

# **Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern**

<p>Wirksame Fassung Am 28.02.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land wirksam geworden.</p>
---

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

---

Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Beyer, M.Sc. H. Lindenlaub, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann  
A. Hoffmann, A. Körtge, I. Löbe

**Inhalt:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>5</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	6
1.1.1 Landesentwicklungsplan	7
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	9
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage	12
1.3 Darstellungsform des Flächennutzungsplans	13
1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufstellung des Flächennutzungsplans	16
1.5 Nachhaltige Entwicklung	16
<b>2.0 Bestandsaufnahme und Analyse</b>	<b>18</b>
2.1 Lage im Raum	18
2.2 Naturräumliche Einordnung/ geologische Gegebenheiten	18
2.3 Ausstattung mit Infrastruktur	19
2.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	26
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (Gesamtstadt)	26
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (nach Orten)	31
2.5 Wirtschaftliche Grundlagen und Struktur	33
<b>3.0 Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen</b>	<b>36</b>
3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen	36
3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum	37
3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus	37
3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur	37
3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes	38
3.3 Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung	39
<b>4.0 Planungskonzept für den Flächennutzungsplan</b>	<b>40</b>
4.1 Zentrale Einrichtungen	41
4.2 Gewerbestandorte	42
4.3 Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung	43
4.3.1 Individueller Wohnflächenbedarf	43
4.3.3 Ermittlung des Bauflächenbedarfs	44
4.3.4 Bauflächen für die Funktion Wohnen	48
<b>5.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>62</b>
5.1 Flächenbilanz	62
5.2 Darstellungen	63
5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)	63
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	70
5.2.3 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	70
5.2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	71
5.2.5 Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung	71
5.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Richtfunktrassen	72
5.2.7 Grünflächen	72
5.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	72

---

 Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land
**Inhalt:**

	Seite	
5.2.9	Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	73
5.2.10	Grünordnung	73
5.2.11	Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	74
5.2.12	Sonstige Planzeichen	75
5.3	Gemarkung Gommern und die Ortschaften (Ortslagen)	76
5.3.1	Ortschaft Dannigkow	76
5.3.2	Ortschaft Dornburg	78
5.3.3	Gemarkung Gommern	80
5.3.4	Ortschaft Karith	84
5.3.5	Ortschaft Ladeburg	86
5.3.6	Ortschaft Leitzkau	87
5.3.7	Ortschaft Lübs	89
5.3.8	Ortschaft Menz	90
5.3.9	Ortschaft Nedlitz	91
5.3.10	Ortschaft Prödel	92
5.3.11	Ortschaft Vehlitz	93
5.3.12	Ortschaft Wahlitz	95
<b>6.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>96</b>
6.1	Einleitung/ Grundlagen	96
6.1.1	Umweltschutzziele und wichtigste Inhalte der Flächennutzungspläne	97
6.1.2	Rechtliche und planerische Grundlagen	98
6.1.3	Darstellungen aus Fachplanungen des Umweltschutzes	100
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)	104
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes	104
6.2.1.1	Naturraum und Landschaftsgliederung	104
6.2.1.2	Schutzgebiete und -objekte	105
6.2.1.3	Boden und Geologie	110
6.2.1.4	Wasser	111
6.2.1.5	Klima	112
6.2.1.6	Arten und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	112
6.2.1.7	Landschaftsbild und Landschaftserleben	116
6.2.1.8	Mensch	117
6.2.1.9	Kultur- und Sachgüter	118
6.2.2	Aktuelle Konflikte und Prognose über die Umweltauswirkungen Vorbelastungen	118
6.2.2.1	Vorbelastungen und Konflikte	118
6.2.3	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Prognose)	124
6.2.3.1	Schutzgebiete	124
6.2.3.2	Boden	124
6.2.3.3	Wasser	125
6.2.3.4	Klima/ Luft	125
6.2.3.5	Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität	126
6.2.3.6	Landschaft	127
6.2.3.7	Mensch	127
6.2.3.8	Kultur- und Sachgüter	128
6.2.3.9	Unvermeidbare Umweltauswirkungen	128

**Inhalt:**

	Seite
6.2.3.10 Voraussichtliche Entwicklung durch das Vorhaben	129
6.2.3.11 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben	129
6.2.4 SPA-/ FFH-Verträglichkeit (Prognose)	130
6.2.4.1 Bedeutung	134
6.2.5 Vermeidung, Verminderung und Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)	136
6.2.6 Vorhabenalternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)	139
6.3 Zusätzliche Angaben und vorläufige Zusammenfassung	140
6.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	140
6.3.2 Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen)	140
6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	141
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>142</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>144</b>
<b>9.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>145</b>
9.1 Planungsziel	145
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	145
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>150</b>

**Anlagen**

- Anlage 1: Verbindliche Bauleitpläne/ Bebauungspläne
- Anlage 2: Gewässer und Überschwemmungsgebiete
- Anlage 3: Denkmalschutz
- Anlage 4: Altlasten
- Anlage 5: Biotop- und Nutzungstypen
- Anlage 6: Landschaftspflege/ Naturschutz: Arten und Biotope, Schutzgebiete
- Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkung
- Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)

## 1.0 Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Gommern hat am 24.09.2014 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bildet das Baugesetzbuch <sup>1)</sup>. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) dient als vorbereitender Bauleitplan zusammen mit den daraus entwickelten Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne; B-Plan) dazu, "die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten" (§ 1 BauGB). "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen" (§ 5 BauGB). Er dient der Abstimmung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen mit den Vorgaben der Landes- und regionalen Raumordnung, mit den Absichten der Nachbargemeinden und mit überörtlichen, raumbedeutsamen Planungen Dritter.

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern wurde am 01.01.2005 gebildet. Seit 2009 gliedert sie sich in den Ort Gommern selbst mit dem Ortsteil (OT) Vogelsang und die Ortschaften

- Dannigkow mit dem OT Kressow und dem Naherholungsgebiet Plattensee
- Dornburg
- Karith mit dem OT Pöthen
- Ladeburg
- Leitzkau mit dem OT Hohenlochau
- Lübs (seit 01.01.2009 zu Gommern gehörend)
- Menz
- Nedlitz mit der Siedlungsstelle Am Bahnhof
- Prödel mit dem Naherholungsgebiet Prödeler See (seit 01.01.2008 zu Gommern gehörend)
- Vehlitz
- Wahlitz

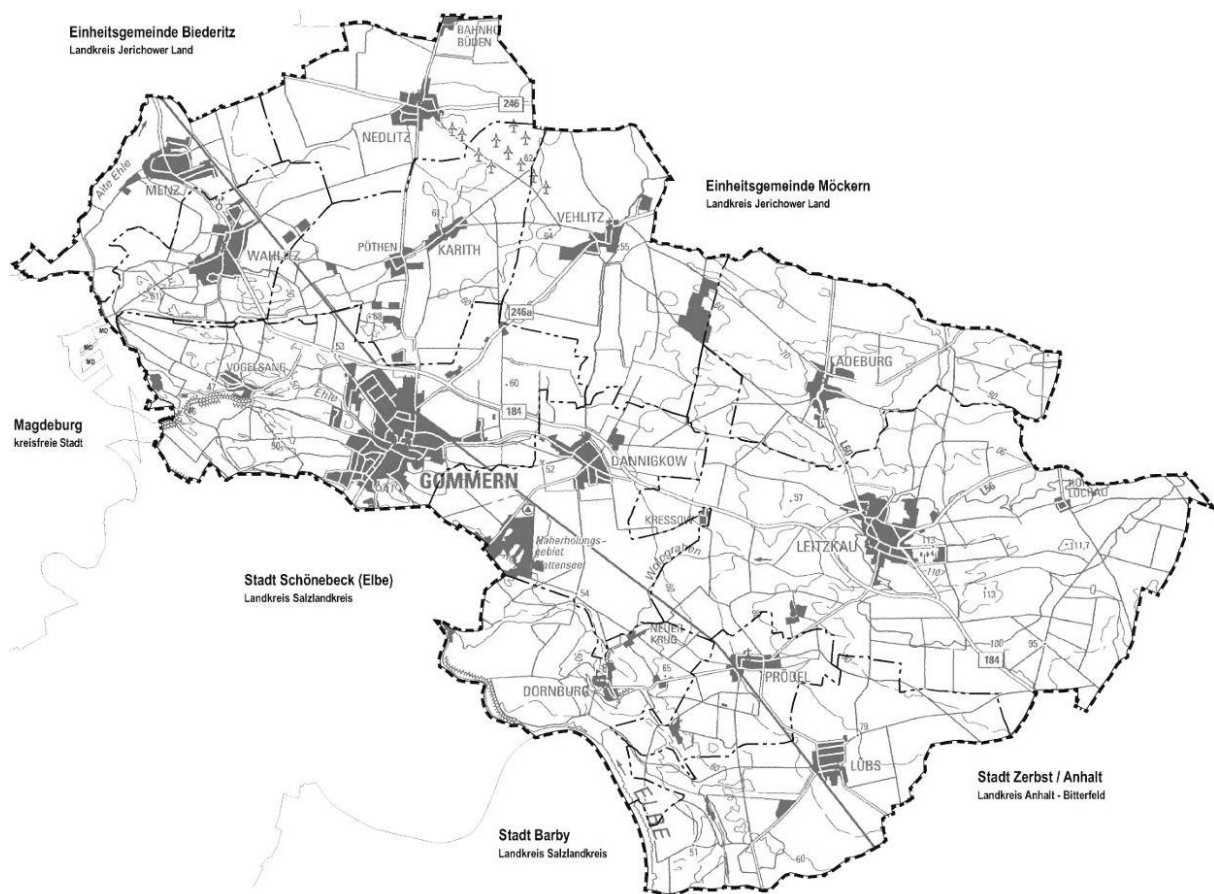
Auf Grund der gewachsenen Verbundenheit der Gebiete der ehemaligen Gemeinden wurde diese Aufteilungsstruktur zur Untergliederung des Stadtgebiets in Ortschaften genutzt.

Um die Entwicklung der Stadt ganzheitlich und über die Aspekte der Bauleitplanung hinausschauend betrachten und vorantreiben zu können, lässt die Stadt Gommern zurzeit durch ein Fachplanungsbüro ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept erstellen. Dabei werden die besonderen Stärken und Schwächen der einzelnen Ortschaften und Ortsteile herausgearbeitet und darauf aufbauend ein Handlungskonzept entwickelt.

---

<sup>1)</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

## Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land



Stadtgebiet mit Ortsgrenzen: Darstellung aus der Gebietsabgrenzung (DTK 100 © GeoBasis-DE/ LVerGeo LSA, 2014, Az.: G01-5010316-2014)

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

Über die Ziele der Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (G). Grundsätze der Raumplanung 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

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Bei den in den Planwerken festgelegten Vorranggebieten handelt es sich per Gesetzesdefinition um Ziele (nummeriert mit römischen Ziffern), bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumplanung (nummeriert mit arabischen Ziffern).

Nachfolgend werden die für die vorliegende Flächennutzungsplanung wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumplanung wiedergegeben. Dadurch wird deutlich, welche Grenzen der kommunalen Planungshoheit/ -freiheit durch die Raumordnung gesetzt sind. Sinn-Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

Im Sinne der gesetzlichen Vorgaben zu den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung hat die Stadt Gommern den vorliegenden Flächennutzungsplan ausgearbeitet.

### 1.1.1 Landesentwicklungsplan

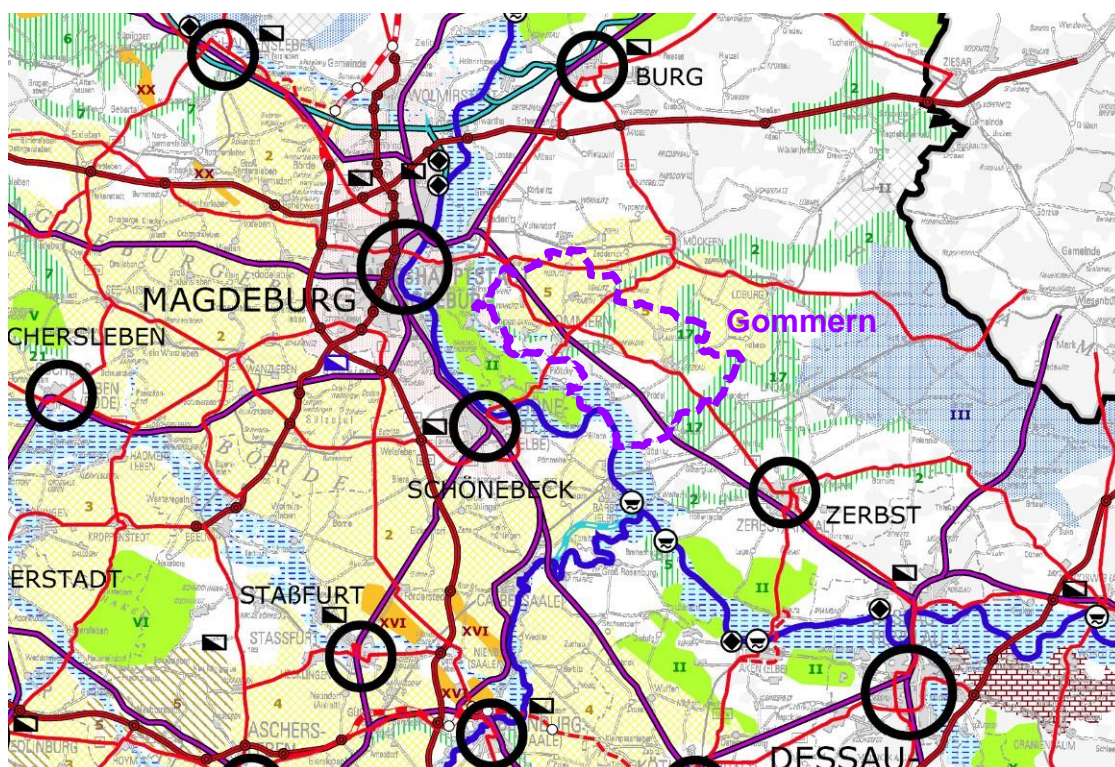
---

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010<sup>2)</sup> liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungsraum Magdeburg* (LEP 2010 Kap. 1.3.), genauer: im *"den Verdichtungsraum umgebenden Raum"*. Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau* (LEP 2010 Kap. 1.5.). *"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren (Z 13)"* Es *"sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." u. a. durch vorrangige Unterstützung der "Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte"*.

Ziele der Raumplanung für den Ordnungsraum sind, in dem Gebiet *"unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses unter Berücksichtigung von Rückbau- und Abrissmaßnahmen anzustreben (Z 6)"* und dabei *"die Suburbanisierungsprozesse [...] in räumlich geordnete Bahnen zu lenken, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit, der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden" (Z 7). [...] "Die Standortvorteile [...] sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken [... u. a. durch] Stärkung der zentralen Orte"* in Verbindung mit der Orientierung an leistungsfähigen und ökonomisch tragfähigen ÖPNV-Netzen (Z 11). *[...] Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen (Z 14). [...] Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten (Z 18). [...] Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 21). [...] Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrerschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23)."*

---

<sup>2)</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (LEP 2010); in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160)



Landesentwicklungsplan 2010 (Zeichnerische Darstellung im Ausschnitt)

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. Das Oberzentrum Dessau ist für die meisten Ortsteile deutlich weiter entfernt. Umliegende Mittelzentren sind neben der Kreisstadt Burg die Städte Schönebeck (Elbe) und Zerbst/ Anhalt.

*"Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln (Z 33). [...] Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z 34)."*

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Deren örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgendes Kapitel). Gleichwohl enthält der LEP mit den Zielen der Raumplanung zum System der Zentralen Orte die grundlegenden Aussagen zu den Grundzentren und zu den weiteren, nichtzentralen Orten. Die Ziele der Raumplanung des LEP, die Aufgaben von Grundzentren betreffend, werden deshalb an dieser Stelle ausführlich wiedergegeben, weil sie letztlich die Zulässigkeit und die Erforderlichkeit von Planungen der Stadt Gommern im Grundzentrum und in den anderen Ortschaften bestimmen, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen für das Wohnen und für das Gewerbe:

*"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. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage*



Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

*im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen (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.*

Allgemeine Ziele der Raumplanung zum System der Zentralen Orte sind: *"Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken (Z 24). Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25). "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als - Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,  
- Wohnstandorte,  
- Standorte für Bildung und Kultur,  
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)"*

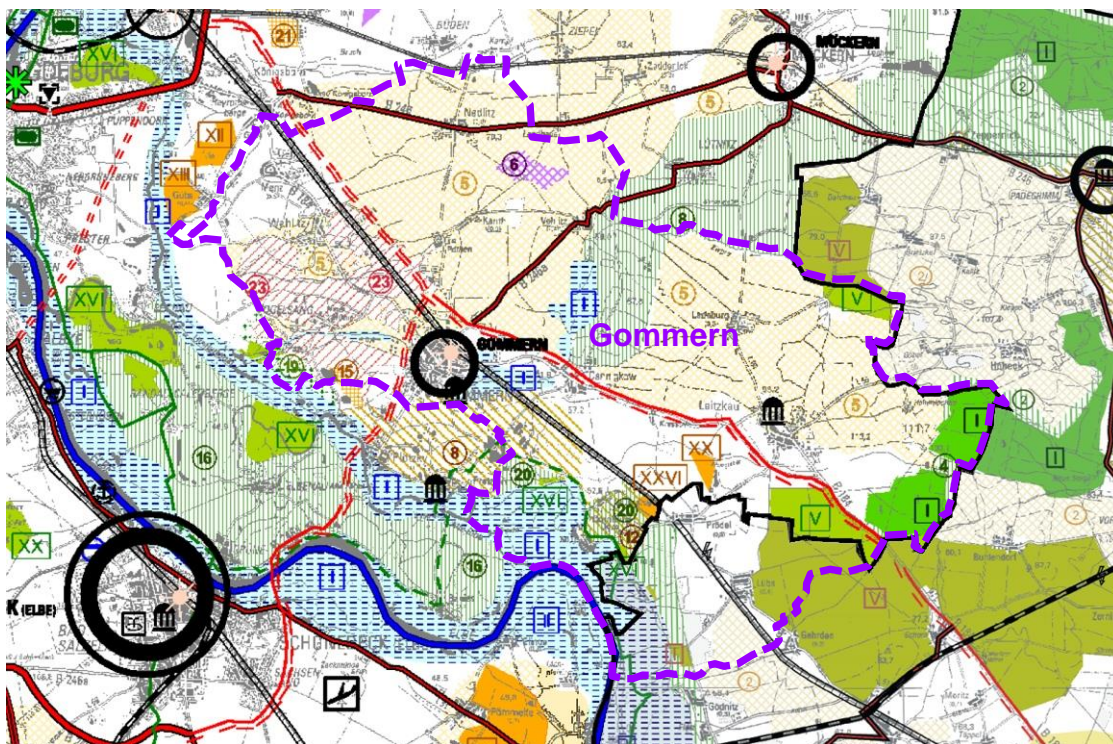
Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans sind (s. Abbildung):

- In der Niederung der Elbe ("überregionale Wasserstraßenverbindung" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.3.) liegt ein Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – LEP 2010 Kap. 4.1.2.). Dieses ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten (Z 121).
- Ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (Nr. 5: Ackerbaugebiete des Vorfläming – G – LEP 2010 Kap. 4.2.1.) nimmt weiträumig Flächen im Stadtgebiet ein.
- Der Landschaftsraum resp. das Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" wird gegliedert durch zwei Vorbehaltsgebiete "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (Nr. 2: Bachsystem im Vorfläming & Nr. 17: Strukturen im Zerbster Ackerland - G – LEP 2010 Kap. 4.1.1).
- "Überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen" im Verlauf der Bundesstraßen B 184, B 246 und B 246a (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.). Die Hauptverkehrsstraßen basieren auf dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2003 und dem Landesverkehrswegeplan. Auf der zugehörigen Beikarte 5 des LEP 2010 ist eine westliche Ortsumgehung (OU) Gommern im Zuge der B 246a als noch nicht fertiggestellte OU des vordringlichen Bedarfs des BVWP 2003 benannt (G 57). Die OU Gommern (B 246a) ist durch das Land Sachsen-Anhalt für den BVWP 2015 erneut angemeldet.
- "Überregionale Schienenverbindung" in Form der Strecke Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau; DB-Streckennummer 6410, zweigleisig, elektrifiziert (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.1).
- Teilstrecken der touristischen Markensäulen (Z – LEP 2010 Kap. 4.2.5.) "Straße der Romanik" mit zwei Standorten in Leitzkau (Dorfkirche St. Petri; Stiftskirche Sancta Maria in Monte) und "Blaues Band" (Elbe, Fließgewässer 1. Priorität).

### **1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Stadt Gommern im Zweckverband "Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg" besorgt

wird. Die Regionalversammlung hat am 03.03.2010 die Aufstellung eines regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Magdeburg in ihrer heutigen Flächenausdehnung beschlossen (Beschluss RV 04/2010). Bis zum In-Kraft-Treten des neuen REP-Magdeburg gilt in Gommern für die Gemarkungen resp. die Ortschaften Lübs und Prödel aufgrund der vormaligen kommunalen Gliederungsstruktur und daraus folgender anderer Kreiszugehörigkeit (ehemals Landkreis Anhalt-Zerbst) der REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg<sup>3)</sup>. Für die übrigen Gemarkungen/ Ortschaften gilt der REP Magdeburg<sup>4)</sup> in der derzeit rechtswirksamen Fassung. Beide regionalen Entwicklungspläne wurden vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 erarbeitet. Daher können ihre Festlegungen auch nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: "Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen."



