

Begründung zum Bebauungsplan Althaus Nordost



Stand Satzungsbeschluss: 11.2022
§ 10 (1) BauGB

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

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

 Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 1.0 Vorbemerkung | 4 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 4 |
| 1.1.1 Landesentwicklungsplan | 4 |
| 1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan | 5 |
| 1.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 7 |
| 1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage | 7 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 8 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 8 |
| 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans | 8 |
| 2.1.1 Baugebiete: Mischgebiet (MI) | 8 |
| 2.1.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung | 9 |
| 2.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 10 |
| 2.1.4 Denkmalschutz | 10 |
| 2.2 Baugrund | 11 |
| 2.3 Brandschutz | 12 |
| 2.4 Eingriffsregelung | 12 |
| 2.5 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3.0 Umweltbericht | 14 |
| 3.1 Einleitung | 14 |
| 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 14 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 14 |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden | 15 |
| 3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 15 |
| 3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche | 16 |
| 3.2.3 Schutzgut Wasser | 19 |
| 3.2.4 Schutzgut Klima - Luft | 19 |
| 3.2.5 Schutzgut Landschaft | 20 |
| 3.2.6 Schutzgut Mensch | 21 |
| 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 22 |
| 3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 23 |
| 3.3 Andere Planungsmöglichkeiten | 24 |
| 3.4 Zusatzangaben | 24 |
| 3.4.1 Verwendete Methodik/ Hinweise auf Schwierigkeiten in der Umweltprüfung | 24 |
| 3.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) | 24 |
| 3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 24 |
| 3.4.4 Quellenangaben | 25 |

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 4.0 Flächenbilanz | 26 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 26 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 29 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 29 |
| 7.1 Planungsziel | 29 |
| 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 29 |
| 8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 31 |
| 8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege | 31 |
| 8.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 31 |
| 8.3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 31 |
| 8.4 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten | 31 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 31 |
| Anhang | 32 |
| • Maßnahmeblatt der externen Ausgleichsmaßnahme | |

1.0 Vorbemerkung

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2020 einen Bevölkerungsstand von 10.484 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Der vorliegende Bauleitplan umfasst rd. 0,81 ha am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leitzkau.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der 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 Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bauleitplan wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Zielen der Raumordnung entwickelt sind bzw. wie der Umgang mit den Grundsätzen der Raumordnung ist. Sinn-Zitate aus den Texten der Entwicklungspläne sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

1.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 ¹⁾ 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*

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).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

– *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. folgendes Kapitel 1.1.2). 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). [...] In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. [...] (Z 26)." Die Begründung des LEP führt dazu aus: "Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis des vorliegenden Bauleitplans sind:

- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraße 184.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (LEP 2010 Kap. 4.1.1. – G 90):
Nr. 17 "Strukturen im Zerbster Ackerland", Geltungsbereich (Erweiterungsanteil) sowie nördlich, östlich und südlich Leitzkau.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (LEP 2010 Kap. 4.2.1. – G 122):
Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", nordwestlich Leitzkau.

1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

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)²⁾. 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

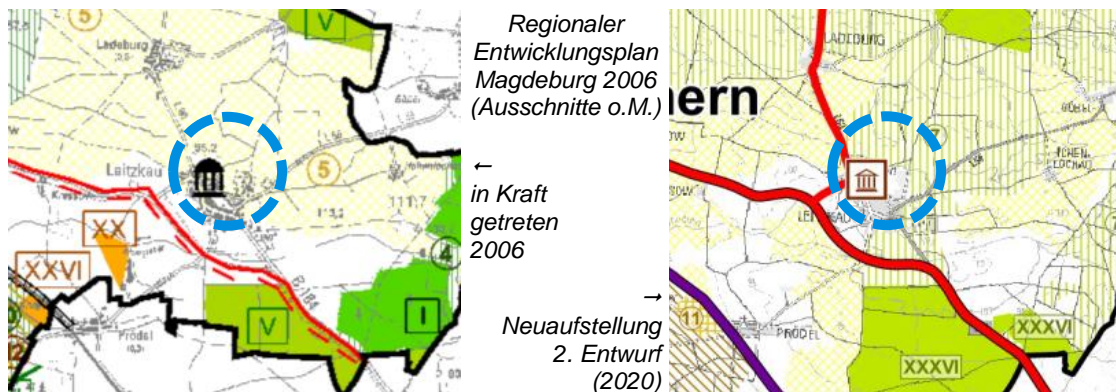
²⁾ REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006. Im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. LK-JL Nr. 10 2006, S. 339).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

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 Entwicklungsplans³⁾ 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"⁴⁾. Derzeit werden die zu den zweiten Entwurfsfassungen beider Planungen eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

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



Das im vorhergehenden Kapitel 1.1.1 "Landesentwicklungsplan" genannte System der Zentralen Orte wird im wirksamen REP MD wie auch in den 2. Entwürfen der beiden laufenden Planungen durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) ergänzt. Weitere Festlegungen des REP MD 2006 bzw. des 2. Entwurfs der Neuaufstellung (2020) im Umkreis der vorliegenden Planung sind (Abbildungen siehe vorstehend):

- Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.5.2.): Nr. 14 "Leitzkau" Schloss und Stiftskirche.
 - REP MD NEU (Kap. 6.1.6): Nr. 28 "Leitzkau" Schloss und Stiftskirche.
- Vorbehaltsgebiet für "Landwirtschaft" (G)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.): Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" Geltungsbereich.
 - REP MD NEU (Kap. 6.2.1): Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", nordwestlich Leitzkaus, nicht Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung beinhaltet rd. 0,60 ha im Zusammenhang bebaute Ortslage und rd. 0,21 ha bisherige Außenbereichsfläche.

³⁾ 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. Seither: Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

⁴⁾ 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 2. Entwurfs: 25.07. bis 31.08.2022. Seither: Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Straßennetz bzw. -verkehr (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.3.): "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"
 - REP MD NEU (Kap. 5.3.2): "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" & "Regional bedeutsame Straße"

Südlich der Ortslage Leitzkau liegt die B 184, eine "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung" (REP MD 2006, abgestimmte Planung) bzw. eine "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen" (REP MD NEU, Bestand). Südwestlich Leitzkau zweigt davon eine "Regional bedeutsame Straße" ab, die L 60 (REP MD NEU, Bestand).

1.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Planung von insgesamt 0,81 ha umfasst einerseits einen bereits im Bestand bebauten Anteil von rd. 0,60 ha der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit im Wesentlichen zwei Wohngebäuden und dem Betriebsgebäude eines Dachdeckerbetriebs. Andererseits umfasste sie einen nördlich daran angrenzenden Bereich von rd. 0,21 ha bisheriger Außenbereichsfläche als Erweiterung zur baulichen Nutzung durch den Dachdecker und evtl. durch ein Wohngebäude. Der Geltungsbereich wird vollflächig als Mischgebiet festgesetzt. Die Planung der Art der baulichen Nutzung und der geringen Größe der Erweiterungsfläche ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelbar. Sie ist ebenfalls mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

Am 29.09.2021 hat der Stadtrat der Stadt Gommern die Aufstellung des Bebauungsplans "Althaus Nordost" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch die Planung wird der Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gesetze, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung bzw. Änderung:

- BauGB: Baugesetzbuch.
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Bebauungspläne müssen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Kommune entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach der Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Leitzkau. In ihm wird gemischte Baufläche (M) dargestellt, wie auch südlich angrenzend. Westlich grenzt eine Grünfläche an, auf der auf Höhe des nördlichen Rands des Geltungsbereichs das Schützenhaus steht. Nach Norden und Osten grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Der Geltungsbereich ist Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: Zum einen einer frühzeitlichen Siedlungsstelle, zum anderen des "Gefechtsfeldes Möckern". Darüber hinaus grenzt mittelbar westlich der Straße Althaus das Baudenkmal Schloss Leitzkau an.

Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Festsetzung eines Mischgebiets (MI) ist aus der Darstellung der gemischten Baufläche (M) des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzungen nach dem BauGB überplant. Andere Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen liegen auch nicht in der nahen Umgebung.

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

Die vorliegende Planung mit einer Größe des Geltungsbereichs von insgesamt rd. 0,81 ha ist notwendig, um auf einer bisher im Außenbereich gelegene Fläche von rd. 0,21 ha erstmalig die bauliche Nutzbarkeit planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser quasi Ergänzungsanteil des Geltungsbereichs ermöglicht die bauliche Erweiterung eines im südlich gelegenen Baubestandsanteil ansässigen Dachdeckerbetriebs und evtl. die Ergänzung eines Wohnhauses. Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs (rd. 0,60 ha) ist mit im Wesentlichen zwei Wohngebäuden sowie dem Betriebsgebäude des Dachdeckerbetriebs bebaut. Er ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkau und wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um dort eine ausreichende und gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ansässig zu haben, eine planungsrechtliche Notwendigkeit für die Festsetzung eines Mischgebiets.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Stadt im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat (siehe Kap. 3).

