können für die umgebenden Nutzungen erheblich sein und sollten daher fachplanerisch geprüft werden. Aufgrund der Entfernungen zu den nächsten Ortsrändern werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Der planungsbedingte Eingriff durch Vergrößerung der bebaubaren gewerblichen Baufläche führt nur zu mäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, beginnend mit der Bau- und dauerhaft in der Nutzungsphase.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

**Bestand**Bodenschätze/ Rohstoffe

Bodenschätze im Plangebiet sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil des untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmals "Gefechtsfeld Möckern 1813". Es umfasst große Flächen des gesamten Stadtgebiets. Grundsätzlich gilt nach dem Denkmalschutzgesetz 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. Im Plangebiet und dem näheren Außenbereich stehen keine Baudenkmale.

#### Versorgungsleitungen

Durch den Geltungs-/ Änderungsbereich verlaufen zwei 20 kV Freileitung und zwei Richtfunkverbindungen sowie entlang des südlichen Randes eine Schmutzwasserleitung.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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

Der planungsbedingte Eingriff durch Vergrößerung der bebaubaren Siedlungsfläche führt nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, beginnend mit der Bau- und dauerhaft in der Nutzungsphase, da die Änderung aufgrund ihrer Genehmigungsbedürftigkeit in an den Denkmalschutz angepasster Weise geschehen wird.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Grundsätzlich gilt nach dem Denkmalschutzgesetz, dass Befunde, bspw. auch unerwartet bei Bauarbeiten freigelegte, mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen 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.

Die im Bebauungsplan zu bestimmenden grünordnerischen Maßnahmen können zu einer Randeingrünung der Siedlungsfläche beitragen.

### **3.3 Andere Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Planung wird ein vorhandener gewerblich-industriell genutzter Standort räumlich ergänzt und abgerundet. In der Stadt Gommern gibt es zwei dieser Standorte: Der zweite liegt an der Magdeburger Straße und damit deutlich näher zu den Wohnstätten in der Kernstadt. Aus Gründen des Schutzes der Wohnbevölkerung nutzt die vorliegende Planung den wohnortferneren und an der Umgehungsstraße verkehrlich vorteilhaft liegenden Gewerbestandort an der Rudolf-Diesel-Straße zum Ausbau der gewerblichen Baufläche. Zum Schutz des Landschaftsraums vor Zergliederung und möglichst sparsamer Flächeninanspruchnahme wiederum wird kein neuer, dritter Standort im Stadtgebiet ausgewählt.

### **3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung" sind Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG grundsätzlich

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

zulässig. Aufgrund der Ferne zum Wohnen ist der Bereich grundsätzlich für diese Nutzungsart geeignet. In dem Gebiet hat sich deshalb auch eine Biogasanlage, die dieser Kategorie zuzuordnen ist, angesiedelt.

### **3.5 Zusatzangaben**

---

#### **3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

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

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 des Umweltberichts**

---

*(wird nach den Planverfahren 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- 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).

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- 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); Korrektur redaktioneller Fehler durch Schreiben BMU vom 07.07.2017.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5).
- 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).
- Sachsen-Anhalt-Viewer des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
- 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 Maßnahmen der technischen Infrastruktur**

---

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern treten im Hinblick auf die bestehende technische Erschließungsstruktur keine grundsätzlich geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ein. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird teilweise bereits entsprechend der gewerblichen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans genutzt. Spätestens wenn die beabsichtigte bauliche Inanspruchnahme erfolgen soll, sind entsprechende Leitungserweiterungen notwendig.

#### **5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(werden ggf. 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 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.

---

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 7.1 Planungsziel

---

### 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

---

---

## 8.0 Verfahrensvermerk

---

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