Zusammenfügung der rechtsverbindlichen Regionalentwicklungspläne der Planungsregionen Magdeburg und Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Zeichnerische Darstellungen für das Stadtgebiet Gommern)

Das im Kapitel 1.1.1 – Landesentwicklungsplan genannte System der Zentralen Orte wird im REP MD durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktion einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt. Im REP A-B-W sind diese beiden Festlegungsinhalte nicht im heutigen Stadtgebiet vorhanden. Flächenhafte Festlegungen im Stadtgebiet sind:

- <sup>3)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006; Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 23.02.2013
- <sup>4)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. JL Nr. 10 2006, 339)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- Vorranggebiete "Natur und Landschaft" (Z – beide REPs Kap. 5.3.1)
  - Nr. I: Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster (REP A-B-W)
  - Nr. V: Zerbster Land (beide REPs)
  - Nr. XVI: Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg/ Kreuzhorst (REP MD)
- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – beide REPs Kap. 5.3.3. "Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.")
  - Nr. I: Flussbereiche von u.a. Ehle, Elbe und Elbe-Umflut
- Vorranggebiet "Forstwirtschaft" (Z – REP MD Kap. 5.3.5)
  - Nr. I: Fläming
- Vorranggebiete "Rohstoffgewinnung" (Z – REP MD Kap. 5.3.6)
  - Nr. XX: Leitzkau (Ton)
  - Nr. XXVI: Prödel (Ton)
- Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" (G)
  - Nr. 5 (REP MD Kap. 5.7.1) bzw. Nr. 2 (REP A-B-W Kap. 5.5.1): Ackerlandgebiete des Vorfläming
- Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" (G – REP MD Kap. 5.7.2)
  - Nr. 8: Naherholungsgebiet Elbaue/ Heidegarten Gommern
  - Nr. 12: Östliches Elbtal bei Walternienburg
- Vorbehaltsgebiete "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (G – REP MD Kap. 5.7.2 bzw. REP A-B-W Kap. 5.5.3)
  - Nr. 4: Waldflächen Loburger Vorfläming (REP MD)
  - Nr. 8: Ackerland zwischen Möckern und Gommern (REP MD)
  - Nr. 20 (REP MD) bzw. Nr. 1 (REP A-B-W): Flusslandschaft Elbe und Mulde
- Vorbehaltsgebiet "Forstwirtschaft" (G – REP MD Kap. 5.7.5)
  - Nr. 23: Waldgebiet südlich Wahlitz
- Vorbehaltsgebiet "Wiederbewaldung (Erstaufforstung)" (G – REP MD Kap. 5.7.6)
  - Nr. 19: Bereich südwestlich Vogelsang
- Vorbehaltsgebiet "Rohstoffgewinnung" (G – REP MD Kap. 5.7.7)
  - Nr. 15: Plötzky-Hahnenberge (Kiessand)
- Eignungsgebiet "Nutzung der Windenergie" (Z – REP MD Kap. 5.8.3; keine Flächenfestlegungen in REP A-B-W)
  - Nr. 6: Karith (zwischen Karith, Nedlitz und Vehlitz)

Vorhandene punktuelle Festlegungen sind die beiden regional bedeutsamen Standorte "Kultur und Denkmalpflege" (Z – REP MD Kap. 5.5.2) Nr. 7 im Ortsteil Gommern (Stadtkirche St. Trinitatis; Wasserburg) sowie Nr. 14 in Leitzkau (Dorfkirche St. Petri; Stiftskirche Sancta Maria in Monte).

Die Festlegungen der bedeutsamen Strecken des Straßen- (B 184, B 246 und B 246a) und des Schienenverkehrs (Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau) sowie der Elbe (Wasserstraße) sind im Grundsatz aus dem LEP 2010 übernommen.

Der im REP MD gezeigte Planungsstand für die Ortsumgehungen Gommern/ Danigkow und Leitzkau (beide B 184 – "abgestimmte Planung") ist überholt, da sie zwischenzeitlich gebaut und in Nutzung sind. Die Ortsumgehung Gommern/ Plötzky (B 246a) war bereits im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2003 als "vordringlicher Bedarf" eingestellt. Da sie noch nicht verwirklicht ist und nach wie vor für notwendig gehalten wird, ist sie von der Landesregierung für den in Aufstellung befindlichen

BVWP 2015 wieder angemeldet (G). Die Neubaustrecke der B 184 zwischen Gommern und Biederitz (G – "Planung bedarf näherer Abstimmung") ist nach wie vor perspektivisch zu sehen. Im BVWP 2003 war sie als "weiterer Bedarf" enthalten. Sie ist ebenfalls für den BVWP 2015 erneut angemeldet.

In Ergänzung zur Festlegung des LEP 2010 ("überregionale Schienenverbindung" Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau; DB-Streckenummer 66410, zweigleisig, elektrifiziert) ist im REP MD eine "Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung in abgestimmter Planung" mit Verlauf zwischen Biederitz und Loburg (Z – DB-Streckenummer 6880, eingleisig, nicht elektrifiziert) festgelegt, mit Verlauf am Nordrand des Stadtgebiets und einem Haltepunkt ("Büden") an der Siedlungsstelle Nedlitz - Am Bahnhof. Auf der Strecke verkehren allerdings seit Ende 2011 keine Personenzüge mehr, Güterverkehr findet hingegen bedarfsweise zum Anschluss des Truppenübungsplatzes Altengrabow statt.

Als "bedeutsamer Radweg" verläuft der Elbe-Radweg im Südwesten des Stadtgebietes über die Gemarkungen Lübs, Prödel, Dornburg und Dannigkow (Z). Der Streckenweg ist zwischenzeitlich in Gänze im Bestand, im seinerzeitigen Abschnitt "abgestimmte Planung" mit teilweise anderem Streckenverlauf.

## 1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die in der heutigen Stadt Gommern aufgegangenen früheren kommunalen Gebietskörperschaften hatten z. T. keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt verfügt daher für die Ortschaften Dornburg, Ladeburg, Lübs und Nedlitz nicht über eine wirksame Flächennutzungsplanung, abgesehen vom sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie. Die nachfolgende Aufzählung nennt die Ortschaften mit Flächennutzungsplänen sowie deren Daten des Wirksam-Werdens:

- Dannigkow, seit 19.02.1999 wirksam
- Gommern, seit 29.12.1999 wirksam
- Gommern, 1. Berichtigung, seit 08.02.2008 wirksam
- Karith, seit 18.04.2001 wirksam
- Leitzkau, seit 01.12.1992
- Menz, seit 10.01.1992 wirksam
- Prödel, seit 13.09.1994
- Vehlitz, seit 24.02.2000 wirksam mit sehr kleiner ausgenommener Teilfläche
- Wahlitz, seit 28.08.1991 wirksam
- Wahlitz, 1. Änderung, seit 31.03.2006 wirksam
- Teilflächennutzungsplan Windenergieanlagen, seit 22.10.2008 wirksam. Der räumliche Geltungsbereich besteht aus Gommern und allen heutigen Ortschaften außer Lübs und Prödel, die im Aufstellungsverfahren noch nicht zum Stadtgebiet gehörten.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Die Stadt Gommern berücksichtigt u.a. folgende Gesetze, Vorgaben, Informationsgrundlagen und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Flächennutzungsplans:

- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
  - BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
  - BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist
  - Fachgesetze und Verordnungen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt (z.B. bzgl. Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserhaushalt, Erneuerbare Energien, Denkmalpflege, Fernstraßen)
  - LEntwG LSA: Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, S. 170)
  - Informationen und Planungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
  - Bodenordnungsverfahren (gem. § 56 LwAnpG):
    - Ladeburg (JL 2039; Status: anhängig; großflächig zwischen Ladeburg, Leitzkau, Dannigkow und Vehlitz),
    - Ortsumgehung Gommern-Dannigkow (JL 5015; anhängig; großflächig zwischen Gommern, Karith, Vehlitz und Dannigkow)
    - Ortsumgehung Leitzkau (AZ 2011; anhängig; südwestlich bis südöstlich Leitzkaus)
    - Gehrden, Teilgebiet Gehrden Fe (AZ 0895; anhängig; südlich und östlich Lübs') sowie
    - Zeppernick-Brietzke (SDL 058; anhängig; kleine Flächenanteile in Ladeburg, Richtung Brietzke und Göbel).
- Die ersten vier werden durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt, das fünfte durch das ALFF Altmark durchgeführt.
- Rechtsgültiges Planungsrecht der Stadt Gommern (Bebauungspläne, Ergänzungssatzungen, Sanierungsgebiet Altstadt Gommern)
  - Informelle Planungen (Landschaftsplan, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Region Magdeburg – ILEK, Lokale Entwicklungsstrategie "Elbe-Saale" – LES, Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Stadt Gommern)
  - Örtliche Bestandsaufnahmen

### **1.3 Darstellung des Flächennutzungsplans**

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern wird auf Teilen der Digitalen Topografischen Karte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) als Kartengrundlage ausgegeben. Für die Beikarten in

der Anlage zur Begründung wird die DTK 25 verwendet. Zur besseren Handhabbarkeit der Blattgröße des Flächennutzungsplans wird das Stadtgebiet von Nord nach Süd aufgeteilt auf drei Planseiten wiedergegeben (Blätter: 1 Nord – 2 Mitte – 3 Süd). Dabei werden die drei Geltungsbereichsabschnitte an den Schnittkanten jeweils um einen Streifen des angrenzenden Abschnitts ergänzt, zur Information und für eine bessere Lesbarkeit über die Blattkante hinweg. Die digitale Erstellung des Flächennutzungsplanes erlaubt, z. B. für weitere Veröffentlichungen, die Ausgabe in unterschiedlichen Maßstäben, auf einer jeweils aktuellen Kartengrundlage, die gemeinsame Darstellung mit anderen Planwerken oder auch die Übernahme in ein geografisches Informationssystem (GIS).

Im Flächennutzungsplan werden die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die verwendeten Planzeichen basieren auf den Vorgaben der Planzeichenverordnung (Stand 2011). Die bestehenden Siedlungsbereiche und deren Erweiterungen werden dabei auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Die Aufträge des Baugesetzbuchs, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2) und die Bodennutzung lediglich generalisiert in den Grundzügen darzustellen, transferiert die Raumplanung in die Zielsetzung, dass die Bauentwicklung und dem zu Folge die Darstellungen der Bauflächen nur an vorhandenen Ortschaften und größeren Siedlungsstellen von einigem Gewicht zu konzentrieren sind. Die Bodennutzungen durch einzelne Wohnstellen oder gewerbliche Einrichtungen im Außenbereich werden daher in der Art der Nutzung ihrer Umgebung dargestellt. Im Außenbereich richten sich die Möglichkeiten von Bebaubarkeit und genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den umfänglichen Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ggf. aber einer denkmalrechtlichen.

Die **für Bebauung vorgesehenen Flächen** werden nach der in der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 1 BauNVO, Stand 2013) definierten allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als **Bauflächen (Wohnbauflächen – W, gemischte Bauflächen – M, gewerbliche Bauflächen – G und Sonderbauflächen – S)** dargestellt. Auf die Darstellung von Baugebieten (Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung; z. B. Wohnbaufläche ausdifferenziert nach: Allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete) wird ebenso verzichtet wie im Allgemeinen auf die Angabe eines Maßes der baulichen Nutzung (einzige Ausnahme: Höhe baulicher Anlagen in  $S_{Windenergie}$ ). Dieses eröffnet der sich ggf. bedarfsweise anschließenden verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) größere Planungsspielräume im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Während die Begriffe Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen selbsterklärend sind, handelt es sich bei den gemischten Bauflächen um Flächen, bei denen die Nutzungen Wohnen sowie nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich gleichberechtigt möglich sind. Die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Wirtschaftsstellen sind in gemischten Bauflächen besonders zu berücksichtigen. Sonderbauflächen werden für Nutzungen verwendet, die sich von den allgemeinen Zweckbestimmungen der vorgenannten Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie sind mit einer an der tatsächlichen Nutzung orientierten Zweckbestimmung versehen.

Die weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Bodennutzungen sind:

- **Flächen für den Gemeinbedarf:** Überwiegend lediglich als punktuelle Funktionsverortung (z. B. öffentliche Verwaltung, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schulen, Feuerwehren, Kirchen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Krankenhaus, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
- **Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge:** Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (als Bestand und als Konzeption), Flächen des ruhenden Verkehrs, eisenbahnrechtlich gewidmete Anlagen, überörtliche Tourismusstrecken (Blaues Band, Elberadweg, Straße der Romanik), An- und Abflugsektoren (Bauschutzbereiche); untergeordnete Straßen werden in die sie umgebenden Flächendarstellungen integriert
- **Flächen, Anlagen, Leitungen für Ver- und Entsorgung:** Z. B. Trinkwasser, Abwasser, Sendeanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Richtfunkstrecken
- **Grünflächen:** Ohne und mit Zweckbestimmungen (z. B. Parkanlage, Spielplatz, Badeplatz, Dauerkleingärten, Friedhof, Sportplatz, Streetsoccer-Platz, Schießstand, Reitplatz)
- **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz:** Gewässer, Überschwemmungsgebiete
- **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutzgebiete (z. B. Biosphärenreservat, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und Geotope, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützter Park)
- **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz:** Sanierungsgebiet; Baudenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale), Denkmalbereiche (Ensembles), ober- und untertägige archäologische Kultur- und Flächendenkmale
- **Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen ist**
- **Flächen und Standorte mit Altlasten oder Altlastenverdacht**
- **Bergbaufelder**
- **Grenze der Stadt Gommern** (gleichbedeutend mit Planungsraum des Flächennutzungsplans) und **Grenzen der Ortschaften** zueinander

Die vorgenannten Arten der Bodennutzung unterliegen nur zu einem Teil der kommunalen Planungshoheit. Sachverhalte wie u. a. gewidmete Bahnflächen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Überschwemmungsgebiete, die verschiedenen naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder Denkmalschutz werden bspw. durch Gesetze, Verordnungen, Planfeststellungen oder Fachplanungen Dritter definiert und in den Flächennutzungsplan, dem Instrument der zusammenfassenden und überfachlichen Planung für das gesamte Stadtgebiet, gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen. Auf diesen Charakter als übernommene Planinhalte wird im Kapitel 5 "Planinhalt/ Begründung" an den jeweils sachlich passenden Stellen im Einzelnen hingewiesen.

#### **1.4 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Aufstellung des Flächennutzungsplans**

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist "im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung [...] darzustellen". Die heutige Einheitsgemeinde Stadt Gommern ist aus mehreren Gemeinden hervorgegangen, die nur zum Teil einen Flächennutzungsplan aufgestellt hatten. Für die Gemarkungen resp. die Ortschaften Dannigkow, Gommern, Karith, Leitzkau, Menz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz liegen wirksame Flächennutzungspläne vor, Dornburg, Ladeburg, Lübs und Nedlitz sind ohne wirksame Flächennutzungsplanung. Die wirksam gewordenen F-Pläne gelten auch nach den kommunalen Gebietsänderungen fort. Sie bedürfen aber sämtlich der Überarbeitung, einerseits wegen der inzwischen eingetretenen Veränderungen der demografischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen gegenüber den Zeitpunkten ihrer Aufstellung (ältester Stand: 1992) sowie der raumordnerischen Vorgaben, andererseits weil sie ihren planerischen Fokus auf separate, deutlich kleinere Gebiete gerichtet haben.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern dient dazu, für das gesamte Stadtgebiet auf der Grundlage des Bestandes, der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie unter Abwägung aller gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander die Voraussetzungen zu schaffen, die städtebauliche Entwicklung für einen mittelfristigen Zeitraum festzulegen und zu steuern. Der Flächennutzungsplan soll es bauleitplanerisch ermöglichen, der Bevölkerung angemessene Lebensbedingungen durch die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eines breiten Angebots an Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Infrastrukturen bieten zu können.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar, d. h. er weicht z. T. von der derzeit vorhandenen Nutzung ab. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen und insbesondere Baurechte im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht berührt werden, ebenso wenig werden damit neue Rechte geschaffen; derartige Rechtsänderungen bedürfen einer Konkretisierung durch einen Bebauungsplan. Im Außenbereich können einem Vorhaben widersprechende Darstellungen des Flächennutzungsplans der Genehmigung des Vorhabens nach § 35 BauGB entgegenstehen.

#### **1.5 Nachhaltige Entwicklung**

Ein wesentliches Ziel des Bundesgesetzgebers bei der Novelle 2004 zum Baugesetzbuch war die Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung. Bereits die Begründung zum Regierungsentwurf berief sich auf Artikel 20a des Grundgesetzes. Dem Staatsziel "Umweltschutz" sollte im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Dies geschieht insbesondere durch den § 1a BauGB und darüber hinaus durch die Verankerung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Dabei ist die vorherige Formulierung "geordnete städtebauliche Entwicklung" durch die Worte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung" ersetzt worden. Das Planungsziel einer städtebaulichen Ordnung ist nach wie vor in § 1 Abs. 3 BauGB genannt und im Begriff "nachhaltige Entwicklung" enthalten. Das Prinzip der Nachhaltigkeit, so wie es in den Dokumenten der Vereinten Nationen zum Ausdruck kommt<sup>5)</sup>,

<sup>5)</sup> Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung: Agenda 21; Rio de Janeiro, Juni 1992



umfasst den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Übertragen auf die Bauleitplanung bedeutet "Nachhaltigkeit" eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit fest schreibt. Im Sinne der Agenda 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft sozialverträglich und wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger stärken. Dies ist unzweifelhaft auch Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Beim Prinzip der Nachhaltigkeit erhält jedoch der Zukunftsaspekt eine herausgehobene Bedeutung. Gemeint ist die Ausrichtung der Planung auf eine dauerhaft ausgewogene städtebauliche Ordnung. Damit ist insbesondere die Flächennutzungsplanung angesprochen. In Anlehnung an die gesetzliche Umschreibung der nachhaltigen Raumentwicklung in § 1 Abs. 2 ROG hat daher die nachhaltige Flächennutzungsplanung die Aufgabe, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Planungsraum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung im Gemeindegebiet zu führen. Dies schließt sowohl eine sparsame und schonende Inanspruchnahme neuer Flächen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen, die Aufbereitung und Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Bau- und Infrastrukturf lächen wie hier beispielsweise die Flächenkonversion des aufgegebenen Plattenwerks Dannigkow, als auch die Offenhaltung geeigneter Entwicklungsflächen für nachfolgende Generationen ein.

Das Prinzip der "nachhaltigen Entwicklung" hat in erster Linie Appellcharakter. Obwohl es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, unterliegt dieses Prinzip in der konkreten Ausformung nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Ebenso wie der Begriff der "Erforderlichkeit" in § 1 Abs. 3 BauGB wird auch die nachhaltige Entwicklung erst durch vorausgehende politische Entscheidungen über die örtlich anzustrebenden Ziele ausgefüllt. Die Entscheidung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt eine Planung betrieben wird, obliegt grundsätzlich dem Planungsermessen der Kommune. Nur ganz offensichtliche Missgriffe stellen eine Schranke der kommunalen Planungsbefugnis dar. Mittelbar wirkt das Prinzip der Nachhaltigkeit jedoch auf die Abwägungsentscheidungen nach § 1 Abs. 7 BauGB ein, indem es das Gewicht öffentlicher und privater Belange verstärken oder mindern kann.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Flächennutzungsplans orientiert sich die Stadt Gommern bewusst an dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung. Sie strebt – auch im Sinne der jüngsten Gesetzgebung zur Stärkung der Innenentwicklung – primär eine Nutzung des Innenbereichs und von bereits vorgeprägten Flächen an. Die in den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltenen Bauentwicklungsflächen wurden auf ihre Erforderlichkeit und ihre städtebaulich und ökologisch sinnvolle Lage hin geprüft. Im Gebiet der Gemarkung Menz wurden umfangreich gewerbliche Bauflächen zurückgenommen, die seit Wirksamkeit des F-Plans in 1992 nicht nachgefragt worden sind. Zudem wurden im Inneren der Ortslagen die Freiflächen, die nicht bereits von einem Bebauungsplan überplant wurden und deren Bebauung derzeit städtebaulich nicht wünschenswert ist, aus den Bauflächendarstellungen herausgenommen, um den i. d. R. ohnehin irrigen Eindruck von vorhandenem "Bauland" zu vermeiden. Eine ggf. später doch ins Auge gefasste bauliche Nutzung ist nur auf Grundlage einer weitergehenden Planung möglich. Das Augenmerk bei den Neuausweisungen von Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen wird auf Arrondierung bzw. Nachverdichtung und Flächenkonversion gerichtet.

---

## **2.0 Bestandsaufnahme und Analyse**

---

### **2.1 Lage im Raum**

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern bildet die Südwestgrenze des Landkreises Jerichower Land (LK JL) in Sachsen-Anhalt: Die Kreisstadt Burg liegt nördlich des Orts Gommern ca. 30 km entfernt. Nordwestlich liegt in etwa 18 km zum Stadtzentrum die Landeshauptstadt Magdeburg (kreisfrei). Die weiteren, angrenzenden Nachbarkommunen sind, im Uhrzeigersinn auf Magdeburg folgend: Biederitz (LK JL), Möckern (LK JL), Zerbst/ Anhalt im LK Anhalt-Bitterfeld sowie Barby und Schönebeck (Elbe) im Salzlandkreis.