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1.1 Baugebiete: Mischgebiet (MI)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 6 BauNVO mit rd. 0,81 ha festgesetzt. Die Planung dient dazu, es dem im Geltungsbereich ansässigen Dachdeckerbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen, sich baulich auf seinem Grundstück auf dem Ergänzungs- bzw. Außenbereichs-Anteil erweitern zu dürfen. Es ist vorgesehen, dort ein zweites Betriebsgebäude und evtl. ein Wohnhaus zu errichten. Aufgrund der im vorhandenen Baubestand des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung vorkommenden Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe wird mit der festgesetzten Baugebietskategorie "Mischgebiet" erreicht, dass diese auch im Erweiterungsanteil zulässig wird.

Nördlich und östlich grenzen ackerbaulich genutzte Felder an. Weiter östlich folgen die Betriebsstätten zweier großer Landwirtschaftsbetriebe. Aufgrund dieser Lage am Ortsrand ist mit Immissionen der Landwirtschaft zu rechnen, die ortsüblich und im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten zu tolerieren sind.

Die Maße der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt. Sie wurden ebenfalls aus der vorhandenen Bebauung heraus entwickelt, sodass sich die Bebauung des Erweiterungs-Anteils vom Maßstab her in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen kann. Die Höhe der Grundflächenzahl

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

(GRZ = 0,6) entspricht dabei dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für Mischgebiete.

Es wird ferner die offene Bauweise festgesetzt, da sie der vorhandenen Gebäudestruktur entspricht und sich die Bebauung des Erweiterungs-Anteils dadurch in sie einfügen kann. Die mit Hauptanlagen bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen vorgegeben, die einerseits zu den äußeren Flurstücksgrenzen mit dem Mindestabstand nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt von 3 m vorgegeben wird. Im nördlichen Geltungsbereich wird sie mit gleichem Abstand zur dort festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geführt, als Schutzabstand zu der dort beabsichtigten Randeingrünung.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Flurstück Nr. 130/3 der Straße Althaus sowie im Norden und Osten an das Flurstück Nr. 129 eines Feldweges an. Auf diesen Umstand wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie hingewiesen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Herstellung einer Randeingrünung durch eine Strauch-Baum-Hecke heimischer und standortgerechter Laubgehölze, als Übergangselement zwischen Siedlungskörper und Außenbereich. Die Anpflanzung dient auch dem teilweisen Ausgleich des durch die zulässige Bebauung erzeugten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der Plangeltungsbereich wurde durch das Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben des Landkreises Jerichower Land anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden, da mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden kann. Der Stadt Gommern liegen keine weiteren Erkenntnisse vor. Sie empfiehlt daher zur umfassenden Gefahrenabwehr, eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landkreis Jerichower Land oder durch eine ausgewiesene Fachfirma rechtzeitig vor Beginn bodeneingreifender (Bau-)Maßnahmen durchführen zu lassen.

2.1.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Flurstück Nr. 130/3 der Straße Althaus sowie im Norden und Osten an das Flurstück Nr. 129 eines Feldweges an. Auf diesen Umstand wird durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie hingewiesen. Die Straße Althaus ist, von Süden kommend, bis zur vorhandenen Grundstückszufahrt des Geltungsbereichs ausgebaut. Von dort aus wird sie nach Norden mit dem Ausbaustandard eines Feldwegs fortgeführt. Der Erweiterungs-Anteil des Geltungsbereichs wird für den Kraftfahrzeugverkehr ebenfalls über die vorhandene Grundstückszufahrt erschlossen. Durch den Ort verlaufen die L 56 und die L 60. Beide führen im Süden zur Umgehungsstraße der B 184. Der Geltungsbereich ist damit gut in das klassifizierte Straßennetz eingebunden.

Leitzkau ist durch die Buslinie 705 Gommern – Dornburg/ Möckern mit den Haltestellen Ladeburger Straße, Markt und Loburger Straße in den ÖPNV eingebunden. Die drei Haltestellen liegen an verschiedenen Streckenführungen der Buslinie. Sie werden daher nicht unmittelbar nacheinander bzw. im Verlauf eine Fahrt nur teilweise bedient.

2.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Größe von rd. 0,04 ha wird zusammen mit der textlichen Festsetzung Ziffer 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung wird bestimmt, dass auf der Fläche eine Bepflanzung des Biotoptyps Strauch-Baum-Hecke (Code HHB) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und zu erhalten ist. Die Maßnahme auf der Grenze zwischen zukünftiger Siedlungsfläche und der Ackernutzung des Außenbereichs dient einerseits der Einbindung der Ortslage in den Landschaftsraum und andererseits als Aufwertung zum Ausgleich des durch die Planung bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft.

2.1.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächen- denkmale: Zum einen einer frühzeitlichen Siedlungsstelle, zum anderen des "Gefechtsfeldes Möckern"; letzteres 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.

Darüber hinaus grenzt mittelbar westlich der Straße Althaus das Baudenkmal Schloss Leitzkau an (Erfassungsnummer 094 41165), mit all seinen denkmalkonstituierenden Bestandteilen. Beim angrenzenden Bereich handelt es sich konkret um die Garten- und Freiflächen des Denkmals. Zu ihnen bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen. Das Plangebiet befindet sich so im Wirkungsbezugsraum des Denkmals und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 DSchG ST ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr. 3 DSchG ST unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie ist die Baugestalt von Vorhaben so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist etwa dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sollten vor Einreichen eines Bauantrags mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei unerwartet freigelegten Funden oder Befunden mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals, bspw. bei Bauarbeiten, gilt nach dem Denkmalschutzgesetz grundsätzlich, dass sie 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 Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

2.2 Baugrund

Nach der vorläufigen Bodenkarte (VBK50) befindet sich der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden:

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 glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand).

Bodenart Normallehm (oberer) und Ton (unterer Profilabschnitt) – (SSh: p-l/s-et)
 - Stauwasserbeeinflusste und stauwasserbestimmte Bodengesellschaften der Hochflächen
 - Pseudogleye und Stagnogleye
 - periglaziärer Lehm (Decklehm) über carbonathaltigem, präquartärem Ton.

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden:

Bodenart Braunerden aus lehmigem Geschiebedecksand über Schmelzwassersand und aus Lösssand über Schmelzwassersand oder über Bändersand (m/dB).

Bodenart Pseudogley-Tschernoseme aus Decklehm über Geschiebemergel, Beckenschluff oder tertiärem Ton (l-l/tJ).

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

| Eigenschaften | Braunerden ... | Pseudogley-Tschernoseme ... |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| Durchlässigkeit | 6 – extrem | 1-2 – sehr gering bis gering |
| Pufferungsvermögen | 2 – gering | 5 – sehr hoch |
| Austauschkapazität | 2 – gering | 4-5 – hoch bis sehr hoch |
| Ertragspotenzial | 2-3 – hoch bis mittel | 5 – sehr hoch |
| Bindungsvermögen | 2 – gering | 5 – sehr hoch |
| Wasserhaushalt | trocken bis mäßig trocken | 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.

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich als Poren-Grundwasserleiter in Lockergestein beschrieben. Auch nach dieser Karte liegt der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden.

Bodenart Quartäre Sande und Kiese unter Geschiebemergel, lokal mit Decksanden, meist unterlagert von tertiären Schichten (Schlüsselnr. 5).

Bodenart Tertiäre Schluffe und Tone (Tertiärhochlagen), i.w. ohne nutzbare Grundwasserführung, lokal geringmächtige sandig-kiesige Quartärauflage (Schlüsselnr. 7).

Die Grundwasserisohypsen liegen im Geltungsbereich bei etwa 96 m NHN.

Weitere Angaben zur Geologie des Geltungsbereichs sind im Kap. 3.2.2 "Schutzgüter Boden und Fläche" zu finden.