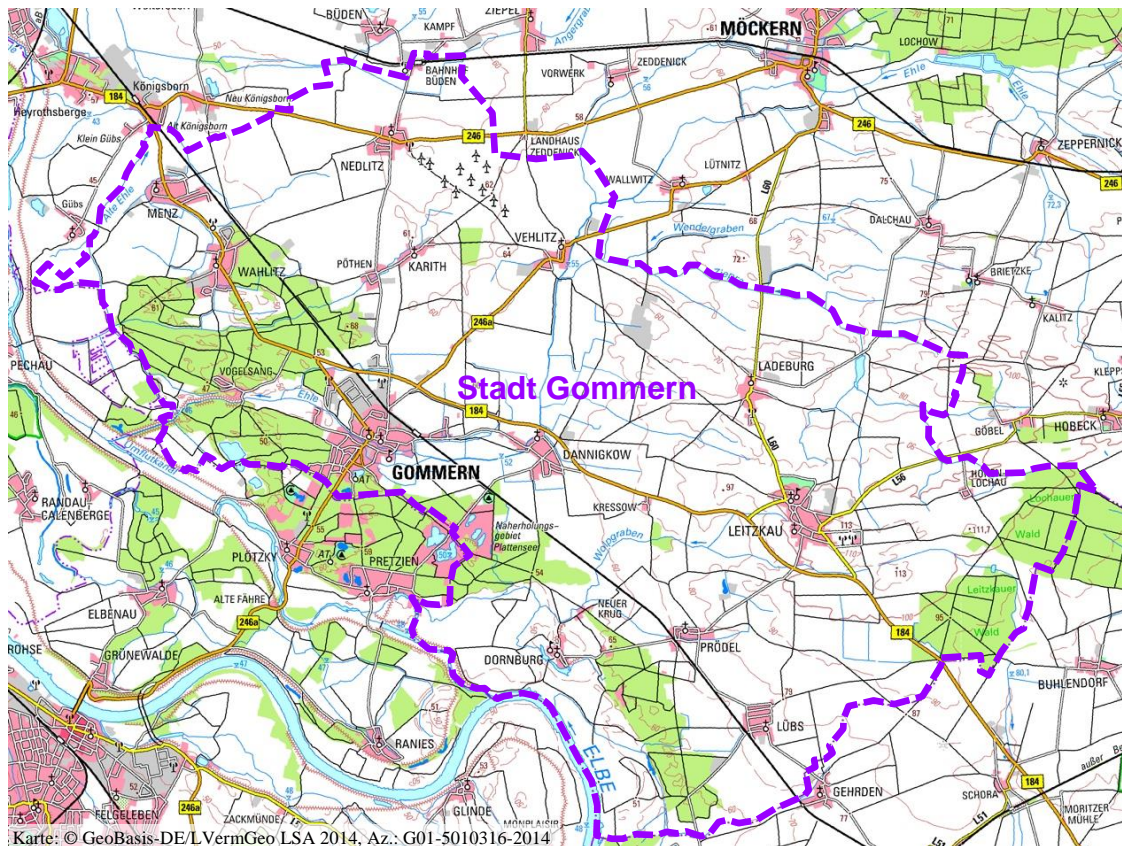
### **2.2 Naturräumliche Einordnung/ geologische Gegebenheiten**

---

Unter dem Aspekt der naturräumlichen Gliederung ist das Stadtgebiet grundsätzlich Teil der pleistozänen Hochflächen des Hohen Flämings bzw., näher betrachtet, der Ackerebenen des Zerbster Ackerlandes. Ausgenommen hiervon ist der Naturraum des Urstromtals der Elbe, hier der Abschnitt des Dessauer Elbetals, in dem heutzutage u. a. die Elbe mit ihren Altarmen, die Elbumflut (Hochwasserparallele zur Elbe, oberhalb Einmündung der Ehle) und die Umflutehle (Hochwasserparallele, unterhalb Einmündung der Ehle) fließen. Die beiden letztgenannten werden in einigen Karten auch mit Umflutkanal oder Alte Elbe benannt. Die Ehle durchquert als kleiner Fluss die Hochfläche bzw. das Stadtgebiet, sie entspringt bei Schweinitz (Stadt Möckern), fließt durch die Gommeraner Orte Vehlitz, Dannigkow, Gommern und Vogelsang und mündet kurz darauf in die Umflutehle. Der Abschnitt zwischen Vogelsang und der Mündung in die Umflutehle ist kein natürlich entstandenes Gewässer und wird deshalb in einigen Karten auch mit Ehlekanal benannt.

Die Bodenlandschaften gliedern sich auf in die Auen im Verlauf der Elbe (Dornburg), in die die Auen begleitenden Niederterrassen (Vogelsang und Wahlitz) und in die lehmigen Grundmoränenplatten des Zerbster Ackerlandes. Gommern und Dannigkow liegen auf der Grenze zwischen den Niederterrassen und der Grundmoränenplatte, alle weiteren Ortslagen auf der Grundmoränenplatte. Oberflächlich sind folgende Böden vorwiegend anzutreffen, z. T. feinflächig gegliedert (siehe: Vorläufige Bodenkarte 50; © Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt): Anmoorgley, Braunerde, Braunerde-Fahlerde, Braunerde-Podsol, Gley, Gley-Braunerde, Gley-Podsol, Humusgley, Humuspseudogley, Podsol, Pseudogley-Braunerde, Regosol.

## 2.3 Ausstattung mit Infrastruktur



Karte: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2014, Az.: G01-5010316-2014  
Digitale Topographische Karte 100 (ohne Maßstab)

### Verkehr

Die Einbindung in das überregionale **Straßennetz** und Anbindung an die Autobahnen in der Umgebung erfolgt hauptsächlich über die das Stadtgebiet der Länge nach durchmessende Bundesstraße 184 (B 1 – Magdeburg – Gommern – Leitzkau – Zerbst – Dessau-Roßlau – A 9) und die auf Höhe des Ortsteils Gommern querende B 246a (A 14 – Schönebeck – Gommern – Vehlitz – Möckern – A 2 – Burg). Im Norden liegt auf Höhe von Nedlitz die B 246 (Magdeburg – B 1 – Möckern – Loburg) im Stadtgebiet. Im östlichen Bereich werden die Bundesstraßen durch zwei Landesstraßen ergänzt (L 56: B 184 – Leitzkau – L 55 – Loburg – B 246; L 60: B 184 – Leitzkau – Ladeburg – B 246a/ B 246 – Möckern). Schlussendlich wird dieses Netz durch mehrere Kreisstraßen ergänzt.

Die **Eisenbahnstrecke** Magdeburg – Dessau-Roßlau (DB-Netz) durchmisst das Stadtgebiet der Länge nach. Private Anschlussgleise werden derzeit im Stadtgebiet nicht betrieben. Der nächstgelegene **Fernbahnhof** ist Magdeburg Hauptbahnhof.

Die Versorgung des Stadtgebiets mit **öffentlichem Personennahverkehr** (ÖPNV) erfolgt einerseits per Eisenbahn auf der Kursbuchstrecke (KBS) 254, andererseits in Trägerschaft des Landkreises durch acht Buslinien der Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land. Das ÖPNV-Angebot ist Teil des Magdeburger Regionalverkehrsverbunds (marego), der mit einer einheitlichen Fahrkarten- bzw. Tarifstruktur das Gebiet der Planungsregion Magdeburg umfasst. Der Bahnhof Gommern ist die zentrale Schnittstellen-Haltestelle im Stadtgebiet zur Verknüpfung der Bahn- und Buslinien.

Auf der KBS 254 verkehren die **Regionalbahn**-Linie RB 42 (Magdeburg – Zerbst – Dessau) und, darüber hinausführend, die Regionalexpress-Linien RE 13 nach Leipzig sowie RE 14 nach Lutherstadt Wittenberg. Zugang besteht an den vier Haltepunkten/ Bahnhöfen in Wahlitz, Gommern, Prödel und Lübs. Der ÖPNV-Plan<sup>6)</sup> sieht vor, dieses Schienenverkehrsangebot ab Dezember 2015 in das mitteldeutsche S-Bahn-Netz einzugliedern. Der Schienenpersonennahverkehr auf der Strecke Biederitz – Loburg (zuletzt KBS 259) mit dem Haltepunkt Büden (z. T. im Stadtgebiet) ist in 2011 eingestellt worden. Eine Wiederinbetriebnahme ist derzeit nicht geplant. Als Ausbauprojekt der Eisenbahninfrastruktur mit einer Umsetzung nach 2015 ist im ÖPNV-Plan die Erhöhung der Streckengeschwindigkeit von derzeit 120 km/h auf 160 km/h sowie mit langfristiger Zielsetzung die Erhöhung der Bahnsteige von Wahlitz, Gommern und Lübs auf 550 mm über Schienenoberkante vorgesehen (in Prödel und Büden ist dieses bereits der gebaute Standard).

Die vier Haltepunkte der Bahn im Stadtgebiet liegen jeweils an den Ortsrändern. In Verbindung mit der Größe und Ausdehnungsform der Orte führt dies in Lübs und Prödel dazu, dass sich in einem Umkreis von 600 m, was einer Fußwegdauer von in etwa 10 Minuten entspricht, ein Großteil der Ortslagen befindet. In Gommern und Wahlitz werden jeweils nur Teilbereiche der Orte durch diesen Umkreis abgedeckt. Ein großer Anteil der Bahnfahrgäste ist daher auf einen langen Fußweg oder ein weiteres Verkehrsmittel angewiesen, um zum Bahnhof/ Haltepunkt kommen zu können. Die Ausstattung der Haltepunkte mit Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen ist insofern wichtig für die Akzeptanz des Schienenpersonennahverkehrs vor Ort.

Sechs der acht **Buslinien** vernetzen radial den Ort Gommern (Grundzentrum) mit den einzelnen Ortslagen. Die zentrale Endhaltestelle zum Umsteigen untereinander und mit der Bahn liegt am Bahnhof (regionalplanerisch: Schnittstellen-Haltestelle). Die von Norden, Westen und Süden kommenden Buslinien verlaufen dorthin durch das Stadtzentrum des Ortes Gommern, was dazu führt, dass die Infrastrukturen des Grundzentrums auch für die Ortschaften und Ortsteile Gommerns relativ gut erschlossen sind. Zwei weitere Linien verlaufen auf der B 246 und berühren in Nedlitz lediglich das nördliche Stadtgebiet. Von den sechs in Gommern (Ort) endenden bzw. beginnenden Buslinien führt eine nach Magdeburg (Oberzentrum) als zur Bahn alternative Verbindung, zwei stellen die Anbindung an die Kreisstadt Burg (Mittelzentrum) über die beiden möglichen Bundesstraßen-Strecken her. Das benachbarte Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) ist nicht umsteigefrei zu erreichen, da es in einem anderen Landkreis liegt.

Das Fahrtenangebot von Montag bis Freitag ist sehr unterschiedlich und reicht von in etwa stündlich bis unregelmäßig über den Tag verteilt. Eine gewisse Fahrtenhäufung wird z. T. für den Berufsverkehr und insbesondere für den Schülerverkehr angeboten. In den Abendzeiten montags bis freitags liegt das Fahrtenangebot z. T. nur in Form des Linientaxis vor bzw. wird, wie an Wochenenden und Feiertagen grundsätzlich, auf das bedarfsorientierte System des Anruf-Linientaxis umgestellt. Ergänzend gibt es auch Haltestellen, die zeitweise nur bei Bedarf nach telefonischer Anmeldung für den Einstieg bzw. für den Ausstieg nach Ansage an den Fahrer angefahren werden.

**Luftverkehr:** Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist Leipzig/ Halle. Ferner liegen der Verkehrslandeplatz Magdeburg-City sowie die Sonderlandeplätze des Luftsports in Schönebeck-Zackmünde, Burg, Möckern und Zerbst in der Umgebung.

---

<sup>6)</sup> Plan des öffentlichen Personennahverkehrs des Landes Sachsen-Anhalt – ÖPNV-Plan. Fortschreibung v. 08.02.2011 für den Zeitraum 2010 bis 2015/2025

Die Elbe ist eine **Bundeswasserstraße**. Die nächstgelegenen **Häfen** für den Güterverkehr liegen in Schönebeck (Elbe) und Magdeburg.

### Ver- und Entsorgung

Die Stadt Gommern ist weitgehend in die leitungsgebundenen Versorgungsnetze eingebunden. Eine Vielzahl von Trassen überregionaler und regionaler Ver- und Entsorgungsleitungen durchqueren das Stadtgebiet.

Das übergeordnete Übertragungsnetz für **elektrische Energie** (Höchstspannungsnetz 380 kV) wird von der räumlichen Zuordnung prinzipiell durch die 50Herz Transmission GmbH besorgt. Einrichtungen des Unternehmens (z.B. Freileitungen oder Umspannwerke) sind im Stadtgebiet weder vorhanden noch derzeit geplant. Regional bedeutsame Verteilnetze mit einer Nennspannung von 110 kV oder darüber sowie Umspannwerke sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Elektrische Energie ist über das Versorgungsnetz der Avacon AG erhältlich. Grundversorger ist die E.ON Energie Deutschland GmbH.

Verschiedene **Standorte zur Erzeugung elektrischer Energie** befinden sich im Stadtgebiet: Neben einer Vielzahl dezentraler Anlagen zur Stromerzeugung durch Photovoltaik gibt es als größere Einrichtungen 15 Windenergieanlagen zwischen Karith, Vehlitz und Nedlitz.

**Erdgas** wird im nördlichen und mittleren Stadtgebiet (mit Anschlussnetzen in: Dannigkow, Gommern, Karith, Kressow, Ladeburg, Menz, Nedlitz, Pöthen, Vehlitz, Vogel-sang und Wahlitz) im Netz der Avacon AG durch die E.ON Deutschland GmbH sowie südlich im Netz der und durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH (mit Anschlussnetzen in den Orten Dornburg, Leitzkau, Lübs und Prödel) angeboten.

Die **Trinkwasserversorgung** geschieht mit der Einbindung in das überregionale Fernleitungsnetz der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) mit Grundwasser aus den Wasserwerken Colbitz und Lindau. Einrichtungen zur Trinkwassergewinnung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Östlich des Ortes Leitzkau befinden sich jedoch ein Wasserspeicher und eine Druckerhöhungsanlage der TWM. Die örtlichen Anschlussnetze werden in den Ortschaften Menz und Wahlitz durch den Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz-Menz-Gübs, in Nedlitz durch die Heidewasser GmbH, sowie in den anderen Orten für den Eigenbetrieb Wasser und Abwasser Gommern und den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ebenfalls durch die Firma Heidewasser betrieben. In den Randbereichen der grundsätzlich versorgten Orte sowie bei Siedlungsstellen im Außenraum kann es auch nicht-angeschlossene Bereiche geben.

Die **Abwasserentsorgung** und -behandlung wird in Menz und Wahlitz durch den Trink- und Abwasserzweckverband Wahlitz-Menz-Gübs mit einer Kläranlage in Menz sowie in den anderen Orten durch die Heidewasser GmbH als Dienstleister für den Eigenbetrieb Wasser und Abwasser Gommern, den Abwasserzweckverband Möckern und den Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming durchgeführt. Die Abwassersammlung in Menz und Gübs erfolgt im Trennsystem in das nur Schmutzwasser eingeleitet werden darf. Die Einleitung von Oberflächenwasser, wie Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen, ist ausgeschlossen. Der Anschluss von Dränagen und die Einleitung von Grund- und Quellwasser sind verboten. Die Abwässer der Ortslagen Dannigkow, Gommern, Karith und Vehlitz werden in der Kläranlage Schönebeck-Frohse, der Orte Dornburg, Lübs und Prödel in der Kläranlage Zerst (bei Niederlepte), von Ladeburg in einer eigenen Kläranlage, von Nedlitz in der Kläranlage Möckern sowie von Leitzkau in der Kläranlage Loburg behandelt. In den Randbereichen der genannten Orte mit Anschluss an zentrale Abwasserbeseiti-

gungsanlagen kann es auch Bereiche ohne diesen Anschluss geben. Nach dem Abwasserentwicklungskonzept ist es zudem nicht vorgesehen die Orte Kressow und Hohenlochau an eine zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen. Die Standorte, die im Flächennutzungsplan im Außenbereich als gewerbliche oder als Sonderbauflächen dargestellt sind, sowie die Siedlungsstellen ohne Bauflächendarstellung sind ebenfalls in der Regel nicht angeschlossen. Bei Nichtanschluss ist die Abwasserbeseitigung dezentral zu organisieren, z. B. über Sammelgruben und Abfuhr der Fäkalwasser.

**Infrastruktur der Informations- und Kommunikationstechnologie:** Ein aktuell bedeutender Aspekt von Infrastruktur ist die Möglichkeit der schnellen und komfortablen Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien, für z. B. Telefonie, direkte Kunden- bzw. Bürgerkommunikation über Mail und Webauftritt, Rundfunk- und Fernsehempfang, Freizeitnutzungen und virtuelle soziale Netzwerke. Der Standortfaktor betrifft daher sowohl die Bereiche Wirtschaft und Verwaltung wie auch den Bereich der Wohnbevölkerung.

Um einen Eindruck von der Versorgungssituation in der Stadt Gommern zu erhalten werden nachfolgend Daten und Grafiken des Breitbandatlas <sup>7)</sup> des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie über die Breitbandverfügbarkeit genutzt. Dieser gibt Versorgungsqualitäten und Reichweiten unter Betrachtung von privaten Haushalten wieder, wodurch größere, gewerblich genutzte Flächen nicht in der räumlichen Betrachtung nach Rasterzellen enthalten sind.

In der Gesamtschau ist das Stadtgebiet in der Bandbreite von  $\geq 2$  Mbits/s ("Basis-Qualität": Mailen/ Dateiversand mit geringen Dateigrößen, langsame Internet-Nutzung) vollflächig versorgt. In der differenzierten Betrachtung nach Rasterzellen und Übertragungsweg (leitungsgesunden/ drahtlos) zeigt sich, dass die Basis-Qualität in der leitungsgesunden Technik DSL in den meisten Rasterzellen mit einer Verfügbarkeit von über 95 % installiert ist und lediglich in wenigen Zellen verteilt im Stadtgebiet sowie weitreichend in Ladeburg und Hohenlochau nur mit sehr geringer Verfügbarkeit von max. 10 % ausgebaut ist. Im Sprachgebrauch des Breitbandatlas wird ein Versorgungsanteil bis 10 % als "nicht versorgt" bewertet. Die vollflächige Versorgung in erdgebundene drahtloser Technik, also ohne Satellit, teilt sich auf drei verschiedene Techniken auf (UMTS, LTE und WLAN/WiMAX), wodurch an den individuellen Standorten der Endverbraucher sich die Auswahl auf das technisch dort angebotene reduziert.

Eine mittlere Bandbreiten-Qualität von  $\geq 16$  Mbits/s ("komfortable Internet-Nutzung") ist in Gommern im Wesentlichen nur leitungsgesunden mit DSL-Technik und mit einer Haushaltsverfügbarkeit von lediglich rd. 32 % möglich. Betrachtet man wieder die Rasterzellen teilt sich das Stadtgebiet in gut versorgte Orte (Dannigkow, Menz, Karith, Pöthen, Vehlitz und Wahlitz) und quasi nicht versorgte Orte (Dornburg, Gommern, Leitzkau, Ladeburg, Lübs, Nedlitz und Vogelsang).

Die hohe Bandbreiten-Qualität von mind. 50 Mbits/s (z. B. für TV- und Film-Übertragung per Internet erforderlich) ist in Gommern ausschließlich für einen kleinen Haushaltskreis von rd. 6 % und nur an wenigen, einzelnen Standorten in der Nähe der Vernetzungsknoten möglich (ein Versorgungsanteil bis 10 % gilt als "nicht versorgt").

Das Stadtgebiet ist für die größtenteils nachgefragte leitungsgesundene breitbandige Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien lediglich mit einer Infrastruktur in Basisqualität ausgestattet. Der Einfluss der Stadt auf den weiteren Netz-

---

<sup>7)</sup> [www.zukunft-breitband.de](http://www.zukunft-breitband.de), Stand 09.03.2016, abgefragt 05.2016. © Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)/ TÜV Rheinland/ Geobasisdaten: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

ausbau ist allerdings äußerst gering, da er durch die Betreiber nach deren wirtschaftlichem Ermessen erfolgt.

**Breitbandverfügbarkeit (stadtweit)**

≥ 1 Mbit/s Gesamt (in % der Haushalte): **99,90**

≥ 1	≥ 2	≥ 6	≥ 16	≥ 30	≥ 50
Verfügbare Technologien (in % der Haushalte)*					
Digital Subscriber Line (DSL)					97,00
Breitband-UMTS (HSDPA)					39,84
Long Term Evolution (LTE)					91,78
WiMAX					14,15

Breitband über Satellit verfügbar

\*die aufgeführten Techniken können sich überlagern

≥ 1 Mbit/s Gesamt (in % der Haushalte): **99,90**

≥ 1	≥ 2	≥ 6	≥ 16	≥ 30	≥ 50
Verfügbare Technologien (in % der Haushalte)*					
Digital Subscriber Line (DSL)					31,81
Breitband-UMTS (HSDPA)					
Long Term Evolution (LTE)					
WiMAX					14,15

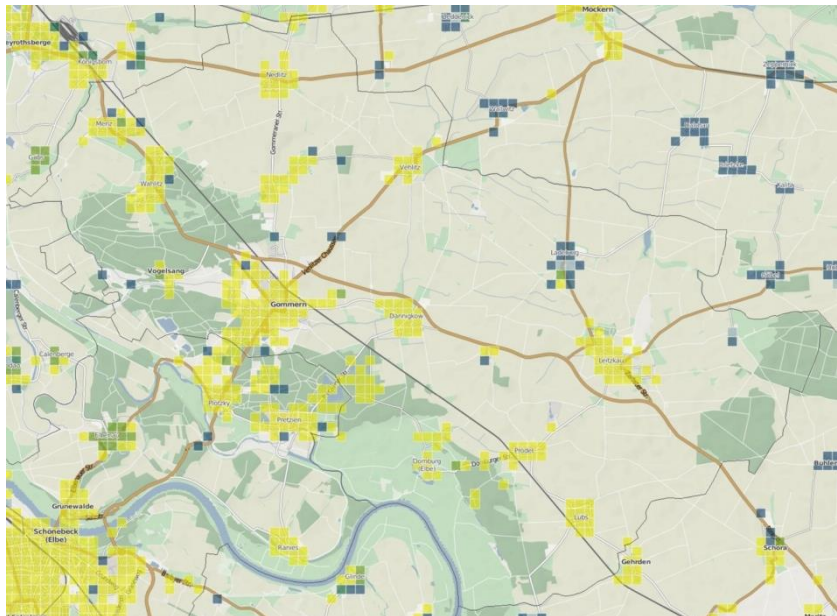
≥ 1 Mbit/s Gesamt (in % der Haushalte): **99,90**

≥ 1	≥ 2	≥ 6	≥ 16	≥ 30	≥ 50
Verfügbare Technologien (in % der Haushalte)*					
Digital Subscriber Line (DSL)					6,10
Breitband-UMTS (HSDPA)					
Long Term Evolution (LTE)					
WiMAX					

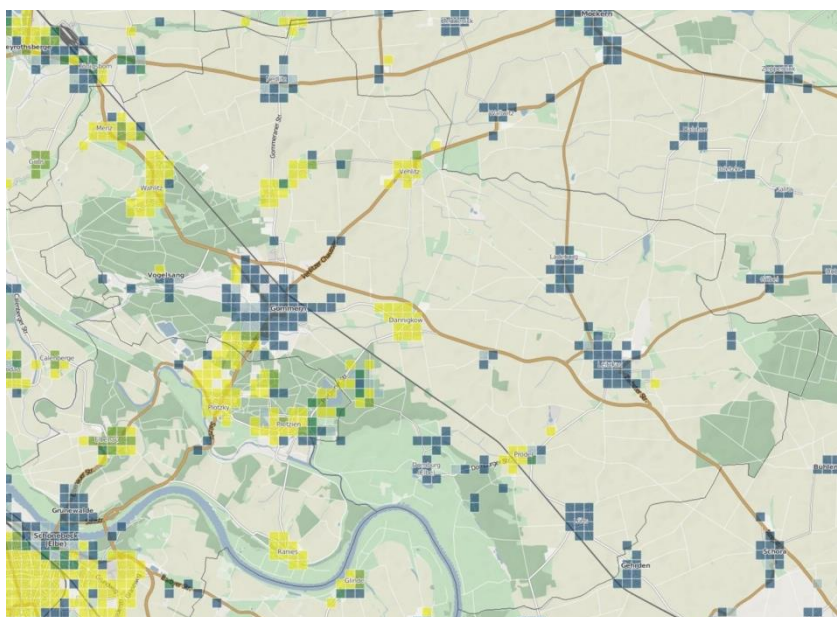
**Breitbandverfügbarkeit (in Rasterzellen)**

in ... % privater Haushalte

- >95
- >75 - 95
- >50 - 75
- >10 - 50
- 0 - 10



Bandbreite: ≥ 2 Mbits/s  
leitungsgebunden, DSL



Bandbreite: ≥ 16 Mbits/s  
Leitungsgebunden, DSL

Die **Abfallentsorgung** der Siedlungsabfälle (u. a. Bioabfall, Restmüll, Sperrmüll) geschieht in Trägerschaft des Landkreises Jerichower Land bis 28.02.2017 durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH (AJL). Für die Zeit danach wird die Leistung neu vergeben werden. Das nächstgelegene Logistikzentrum mit Kleinannahmestelle befindet sich in Ziepel (Stadt Möckern). An der B 246a zwischen Gommern und Vehlitz liegt eine Kompostierungsanlage der AJL. Der Restmüll wird zum Müllheizkraftwerk nach Magdeburg-Rothensee transportiert. Für die Zeit ab März 2017 wird die Abfallentsorgung neu ausgeschrieben werden.

Der staatliche **Hochwasserschutz** dient dem Ziel, die Gefahren, die mindestens von einem statistisch einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwasser ausgehen, soweit wie möglich und verhältnismäßig zu minimieren. Zu diesem Zweck wurden die Hochwasserschutzkonzeption des Landes Sachsen-Anhalt bis 2020 (HWSK 2020; vom 07.12.2010) sowie die Hochwasserschutzpläne Ehle und Polstrine (beide 2009) durch das Land erarbeitet. Das Stadtgebiet ist von diesen Planungen im Verlauf der Elbe (Bundeswasserstraße; Abschnitt Mittlere Elbe) sowie durch folgende Fließgewässer 1. Ordnung betroffen: Elbumflut und Umflutehle (in einigen Karten z. T. auch Umflutkanal oder Alte Elbe genannt), Ehle (unterer Abschnitt westlich Vogelsangs, in einigen Karten z. T. auch Ehlekanal genannt) sowie Polstrine mit deren Zulauf "Fauler Graben". Das Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) und dessen Rechtsvorgänger haben zur Information der Bevölkerung und der Kommunen über die Gefährdungssituation an diesen Gewässern sowie zur Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten Überschwemmungsgebiete bemessen und verordnet, welche Flächen umfassen, die mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit bzw. statistisch einmal in 100 Jahren überflutet werden (Bemessungswasser HQ<sub>100</sub>). Zum Schutz der Bevölkerung und von Sachwerten an den genannten Gewässern betreibt das LHW Hochwasserschutzanlagen: z. B. Deiche (an der Ehle ab unterhalb des Straßenzugs Forsthaus – Neue Mühle in Vogelsang bis zur Mündung; keine Deiche im Gommeraner Verlauf des Faulen Grabens), ein Pegel mit Datenfernübertragung an der Ehle-Brücke in Dannigkow sowie ein Hochwasserschutzlager in Gommern, mit Material zur Hochwasserbekämpfung an Landesanlagen. Die Hochwasserschutzkonzeption benennt keine konkrete Ausbau- oder Ersatzmaßnahme für das Stadtgebiet. Durch die verordneten Überschwemmungsgebiete sind Einschränkungen im Nutzungs- und Baurecht in ihnen begründet. Das (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind zu beachten.

Die **öffentliche Verwaltung** ist im Ort Gommern im Rathaus und weiteren Gebäuden in der Nachbarschaft untergebracht. In allen Ortschaften außer Wahlitz sind zudem je ein Gebäude zur Nutzung durch den Ortsrat, den Ortsbürgermeister und die Bürgerschaft vorhanden.

**Öffentliche Ordnung und Sicherheit:** Die allgemeine Gefahrenabwehr obliegt der Stadt. Zur Sicherstellung des Brandschutzes unterhält die freiwillige Feuerwehr Gommern in allen Gemarkungen/ Ortschaften Ortsfeuerwehren. In Gommern (Ort) ist für den Hochwasserschutz zusätzlich eine Wasserwehr angesiedelt. Die übergeordnete Gefahrenabwehr für Wassergefahren und den Katastrophenschutz ist beim Landkreis angesiedelt. Die Polizei Sachsen-Anhalt ist mit einer Außenstelle des Polizeireviere Jerichower Land in Gommern (Ort) präsent.

**Bildungs- und Kultureinrichtungen:** Im Stadtgebiet sind alle Schularten am Ort Gommern vorhanden, sowohl räumlich zueinander als auch mit dem Sportzentrum benachbart. Die Schullandschaft gliedert sich in die Grundschule "Am Weinberg", die Sekundarschule "Fritz Heicke" und das Gymnasium "Europaschule". Die Kreisvolkshochschule und die Kreismusikschule sind in den Räumlichkeiten des Gymnasiums



mit Nebenstellen angesiedelt und haben dort ihre Kursangebote. Andere schulische Einrichtungen sind in den benachbarten Mittel- und Oberzentren erreichbar. Die Stadt unterhält eine Bibliothek in Gommern (Ort). Für kulturelle Veranstaltungen stehen städtische Objekte, wie die Versammlungsstätte am Volkshaus in Gommern, die Begegnungsstätte in Dannigkow, die Mehrzweckhalle in Leitzkau und Räumlichkeiten in den Ortschaftsverwaltungen (bis auf Wahlitz) zur Verfügung. Gastronomische Einrichtungen sind in Gommern sowie in verschiedenen Ortsteilen vorhanden und bieten Möglichkeiten, das soziale Gemeinschaftsleben zu pflegen.

**Soziale Einrichtungen:** Für die Kinderbetreuung stehen der Hort "Weinbergstrolche" und die Kindergärten "Max und Moritz" (integrativ) und "Waldkindergarten" (integrativ) in Gommern (Ort) sowie "Ladeburger Spatzen" in Ladeburg, "Schlossgeister" in Leitzkau, "Die kleinen Strolche" in Lübs, "Waldmäuse" in Menz, "Gänseblümchen" in Nedlitz (integrativ) und "Klusspatzen" in Wahlitz zur Verfügung. Alle Einrichtungen befinden sich in privater Trägerschaft. Die Stadt betreibt einen Jugendklub am Volkshaus. Darüber hinaus gibt es in den Kirchengemeinden die verschiedensten thematischen bzw. altersspezifischen Gruppen. Je eine privatwirtschaftlich geführte Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung ist in Gommern (Ort) und Wahlitz vorhanden. In Gommern (Ort) ist eine spezialisierte Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte in Aufbau.

**Medizinische Daseinsvorsorge:** Im Stadtgebiet gibt es eine Vielzahl niedergelassener Ärzte, z. T. in Praxisgemeinschaften oder medizinischen Versorgungszentren organisiert und nicht unbedingt mit alleinigem Arbeitsort in Gommern. Vertretene humanmedizinische Fachrichtungen sind: Allgemeinmedizin, Innere Medizin, Hals-Nasen-Ohren-Medizin, Kinderheilkunde, Zahnmedizin. Weitere Angebote zur medizinischen Versorgung sind zwei Apotheken, eine Hebamme, zwei ambulante Pflegedienste sowie mehrere Praxen für Heilpraktik und Naturheilverfahren, Massage, Logopädie, Physiotherapie und Podologie. Zur stationären Behandlung steht vor Ort die Helios Fachklinik Vogelsang (Orthopädie, Rheumatologie, Schmerztherapie) zur Verfügung. Für andere Fachrichtungen muss auf Angebote im Umkreis ausgewichen werden. Allgemeine Krankenhäuser im Landkreis Jerichower Land befinden sich in Burg und Genthin sowie in Schönebeck, Magdeburg, Zerbst und Dessau. Neben der humanmedizinischen Versorgung gibt es außerdem zwei Tierarztpraxen im Stadtgebiet.

**Sport- und Freizeiteinrichtungen:** Die höchstwertige Ausstattung findet sich im Ort Gommern am Sportforum. Es besteht aus einer Leichtathletik Kampfbahn Typ C mit innenliegendem Rasen-Großspielfeld (Fußball), einem Kunstrasen-Bolzplatz, einem Beachvolleyball-Feld, einem Vereinsheim mit Kegelbahn sowie je einer Einfeld- und Zweifachsporthalle. Am Fuchsberg bzw. Volkshaus befinden sich eine kleinere Leichtathletikanlage mit Rasen-Großspielfeld (Fußball, beleuchtet), ein Kunstrasen-Kleinplatz (beleuchtet) und ein Skateplatz. Des Weiteren gibt es einen Streetsoccer-Platz am Kellerberg. In den anderen Orten sind folgende Sportstätten vorhanden: Dannigkow: ein Fußball-Rasenplatz sowie ein Badeplatz im Naherholungsgebiet Platensee; Dornburg: ein Fußball-Rasenplatz; Pöthen: ein Fußball-Rasenplatz (Kleinfeld, beleuchtet) mit Vereinsheim sowie eine Freiluft-Kegelbahn; Ladeburg: ein Fußball-Rasenplatz; Leitzkau: eine beleuchtete Leichtathletikanlage mit Rasen-Großspielfeld (Fußball) und 400 m Rundbahn (Asche) sowie eine Mehrzweckhalle einschl. Kegelbahn; Lübs: ein Fußball-Rasenplatz, ein Asche-Kleinplatz, ein Beachvolleyball-Feld, ein Reitsportplatz, eine Sporthalle sowie ein Vereinsheim; Menz: ein Beachvolleyball-Feld, ein Bolzplatz; Nedlitz: ein Fußball-Rasenplatz (beleuchtet), ein Kleinplatz (beleuchtet, Kunstrasen), zwei Beachvolleyball-Felder sowie ein Vereinsheim; Vehlitz: ein Fußball-Rasenplatz; Wahlitz: ein Fußball-Rasenplatz, ein Bolzplatz sowie ein

Vereinsheim, ein Reitplatz; Ortschaft Dornburg an einem Altarm der Elbe (am Steinhafen Pretzien): Anlegestelle und Vereinsheim für Wassersport.

**Friedhöfe:** In Gommern (Ortslage) und jedem (Haupt-) Ort der elf Ortschaften gibt es einen Friedhof, ausgestattet jeweils mit einem Trauergebäude. Die Friedhöfe sind überwiegend in städtischer Trägerschaft und zum Teil in kirchlicher.

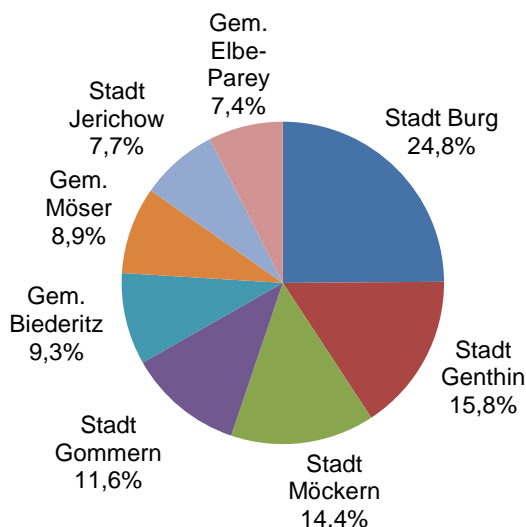
**Religionsgemeinschaften:** Die evangelisch-lutherische Konfession ist in Gommern und allen elf Ortschaften jeweils mit einer Kirche vertreten. Sie gehören zu den Pfarrstellen Biederitz (Kirchengemeinden: Menz, Nedlitz-Büden und Wahlitz), Gommern (Kirchengemeinden: Dannigkow, Gommern, Karith und Vehlitz) und Loburg-Leitzkau II (Kirchengemeinden: Dornburg und Ladeburg-Leitzkau) der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland, Kirchenkreis Elbe-Fläming. Die römisch-katholische Konfession unterhält im Stadtgebiet eine Kirche am Ort Gommern. Sie gehört der Kirchengemeinde Gommern als Teil der Pfarrei St. Johannes der Täufer in Burg im Bistum Magdeburg an. Weitere Religionsgemeinschaften sind nicht mit Einrichtungen in der Stadt vertreten.

## 2.4 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (Gesamtstadt)

Die im Folgenden benutzten Daten zur Bevölkerungsentwicklung stammen, soweit nicht anders angegeben, aus den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLa ST). Die gebietsbezogenen Zahlen aus den Statistiken wurden durch das Amt zur Herstellung der Vergleichbarkeit für frühere Jahre bzw. in der Bevölkerungs-Prognose auf die heutigen Gebietszuschnitte der Landkreise bzw. Kommunen umgerechnet.

Die Berichterstattung des Statistischen Landesamtes umfasst derzeit den Zeitraum bis **2014** als Jahreswert. Am Stichtag 31.12.2014 hatte die **Stadt Gommern 10.568 Einwohnerinnen und Einwohner**. Sie steht mit dieser Einwohnerzahl an vierter Stelle im Landkreis Jerichower Land (91.359 Einwohner).



Bevölkerungsanteile der Kommunen an der Gesamtzahl im Landkreis Jerichower Land 2014

Nach einem deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl im Jahr der Wiedervereinigung und einer Zunahme bis zum Jahr 2000 nimmt sie seither stetig und in der Entwicklungstendenz ungebrochen ab. Der ausgeprägte Rückgang in 1990 spiegelt neben den allgemeinen Veränderungen in der Arbeitsmarktregion insbesondere den Verlust an örtlichen Arbeitsplätzen durch den Wegbruch der Erdöl- und Erdgas-Industrie in Gommern wieder. So auswirkungsreich diese Fortzüge insbesondere für den Ort Gommern gewesen sind, gehört die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis-Vergleich noch zu den freundlicheren. Die Zunahme der Bevölkerungszahlen bis in 2000 ist im Wesentlichen auf den Bau von Eigenheimen in den neuen Wohnbaugebieten in vielen Ortsteilen sowie auf die Errichtung der Seniorenresidenz am Mühlen-

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

teich (Wohn- und Pflegeheim) im Ort Gommern zurückzuführen. Auffällig ist auch, dass die vielen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen seit 2006 nicht zu einer grundlegenden Tendenzwende geführt haben sondern notwendig waren, den Bevölkerungsrückgang auf dieser relativ moderaten Entwicklungslinie zu halten. Daraus kann abgeleitet werden, dass andere Einflussfaktoren, wie z. B. die Beschäftigungssituation in der Arbeitsmarkregion, ebenso von großer Relevanz sind.

Im langfristigen Beobachtungszeitraum von 1989 bis 2014 hat die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt um 25 %, im Landkreis Jerichower Land um 18 %, in der Stadt Gommern aber lediglich um 17 % abgenommen. Es muss dabei berücksichtigt werden, dass die beiden einwohnerkleinsten Kommunen als einzige im Landkreis Zuwächse in der Bevölkerungszahl zu verzeichnen hatten (Biederitz 31 %, Möser 61 %). Hintergrund dieser Entwicklung dürfte maßgeblich deren Lage am Stadtrand zur Landeshauptstadt Magdeburg sein, so dass sich der Effekt der Metropolisierung in Gestalt der deutlichen Bevölkerungszuwanderung auswirkte. Unter den schrumpfenden Kommunen im Landkreis war Gommern daher die mit dem geringsten Rückgang. Gerade die einwohnerreichsten Kommunen hatten die größten Verluste (Burg 26 %, Genthin 33 %).

Jahr/ Zeitraum	Sachsen- Anhalt	Landkreis Jerichower Land	Stadt Gommern
1989	2.964.971	111.000	12.681
1990	2.873.957	107.578	12.037
1995	2.738.928	108.344	12.452
2000	2.615.375	108.351	12.703
2005	2.469.716	102.402	12.001
2009	2.356.219	97.355	11.249
2010	2.335.006	96.251	11.043
2011	2.276.736	93.242	10.821
2012	2.259.393	92.367	10.761
2013	2.244.577	91.721	10.612
2014	2.235.548	91.359	10.568
1989 bis 2014	-25 %	-18 %	-17 %
2009 bis 2014	-5,1 %	-6,2 %	-6,1 %
2012 bis 2014	-1,1 %	-1,1 %	-1,8 %

*Tabelle Bevölkerungsstand in ausgewählten Jahren sowie Veränderung in Zeiträumen 1989-2014, 2009-2014 und 2012-2014*

Im mittleren Beobachtungszeitraum 2009 bis 2014 haben die Verluste sich aneinander angenähert. So liegt der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Gommern nunmehr über dem Landesdurchschnitt jedoch noch unter dem Landkreiswert.

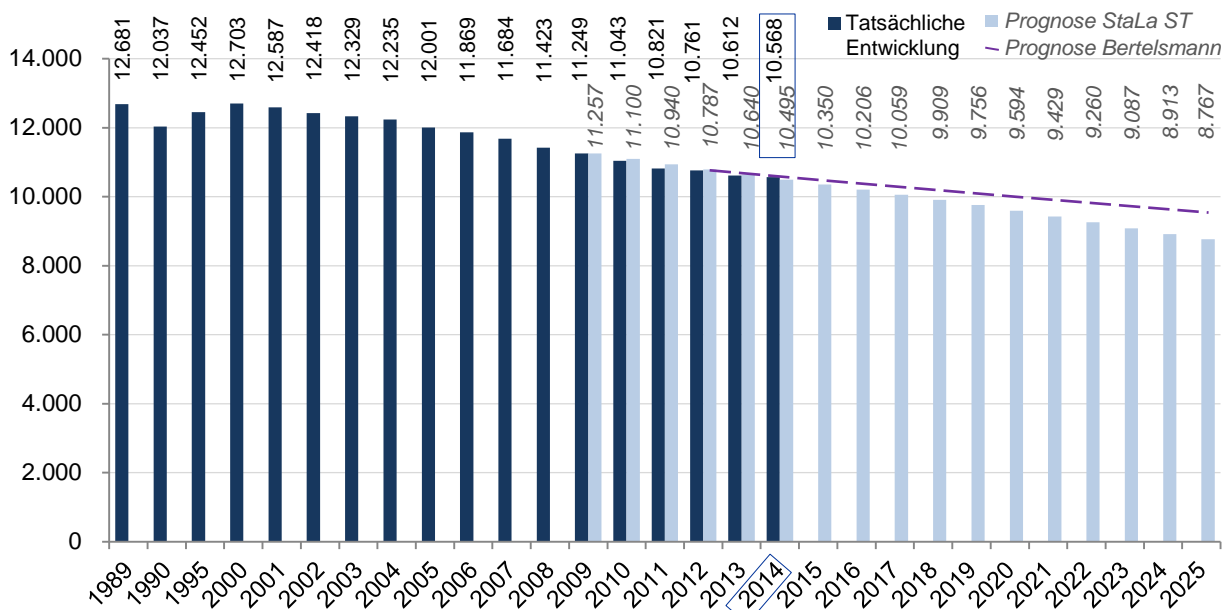
In den letzten beiden Jahren (2012-2014) treten diese beiden Tendenzen noch deutlicher hervor: Die Spanne der Veränderungen ist kleiner geworden, der Bevölkerungsrückgang in Gommern liegt nunmehr sowohl über dem des Landes als auch über dem des Landkreises.