2.3 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW-Arbeitsblatt ist im Zuge der vorhandenen Erschließung des bereits bebauten Gebiets erfolgt. An dieser Situation ändert sich nichts durch die geringe Erweiterung der bebaubaren Fläche. In einer Entfernung von rd. 200 m befindet sich südöstlich des Plangebiets eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 m³. Eine weitere Zisterne mit einem Volumen von 20 m³ liegt rd. 220 m südwestlich in Höhe der Friedenseiche. Desweiteren befindet sich im Hof des Schlosses Leitzkau ein Flachspiegelbrunnen mit einer Leistung von ca. 1.000 l/min. Die Entfernung beträgt hier ca. 260 m. Zusätzlich zu den genannten Brunnen und Zisternen gibt es in dem Gebiet mehrere Hydranten der Trinkwasserversorgung, die ergänzend hilfsweise genutzt werden können. Auf der Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind die aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu Grundstücken und Gebäuden und die ggf. notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sicherzustellen.

2.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die planungsbedingten voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Dabei ist nach Satz 6 ein Ausgleich nicht erforderlich, "soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren". Im vorliegend beplanten Geltungsbereich von insgesamt rd. 0,81 ha sind in diesem Sinne der Bereich des bestehenden Bebauungszusammenhangs und der daran nördlich anschließende Bereich der bisherigen Ackernutzung zu unterscheiden. Für den bereits baulich genutzten Anteil von rd. 0,60 ha im Süden des Geltungsbereichs mit zwei Wohngebäuden, dem Gebäude eines Dachdeckerbetriebs und deren Nebengebäude und Freiflächen gilt die Regelung des zitierten Satz 6: Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst, da der Bereich bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist. Dieser Bebauungsplan schafft lediglich für den nördlich anschließenden Bereich der bisherigen Ackernutzung auf rd. 0,21 ha erstmalig eine planungsrechtliche Bebaubarkeit durch die Festsetzung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Die Grundflächenzahl lässt eine Bebauung mit Hauptanlagen von bis zu 60 % der Grundfläche zu. Dieser Wert darf gem. § 19 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einem Anteil von maximal 80 % der Grundfläche überschritten werden.

Zur Quantifizierung und Bilanzierung des Eingriffs durch die zulässige Versiegelung wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt⁵⁾ verwendet. Die Bewertung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotop- bzw. Nutzungstyp im Geltungsbereich, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotop-/ Nutzungstyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. In der nachfolgenden Bilanzierungstabelle werden in der linken Hälfte den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwerte des mit der vorliegenden Planung festgesetzten Zustands gegenübergestellt. Eine Differenzierung der Biotoptypen nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind. Aufgrund von Rundungen kann es zu Differenzen zwischen den Summanden der Flächengrößen und den angegebenen Summen der Flächen kommen.

⁵⁾ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 743).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

| Ausgleichsrelevante Festsetzungen "Althaus Nordost" | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|------------------|--|-----------------------------|---------------|------------------|
| Ist-Zustand | | | | Planungs-Zustand | | | |
| Nutzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [m ²] | Biotop- wert | Flächen- wert | Festsetzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [m ²] | Plan- wert | Flächen- wert |
| Intensiv genutzter Acker, Erweiterungsfläche (AI) | 2.088 | 5 | 10.440 | Mischgebiet (Erweiterungs-Anteil), versiegelbar: 2,088 x 0,8 (B..) | 1.670 | 0 | 0 |
| | | | | Mischgebiet, Strauch-Baumhecke Laubgehölze überwiegend heimischer Arten (HHB) | 403 | 16 | 6.448 |
| | | | | Mischgebiet, unbebaubar & ohne Bepflanzungsbindung (PYF/ PYY) | 15 | 7 | 105 |
| Bebauung mit Siedlungs- grünflächen (B..; PYF) | 6.024 | – | – | Mischgebiet (Bestands-Anteil) (B..; PYF) | 6.024 | – | – |
| Summe Fläche (Geltungsbereich) | 8.112 | | | Summe Fläche (Geltungsbereich) | 8.112 | | |
| Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand) | | | 10.440 | Flächenwert der Eingriffsfläche im Planungsfall | | | 6.553 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planungsfall) | | | | | | | 6.553 |
| - Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand) | | | | | [-] | | 10.440 |
| = Kleine positive Differenz >> Eingriff wird vollständig kompensiert | | | | | | | -3.887 |

Der Erweiterungsanteil des Plangebiets und damit der vorliegende Bebauungsplan besitzt vor dem bauleitplanerischen Eingriff (Ist-Zustand) einen Flächenwert von 10.440 Werteinheiten. Durch die erweiterte Bebaubarkeit reduziert sich der Flächenwert in Summe auf 6.553 Werteinheiten. Es ergibt sich daher durch die Planung ein auszugleichendes Defizit von 3.887 Werteinheiten.

Externer Ausgleich

Durch eine externe Aufwertungsmaßnahme, einem Ökopoolprojekt der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, wird das errechnete Defizit von 3.887 Werteinheiten durch Zuordnung einer gleichen Werteinheitenzahl ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch einen Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft, der Stadt Gommern und dem Vorhabenträger. Durch den Vertrag übernimmt die Landgesellschaft die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen von 3.887 Werteinheiten. Der Ausgleich wird erreicht durch die Zuordnung einer entsprechenden Wertpunktezahls aus dem Ökopoolprojekt "Waldentwicklung bei Detershagen – Am Bergschlag", Umsetzungsabschnitt V, im Landkreis Jerichower Land (Maßnahmeblatt im Anhang).

2.5 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung unter dem Aspekt der Ver- und Entsorgung bereits erschlossen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Planung mit einer Größe des Geltungsbereichs von insgesamt rd. 0,81 ha ist notwendig, um auf einer bisher im Außenbereich gelegene Fläche von rd. 0,21 ha erstmalig die bauliche Nutzbarkeit planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser quasi Ergänzungsanteil des Geltungsbereichs ermöglicht die bauliche Erweiterung eines im südlich gelegenen Baubestandsanteil ansässigen Dachdeckerbetriebs und evtl. die Ergänzung eines Wohnhauses. Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs (rd. 0,60 ha) ist mit im Wesentlichen zwei Wohngebäuden sowie dem Betriebsgebäude des Dachdeckerbetriebs bebaut. Er ist damit Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkaus. Er wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um dort eine ausreichende und gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ansässig zu haben, eine planungsrechtliche Notwendigkeit für die Festsetzung eines Mischgebiets.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁶⁾.
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{7, 8)}.
- Schutz des Bodens^{9, 10)}.
- Schutz von Kulturgütern¹¹⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD)¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern¹³⁾, des Sachsen-Anhalt-Viewers¹⁴⁾ sowie der digitale Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)¹⁵⁾ entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der

⁶⁾ BNATSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

⁷⁾ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

⁸⁾ 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.

⁹⁾ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

¹⁰⁾ BauGB: Baugesetzbuch.

¹¹⁾ DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

¹²⁾ 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).

¹³⁾ FNP: Flächennutzungsplan Stadt Gommern vom 14.11.2016, wirksam geworden am 28.02.2017.

¹⁴⁾ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html.

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

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Umweltbelange wurde die anhand von Begehungen ermittelte naturräumliche Bestands-situation 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 Boden-versiegelung das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt¹⁶⁾ zur quantifizierten Bewertung verwendet.

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

3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

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

- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (landesintern SPA 2, EU-Kennzahl 3938-401), südlich in etwa 1,9 km sowie nördlich in rd. 3,0 km (dort zugleich Landschaftsschutzgebiet LSG 30 JL "Zerbster Land").
- Naturpark "Fläming/Sachsen-Anhalt" (NUP 7 LSA), östlich in rd. 8,5 km.
- Landschaftsschutzgebiet "Zerbster Land"(LSG 30 JL), südlich in etwa 3,0 km.
- Biosphärenreservat "Mittellelbe" (BR 4 LSA), dort zugleich Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe"(LSG 51 JL) und Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe - Steckby" (LSG 102 JL), südwestlich in etwa 3,8 km.
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56), südwestlich in rd. 5,5 km.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (landesintern FFH 50, EU-Kennzahl 3936-301), südwestlich in rd. 5,2 km.