Das Statistische Landesamt hat für den Zeitraum bis 2025 die **5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung**<sup>8)</sup> erstellt. Auf Basis der Bevölkerungswerte aus dem Jahr 2008 wurden für die Jahre 2009 - 2025 die Entwicklung hinsichtlich der Gesamtzahl, der Geschlechteraufteilung und der Altersstruktur bis hinunter zur Gliederungsebene der Kommunen vorausberechnet. In der nachfolgenden Grafik kann für die Stadt Gommern die Entwicklung der Bevölkerungszahlen seit 1989 sowie die Prognosewerte bis 2025 abgelesen und nachverfolgt werden. Dabei liegen zwischenzeitlich für die Jahre 2009 bis 2013 sowohl die tatsächlich eingetretene Entwicklung als auch die Prognosen vor und können miteinander verglichen werden.

Die Bevölkerungszahl der **Stadt Gommern in 2025** ist mit **8.767 Einwohnerinnen und Einwohnern** vorausberechnet, was einen Rückgang von weiteren 1.801 Personen auf den Stand von 2014 bedeutet. Die Abnahmetendenz der vergangenen Jahre

<sup>8)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: 5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen-Anhalt 2008 bis 2025. Magdeburg, Mai 2010.

soll sich ungebrochen fortsetzen. Betrag der Rückgang 2009-2014 rd. 6,1 %, so soll der weitere bis 2025 sich auf rd. 15,8 % belaufen (Basis 2008). Der prognostizierte Gesamtrückgang beträgt also 23,3 % im Stadtgebiet und liegt damit über den Werten des Landkreises (rd. 21,8 %) bzw. des Landes (rd. 18,6 %). Zu dem langfristigen Bevölkerungsrückgang kommt es, weil – bei ungebrochen geringer Geburtenrate – auch in den kommenden Jahren stets mehr Menschen sterben, als Kinder zur Welt kommen werden. Für die Kommunen im ländlichen Raum tritt erschwerend hinzu, dass der Trend zum Leben in großen Städten ungebrochen ist und einen wesentlichen Faktor bei den Abwanderungen darstellt.



Bevölkerungsstand Stadt Gommern: Tatsächliche Entwicklung 1989-2013 und Prognose 2009-2025 (StaLa ST) sowie Prognose 2012-2025 (Bertelsmann Stiftung: nur Trend-Linie, keine Zahlenangaben)

Für die Prognosejahre 2009 bis 2014 liegen zwischenzeitlich die Werte der tatsächlichen Entwicklung vor. Im Vergleich mit der Prognose liegen in allen sechs Jahren die Bevölkerungszahlen zwar unter den vorausgerechneten Erwartungen, doch bei den geringen Differenzen (2009: -8; 2010: -57; 2011: -119; 2012: -26; 2013: -28 und 2014: +73) sowie der sichtbaren Möglichkeit von sprunghaften Wertwechseln in der bisherigen Streubreite kann von einer nennenswerten Abweichung nicht gesprochen werden. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen sechs Jahre liefert andererseits auch keine zwingenden Begründungen dafür, dass die darauffolgenden Prognosewerte korrigiert werden müssen.

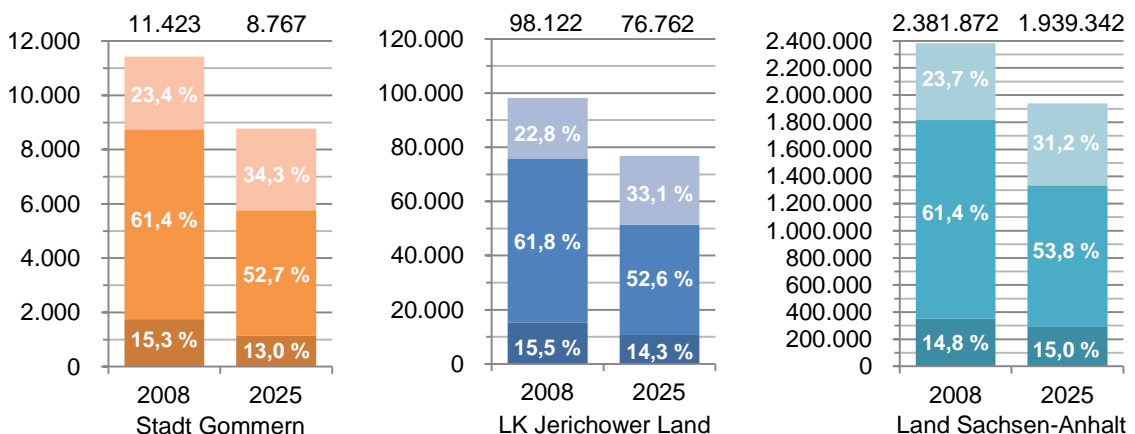
Die **Bertelsmann Stiftung** publiziert vielfältige Studien zu den Themen der gesellschaftlichen und kommunalen Entwicklung<sup>9)</sup>. Dazu gehören auch Bevölkerungsprognosen. Die aktuellen Daten für das Stadtgebiet Gommern basieren auf dem Jahr 2012 und haben für das Jahr **2025** einen **Bevölkerungsstand** von **9.510** ermittelt. Demnach würde der Bevölkerungsrückgang um 743 Personen bzw. um etwa 7 % (Basis 2012) geringer ausfallen als in der Vorausberechnung des Statistischen Landesamts. Die Entwicklung ist als Tendenz-Linie in die oben abgebildete Grafik aufgenommen worden. Eine qualitative Beurteilung der beiden Vorausberechnungen, wel-

<sup>9)</sup> Bertelsmann Stiftung, Gütersloh. Onlineveröffentlichung: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) – Abfrage 05.2016.

che das wahrscheinlichere Szenario beschreibt, kann an dieser Stelle nicht geleistet werden. Die tatsächliche Entwicklung scheint eher der jüngeren Prognose zu folgen. Inhaltlich wäre der bedeutungsvollste Unterschied, dass der Veränderungsdruck nach den Werten der Bertelsmann Stiftung zeitlich gestreckter verlief. Die Entwicklungsrichtung ist in beiden Prognosen gleich. Formal sind die Behörden an die Verwendung der 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung gebunden, da sie durch Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt worden ist.

Die **Alters- und Geschlechterstruktur** stellt einen weiteren wesentlichen Betrachtungsaspekt in der Bevölkerungsentwicklung dar. Der Trend einer immer älter werdenden Gesellschaft wird sich auch künftig fortsetzen. Das Älter-Werden der Gesellschaft wirkt sich dabei nicht weniger stark auf die Stadtentwicklung aus, wie der anhaltende Prozess der Bevölkerungsschrumpfung. Allgemein kann festgehalten werden, dass der Anteil der unter 20-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, während der Anteil der über 65-Jährigen kontinuierlich zunimmt. Grundsätzlich gilt, dass in den älteren Altersgruppen auf Grund der höheren Lebenserwartung von Frauen, Frauen zahlenmäßig dominieren, während in jüngeren Altersgruppen eine näherungsweise äquivalente Aufteilung besteht.

In 2008 teilte sich die Bevölkerungszahl von 11.423 Personen in der Stadt Gommern auf in Anteile von 15,3 % der unter 20-Jährigen, 61,4 % der 20 bis unter 65-Jährigen sowie 23,4 % der 65-Jährigen und älteren. Mit diesen Werten ist die Gruppe der Älteren in Gommern größer als im Landkreis Jerichower Land, zu Lasten der beiden anderen Altersgruppen. Gommern ist im Vergleich älter strukturiert als der Landkreis. Im Landesvergleich stellen sich die Gommeraner Werte der Altersgruppen positiver dar: Der "Mittelbau" ist gleichgroß, der Anteil der Älteren ist im Land größer, der der Jüngeren entsprechend sogar noch kleiner als in Gommern.



Aufteilung nach Altersgruppen in  
Bevölkerungsstand 2008 und Prognose 2025

- 65 und älter
- 20 bis unter 65 jährige
- Unter 20 jährige

Die Vorausberechnung des statistischen Landesamts besagt, dass in 2025 in der Stadt Gommern bei einer Bevölkerungszahl von 8.767 Personen der Anteil der Jüngeren (unter 20-Jährige) auf 13,0 % (-2,8 Punkte gegenüber dem Basisjahr 2008) und der im mittleren Lebensalter (20- bis unter 65-Jährige) auf 52,7 % (-8,7 Punkte) zurückgehen werden, der Anteil der Älteren (über 65-Jährige) hingegen sich auf 34,3 % ausweiten wird (+10,9 Punkte). In absoluten Zahlen wird trotz des Rückgangs der Gesamtbevölkerungszahl die Anzahl der Älteren von 2.670 auf 3.007 in 2025 an-

steigen. Im Vergleich der Altersgruppenwerte mit denen der übergeordneten Gebietseinheiten wird die Stadt zum Ende des Prognosezeitraums nunmehr eindeutig älter strukturiert sein, sowohl älter als der Landkreis als auch als das Land: Der Anteil der Älteren in der Stadt liegt dabei 1,2 Punkte über dem des Landkreises, der wiederum 1,9 Punkte über dem des Landes liegt. Die Anteile der beiden anderen Altersgruppen liegen jeweils unter den Kreiswerten, die wiederum unter dem jeweiligen Landeswert liegt.

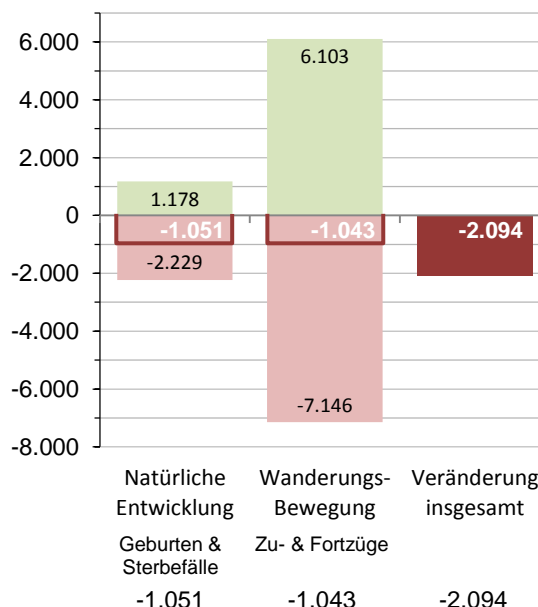
Bei vereinfachter Betrachtung kann die mittlere Altersgruppe (20 bis unter 65 Jahre) als die der potenziell Erwerbsfähigen benannt werden, die beiden anderen (jünger und älter) zusammengefasst als die der Nichterwerbsfähigen. Statistisch kamen in 2008 auf einen Erwerbsfähigen 0,63 Nichterwerbsfähige. In 2025 werden es lt. Prognose 0,90 Nichterwerbsfähige sein.

Mit den Bevölkerungszahlen und Altersangaben aus dem städtischen Melderegister konnten die statistischen Kenngrößen **Durchschnittsalter** und **Medianalter** berechnet werden. Das Durchschnittsalter errechnet sich aus der Summe aller Altersjahre aller Personen geteilt durch die Anzahl der Personen, das Medianalter gibt an, welcher Altersjahrgang die Bevölkerungszahl in zwei gleichgroße Gruppen teilt. Die Zunahme der beiden Werte von Ende 2008 auf Ende 2014, insbesondere des Medianalters, zeigt das Altern der Gesellschaft in besonders anschaulichen Zahlen.

Jahr	Durchschnittsalter	Medianalter
2008	45,3	47
2014	47,5	50

*Altersstruktur Stadt Gommern  
(Werte in Altersjahren)*

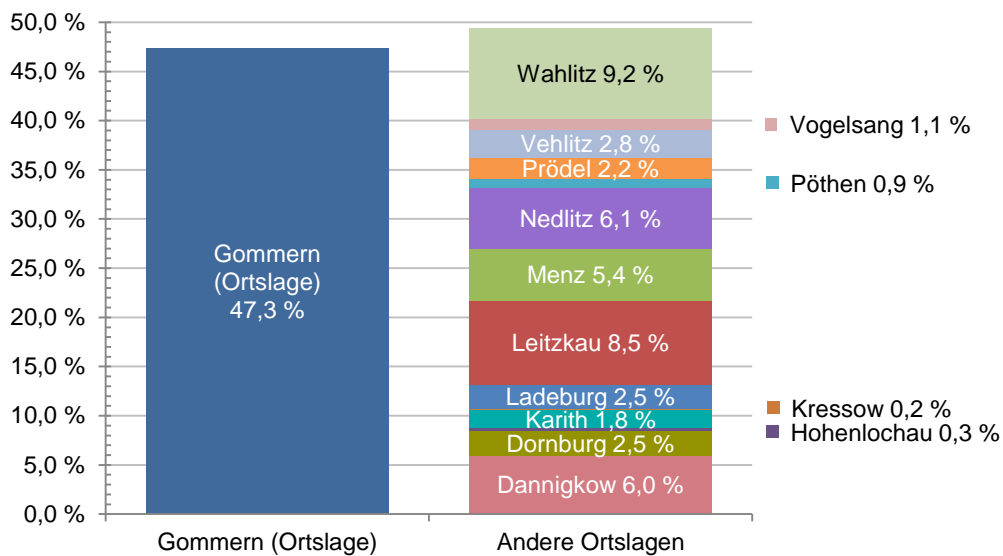
Die **Bevölkerungsentwicklung** kann nach zwei Komponenten differenziert betrachtet werden, der natürlichen Entwicklung durch **Geburten und Todesfälle** sowie der Wanderungs-Bewegung durch **Zu- und Fortzüge**. Im Zeitraum 2000 bis 2014 waren die Salden beider Entwicklungskategorien fast in allen Jahren negativ: In den Summen gab es 1.051 mehr Todesfälle als Geburten und 1.043 mehr Fort- als Zuzüge. Beide Kategorien führten in der Stadt Gommern etwa gleichstark zum Gesamtrückgang von 2.094 Personen. Veränderungen an jeder der beiden Komponenten können daher das Gesamtergebnis maßgeblich beeinflussen. Eine positive konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft in der Arbeitsmarktregion bekommt an dieser Stelle erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Mittelbar wird durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung auch die Qualität als Wohnort erhöht, sie kann zu einer geburtenfreundlicheren Stimmung in der relevanten Bevölkerung wie auch zu einer positiven Wanderungsbewegung führen. Die Entwicklungen der Bevölkerungsbewegung im Landkreis und auf Landesebene sind ähnlich strukturiert verlaufen, abgesehen von einer leicht stärkeren Bedeutung der natürlichen Entwicklung im Landkreis.



*Bevölkerungsbewegungen 2000-2014  
in Stadt Gommern*

## 2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur (nach Orten)

Nach der am anderen Ort vorgestellten Stadtstruktur überrascht es nicht, dass der Ort Gommern bei weitem die meisten Einwohner im Stadtgebiet hat. Etwa 47 % der Stadtbevölkerung (Anteile nach städtischer Statistik) wohnten Ende 2014 dort. Die Aufteilung der Bevölkerung nach Orten kann der nachfolgenden Grafik, die Bevölkerungsstände der Jahre 2008 und 2014 für Gommern und die anderen Orte, ihre Struktur nach Altersgruppen sowie die Kennzahlen Durchschnittsalter und Medianalter (teilweise) können der Tabelle "Bevölkerungsstand und Altersstruktur" auf der nächsten Seite entnommen werden.



Bevölkerungsverteilung: Anteile nach Wohnorten 2014 (städtische Statistik)

Der Einwohneranteil der Ortslage Gommern an der Gesamtstadt ist in den vergangenen sechs Jahren um 0,9 Punkte zurückgegangen. Dabei war die Entwicklung der Bevölkerungsstände fast in allen Orten negativ, bis auf geringfügige Abweichungen in den Orten Wahlitz (+12 Personen), Pöthen (+3 Personen) und Karith (keine Veränderung). Da der Rückgang im Ort Gommern verhältnismäßig größer als in der Gesamtstadt gewesen ist, ist teilweise der Anteil anderer Orte an der Gesamtstadt sogar trotz Einwohnerrückgang angestiegen. Die Altersgruppenbelegung in den Orten divergiert erheblich und ist von örtlichen Begebenheiten und Zufälligkeiten abhängig. Je kleiner der Personenbesatz in einem Ort ist, desto weniger repräsentativ sind die Charakteristiken.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung trifft keine Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung unterhalb der Verwaltungsebene der Einheitsgemeinden. Um eine ungefähre Vorstellung des Bevölkerungsrückgangs auch in den einzelnen Orten darzustellen, können vereinfachend und hilfsweise ihre Bevölkerungsanteile an der Gesamtstadt aus 2014 zur Aufteilung der prognostizierten Bevölkerungszahl 2025 genutzt werden. Nach diesem Verfahren berechnet, reduziert sich die Bevölkerungszahl im Ort Gommern auf 4.200 Personen im Jahr 2025. Die prognostizierten Bevölkerungszahlen der weiteren Ortsteile können der Tabelle "Bevölkerungsvorausberechnung" ebenfalls auf der nächsten Seite entnommen werden.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungsstand [Personen, Anteil]</li> <li>• Altersgruppe [Anteile]</li> <li>• Durchschnittsalter</li> <li>• Medianalter</li> </ul>		Dannigkow	-Kressow	Dornburg	Gommern	-Vogelsang	Karith	-Pöthen	Ladeburg	Leitzkau	-Hohenlochau	Lübs	Menz	Nedlitz	Prödel	Vehliz	Wahlitz	Gesamtstadt
2008	Anzahl	653	23	284	5.529	117	192	95	295	998	38	388	606	693	264	318	980	11.470
	Anteil an Gesamtstadt [%]	5,7	0,2	2,5	48,2	1,0	1,7	0,8	2,6	8,7	0,3	3,4	5,3	6,0	2,3	2,8	8,5	100
	Altersgruppe 65 und älter [%]	16,5	8,7	22,2	26,7	17,1	21,4	21,1	20,0	23,3	13,2	22,2	18,3	17,9	27,3	17,0	18,1	23,1
	Altersgruppe 20 bis 64 [%]	67,5	73,9	59,5	59,0	68,4	66,1	67,4	58,3	61,9	52,6	61,3	65,5	67,2	59,1	66,7	62,8	61,5
	Altersgruppe 19 und jünger [%]	15,9	17,4	18,3	14,3	14,5	12,5	11,6	21,7	14,7	34,2	16,5	16,2	14,9	13,6	16,4	19,2	15,4
	Durchschnittsalter	42,7	41,4	42,9	46,8	42,7	45,5	44,9	40,9	45,5	35,7	44,8	43,3	44,0	48,1	42,6	43,8	45,3
	Medianalter	.	.	.	48	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	47
	Anzahl	642	20	268	5.085	116	192	98	264	909	33	357	578	661	232	301	992	10.748
	Anteil an Gesamtstadt [%]	6,0	0,2	2,5	47,3	1,1	1,8	0,9	2,5	8,5	0,3	3,3	5,4	6,1	2,2	2,8	9,2	100
	2014	Altersgruppe 65 und älter [%]	18,1	15,0	20,5	29,0	19,0	20,3	19,4	17,8	23,3	12,1	20,4	20,9	20,4	28,4	14,3	22,0
Altersgruppe 20 bis 64 [%]		66,0	65,0	63,4	56,8	69,0	60,9	57,1	60,2	60,8	54,5	63,3	63,7	65,5	60,3	70,4	59,0	59,9
Altersgruppe 19 und jünger [%]		15,9	20,0	16,0	14,2	12,1	18,8	23,5	22,0	15,8	33,3	16,2	15,4	14,1	11,2	15,3	19,1	15,4
Durchschnittsalter		44,4	45,1	45,7	49,2	45,3	45,7	42,5	42,8	47,1	37,1	45,7	46,0	47,0	51,1	44,2	46,4	47,5
Medianalter		.	.	.	52	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	50
Veränderung 2008-2014	Anzahl	-11	-3	-16	-411	-1	0	+3	-31	-89	-5	-31	-28	-32	-32	-17	+12	-722
	Anteil an Gesamtstadt [Punkte]	+0,3	-0,0	+0,0	-0,9	+0,1	+0,1	+0,1	-0,1	-0,2	-0,0	-0,1	+0,1	+0,1	-0,1	+0,1	+0,7	.
	Altersgruppe 65 und älter [Punkte]	+1,5	+6,3	-1,7	+2,2	+1,9	-1,0	-1,7	-2,2	-0,0	-1,0	-1,7	+2,6	+2,5	+1,2	-2,7	+3,9	+1,5
	Altersgruppe 20 bis 64 [Punkte]	-1,5	-8,9	+3,9	-2,2	+0,6	-5,2	-10,2	+1,9	-1,1	+1,9	+2,0	-1,8	-1,7	+1,3	+3,8	-3,8	-1,5
	Altersgruppe 19 und jünger [Pte.]	-0,0	+2,6	-2,3	-0,1	-2,5	+6,3	+11,9	+0,3	+1,1	-0,9	-0,2	-0,8	-0,8	-2,4	-1,1	-0,1	+0,0
	Durchschnittsalter	+1,7	+3,7	+2,8	+2,4	+2,6	+0,2	-2,4	+2,0	+1,7	+1,4	+1,0	+2,7	+3,0	+3,0	+1,6	+2,7	+2,2
Medianalter	.	.	.	+4	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+3	

Bevölkerungsstand und Altersstruktur 2008 & 2014, nach Orten (städtische Statistik) sowie Veränderung 2008-2014 (eigene Rechnung)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prognose 2025</li> </ul>		Dannigkow	-Kressow	Dornburg	Gommern	-Vogelsang	Karith	-Pöthen	Ladeburg	Leitzkau	-Hohenlochau	Lübs	Menz	Nedlitz	Prödel	Vehliz	Wahlitz	Gesamtstadt
Anzahl		524	16	219	4.148	95	157	80	215	741	27	291	471	539	189	246	809	8.767
Anteil an Gesamtstadt [%; 2025=2014]		6,0	0,2	2,5	47,3	1,1	1,8	0,9	2,5	8,5	0,3	3,3	5,4	6,1	2,2	2,8	9,2	100

Bevölkerungsvorausberechnung 2025 für Einheitsgemeinde Stadt Gommern (Statistisches Landesamt) sowie Aufteilung nach Orten (eigene Rechnung)



## 2.5 Wirtschaftliche Grundlagen und Struktur

### - Raumstrukturelle Einordnung

Die 10.568 Einwohner<sup>10)</sup> (Stand: 31.12.2014) der Stadt Gommern verteilen sich auf das 160 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet, daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 66 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Aufgrund der im vorhergehenden Kapitel dargelegten demographischen Entwicklung ist ein weiterer Rückgang der Bevölkerungszahlen und damit einhergehend der Bevölkerungsdichte zu erwarten. Hinsichtlich des siedlungsstrukturellen Regions- und Kreistyps wird Gommern durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als "sonstige Gemeinden ländlicher Kreise verstädterter Räume" eingestuft<sup>11)</sup>. Die maßgebenden Merkmale für die strukturelle Bewertung sind die Bevölkerungsdichte, die Größe der Kerne der Regionen sowie deren zentralörtliche Bedeutung.