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

Biotoptypen

Im Geltungsbereich (rd. 0,81 ha) sind der Anteil, der bereits als Siedlungsfläche genutzt wird, und der Anteil der Erweiterungsfläche, der bisher unbebaut im Außenbereich liegt, zu unterscheiden. Der Bestandsanteil umfasst rd. 0,60 ha und wird durch Bebauung, versiegelte Freiflächen sowie Vor- und Hausgärten genutzt (Biotop- und Nutzungstypen B. . und PYF). Der Erweiterungsanteil mit rd. 0,21 ha ist derzeit ein intensiv genutzter

¹⁶⁾ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung.
RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 743).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Acker (Biototyp AI.). Im Bereich des Ackers sind keine hochwertigen Biotopstrukturen, schwer ersetzbare Biototypen oder gefährdete Pflanzenarten vorhanden.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden, die daraus resultierenden Biotop- und Nutzungstypen blieben bestehen.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsnutzung, aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche von rd. 0,21 ha 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 zu einem erheblichen Eingriff in den Biototyp "Intensivacker" (AI.). Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt steht im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Flächenwert des Ist-Zustands von 10.440 Werteinheiten mit Beginn der Bauphase und dauerhaft in der Nutzungsphase ein Flächenwert der Planung von lediglich 6.553 Werteinheiten gegenüber. Es besteht ein auszugleichendes Defizit von 3.887 Werteinheiten.

Externer Ausgleich

Durch eine externe Aufwertungsmaßnahme, einem Ökopoolprojekt der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, wird das errechnete Defizit von 3.887 Werteinheiten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land durch Zuordnung einer gleichen Werteinheitenzahl ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch einen Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Landgesellschaft, der Stadt Gommern und dem Vorhabenträger. Durch die Verträge übernimmt die Landgesellschaft die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen von 3.887 Werteinheiten. Der Ausgleich wird erreicht durch die Zuordnung einer entsprechenden Wertpunktezahl aus dem Ökopoolprojekt "Waldentwicklung bei Detershagen – Am Bergschlag", Umsetzungsabschnitt V, im Landkreis Jerichower Land (Maßnahmeblatt im Anhang).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung des planungsbedingten Eingriffs wurde im Geltungsbereich auf einer Fläche von rd. 403 m² die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Biototyp HHB) festgesetzt. Die Flächengröße entspricht dabei fast vollständig dem nicht versiegelbaren Teil des Mischgebiets im Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs. Durch die externe Ausgleichsmaßnahme kann der planungsbedingte Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden.

3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche

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.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Allgemeine Bestandsangaben

Nach Angabe des Sachsen-Anhalt-Viewers, Thema Geologie und Boden, ist die Bodenart des Oberbodens nach der Bodenschätzung (M 1:10.000) im nördlichen Bereich, dem Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs, durch lehmige Sande (SI; 1.2 SI2, SI3, Su2*), und im südlichen Bereich mit dem Wohngebäude Althaus 15b durch Ton (4.2 Tt, Tu2, TI*) charakterisiert. Beide Bodenarten haben die Herkunftsangabe "Diluvial-/Böden aus glazialen Sedimenten". Zum mittleren Bereich des straßennahen Wohngebäudes Althaus 15a und des Gewerbegebäudes werden keine Angaben gemacht.

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) des Landesamts für Geologie und Bergwesen befindet sich der Geltungsbereich im Übergang zwischen den Bereichen von "Grundmoränen gQS" und "Paläogen (Paläozän bis Oligozän)".

Nach der vorläufigen Bodenkarte (VBK50) befindet sich der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden:

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 Normallehm (oberer) und Ton (unterer Profilabschnitt) – (SSh: p-l/s-et)
 - Stauwasserbeeinflusste und stauwasserbestimmte Bodengesellschaften der Hochflächen
 - Pseudogleye und Stagnogleye
 - periglaziärer Lehm (Decklehm) über carbonathaltigem, präquartärem Ton.

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden:

Bodenart Braunerden aus lehmigem Geschiebedecksand über Schmelzwassersand und aus Lösssand über Schmelzwassersand oder über Bändersand (m/dB).

Bodenart Pseudogley-Tschernoseme aus Decklehm über Geschiebemergel, Beckenschluff oder tertiärem Ton (I-l/tJ).

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

| Eigenschaften | Braunerden ... | Pseudogley-Tschernoseme ... |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| Durchlässigkeit | 6 – extrem | 1-2 – sehr gering bis gering |
| Pufferungsvermögen | 2 – gering | 5 – sehr hoch |
| Austauschkapazität | 2 – gering | 4-5 – hoch bis sehr hoch |
| Ertragspotenzial | 2-3 – hoch bis mittel | 5 – sehr hoch |
| Bindungsvermögen | 2 – gering | 5 – sehr hoch |
| Wasserhaushalt | trocken bis mäßig trocken | 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.

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich als Poren-Grundwasserleiter in Lockergestein beschrieben. Auch nach dieser Karte liegt der Geltungsbereich im Übergang folgender zwei Böden.

Bodenart Quartäre Sande und Kiese unter Geschiebemergel, lokal mit Decksanden, meist unterlagert von tertiären Schichten (Schlüsselnr. 5).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Bodenart Tertiäre Schluffe und Tone (Tertiärhochlagen), i.w. ohne nutzbare Grundwasserführung, lokal geringmächtige sandig-kiesige Quartärauflage (Schlüsselnr. 7).

Die Grundwasserisohypsen liegen im Geltungsbereich bei etwa 96 m NHN.

Extremböden, also die Kennzeichnung von Böden mit potenziell extremen Bodeneigenschaften auf Grundlage der Kriterien Bodenwasserhaushalt, Nährstoffversorgung und Pufferbereich gibt es keine im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung. Der Geltungsbereich wird unter diesem Aspekt als "Normalstandort" bewertet.

Bergbau: Es gibt kein für Prospektion oder Bergbau ausgewiesene Gebiete im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

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

Zur Minimierung des planungsbedingten Eingriffs wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Fläche von rd. 403 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 Schutzgutes Boden. Die Flächengröße entspricht dabei fast vollständig dem durch die festgesetzte Grundflächenzahl sich errechnenden, nicht versiegelbaren Teil des Mischgebiets im Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs. Sie wurde so groß wie möglich gewählt. Eine Reduktion des erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Fläche durch Entsiegelung an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Gommern kann derzeit nicht geplant werden, da keine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Fläche bleibt bestehen.

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.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer gibt es keine im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung. Der Geltungsbereich und die Umgebung sind deshalb auch nicht Teil eines rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) oder eines Hochwassergefahrengiets mit der niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit eines 200-jährlichen Ereignisses bzw. eines Extremereignisses (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}). Der Geltungsbereich gehört wie die Umgebung zum Oberflächeneinzugsgebiet des Krielgrabens Ladeburg.

Grundwasser

Trinkwasserschutzgebiete gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung.

Die Grundwasserisohypsen liegen im Geltungsbereich bei etwa 96 m NHN. Die flächenhafte Grundwassergeschüttheit wird im Datenportal des gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen-Anhalt (GLD) mit "hoch" (Stufe 2 von 5) angegeben.

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 vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

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 am Nordrand des Geltungsbereichs wird sich durch den intensiven Bewuchs kleinräumig zu einer Verbesserung des Schutzguts Wasser auswirken.

3.2.4 Schutzgut Klima - Luft

Bestand

Die Überplanung betrifft nur zu etwa einem Viertel eine bisher baulich nicht genutzte Ackerfläche im Außenbereich mit Freilandklima als Gebiet mit allgemeiner Grundbelastung und Ausgleichsfunktion für klimatisch stärker belastete Gebiete. Etwa drei Viertel des Geltungsbereichs werden bereits als im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche genutzt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Klima - Luft.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die planungsrechtlich vorbereitete erstmalige Bebaubarkeit und Versiegelbarkeit im Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs führt dort am Tage grundsätzlich zu einer kleinräumigen Anhebung der Temperaturen und Senkung der relativen Luftfeuchte gegenüber einer bewachsenen Fläche. Eine relevante Belastung des Klimas oder der Luftreinheit sind aufgrund der zulässigen Nutzung als Mischgebiet weder in der Bau- noch in der Betriebsphase zu erwarten. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima - Luft werden als gering-erheblich bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme als Strauch-Baum-Hecke am Nordrand des Geltungsbereichs wird durch den intensiven Bewuchs kleinräumig zu einer Verbesserung des Schutzguts Klima - Luft führen.

3.2.5 Schutzgut Landschaft**Bestand**

Durch den Geltungsbereich verläuft die Nutzungsgrenze zwischen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkau und der Ackernutzung des Landschaftsraums im Außenbereich.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Landschaft.

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 gering-erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaft aufgrund der Vorbelastung des Baubestands und der nur kleinflächigen erstmaligen Erweiterung.

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 am Nordrand des Geltungsbereichs führt dort zu einer Randeingrünung der Siedlungsfläche. An ihrem westlichen Rand schließt sie über die Feldwegverlängerung der Straße Althaus an den Baumbestand des Schloss- und Tierparks an. Dadurch wird der gering-erhebliche Eingriff in das Schutzgut Landschaft verringert.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Bestand

Abwasser

In der ausgebauten Straße Althaus liegt eine Schmutzwasserkanalisation.

Altlasten und Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich gehört teilweise bereits zum bebauten Siedlungsbereich. Erkenntnisse über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Belastung durch Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden durch den Landkreis Jerichower Land (Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben) anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden, da mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden kann.

Der Stadt Gommern liegen keine weiteren Erkenntnisse 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

Die nach Norden verlaufende Feldwegverlängerung der Straße Althaus kann als Weg in den Landschaftsraum zur Erholung genutzt werden. Das Landschaftserleben ist allerdings in diesem Nahbereich durch die östlich in rd. 400 m stehenden zahlreichen Gebäude eines großen Landwirtschaftsbetriebs mit intensiver Tierhaltung eingeschränkt.

Immissionsschutz des Wohnens

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung durch ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ermöglicht das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe. Dadurch ist der Rahmen für ein auskömmliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorgegeben. Aufgrund der Lage am Ortsrand, dem angrenzenden Acker, den östlich naheliegenden Betriebsstellen zweier landwirtschaftlicher Betriebsstellen sowie aufgrund des nordwestlich der Straße Althaus stehenden Schützenhauses ist mit ortsüblichen Immissionen von Lärm, Staub oder Gerüchen dieser vorhandenen Nutzungen zu rechnen. Das Schützenhaus besitzt keine Schießbahnen für Handfeuerwaffen im Außenbereich. Die Immissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten zu tolerieren.

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 schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die infolge des festgesetzten Mischgebiets der vorliegenden Planung möglichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Gewerbebetriebe besitzen weder ein solches Potenzial für katastrophale Auswirkungen auf umliegendes Wohnen noch sind in der Umgebung Anlagen mit einem solchen Potenzial auf das Wohnen im Geltungsbereich bekannt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen würden fortgesetzt werden. Es gäbe keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Mensch.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der planungsbedingte Eingriff durch Vergrößerung der bebaubaren Siedlungsfläche führt nur zu geringen 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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baum-Hecke am Nordrand des Geltungsbereichs führt dort zu einer Randeingrünung der Siedlungsfläche. An ihrem westlichen Rand schließt sie über die Feldwegverlängerung der Straße Althaus an die Baumreihen bzw. den Wald des Schloss- und Tierparks an. Dadurch wird der geringe Eingriff in das Schutzgut Mensch, insbesondere beim Aspekt der Erholungsfunktion, verringert.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bergrechtliche Belange und Bodenschätze

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

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich ist Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächen- denkmale: Zum einen einer frühzeitlichen Siedlungsstelle, zum anderen des "Gefechtsfeldes Möckern 1813"; letzteres 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.

Darüber hinaus grenzt mittelbar westlich der Straße Althaus das Baudenkmal Schloss Leitzkau an (Erfassungsnummer 094 41165), mit all seinen denkmalkonstituierenden Bestandteilen. Beim angrenzenden Bereich handelt es sich konkret um die Garten- und Freiflächen des Denkmals. Zu ihnen bestehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen. Das Plangebiet befindet sich so im Wirkungsbezugsraum des Denkmals und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 DSchG ST ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr. 3 DSchG ST unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

Aus der Nähe zum Kulturdenkmal können sich Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie ist die Baugestalt von Vorhaben so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist etwa dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sollten vor Einreichen eines Bauantrags mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Landwirtschaft

Der Erweiterungsanteil des Geltungsbereichs wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

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.

Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baum-Hecke am Nordrand des Geltungsbereichs führt zu gering-erheblichen Auswirkungen auf die Ackernutzung, da sie durch einen Feldweg mit Abstand zur Ackerfläche liegt.

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 festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme der Strauch-Baum-Hecke am Nordrand des Geltungsbereichs führt dort zu einer Randeingrünung der Siedlungsfläche. An ihrem westlichen Rand schließt sie über die Feldwegverlängerung der Straße Althaus an die Baumreihen bzw. den Wald des Schloss- und Tierparks an.

Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht notwendig.

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

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der kleinflächigen Siedlungsflächenenergänzung 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 Mischgebiet gem. § 6 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 Standortsicherung und -entwicklung des im Bestandsanteil des Geltungsbereichs ansässigen Dachdeckerbetriebs nicht vor Ort umgesetzt werden können, da die vorhandene Siedlungsfläche weitestgehend bebaut ist. Soweit der Betrieb eine zwingende Notwendigkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Betriebsgebäudes sieht, müsste er sich um einen neuen oder um einen zusätzlichen anderen Standort bemühen.

3.4 Zusatzangaben

3.4.1 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. 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.

3.4.2 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.

3.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung im Geltungsbereich vollflächig auf rd. 0,81 ha ein Mischgebiet fest. Ein Anteil daran von rd. 0,21 ha wird erstmalig für die Bebauung bestimmt und liegt

am Nordrand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkaus, bisher im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung gelegen. Dieser quasi Ergänzungsanteil des Geltungsbereichs ermöglicht die bauliche Erweiterung eines im südlich gelegenen Bestandsanteils ansässigen Dachdeckerbetriebs und evtl. die Ergänzung eines Wohnhauses. Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs (rd. 0,60 ha) ist im Wesentlichen mit zwei Wohngebäuden sowie dem Betriebsgebäude des Dachdeckerbetriebs bebaut.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass es in Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche zu erheblichen planungsbedingten Eingriffen kommen wird. Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt berechnet sich ein planungsbedingter Ausgleichsbedarf von 3.887 Werteinheiten. Dieser wird durch die vertragliche Zuordnung einer entsprechenden Werteinheitenzahl aus dem Ökopooolprojekt der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH "Waldentwicklung bei Detershagen – Am Bergschlag", Umsetzungsabschnitt V, im Landkreis Jerichower Land (Maßnahmenblatt im Anhang) ausgeglichen.

In die weiteren Schutzgüter, Wasser, Klima - Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nicht erheblich eingegriffen. Hinweise auf besondere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

3.4.4 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 (GMBL. Nr. 48-54, S. 1050).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. 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 18005-1:2002-07 "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.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- 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 (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

Im Kapitel 2 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans begründet. Die folgende Tabelle listet die flächenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit ihren Größen und den Anteilen an der Gesamtfläche auf. Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert die Festsetzung des Mischgebiets (MI). Ihre Flächengrößen geht deshalb nicht gesondert in die Gesamtfläche ein, da sie dort bereits als Mischgebiet enthalten ist.

| Nutzung | Fläche | Anteil |
|---|----------------|----------------|
| Baugebiete: Mischgebiet (MI) | 0,81 ha | ↓ 100 % |
| darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 0,04 ha | 4,97 % |
| Geltungsbereich / Gesamtfläche | 0,81 ha | → 100 % |

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Immissionen aufgrund von Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (ALFF) gibt mit Schreiben vom 11.08.2021 folgende Hinweise:

- Östlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 365 m Entfernung eine landwirtschaftliche Rinderhaltungsanlage mit mehreren Ställen, Güllebehältern und Silos. Weiter in östlicher Richtung schließen sich 2 Hähnchenmastanlagen an.
- Durch die räumliche Nähe können Konflikte zwischen der Landwirtschaft und den Einwohnern der zukünftigen Wohnbebauung entstehen. Die landwirtschaftlichen Anlagen müssen täglich, auch zu Wochenend- und Nachtzeiten befahren werden. Hier sind Lärm- und Geruchsbelastungen möglich.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Die auftretenden Lärm- und Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Anlagen sind von den Anwohnern der zukünftigen Wohnbebauung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu tolerieren.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an seiner östlichen Seite an landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Ordnung (Sachgebiet: Allgemeine Ordnungsaufgaben, teilt in seiner Stellungnahme vom 10.12.2021 mit:

Die betreffenden Flächen wurden anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden, da mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden kann.

Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor dem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Übersichtskarte, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

Niederschlagswasserversickerung

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) gibt in seiner Stellungnahme vom 14.12.2021 folgenden Hinweis:

Soweit eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind. Der für entsprechende Planungen erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Schmutzwasser

Der Eigenbetrieb Wasser- und Abwasser Gommern teilt in seiner Stellungnahme vom 15.12.2021 mit:

Für das geplante Mischgebiet an der Straße "Althaus" kann die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt werden. Im dazugehörigen Straßengrundstück befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 PVC UR. Bei angrenzender geplanter weiterer Bebauung kann über einen Hausanschluss entsorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Schmutzwasserentsorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer beim Eigenbetrieb "Wasser und Abwasser" Gommern separat zu stellen.