Wie bereits erwähnt, wird die Einheitsgemeinde Stadt Gommern nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt<sup>12)</sup> (LEP LSA) landesplanerisch als der den Verdichtungsraum umgebende Raum festgelegt. Aus der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg ergeben sich Standortvorteile, z. B. nach Außen drängende Suburbanisierungsprozesse, diese sollen planerisch gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu gehört zum einen die Stärkung der zentralen Orte und zum anderen die Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung interkommunaler Gewerbestandorte. (LEP 2010 Kap. 1.3.2)

Neben seiner Zuordnung zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Magdeburg ist die Stadt Gommern auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Hier ist die Wirtschaftsstruktur überwiegend von mittelständischen und kleinen Betriebseinheiten geprägt. Der ländliche Raum ist durch sein großes Flächenpotential gekennzeichnet, dementsprechend sind hier die Wirtschaftszweige zur Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen stark ausgeprägt. (LEP 2010 Kap. 1.4)

*"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren." (Z 13) [...] "Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie." (G 7) [...] "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinde für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die*

- 1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,*
- 2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,*
- 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
- 4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,*

<sup>10)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Dezernat Öffentlichkeitsarbeit): Bevölkerungszahlen nach Gemeinden; Halle; 2015

<sup>11)</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):

Indikator Raumabgrenzungen – siedlungsstrukturelle Gemeindetypen; Bonn; 2008

<sup>12)</sup> Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA); Magdeburg; 2010

5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken." (Z 15).

Im ländlichen Raum, der sich im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen befindet soll eine Stärkung der außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplatzstruktur erfolgen (LEP 2010 Kap. 1.4). Zusätzlich ist die Stadt Gommern, wie fast der ganze ländliche Raum Sachsen-Anhalts, mit günstigen Produktionsbedingungen für Landwirtschaft und Potentialen im Bereich Tourismus ausgestattet, daher sollte stets eine Ergänzung beider Inanspruchnahmen herbeigeführt werden.

Das Stadtgebiet von Gommern befindet sich zusätzlich innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung, in diesem Fall der Oberzentren Magdeburg und Dessau-Roßlau. Hier soll aufgrund des Lagevorteils das erhöhte strukturelle Entwicklungspotential für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung genutzt werden. (LEP 2010 Kap. 1.4)

*"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren [...] zu entwickeln."* (Z 28) Der Ort Gommern übernimmt in der Einheitsgemeinde die Funktionen des Grundzentrums und die damit einhergehenden Aufgaben.

*"Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden."* (Z 53)

Die nachhaltige Sicherung des Arbeitsplatzangebotes und die Verstetigung des Wirtschaftswachstums sind die Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Hierzu sollen bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen und vorgehalten werden. (LEP 2010 Kap. 3.1)

Dabei ist zu beachten, dass *"Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist [...]."* (Z 56)

*"Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen".* (Z 59-60)

Für die Einheitsgemeinde Stadt Gommern gilt weitflächig der Regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP MD)<sup>13)</sup>. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) trifft ebenfalls regionalplanerische Festlegungen für den jetzigen Gebietszuschnitt der Stadt: Die Ortschaften Prödel und Lübs waren bis zur Neugliederung (2008-2009) eigenständige Gemeinden im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen im Bereich Wirtschaft beziehen sich in erster Linie auf den Kernort Gommern, daher wird von der Wiedergabe der Inhalte des REP A-B-W zu diesem Thema abgesehen.

<sup>13)</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. JL Nr. 10 2006, 339)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Die Planungsregion Magdeburg soll sich nachhaltig für den Wettbewerb der Regionen stärken, hierfür sind die ausgeprägten Kompetenzen im Bereich Wissenschaft und Forschung, Nutzung alternativer Energie, Maschinenbau, Landwirtschaft, Tourismus und Verwaltung zu bündeln und zu vernetzen. (REP 2006 Kap. 3)

Als Grundzentrum ist der Ort Gommern festgelegt (REP MD 2006 Kap. 5.2.19). Das REP A-B-W trifft für den Anteil des heutigen Gebietszuschnitts der Stadt keine zentralörtliche Funktionszuweisung.

Die Regionalen Entwicklungsplanungen legen für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Gommern Vorrang- und Vorbehaltsgebiete fest. Diese beinhalten z. T. auch Grundzüge und Zielsetzungen der Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsraums. In den Grundzügen soll die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Gommern durch die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Rohstoffgewinnung, Tourismus und Erholung, und durch die Nutzung der Windenergie bestimmt werden. Die hiervon ausgehenden Schwerpunkte bilden ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung ist sowie Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung zur Förderung oberflächennaher Baurohstoffe.

Gleichwohl ist nach den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung auch in den ländlichen Räumen eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung von Gewerbeflächen zulässig, die vorrangig den Standort des Grundzentrums sichern und entwickeln soll, prinzipiell aber im gesamten Hoheitsgebiet der zentralörtlichen Stadt möglich ist, sofern dies mit den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung vereinbar ist.

Über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist Gommern regional gut vernetzt. Westlich von Gommern befindet sich Ortsumgehungen in der Konzeptionsphase, hier sollen die B 246a aus dem Ortskern von Gommern nach Westen sowie die B 184 in Richtung Magdeburg um u.a. aus den Ortsdurchfahrten von Wahlitz und Menz verlagert werden. Die Attraktivität als Gewerbestandort erfährt durch die Verbesserung der Verbindung nach Schönebeck (Elbe) bzw. Magdeburg eine weitere Aufwertung, die Verkehrsentlastung wird darüber hinaus das Ortszentrum Gommerns in seinen vorhandenen Qualitäten stärken.

Die Stadt profitiert von der günstigen Lage zum Oberzentrum Magdeburg. Dies wird z. B. über die Anbindung der Ortschaften Wahlitz, Prödel und Lübs sowie des Kernortes Gommern an die überregional bedeutsame Schienenverbindung zwischen Magdeburg und Dessau-Roßlau dokumentiert.

Zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik war Erdöl und Erdgas-Explorationstechnik ein Wirtschaftsschwerpunkt in Gommern. Der Standort profitiert noch heute von dem daraus hervorgegangenen technischen Knowhow, der Bereich Geotechnik stellt nach wie vor ein profilbildendes Element des Wirtschaftssektors dar. Heute ist das Stadtgebiet durch die Landwirtschaft geprägt, punktuell hat der Abbau oberflächennaher Baustoffe stattgefunden. Ähnlich wie in anderen Regionen mit einer tagebaulich geprägten Vergangenheit wurden nach Beendigung des Abbaus die Förderstätten einer Flächenkonversion zugunsten von Naherholungszwecken unterzogen. Die Transformation von Stätten primärer Wirtschaftsbereiche für Naherholungs- und Tourismusfunktionen ist noch nicht abgeschlossen.

Den räumlichen Wirtschaftsschwerpunkt der Stadt bildet naturgemäß der zentrale Ort Gommern, hier konzentrieren sich vor allem die Einzelhandels- und Verwaltungsstrukturen sowie das Dienstleistungsgewerbe. Großgewerbliche Betriebe, produzierendes oder weiterverarbeitendes Gewerbe, befinden sich neben dem Kernort in Wahlitz, Vehlitz, Karith und Ladeburg und damit im nördlichen Bereich des Stadtge-

bietet. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe haben sich zumeist im Bereich alter LPG-Standorte angesiedelt oder bestanden als Nachfolger derer fort, hieraus ergibt sich eine gleichmäßige Verteilung der Wirtschaftsstellen außerhalb der kleineren Ortschaften.

### **- Entwicklungspotenziale**

Ungeachtet der Restriktionen aufgrund der Typisierung des ländlichen Raums und naturräumlich-kulturlandschaftlicher Gegebenheiten sind im Planungsraum des Flächennutzungsplans gewerbliche Entwicklungspotenziale gegeben. Neben der Sicherung und Entwicklung des grundzentralen Standortes und der Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe im gesamten Planungsgebiet ist insbesondere die Stärkung zukunftsfähiger Branchen eine interessante Option. Vor allem für die Branchen Tourismus und Erholungsdienstleistungen, sowie Verarbeitung und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte/ Ernährungsgewerbe und Erneuerbare Energieträger bietet die Stadt gute Voraussetzungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden auch die Wirtschaftsbereiche des Gesundheitswesens und der Dienstleistungen für ältere Menschen an Bedeutung gewinnen.

Nach den Grundsätzen der Raumplanung ist bei Flächenentwicklungsmaßnahmen immer zu prüfen, ob vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen) für Nachverdichtungen oder Konversionen zur Verfügung stehen. Insgesamt erscheinen die Flächenreserven unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Standortes geeignet, ein qualifiziertes "inneres Wachstum" zu ermöglichen. Ob Neuausweisungen von Gewerbeflächen nur in konkreten Bedarfsfällen, oder auch vorsorglich erfolgen, ist, nicht zuletzt vor dem Hintergrund finanzieller Risiken, sorgfältig abzuwägen.

## **3.0 Entwicklung von generellen Ordnungsvorstellungen**

---

### **3.1 Entwicklungspolitische Zielvorstellungen**

---

Der Landesentwicklungsplan (LEP) bestimmt in seinen Zielen, dass die Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln ist, um die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu schaffen und eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Mittels dieser Siedlungsstrukturpolitik soll die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten möglich sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip der dezentralen Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen wird in den Regionalplänen konkretisiert.

Entsprechend dem Zentrale-Orte-System sind Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistung zu sichern sowie für die gewerbliche Wirtschaft zu entwickeln. Die Ortschaften im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind diesem Grundzentrum (Gommern) unmittelbar zugeordnet. Sie besitzen keinerlei zentralörtliche Funktionen. Hieraus wird deutlich, dass im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans die Ziele für diese Ortschaften der Stadt Gommern auch in ihrer städtebaulichen Ordnung nur nach den Grundprinzipien der Eigenentwicklung realistisch formuliert werden können.

## **3.2 Ordnungselemente für den Planungsraum**

---

### **3.2.1 Ordnungsvorstellungen auf Grundlage des landschaftlichen Aufbaus**

---

Der südwestliche Teil des Stadtgebietes befindet sich im Niederungsbereich der Elbe und deren Zuflüsse. Die Vorausläufer des Fläming prägen das verbleibende Hoheitsgebiet der Stadt, diese sind als Bestandteil des Zerbster Ackerlandes deutlich höher gelegen.

Durch Wasserkörper und insbesondere durch den Hochwasserschutz sind Gebiete übergeordneten Rechts im Stadtgebiet vorhanden, die nur im Sonderfall für bauliche Entwicklung herangezogen werden können. Dies betrifft den Hauptort Gommern, die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Menz und Vehlitz. Für die betroffenen Bereiche werden dementsprechend Gewässerflächen bzw. Grünlandnutzungen dargestellt.

Die Stadt bemüht sich hierbei sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaften zu berücksichtigen als auch die Niederungen von Elbe, Ehle und Polstrine in ihrer Naturnähe zu verbessern und zu zusammenhängenden ökologischen Verbundsystemen zu verflechten. Die Siedlungsbereiche und die der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehaltenen Flächen werden im Flächennutzungsplan gegeneinander abgegrenzt. Langfristig soll damit eine Struktur geschaffen werden, die nicht nur die ökologische Leistungsfähigkeit des Naturraums verbessert, sondern auch attraktive Erholungsräume in unmittelbarer Ortsnähe schafft und die Leistungsfähigkeit der Siedlungen hinsichtlich Wohnumfeldqualität und Tourismus erhöht.

Die Freihaltung der bisher unbebauten Bereiche korrespondiert mit dem städtebaulichen Ziel, ein Zusammenwachsen der Ortslagen zu verhindern. Die einzelnen Orte sollen in ihrer Eigenständigkeit und Besonderheit weiterhin deutlich erkennbar bleiben.

Der weitaus größte Teil des Stadtgebiets besteht aus Bördeböden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial. Auch über die im LEP und REP enthaltenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft hinaus räumt die Stadt der landwirtschaftlichen Bodennutzung dort eine hohe Priorität ein. Gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplanungen ergibt sich sogar eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Flächen durch Zurücknahme von Bauflächen in den nicht-zentralen Orten.

### **3.2.2 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage der technischen Infrastruktur**

---

#### **Primäres Straßennetz**

Das vorhandene überörtliche Straßennetz im Gebiet der Stadt entspricht in Verbindungsführung und Ausbauzustand weitestgehend den aktuellen Anforderungen. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße B 184 sind die Ortsdurchfahrten von Gommern, Dannigkow und Leitzkau deutlich entlastet wurden. Westlich von Gommern befindet sich eine weitere Ortsumgehung in der Konzeptionsphase, hier soll die B 246a aus dem Ortskern von Gommern verlagert werden.

Der zentrale Ort Gommern sowie die Ortschaften Menz und Wahlitz befinden sich in einer verkehrsgünstigen Lage zu den Zentren Schönebeck (Elbe) und Magdeburg. Hieraus ergeben sich perspektivisch, verkehrsbezogene Präferenzen hinsichtlich der Ausweisung von Entwicklungsflächen.

Das überregional tätige Gewerbe hat im Industriepark, zwischen Gommern und Karith, sowie im zentralen Ort Gommern selbst aufgrund der guten verkehrlichen Voraussetzungen seinen Schwerpunkt. Innerhalb der verbleibenden Ortslagen werden Gewerbe-

gebiete nur zur Deckung des örtlichen Bedarfs oder zur Absicherung bestehender Betriebe ausgewiesen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Stadt ist bestrebt, die räumliche und zeitliche Versorgungsdichte durch den ÖPNV zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Ihr Einfluss auf wirtschaftlich begründete Entscheidungen der Verkehrsbetriebe ist jedoch gering. Der Zentralort Gommern ist Schnittstelle für den ÖPNV und dementsprechend sehr gut durch Bus und Bahn versorgt anzusehen. Zusätzlich besitzen die Ortschaften Wahlitz, Prödel und Lübs einen Haltepunkt für den schienengebundenen Verkehr. Die verbleibenden Ortslagen im Stadtgebiet werden bis auf Hohenlochau von ein bis zwei Buslinien angefahren. Die Mobilität von Personen ohne Kfz ist gerade in denen von den überörtlichen Zentren abgewandten Bereichen des Stadtgebietes als deutlich eingeschränkt zu bewerten. Die Stadt Gommern legt deshalb höchsten Wert auf die dauerhafte Erhaltung der bestehenden Versorgungseinrichtungen.

### **Versorgungsnetze/ regenerative Energien**

Die im Stadtgebiet vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze (Stromleitungen, Trinkwasserleitungen, Gas, Abwasser usw.) schränken die Siedlungsentwicklung nicht ein. Fragen der Sicherheitsabstände regeln unabhängig von der Flächennutzungsplanung die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Einzelmaßnahmen zu beachten sein. In einigen Bereichen ist eine Erdverkabelung alter Freileitungen wünschenswert.

Die Stadt Gommern hat bereits einen Teilflächennutzungsplan für Sonderbauflächen zur Nutzung von Windenergie aufgestellt, die Gemeinde ist bemüht bestehende Potentiale zur Förderung regenerativer Energien (Photovoltaik / Biogas) auszuschöpfen. Der Ausschluss von Windenergieanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Sonderbauflächen bleibt ausdrücklich bestehen.

## **3.2.3 Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes**

Der vorliegende Flächennutzungsplan dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des vorhandenen (historischen) Gebäude- und Nutzungsbestands. In den letzten 25 Jahren neu hinzugekommene Planungsaufgaben sind in vielen Fällen abgeschlossen und bereits umgesetzt. Dies gilt vor allem für den Bau von Ortsumgehungen für Gommern, Dannigkow und Leitzkau und die Errichtung von Windenergieanlagen zwischen Karith, Nedlitz und Vehlitz.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bausubstanz ist vor 1950 entstanden. Vor allem die kleinen Ortschaften, im Gegensatz zum Kernort Gommern waren landwirtschaftlich geprägt mit einer Vielzahl von Funktionsgebäuden und gewerblichen Nutzungen. Die z. T. sehr großen Scheunen und Ställe prägen noch heute vielfach die Ortsbilder, ebenso die rückwärtigen Nebengebäude und Handwerksbetriebe.

Nicht nur im Sinne der angestrebten Nachhaltigkeit, sondern auch zur Erhaltung der unverwechselbaren Ortsbilder ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz zwingend erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zulässigkeit von Nutzungen, die zur vorhandenen Baustruktur passen. Die Stadt rückt deshalb von der teilweise in den wirksamen Flächennutzungsplänen verfolgten Vorstellung ab, die historischen Quartiere würden sich zu Wohngebieten ohne störende Fremdnutzungen entwickeln. Sie hält im Gegenteil die Zulässigkeit von (Hobby-)Tierhaltung, Kleingewerbe und Nebennutzungen mit geringem Störgrad durchaus für einen Anreiz, die vorhandene Bausubstanz zu nutzen, anstatt in

ein Neubaugebiet zu ziehen. Die traditionell gemischt strukturierten Siedlungsbereiche werden deshalb im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein weiteres wichtiges Element der vorhandenen Baustruktur sind die zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik entstandenen landwirtschaftlichen Großanlagen. Eine aktive Agrarnutzung besteht in vielen Fällen noch immer, die Mehrzahl der Gebäude und Flächen wird einer landwirtschaftlichen Weiternutzung, zumeist durch Tierhaltungsbetriebe, unterzogen. Die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dokumentierte Vorstellung, die Nachnutzung wäre im Rahmen einer Flächendarstellung für die Landwirtschaft zulässig, hat sich nur in wenigen Fällen bewahrheitet. Ein geringer Anteil der ehemaligen landwirtschaftlichen Großanlagen konnte noch nicht in eine Nachnutzung gebracht werden, hier wird die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft beibehalten. Damit sind zum einen verbliebene landwirtschaftliche Restnutzungen (Unterstellen von Landmaschinen, Lagerung) einschließlich einer Wiederaufnahme von Betriebsteilen gedeckt, zum anderen sind landwirtschaftsfremde Nachnutzungen im Außenbereich unzulässig und können nicht ohne Unterstützung der Stadt realisiert werden. Sollte in der Zukunft für einzelne Flächen eine tragfähige Nachnutzung gefunden werden, wird die Stadt ihren Flächennutzungsplan entsprechend ändern.