Trinkwasser

Die Heidewasser GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2021 mit:

Für die Versorgung der beiden geplanten wirtschaftlichen Einheiten mit Trinkwasser ist eine äußere Erschließung notwendig. Diese Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch unsere Gesellschaft.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit uns abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktausbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind uns zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist unserem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Landkreis Jerichower Land, untere Wasserbehörde, gibt in seinen Stellungnahmen vom 10.12.2021 und 07.09.2022 folgende Hinweise:

1. Gemäß §§ 50 Abs. 1, 54 Abs. 1 Nr. 1, 55 Abs. 1 und 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für das o.g. Grundstück in nachweisbarer Abstimmung mit dem Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming über die Heidewasser GmbH über die zentralen Netze zu realisieren.
2. Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
3. Die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) verbundene Gewässerbenutzung bedarf gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen.
4. Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 WHG generell auszuschließen.
5. Während der Bauphase ist ein sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen zu gewährleisten, um negative Auswirkungen auf Boden und Wasser auszuschließen.
6. Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom 08.08.2022 bis zum 13.09.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.08.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die teilweise zu Ergänzungen oder zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung geführt haben. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die vorliegende Planung mit einer Größe des Geltungsbereichs von insgesamt rd. 0,81 ha ist notwendig, um auf einer bisher im Außenbereich gelegene Fläche von rd. 0,21 ha erstmalig die bauliche Nutzbarkeit planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser quasi Ergänzungsanteil des Geltungsbereichs ermöglicht die bauliche Erweiterung eines im südlich gelegenen Baubestandsanteil ansässigen Dachdeckerbetriebs und evtl. die Ergänzung eines Wohnhauses. Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs (rd. 0,60 ha) ist mit im Wesentlichen zwei Wohngebäuden sowie dem Betriebsgebäude des Dachdeckerbetriebs bebaut. Er ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkaus und wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um dort eine ausreichende und gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe ansässig zu haben, eine planungsrechtliche Notwendigkeit für die Festsetzung eines Mischgebiets.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange wurde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden die übergeordnete Planung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gommern sowie Fachdaten der Landesverwaltung und von anderen Trägern öffentlicher Belange ausgewertet. Außerdem wurde eine allgemeine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt. Zusammengefasst sind die Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich zusammen mit der externen Ausgleichsmaßnahme nicht erheblich. Zu den einzelnen Schutzgütern:

Die vorliegende Planung im Geltungsbereich vollflächig auf rd. 0,81 ha ein Mischgebiet fest. Ein Anteil daran von rd. 0,21 ha wird erstmalig für die Bebauung bestimmt und liegt am Nordrand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leitzkaus, bisher im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung gelegen. Dieser quasi Ergänzungsanteil des

Geltungsbereichs ermöglicht die bauliche Erweiterung eines im südlich gelegenen Bestandsanteil ansässigen Dachdeckerbetriebs und evtl. die Ergänzung eines Wohnhauses. Der Bestandsanteil des Geltungsbereichs (rd. 0,60 ha) ist im Wesentlichen mit zwei Wohngebäuden sowie dem Betriebsgebäude des Dachdeckerbetriebs bebaut.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass es in Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche zu erheblichen planungsbedingten Eingriffen kommen wird. Diese können durch die durch Selbstverpflichtung herzustellende externe Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden. In die weiteren Schutzgüter, Wasser, Klima - Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter wird nicht erheblich eingegriffen. Hinweise auf besondere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

In den Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden Planung vorgebrachten abwägungsrelevanten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind:

Der Landkreis Jerichower Land (Untere Bauaufsichtsbehörde) kritisiert, dass als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen der höchste Punkt der Geländeoberfläche, die von dem Gebäude berührt wird, bestimmt wurde. Die Regelung sei zu uneindeutig, es gebe entsprechende Urteile der oberen Verwaltungsgerichte anderer Bundesländer. Die Planung wurde beibehalten, da es zum einen auch obergerichtliche Urteile anderer Bundesländer gibt, die der vorgenommenen Bezugspunktdefinition nicht widersprechen und es vom relevanten OVG Sachsen-Anhalt oder vom Bundesverwaltungsgericht zu diesem Sachverhalt noch keine Entscheidungen gibt. Zum anderen verwendet die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt im § 2 Abs. 3 letzter Satz sowie im § 6 Abs. 4 Satz 2 zur Definition von "Höhe" jeweils die "Geländeoberfläche" als unteren Punkt zum Maßnehmen. Die textliche Festsetzung des Höhenbezugspunktes der vorliegenden Planung hat die Formulierung der Landesbauordnung aufgegriffen. In zahlreichen Urteilen des OVG Sachsen-Anhalt zu strittigen bauordnungsrechtlichen Sachverhalten wurde die Verwendung von "Geländeoberfläche" in der Bauordnung jedenfalls nicht als zu unbestimmt in Frage gestellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Bestimmtheitsgebot bei der Formulierung des Höhenbezugspunktes angemessen berücksichtigt wurde.

Der Landkreis Jerichower Land (Untere Naturschutzbehörde – UNB) und das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) kritisieren Aspekte der im Entwurf enthaltenen externe Ausgleichsmaßnahme. Die UNB widerspricht der vorgenommenen Einstufung des Biotoptyps im Ist-Zustand der externen Ausgleichsfläche. Das LVermGeo sieht die Einsehbarkeit und damit die ungehinderte Nutzbarkeit eines in unmittelbarer Nähe zur externen Ausgleichsfläche liegenden "Benutzungsfestpunktes" der landesbedeutsamen Festpunktfelder durch den perspektivisch hohen Bewuchs der externen Ausgleichsfläche gefährdet. Vor diesem Hintergrund wurde die Ausgleichsplanung überarbeitet. Die externe Ausgleichsfläche wird daher auf dem Flurstück 130/3 des Wirtschaftswegs in Verlängerung der Straße Althaus (Gemarkung Leitzkau, Flur 16) angelegt. Der Bereich östlich des Fahrwegs wird bisher eindeutig intensiv ackerbaulich genutzt (Biotoptyp AI). Der notwendige Ausgleichsumfang kann dort durch die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke von 3,5 m Breite und einer Länge von 88 m sowie ackerseitig daran anschließend durch einen 1,5 m breiten Blüh-/ Ruderalstreifens gleicher Länge hergestellt werden.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

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

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Geltungsbereich liegt mit seiner vorhandenen Grundstückszufahrt an einer vorhandenen, ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Althaus). Eine zusätzliche Grundstückszufahrt ist für den Erweiterungs-Anteil des Geltungsbereichs nicht notwendig und wird daher auch nicht geplant.

8.2 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht notwendig. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die vorliegende Planung die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Der Geltungsbereich beinhaltet keine für die Öffentlichkeit geplanten Flächen.

8.3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich private Flächen. Öffentliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

8.4 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten

Die planungsbedingten Verkehrsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger des Baugebiets hergestellt und der Stadt anschließend kostenfrei übertragen bzw. die Herstellungskosten werden von ihm übernommen. Der Stadt entstehen durch die Planrealisation insofern keine bei ihr verbleibenden Kosten.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2022 bis zum 13.09.2022 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 Hünerbein)

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Anhang

- **Maßnahmeblatt der externen Ausgleichsmaßnahme**

ÖKOPOOLPROJEKT

„WALDENTWICKLUNG BEI DETERSHAGEN – AM BERGSCHLAG“

IM LANDKREIS JERICHOWER LAND



Maßnahmeblatt

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Erstaufforstungsprojekt Detershagen 5 - „Am Bergschlag“ 5. Umsetzungsabschnitt

Zielsetzung:

Anlage und dauerhafte Entwicklung einer strukturreichen, den Standort angepassten Laubmischwaldfläche mit heimischen Arten, die sich in der Zusammensetzung an den naturnahen Waldtypen orientieren, so dass auf einer Teilfläche das Entwicklungspotential zu Beständen der FFH-Lebensraumtypenwälder 9170 besteht.

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes in einer den naturnahen Waldtypen entsprechenden Artenzusammensetzung. Die Auswahl der Baumarten für die Erstaufforstung erfolgt auf der Grundlage der „Bestandszieltypenzuordnung nach den Standortformengruppen des Tieflandes aus der Unterlagensammlung Sachsen-Anhalt“ zur Bewertung von Verjüngungsmaßnahmen im Wald, herausgegeben vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Für die im vorliegenden Standortgutachten ermittelten Standortgruppen werden jeweils die naturnahen Bestandszieltypen zu Grunde gelegt. Diese sind im beiliegenden Entwicklungsplan für die jeweiligen Bereiche angegeben.