Im Hoheitsgebiet der Stadt Gommern sind mehrere Siedlungsstellen im bauleitplanerischen Außenbereich vorhanden, die erforderliche Größe für eine Bewertung als eigenständige Ortslage ist nach Auffassung des Planungsträgers nicht gegeben. Es handelt sich hierbei um Gebäudebestand einer ehemaligen Nutzung, die im Außenbereich zulässig ist (land- und forstwirtschaftlicher Betriebsgebäude) aber zwischenzeitlich nicht mehr gegeben ist. Die betroffenen Siedlungsstellen werden in den meisten Fällen ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Da eine weitere Verfestigung der Wohnnutzung im Außenbereich nicht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, werden für diese Siedlungsstellen keine Bauflächen dargestellt. Die vorhandene Bebauung wird damit über den Bestandsschutz abgesichert sofern keine bauplanungsrechtliche Absicherung auf anderer Ebene erfolgt/ erfolgt ist.

Der Flächennutzungsplan bildet in erster Linie die durch Bestandsaufnahme ermittelten vorhandenen Nutzungen ab. Seine Ordnungs- und Steuerungsfunktion beschränkt sich damit auf die Festschreibung und Sicherung der gewachsenen Strukturen. Die Definition vom Bestand abweichender Planungsziele ist nur in wenigen Ausnahmefällen erforderlich bzw. möglich.

### **3.3 Auswirkungen des sozioökonomischen Strukturwandels auf die räumliche Planung**

Für den Bereich der räumlichen Planung werden Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben.

Die durch die Deutsche Einheit ausgelösten wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozesse sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Der Stadt sind zahlreiche Arbeitsplätze in der Landwirtschaft und im gewerblichen Sektor verloren gegangen. Dies war ein wesentlicher Grund für den bisherigen wanderungsbedingten Einwohnerrückgang.

Inzwischen haben sich die verbliebenen Gewerbebetriebe konsolidiert und begründen eine gesunde wirtschaftliche Basis in der Stadt Gommern. Die Stadt hofft, dass der Standortvorteil durch die Verortung im Ordnungsraum Magdeburg und innerhalb einer Entwicklungsachse noch stärker zum Tragen kommt. Sie bemüht sich deshalb, diese Entwicklung durch ihre Flächennutzungsplanung nach Möglichkeit zu unterstützen. Dazu sollen einerseits für Gewerbebetriebe geeignete Standorte bereitgestellt werden, an-

dererseits sollen durch eine attraktive Wohnsituation sowohl Gewerbetreibende als auch Beschäftigte an die Stadt gebunden werden.

Die eigentliche Gewerbeentwicklung wird auf drei Ebenen gedacht. Die Ausweisung von Gewerbeflächen "auf Vorrat" ist derzeit wenig erfolgreich und wird deshalb eingestellt. Abgesehen von einer geringen Flächenreserve werden Gewerbegebiete nur bei konkretem örtlichem Bedarf geplant (mittlere Ebene). Stattdessen zielt die Entwicklung von Gewerbestandorten am Standort mit zentralörtlicher Funktionszuweisung, in besonders verkehrsgünstiger Lage, auf überregional tätige Betriebe mit hohen Mobilitätsansprüchen (obere Ebene). Die Darstellung von gemischten Bauflächen im historischen Bestand erlaubt die spontane Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben (untere Ebene). Mit zunehmender Geschäftsabwicklung über das Internet werden viele Betriebe weitgehend unabhängig von Zulieferern und Kundennähe. Geringe Immobilienpreise und ein attraktives Umfeld bilden dann wichtige Anreize für die Standortwahl.

#### **4.0 Planungskonzept für den Flächennutzungsplan**

---

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Planungskonzeption werden durch die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und die vorgenannten Ordnungsvorstellungen gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Stadt Gommern folgende Entwicklungsleitlinien verfolgt:

- (1) Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Ortschaften in ihrem Nutzungs-, Gebäude- und Grünbestand.
- (2) Bereitstellung von Flächen zur integrativen Entwicklung der Siedlungsstruktur, Vorrang der Innenentwicklung (s. a. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- (3) Überprüfung, Korrektur und sinnvoller Abschluss früherer Planungsabsichten bzw. Bauleitpläne.
- (4) Sicherung und Entwicklung der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Versorgungseinrichtungen.
- (5) Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, einschließlich der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere mit Blick auf die Förderung bereits bestehender bzw. sich entwickelnder Unternehmen.
- (6) Sicherung und Entwicklung der Energiegewinnung mittels erneuerbarer Energieträger; Standorte für Windkraftanlagen mit Ausschluss an anderer Stelle.
- (7) Sicherung der Bereiche mit wertvollem Grünbestand sowie deren Ergänzung und Vernetzung.
- (8) Entwicklung der Tourismus-, Erholungs-, Freizeit- und Sportnutzungen.

Im Gebiet der Stadt Gommern sind zahlreiche Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB rechtskräftig. Deren Inhalt wurde in abstrahierter Form in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen. Abweichungen entstehen in den Bereichen, in denen sich die Nutzungsvorstellungen der Stadt inzwischen geändert haben. Die Verortung der Geltungsbereiche der jeweiligen Bebauungspläne und Satzungen sowie der Planungszweck und der Verfahrensstand können der Beikarte 1 bzw. der Anlage 1 entnommen werden. Manche Planungen wurden bisher nicht bis zur Rechtskraft gebracht. Soweit an den Planinhalten festgehalten wird, sind sie in die Aufstellung des Flächennutzungsplans eingeflossen.



Die Grundlage für die Planung ist der Bestand. Die Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt, da so am besten dem Rahmencharakter der Flächennutzungspläne entsprochen wird.

Die gewählte grundsätzliche Bauflächenabgrenzung nimmt hierauf nunmehr Bezug und stellt unter städtebaulichen wie immissionsschutzseitigen Bewertungen das gewollte Siedlungsgefüge dar. Dabei stehen immer die Chancen lokal vorstellbarer Entwicklungen, hinsichtlich verträglicher und wirtschaftlich sinnvoll denkbarer Grundstücksnutzungen, im Vordergrund. Die baulich-räumlichen Angebote hierzu wurden daraufhin eingehend untersucht.

Für die Ortschaften im vorliegenden gesamten Plangeltungsbereich sind dorferneuerungsspezifische Belange bei entsprechenden Planungen zu berücksichtigen. Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Ordnungselemente, der landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, werden Ortserweiterungen hauptsächlich im Ort Gommern ausgewiesen. Dies beruht vor allem auf den Zielen zur Stärkung der zentralen Orte bzw. vorhandene Ortskerne durch Bebauung vorhandener Lücken und die Umnutzungsmöglichkeiten vorhandener Hofanlagen bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Stadt trägt mit dieser Vorgehensweise der strukturellen und demografischen Entwicklung Rechnung.

Für einen Teil des Einheitsgemeindegebietes der Stadt Gommern gibt es einen Landschaftsplan, dieser wurde 1999 erstellt und erfasst, aufgrund des damaligen Gebietszchnittes der Verwaltungsgemeinschaft Gommern, die Orte Dannigkow, Gommern, Karith und Vehlitz. Die Aussagen des Landschaftsplans wurden bei der Aufarbeitung der Umweltaspekte berücksichtigt, er hat Eingang in den Umweltbericht gefunden, der als eigenständiges Kap. 6 Bestandteil der Begründung ist.

Die in übergeordneten, Rahmen setzenden Plänen und den vorhandenen Fachplanungen des Umwelt- und Naturschutzes definierten Ziele und Entwicklungsleitlinien werden im Umweltbericht dargestellt, anschließend erfolgt die Bestandsanalyse (einschließlich vorhandener Konflikte) und Prognose möglicher Umweltauswirkungen der Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dabei werden die für die verschiedenen Schutzgebiete aufgestellten jeweiligen Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsziele gewürdigt, ebenso wird auf mögliche Konfliktpotenziale, hinsichtlich der als FFH-Gebiete geschützten, besonders sensiblen Landschaftsbereiche – vorwiegend entlang der Elbe – eingegangen.

#### **4.1 Zentrale Einrichtungen**

Der Flächenbedarf für zentrale Einrichtungen wird im Wesentlichen durch die Erfassung des Bestandes beschrieben. Eine Mindestversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs ist gewährleistet, die Stadt ist bemüht die Versorgungssituation in den kleineren Ortschaften zu verbessern oder zumindest im aktuellen Umfang zu erhalten. Weitere Versorgungseinrichtungen werden in den benachbarten Mittel- und Oberzentren Schönebeck (Elbe) und Magdeburg bereitgestellt. Die meisten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen befinden sich in gewachsenen innerörtlichen Gemengelage. Über die Darstellung gemischter bzw. von Wohnbauflächen hinaus sind i.d.R. keine gesonderten Darstellungen erforderlich. Eine Ausnahme bildet der Ort Gommern hinsichtlich der öffentlichen Versorgungseinrichtungen. So werden bspw. die Zentralfeuerwehr, Kindergärten, Kirchen, Schulen und die Stadtverwaltung aufgrund ihrer räumlichen Ausprägung als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Daseinsvorsorge im öffentlichen Bereich ist der Erhalt und der Ausbau der vorhandenen Kindertagesstätten und Schulen sowie Pflege, Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Sport- und Freizeitanlagen. Die Darstellungen bilden den Bestand ab.

## **4.2 Gewerbestandorte**

---

### **Gewerbliche Bauflächen**

Bestehende Gewerbestandorte, einschließlich Flächen mit gewerblichem Besatz oder Entwicklungspotenzial, werden als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Über die vorhandenen örtlichen Gewerbestandorte hinaus, werden vordringlich in Gommern bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. In den Bereichen, in denen es rechtskräftige Bebauungspläne gibt, folgt die Darstellung dem festgesetzten Gebietscharakter. Gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen bleibt die Stadt, vor allem hinsichtlich der Darstellung von gewerblichen Bauflächen in den Ortschaften, deutlich zurück. Damit trägt sie der landes- und regionalplanerischen Festlegung Rechnung, eine Konzentration der Arbeitsstätten am Grundzentrum herbeizuführen. Bisherige Gewerbe-Entwicklungsflächen in Dannigkow, Karith, Leitzkau, Menz und Prödel werden zu Gunsten der neu gesetzten Schwerpunkte zurückgenommen.

### **Gemischte Bauflächen**

Ein großer Teil der besiedelten Flächen im Geltungsbereich ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung vom dörflichen Charakter geprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Strukturen werden Potenziale für gemischte Nutzungen (M) aufgegriffen. Diese Darstellungen sichern einerseits bestehende und mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen ab und ermöglichen andererseits das Hinzutreten gewerblicher Nutzungen zum bestehenden Wohnen unter den Grundsätzen gegenseitiger Rücksichtnahme.

Gemischte Bauflächen sind vor allem in den Ortskernen der jeweiligen Ortslagen zu finden. Auch in den älteren Dorfteilen, entlang typischer Entwicklungsachsen, sind Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Bauliche Strukturen, die neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung zulassen bzw. eine Entwicklung in dieser Richtung ermöglichen, werden als Gemischte Bauflächen dargestellt. Unbedingt zu beachten und zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, die infolge eventueller Emissionen auftreten könnten.

Im vorliegenden Plangebiet ist eine nicht unerhebliche Anzahl an Handwerksbetrieben bzw. Betreibern handwerksähnlicher Gewerbe ansässig. Es ist das Bestreben im Rahmen dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch diese Betriebe langfristig abzusichern. Um Handwerksbetrieben jedoch Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, sollten auch sie im Fall der Neuansiedlung bzw. Umsiedlung innerhalb der Gemischten Bauflächen einen Standort finden. Hier besteht eher die Möglichkeit, hinsichtlich der Immissionen, konfliktfrei den Betriebsstandort zu sichern und auszubauen. Insofern wurden Gemischte Bauflächen vor allem in den Kernbereichen der Ortsteile bzw. entlang historisch überkommener Dorfstrukturen ausgewiesen, da dort die bestehende gemischte Struktur erfasst bzw. fortentwickelt werden soll.

### **Sonderbauflächen**

Die vorliegende Planung stellt besondere bzw. bestimmte gewerbliche Nutzungen durch die Ausweisung von Sonderbauflächen (S) mit einer jeweiligen Zweckbestimmung dar. Das ist erforderlich, da die Nutzungen nicht den definierten Nutzungsinhal-

ten von gemischter oder gewerblicher Baufläche entsprechen (z. B. "Klinik", "Verbrauchermarkt"), teilweise ermöglicht es der Stadt, die dort vorhandenen Nutzungen zwar planungsrechtlich abzusichern, aber auch, sie aus städtebaulichen Gründen an dem jeweiligen Standort auf den zugeschriebenen Nutzungszweck zu begrenzen (z. B. im Außenbereich "Bauschutttaufbereitung" oder "Landwirtschaft", statt allgemeine gewerbliche Baufläche).

### 4.3 Wohnbauflächenbedarf/ Siedlungsentwicklung

---

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, lässt die Stadt Gommern bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte Zurückhaltung walten. So werden unter Berücksichtigung bestehender Potentiale zur Innenentwicklung Neuausweisungen nur in geringem Umfang vorgenommen. Um einerseits die für den Planungshorizont der Flächennutzungsplanung erforderlichen Bauflächen an geeigneter Stelle vorzuhalten und andererseits die Darstellung von überzogenen und damit auch langfristig nicht vollzugsfähigen Flächen zu vermeiden, ist eine Abschätzung des voraussichtlichen Flächenbedarfs erforderlich. Dieser ist von mehreren Faktoren abhängig:

- der Bevölkerungsentwicklung
- der Haushaltsgröße
- dem individuellen Wohnflächenbedarf
- dem Sanierungsbedarf
- dem Umstrukturierungsbedarf an Wohnraum

Die Dimensionierung neuer Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen resultiert aus dem Wohnraumbedarf der Stadt, der trotz Bevölkerungsrückgang aus sinkenden Haushaltsgrößen und vermehrten Flächenansprüchen an individuellem Wohnraum entsteht. Diesem Druck durch "innere Umsetzung" muss die Stadt durch die Ausweisung von Bauflächen im angemessenen Umfang gerecht werden. Des Weiteren bedingen insbesondere die durch den demographischen Wandel hervorgerufenen veränderten Wohnansprüche (Barrierefreiheit, Betreuung, Pflege) eine Neuschaffung von Wohneinheiten, die den Anforderungen gerecht werden bzw. kostenintensiver Umbau vorhandener Bausubstanz.

#### 4.3.1 Individueller Wohnflächenbedarf

---

##### Haushaltsentwicklung/ Haushaltsgröße

In Sachsen-Anhalt ist bei rückläufigem Geburten-/Sterbesaldo und hohen Wanderungsverlusten in den letzten 10 Jahren der Wohnungsbestand konstant geblieben bzw. leicht angestiegen. Da sich die Leerstände nicht erhöht haben, bedeutet dies, dass sich die statistische Haushaltsgröße verringert hat. In der Praxis haben sinkende Haushaltsgrößen u.a. folgende Ursachen:

- Rückgang der Dreigenerationenhaushalte.
- Abnahme der Kinderzahl.
- Individualisierung/ geringere Heiratsneigung.
- höhere Scheidungsrate.
- Wegzug einzelner Familienangehöriger.
- Tod von Familienangehörigen.

Die niedrigsten Haushaltsgrößen verzeichnen in der Regel die Städte als Folge eines besonders hohen Anteils an Einpersonenhaushalten, während in ländlicheren Regionen Mehrpersonenhaushalte noch vorherrschen. Unabhängig davon ist die Haushaltsgröße in den letzten 10 Jahren überall um ca. 10 % gesunken. In der Stadt Gommern liegt trotz Bevölkerungsrückgang die Zahl leerstehender Wohnungen deutlich unter dem Niveau des Landkreises Jerichower Land und des Landes Sachsen-Anhalt<sup>14)</sup>. Dies begründet sich insbesondere durch den Rückbau nicht marktfähiger Wohnungsbestände in den letzten Jahren.

### **Wohnfläche**

Als Folge gesteigerter Ansprüche an den Wohnraum bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. So betrug 1993 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den neuen Bundesländern und Berlin noch 29 m<sup>2</sup>, während sie im Jahr 2010 bereits auf 42 m<sup>2</sup> angestiegen war. Für das Jahr 2025 prognostizieren die Landesbausparkassen eine durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von rd. 52 m<sup>2</sup> in den Neuen Bundesländern und Berlin.

Für die Stadt Gommern ist danach im Rahmen der allgemeinen Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts der Flächennutzungsplanung von einer Erhöhung der personenbezogenen Wohnfläche von ca. 19 % auszugehen.

### **4.3.3 Ermittlung des Bauflächenbedarfs**

Grundlegend für die Ausweisung von Bauflächen sind eine eingängige Analyse und Auswertung des Bevölkerungsbestandes sowie dessen zukünftiger Flächenbedarf. Im Kapitel 2.4.1 wurde u.a. auf die sich verändernde Altersstruktur bis zum Jahr 2025 eingegangen. Der Anteil der Einwohner im Rentenalter (65+) lag im Jahr 2013 mit ca. 25 %<sup>15)</sup> gleichauf mit dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts<sup>16)</sup> und leicht über dem des Jerichower Landkreises (rd. 24 %<sup>17)</sup>) und wird weiter leicht ansteigen, in stärkerem Maße hauptsächlich dann, wenn die Abwanderungsdynamik jüngerer Einwohner anhalten sollte. Bei diesem Prozess wird es jedoch keine nennenswerte Abnahme der Haushalte, sondern eher eine Zunahme verminderter Haushaltsgrößen geben, was absolut gesehen keiner proportionalen Abnahme der benötigten Wohneinheiten entspricht.

Ursachen hierfür sind die demografischen Faktoren, wie der Rückgang der Geburtenziffer und die Zunahme der Lebenserwartung. Beide Entwicklungen, eine geringere Kinderzahl je Frau sowie die Zunahme älterer Menschen, welche hauptsächlich in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten leben, tragen zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei.

Die vorliegende Planung prognostiziert den Wohnungsbaubedarf bis 2025 und versucht, unter Beachtung der gesamtstädtischen Belange, in seinen Flächenausweisungen und Darstellungen dieser Zielstellung zu entsprechen. Hierzu wird bei der Dimensionierung der Wohnbauflächen (und gemischten Bauflächen) grundsätzlich berücksichtigt, dass der Wohnraumbedarf durch sinkende Haushaltsgrößen und verringerte Belegungsdichten bestimmt ist. Die Konsequenz sind vermehrte Flächenansprüche an Wohnraum, dem die Stadt u.a. auch durch die Ausweisung von Bauflächen in angemessenem Um-

<sup>14)</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011; 2014

<sup>15)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: Bevölkerung am 31.12.2013 nach Altersgruppen; Halle; 2015

<sup>16)</sup> ebenda

<sup>17)</sup> ebenda

fang gerecht werden muss. Die Ausweisung ergibt sich aus der Notwendigkeit, für den Bedarf der Eigenentwicklung, für Innere Umsetzungen und Umstrukturierung des Wohnraumes Flächen für eine abschnittsweise Realisierung vorzuhalten.

Nach der ausgewerteten 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2008-2025 des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt, kann, entsprechend dem landesweiten Trend von einem leicht degressiv verlaufenden Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Danach würde sich die Einwohnerzahl von 10.590 EW<sup>18)</sup> im Jahr 2014 auf rd. 8.767<sup>19)</sup> im Jahr 2025 verringern (Abnahme um ca. 17 %). Entscheidender Faktor für die Abnahme der Bevölkerungszahl ist das relativ hohe Geburtendefizit und der negative Wanderungssaldo der letzten Jahre. Durch die Nähe zu dem Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) und zu dem Oberzentrum Magdeburg, und dem damit verbundenen guten Arbeitsplatzangebot, fällt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang weniger dramatisch als in anderen Gemeinden des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt aus.

Ein weiteres, wesentliches Ergebnis der Einwohneranalyse besteht darin, dass die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet bereits im Jahr 2014 moderat durch ältere und zukünftig zunehmend hoch betagte Menschen geprägt wird - der Anteil der 40-64-jährigen betrug insgesamt ca. 41,9 %, der über 64-Jährigen ca. 24,6 %. Zum Vergleich, lagen die prozentualen Anteile der beiden Altersgruppen im Jahr 2005 noch bei ca. 38,1 % bzw. rd. 19,7 % an der Gesamtbevölkerung.<sup>20)</sup>

Der Grund hierfür ist überwiegend nicht etwa nur in der Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsgruppen, sondern insbesondere auch im Zusammenhang mit der höheren Lebenserwartung bei negativem Geburten-/ Sterbesaldo zusehen. Resultierend wird der Bedarf an Wohnbauflächen von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Die Bevölkerungsprognose als wichtiger Faktor wurde bereits vorstehend behandelt. Daneben kommen andere Faktoren, wie bspw. Haushaltsgröße und Pro-Kopf-Wohnfläche dazu.

### Wohnfläche und -prognose

Als Folge gestiegener Ansprüche an den Wohnraum, bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße, nimmt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich zu. So betrug 1993 die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in den neuen Bundesländern und Berlin noch 29 m<sup>2</sup>, während sie im Jahr 2005 bereits auf 38 m<sup>2</sup> angestiegen war. (Für das Jahr 2025 prognostizieren die Landesbausparkassen eine durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 52 m<sup>2</sup> in den neuen Bundesländern und Berlin.) Im gesamten vorliegenden Plangeltungsbereich beträgt die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit rd. 92,5 m<sup>2</sup><sup>21)</sup>. Diese Größenordnung resultiert auch aus dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und bedeutet bei einer durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt von 2,2<sup>22)</sup> eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 42 m<sup>2</sup>/Person im Jahr 2011. (Die Personenanzahl pro Wohnung wird bei der Auswertung des Zensus nicht angegeben, die Gleichsetzung von Wohnung und Haushalt für die Ermittlung des Hilfswertes für die Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person wird als angemessen erachtet). Damit liegen sowohl die durchschnittlichen Größen der Wohneinheiten als auch die

<sup>18)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: Bevölkerungszahlen 2014; Halle; 2015

<sup>19)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 -2025; Halle; 2015

<sup>20)</sup> Eigene Berechnung anhand von kommunalen Bevölkerungszahlen.