Um die Entwicklung einer reich strukturierten Fläche zu unterstützen, sollen in der Anlage verschiedene Etablierungsverfahren kombiniert werden, hierzu gehören Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche durch Belassen von Blößen. Neben der Erhöhung der Strukturvielfalt sollen die Blöße-flächen auch dem Abfluss der Kaltluft in den Frühjahrsmonaten dienen.

Bei der Anpflanzung und der Ansaat wird das - Merkblatt zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden in der Walderneuerung - (Erlass zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden in der Walderneuerung; Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt, vom 6. März 1994) angewendet. Hierbei wird ausschließlich Pflanzenmaterial der entsprechenden Herkünfte gemäß der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV) verwendet.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für jeden Anlageabschnitt mindestens 5 Jahre oder bis zur Erreichung einer gesicherten Kultur durch die Einrichtung und den Erhalt eines Verbisschutzzaunes, die angepasste Aufwuchsregulierung, Nachpflanzungen bei einem Ausfall von über 15 % sowie Regulierungsmaßnahmen gegenüber forstschädlicher Mäuse im Bedarfsfall. Die gesicherte Kultur ist erreicht, wenn der Bestand im Durchschnitt eine Höhe von ca. 1,5 m erreicht hat und die Pflanzenzahlen nach dem Merkblatt zur Anwendung von rationellen Pflanzverbänden nicht wesentlich unterschritten werden. Blößen im Umfang von max. 10 % der Fläche gehören auch ohne die entsprechende Bestockung zur Waldfläche. Der Waldrandbereich ist ebenfalls Bestandteil der Waldfläche.

Unterhaltungspflege:

richtet sich nach der

Leitlinie zur Erhaltung und weiteren nachhaltigen Entwicklung des Waldes im Land Sachsen-Anhalt (LEITLINIE WALD in der jeweils gültigen Fassung)

Maßnahmenblatt

Kurzbezeichnung der Maßnahme

Erstaufforstungsprojekt Detershagen 5 - „Am Bergschlag“ 5. Umsetzungsabschnitt

Funktionskontrolle:

richtet sich nach der

- Durchführung nach der Standardisierung von Wirkkontrollen bei Kompensationsmaßnahmen im Straßenbau
- jährliche Berichterstattung im Rahmen der Kompensationsübertragungsverordnung

Vorwert der Fläche:

| Biototyp | | Fläche in m ² | Biotop- wert | Bestandswert |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Code | Bezeichnung | | | |
| AI | intensiv genutzter Acker | 55.000 | 5 | 275.000 |
| BESTANDSWERT | | 55.000 | | 275.000 |

Planwert der Fläche

| Biototyp | | Fläche in m ² | Plan- wert | Entwicklungs- wert |
|---------------------|--|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| Code | Bezeichnung | | | |
| XQV | Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten | 34.600 | 16 | 553.600 |
| | Waldmantel | 19.150 | 20 | 383.000 |
| | Krautsaum (Gasleitung) | 1.250 | 16 | 20.000 |
| PLANUNGSWERT | | 55.000 | | 956.600 |

Aufwertungsbilanz

| | | | | |
|-----------------|---|---------------------|---|-------------------|
| Planwert | - | Bestandswert | = | Aufwertung |
| 956.600 | - | 275.000 | = | 681.600 |

4486800

4487200

4487600

5791600

5791300

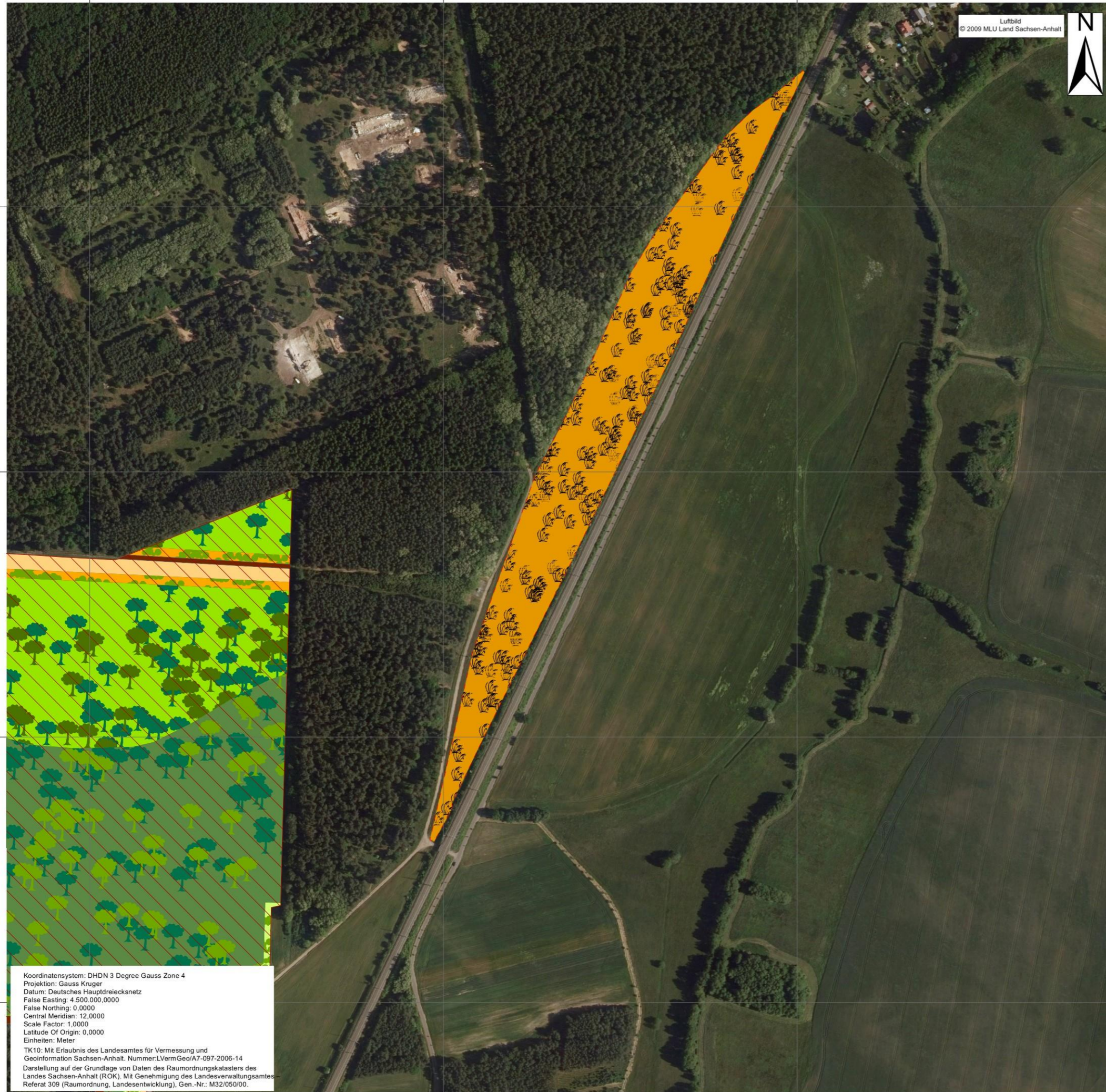
5791000

5790700

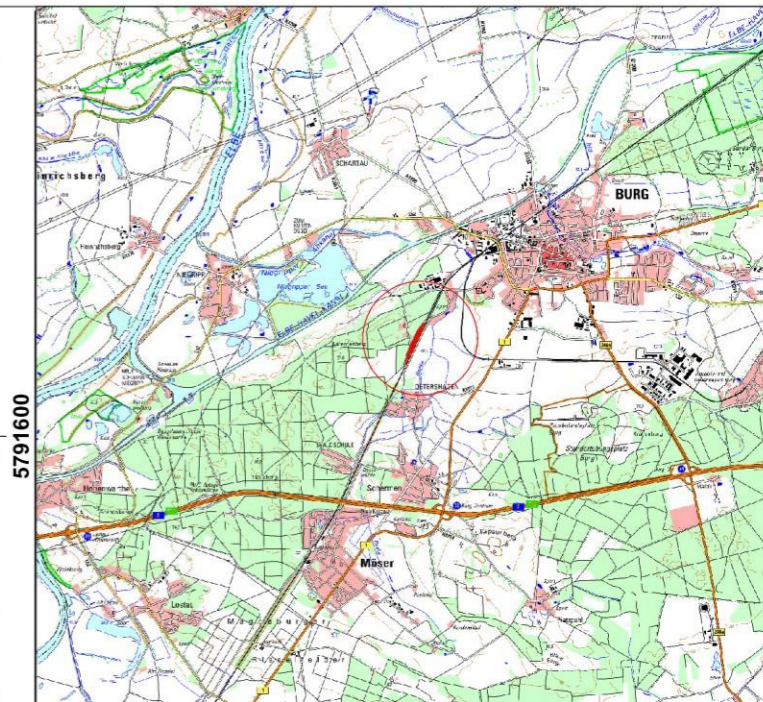
4486800

4487200

4487600



Luftbild
© 2009 MLU Land Sachsen-Anhalt



5791600



5791300

5791000

5790700

Übersichtskarte 1: 50 000


Legende

-  Projektgrenze Detershagen 5
-  Biotoptypen im Bestand

Gesamtplanung Detershagen Waldentwicklung bei Detershagen BESTANDSKARTE

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH
 Große Diesdorfer Straße 56/57, 39110 Magdeburg Telefon: 0391 / 7361 - 6,

Maßstab: 1:4.500 (im Original A3) Datum: 05.05.2020

Bearbeiter: Doerks


Koordinatensystem: DHDN 3 Degree Gauss Zone 4
 Projektion: Gauss Krüger
 Datum: Deutsches Hauptdreiecksnetz
 False Easting: 4.500.000,0000
 False Northing: 0,0000
 Central Meridian: 12,0000
 Scale Factor: 1,0000
 Latitude Of Origin: 0,0000
 Einheiten: Meter
 TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: L\VerGeo/A7-097-2006-14
 Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK). Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes - Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung), Gen.-Nr.: M32/050/00.

4486800

4487200

4487600

5791600

5791300

5791000

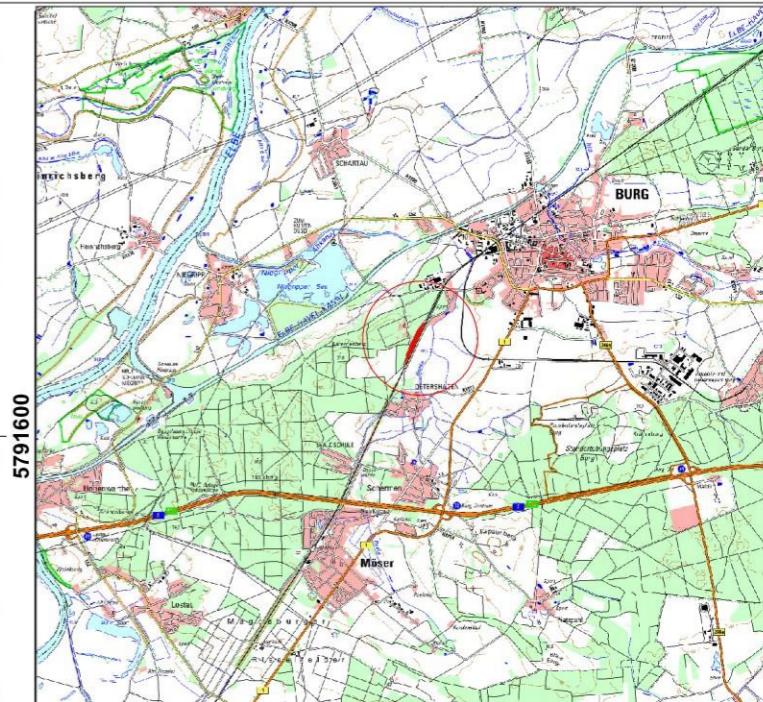
5790700

4486800

4487200

4487600

Luftbild
© 2009 MLU Land Sachsen-Anhalt



Übersichtskarte 1: 50 000

Legende

Projektgrenze Detershagen 5

Biotoptypen in Planung

- Krautsaum
- Waldmantel
- Trauben-Eiche-Hainbuche-Winter-Linde

5791300

5791000

5790700

Gesamtplanung Detershagen

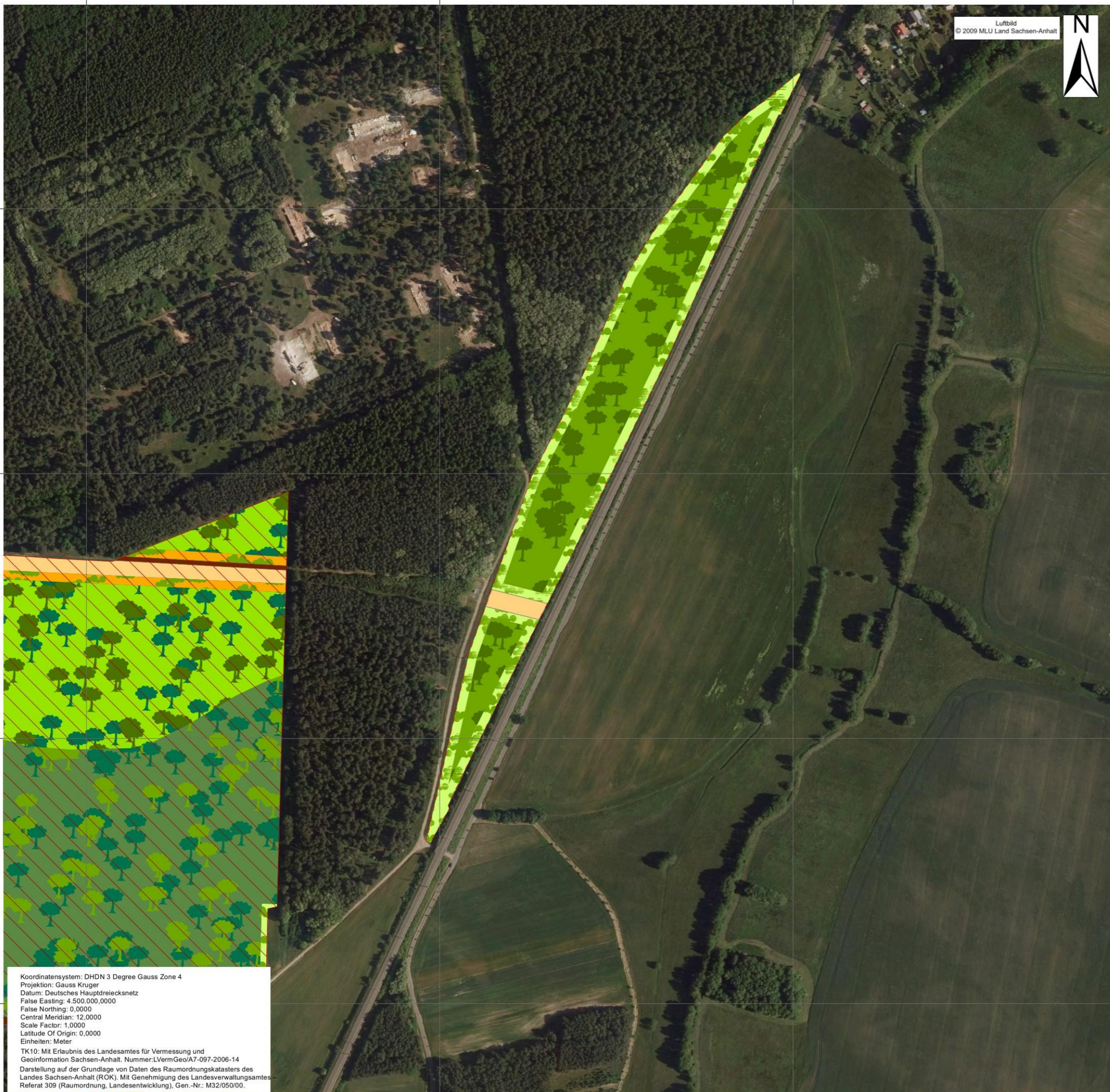
Waldentwicklung bei Detershagen

ENTWICKLUNGSKARTE

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH
 Große Diesdorfer Straße 56/57, 39110 Magdeburg Telefon: 0391 / 7361 - 6,

Maßstab: 1:4.500 (im Original A3) Datum: 05.05.2020

Bearbeiter: Doerks



Koordinatensystem: DHDN 3 Degree Gauss Zone 4
 Projektion: Gauss Krüger
 Datum: Deutsches Hauptdreiecksnetz
 False Easting: 4.500.000,0000
 False Northing: 0,0000
 Central Meridian: 12,0000
 Scale Factor: 1,0000
 Latitude Of Origin: 0,0000
 Einheiten: Meter
 TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: LVermGeo/A7-097-2006-14
 Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK). Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes - Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung), Gen.-Nr.: M32/050/00.