<sup>21)</sup> Eigene Berechnung; Auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungen nach Fläche in 20 m<sup>2</sup>-Intervallen): Ermittlung der prozentualen Verteilung der Wohnungsgrößen-Intervalle für alle Wohnungen, Multiplikation mit dem mathematischen Mittelwert des jeweiligen Größen-Intervalls

<sup>22)</sup> Eigene Berechnung; Auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 (Private Haushaltsgrößen): Ermittlung der prozentualen Verteilung der Haushaltsgrößen für alle Haushalte, Multiplikation mit der jeweiligen Personenanzahl der Haushalte

durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Bereich der im Mikrozensus 2010 für die Länder ermittelten Werte.

### Wohnflächenbedarf

Für die Bewertung des zukünftigen Wohnungsmarktes im Stadtgebiet ist eine Einschätzung der Nachfrageentwicklung bzw. des Flächenbedarfes erforderlich. Bei der Nachfrageschätzung ist zum einen der endogene Bedarf (Bewohner aus den Ortsteilen wollen im Ortsteil bauen) und zum anderen das exogene Potenzial (Zuzug) zu berücksichtigen. Ferner ist der Bedarf nach unterschiedlichen Preissegmenten zu unterscheiden.

Grundsätzlich sollte es Ziel sein, die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum der eigenen Einwohner sowie Zuzügler befriedigen zu können. Das bedeutet auch, dass in allen Ortsteilen die Möglichkeit bestehen sollte, für ihre Bewohner in vorhandenen Baulücken oder kleineren Abrundungen Neubau betreiben zu können.

Ein umfangreicher Wohnbaulandbedarf für Zuzüge lässt sich aufgrund des in den letzten Jahren negativen Wanderungssaldos nicht ableiten. Zuziehende suchen allerdings überwiegend Möglichkeiten einer individuellen Wohnraumgestaltung, sodass vorhandene Immobilien für diese Interessentengruppe häufig nicht von Bedeutung sind.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs wird nachfolgender Ansatz gewählt:

	Einwohner		Wohnfläche in EHG Stadt Gommern: Bestand / Bedarf in m <sup>2</sup>
	Insgesamt	Wohnfläche je Pers. in m <sup>2</sup>	
2011	10.821 <sup>23)</sup>	42 <sup>24)</sup>	502.500 <sup>25)</sup>
Prognosejahr 2025	8.767 <sup>26)</sup>	52 <sup>27)</sup>	504.000 <sup>28)</sup>
Defizit			1.500

Wohnflächenbedarfsermittlung für den Zeitraum von 2011 bis 2025

Es wird an Hand der zur Verfügung stehenden Materialien zugrunde gelegt, dass die im Bezugsjahr (2011) im gesamten Plangeltungsbereich lebenden 10.821 Einwohner insgesamt eine Wohnfläche von rd. 454.500 m<sup>2</sup> bzw. 5.715 Wohnungen <sup>29)</sup>, bewohnten, das entspricht einer durchschnittlichen Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup> pro Person und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92,5 m<sup>2</sup>. Im Umfang von rd. 48.000 m<sup>2</sup> standen Wohnungen leer (Anzahl leerstehender Wohnungen multipliziert mit durchschnittlicher Größe einer Wohneinheit).

<sup>23)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit: Bevölkerungszahlen 2011; Halle; 2015

<sup>24)</sup> Eigene Berechnung; siehe Wohnfläche und -prognose

<sup>25)</sup> Eigene Berechnung; Anzahl Einwohner multipliziert mit m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner, Addition Anzahl leerstehender Wohnungen multipliziert mit durchschnittlicher Größe einer Wohneinheit

<sup>26)</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Dezernat Öffentlichkeitsarbeit:

5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 -2025; Halle; 2015

<sup>27)</sup> Empirica AG im Auftrag der LBS: Wohnflächennachfrage in Deutschland; Berlin; 2005

<sup>28)</sup> Eigene Berechnung; Anzahl prognostizierter Einwohner multipliziert mit prognostiziertem Wert m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner, Übernahme der leerstehender Quadratmeter Wohnfläche aus dem Basisjahr als Behelfswert. Es wird davon ausgegangen, dass sich hinsichtlich der Leerstandsentwicklung zunehmender Flächenbedarf pro Kopf und Bevölkerungsentwicklung ausgleichen.

<sup>29)</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011; 2014 (Ohne Ferien- und Freizeitwohnung und ohne Leerstand)

Für 2025 wird eine Einwohnerzahl von 8.767 prognostiziert, dies würde zum Bezugsjahr 2011 einem Bevölkerungsrückgang von ca. 19 % entsprechen, dieser Wert ist im regionalen Kontext nahezu deckungsgleich mit dem des Landkreises Jerichower Land, liegt aber deutlich höher als der erwartete Rückgang für das gesamte Bundesland Sachsen-Anhalt (16 %).

Die erwartete Einwohnermenge in der Stadt Gommern wird im Prognosejahr 2025, unter Berücksichtigung der gestiegenen Wohnflächenversorgung auf 52 m<sup>2</sup> pro Kopf, einen Bedarf von insgesamt ca. 504.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inklusive des zu erwartenden Leerstands) aufweisen. Das entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 109 m<sup>2</sup> (mittlere Haushaltsgröße 2,1 Personen<sup>30)</sup> multipliziert mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche von 52 m<sup>2</sup>).

Für 2025 wird unter Verweis auf die demografischen Entwicklungen angenommen, dass die mittlere Haushaltsgröße in der Stadt Gommern auf 2,1 sinken wird<sup>31)</sup>. Somit ist (ohne Berücksichtigung von anteiligen Neubau WE) insgesamt also ein Wohnflächendefizit von rd. 1.500 m<sup>2</sup> zu erwarten. Unter zur Hilfenahme der berechneten, durchschnittlichen Wohnungsgröße entspricht dies rd. 14 Wohneinheiten.

Aktuell werden die Leerstände auf 9 %<sup>32)</sup> vom Gesamtwohnungsbestand beziffert. Mittels Neubaugebieten in Ortsrandlagen konnte der Nachfrage nach Bauland begegnet werden. In diesen Siedlungen sind meist junge Familien anzutreffen, ältere Bürger bewohnen die Ortskerne, so dass zwischen den historischen Siedlungsbereichen und Rand ein Altersgefälle besteht. Zudem weisen Neubaugebiete eine modernere und an die heutige Zeit angepasste Ausstattung aus, so dass davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft vor allem in den Kernbereichen der Ortsteile mit einer Konzentration von Leerständen und einem erhöhten Sanierungsbedarf zu rechnen ist.

#### a) Sanierungsbedarf

Im Stadtgebiet gibt es auch 25 Jahre nach der Deutschen Einheit noch zahlreiche Gebäude, die nicht dem aktuellen Standard hinsichtlich Ausstattung, Bauzustand und Energieeffizienz entsprechen. Grundsätzlich wird eine Erhaltung und Sanierung der oft recht alten und ortsbildprägenden Gebäude angestrebt, die Einflussnahme auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist jedoch begrenzt.

Die Gebäude, die – mit oder ohne Investitionen der Eigentümer – marktfähigen Wohnraum enthalten, sind für den Bauflächenbedarf ebenso wenig relevant wie die Gebäude, die abgerissen und an gleicher Stelle durch neue ersetzt werden. Problematisch dagegen sind Gebäude, die wegen verschleppter Sanierung unbewohnbar werden, aber wegen unwirtschaftlicher Abrisskosten oder mangelndem Interesse der Eigentümer nicht erneuert werden. Neben den damit einhergehenden städtebaulichen Missständen muss der entfallene Wohnraum an anderer Stelle neu geschaffen werden.

#### b) Qualitativer Ersatzbedarf

Die vorhandene Bausubstanz im Stadtgebiet entspricht nicht in allen Fällen dem heutigen Bedarf. Dies betrifft vor allem zwei Bereiche:

---

<sup>30)</sup> Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung; Wiesbaden; 2011

<sup>31)</sup> Die Trendvariante der Haushaltsvorausberechnung geht im Zeitraum von 2011 bis 2025 von einer Reduktion der Haushaltsgrößen in den Neuen Ländern von 4 % aus.

<sup>32)</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09.05.2011; 2014

Etwa 25 % des Wohnungsbestands in der Stadt Gommern verfügt nur über eine Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup> (Zensus 2011). Hierbei handelt es sich häufig um die regionaltypischen eingeschossigen Kleinhäuser in geschlossener Bauweise. Für Single-Haushalte sind Häuser mit Garten i.d.R. unattraktiv, für Mehrpersonenhaushalte ist die Wohnfläche deutlich zu klein. Da eine Wohnflächenvergrößerung durch Anbau oder Dachausbau meist nicht möglich ist, ist eine weitere sinnvolle Nutzung nur durch Zusammenlegung benachbarter Einheiten realisierbar. Die somit entfallenden Wohneinheiten sind bei dem zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf einzukalkulieren.

Ein nicht geringer Teil potenzieller Immobilienerwerber möchte kein vorhandenes Gebäude übernehmen, sondern strebt den Neubau eines Einfamilienhauses an, um eigene Gestaltungsvorstellungen verwirklichen zu können. Für den Baulandbedarf ist diese Gruppe nicht von Bedeutung, da sie auf Grund der Faktoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf statistisch bereits erfasst ist. In der Praxis ist es jedoch für eine Stadt wichtig, geeignete Baugrundstücke anbieten zu können, um eine Abwanderung der Zielgruppe zu verhindern.

#### **4.3.4 Bauflächen für die Funktion Wohnen**

Aufgrund der Bedarfsermittlung für das Jahr 2025, sollen Bauflächen für die Funktion Wohnen gegenwärtig im gesamten Plangeltungsbereich nur zurückhaltend ausgewiesen werden. Die in den jeweiligen Ortslagen vorgehaltenen Baulücken können den Bedarf an Bauland zur Neubebauung ergänzend abdecken. Alle Ortschaften mit Ausnahme des Ortes zentralörtlicher Funktionszuweisung unterliegen nach den Vorgaben der Raumordnung der Eigenentwicklung. Dies bedeutet, dass die Ortschaften vom Grundsatz her keine Ansiedlungspolitik betreiben und "künstliche" Wanderungsgewinne erzielen dürfen, sondern im Regelfall Bauland nur für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung bereitstellen.

In den Randbereichen der Ortslagen befinden sich zum Teil durch verbindliche Bauleitpläne als Wohngebiete festgesetzte Flächen, die in ihrem Ausmaß sehr unterschiedlich ausfallen. Die Bauleitpläne im Stadtgebiet wurden im Zuge der Neuaufstellung einer Überprüfung unterzogen ob deren Ziele und Zwecke noch den konkreten Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und mit dem nachweisbaren, wahrscheinlichen Bauflächenbedarf in Einklang zu bringen sind. Hinzu kommen zudem solche Bereiche, deren Gebietscharakter sich in den vergangenen Jahren fortwährend zur Wohnnutzung hin entwickelt und verfestigt hat und damit die Ausweisung als Wohnbauflächen begründet. Überwiegend kennzeichnen die Orte die traditionell gemischten Nutzungsformen.

In den bereits in Anspruch genommenen Bauflächen sind stellenweise noch unbebaute Bereiche vorhanden. Hinsichtlich der Methodik zur Ermittlung der vorhandenen Baulücken können diese jedoch erst ab einer gewissen Mindestgröße in Betracht gezogen werden, dies betrifft insbesondere die dörflichen Ortschaften die historisch von großzügigeren Baustrukturen und Freiflächen geprägt sind. Vom Grundsatz her können nur erschlossene Flächen, die über eine eigene Parzelle verfügen und nicht durch andere Nutzungen belegt sind in die Baulückenbetrachtung einbezogen werden. Grundstücksteilungen oder Hinterliegerbebauungen können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden. In vielen Fällen kann auf Flächen, die sich dem Anschein nach für Lückenbebauung eignen, nicht zurückgegriffen werden, da sie häufig im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit großen ortsprägenden Freiflächenstrukturen stehen und aufgrund des Maßstabs des Flächennutzungsplans, der keine einzelnen Flurstücke oder Parzellen erfasst, in Bezug auf die angrenzenden baulichen Nutzungen und hinsichtlich einer augenfälligen Darstellung als Baufläche ausgewiesen werden. Des



Weiteren sind einzelne Bereiche, die auf den ersten Blick als Baulücke identifiziert werden könnten, nicht für eine Bebauung heranzuziehen, da es sich dabei regelmäßig um baulichen Nutzungen zugeordnete Freiflächen, häufig mit rege genutztem Garten bzw. Grabeland, handelt. Insbesondere im Bereich der dörflichen Ortschaften wird auf die bereits angesprochene, typisch Struktur verwiesen, denen naturgemäß großzügige Freiflächen zugehörig sind. In vielen Fällen können auch durch die gegebenen Eigentumsverhältnisse keinen Bebauungen realisiert werden, die Flächen befinden sich im Besitz nebenliegender Bewohner, die nachvollziehbarerweise die für sich die durch die Freiflächen entstehende Wohnumfeldqualität bewahren wollen. Aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbgemeinschaften) oder mangelndem Interesse zur Flächenveräußerung können sich ebenfalls Situationen ergeben in denen auf vermeintlichen Baulücken keine bauliche Inanspruchnahme zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Einschätzung einer unbebauten Freifläche als Baulücke ist demnach inwiefern die Realisierung einer Wohnbebauung erfahrungsgemäß aufgrund der siedlungsstrukturellen Zuordnung wahrscheinlich bzw. wie nach Kenntnislage der Stadt Zugriff auf die Fläche für eine bauliche Inanspruchnahme überhaupt realistisch ist. Die Bewertung erfolgt für jede Ortschaft im Einzelnen.

Der vorhandene Leerstand in Gommern beschränkt sich fast vollumfänglich auf Mietwohnungen die nicht marktaktiv sind. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und reichen von nichtmehr nachgefragten Wohnungsgrößen aufgrund sinkender Haushaltsgrößen (z. B. 5-Zimmer-Wohnungen), über mittlerweile als unattraktiv empfundene Wohnsituationen (z. B. Geschosswohnungsbau) bis zur nichtmehr zeitgemäßen Ausstattung der Räume und Gebäude. Die Ursachen bedingen daher einen erheblichen und zeitlichen Aufwand um die Wohnungen wieder marktfähig umzugestalten, sofern nicht sogar ein qualitativer Ersatzneubau erforderlich ist. Vom Grundsatz hier stehen diese Wohnungen und Gebäude dem Wohnungsmarkt nicht unmittelbar zur Verfügung.

In der Betrachtung der großflächig unbebauten Bauflächen für das Wohnen wird von folgendem rechnerischen Ansatz ausgegangen:

Die Darstellung von Wohnbauflächen (W) ermöglicht planungsrechtlich eine Entwicklung von Baugebieten die überwiegend, jedoch nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen. Somit ist anzunehmen, dass rd. 90 % der ausgewiesenen Wohnbaufläche für Wohnzwecke zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnform (Freistehendes Einfamilienhaus) werden zudem 800 m<sup>2</sup> Bruttobauland (inkl. Erschließung, Grünflächen und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) als ortsüblich für eine Wohneinheit in Ansatz gebracht. Die Darstellung gemischter Bauflächen (M) ermöglicht die Entwicklung von Baugebieten die gleichermaßen dem Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen. Daher ist anzunehmen, dass die Hälfte der Baufläche für Wohnfunktionen in Anspruch genommen werden kann. Baugebiete gemischter Nutzungsformen tendieren zu größeren baulichen Strukturen und Freiflächen, bei der weiteren Betrachtung wird für eine Wohneinheit, in einem Baugebiet das aus gemischter Baufläche entwickelt werden kann, 1.200 m<sup>2</sup> Bruttobauland veranschlagt.

### **Dannigkow mit dem Ortsteil Kressow**

In der Ortschaft Dannigkow wird im Süden der bestehenden Ortslage, entlang der Straße Siedlung, eine bisher unbebaute Wohnbaufläche in ca. einer Bautiefe (rd. 0,6 ha) dargestellt. Gemäß der hergeleiteten Berechnung entspricht dies ca. 7 Wohneinheiten.

Im Norden der Ortslage von Dannigkow wird, entlang der Friedrichstraße, durchgehend gemischte Baufläche an der vorhandenen Straße dargestellt um den Blockbereich zu schließen. Die Stadt erachtet diese Entwicklung aus städtebaulicher Sicht für eine sinnvolle Ergänzung der baulichen Strukturen, zudem wurde für den unbebauten Bereich

bereits Interesse bekundet. Es ist hier von der Entstehung einer weiteren Wohneinheit auszugehen.

Die Ziele des mittlerweile fast vollständig realisierten Bebauungsplans "Zum Blick" entsprechen nach wie vor den Vorstellungen der Stadt, deshalb wird die Planung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans auch weiterhin einbezogen. Hier sind noch 5 unbebaute Baufelder vorhanden.

5 weitere Potentiale zur Innenentwicklung in der Ortslage von Dannigkow konnten im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße, in der Friedrichstraße und an der Straße Siedlung identifiziert werden. Da diesen Flächen für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen eine gemischte Bauflächendarstellung zugrunde liegt, ist von einer Entwicklung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gleichermaßen auszugehen, planungsrechtlich ist somit mit der Entstehung von 3 Wohneinheiten in diesen Bereichen zu rechnen. Für die Nachverdichtungsfläche wurde bereits ein Interesse zur Errichtung einer Wohnbebauung bekundet.

- OT Kressow

Für den Dannigkower Ortsteil Kressow wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine bauliche Entwicklung, hauptsächlich für die Funktion Wohnen, deutlich über das vorhandene Maß hinaus ermöglicht. Die Stadt erkennt an dieser Stelle das Erfordernis, mit der Darstellung der Bauflächen hinter den Baugebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Planes zurückzubleiben um eine überzogene Darstellung über das Maß an Eigenentwicklung hinaus zu vermeiden. Durch den Gebäudebestand ergeben sich dennoch städtebaulich sinnvolle Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung der Siedlungsstelle. Da sich Kressow durch besonders ländliches Wohnen mit großen Grundstücken auszeichnet ist durch die nunmehr gewählte Darstellung von der Realisierung 5 zusätzlicher Wohneinheiten auszugehen.

Die Ausweisungen der Bauflächen in Dannigkow (mit OT Kressow) dienen weitestgehend der planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestandes und der abstrahierten Erfassung der in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Baugebiete. Darüber hinausgehende Darstellung unbebauter wohnrelevanter Bauflächen, dies beinhaltet ebenfalls die vorhandenen Potentiale zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken, sollen für innere Umsetzungen, für den qualitativen Ersatzbedarf von Wohnraum der den Ansprüchen nichtmehr genügt herangezogen werden. Damit sollen vorrangliche junge ortsansässige Bauwillige vor Ort gehalten werden.

### **Dornburg**

In der Ortschaft Dornburg dient der Umfang der Bauflächendarstellung der Absicherung der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung des vorherrschenden Gebietscharakters (M). Die Ortslage von Dornburg bietet aufgrund des kompakten, geschlossenen Siedlungskörpers keine Potentiale für Nachverdichtungen oder zur Schließung von Baulücken. Ortsansässige, die vor Ort individuelle Wohnansprüche verwirklichen wollen, müssen auf die Siedlungsstelle Neuer Krug, nordöstlich des Kernortes, ausweichen. Auf die Ausweisung von zusätzlichen Flächen, über die Bestandssicherung hinaus, wird in Dornburg bewusst verzichtet. Damit berücksichtigt die Stadt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, den sensiblen Denkmalschutzbereich der Schlossanlagen sowie der Hauptstraße und die Lage der Ortschaft abseits der Hauptverkehrswege.

In der Siedlungsstelle Neuer Krug sind, unter Berücksichtigung der ortstypischen Gebäude- und Freiflächengrößen, noch Potentiale für Nachverdichtungen vorhanden. Durch den ausgewiesenen gemischten Nutzungscharakter ist davon auszugehen, dass

sich hieraus zu etwa gleichen Teilen Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entwickeln (rd. 2 Wohneinheiten).

### **Gommern mit dem Ortsteil Vogelsang**

Mit aktuell rd. 5.100 Einwohnern<sup>33)</sup> stellt Gommern die deutlich größte Siedlungsstelle im Einheitsgemeindegebiet dar. In der Ortslage werden unbebaute Wohn- und gemischte Bauflächen in unterschiedlichen Lagen dargestellt um den z. T. stark abweichenden Wohnansprüchen der Bauinteressenten gerecht zu werden. Des Weiteren ist dies erforderlich, da Gommern als zentraler Ort die Aufgabe durch die Raumordnung übertragen wird, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeizuführen.

In Erweiterung des Schenkenteichs bzw. Schließung der Lücke zwischen Schenkenteich und der Ortslage wird entlang der Straße zum Osterberg ca. 5,0 ha Wohnbaufläche dargestellt. Hier können gehobene Wohnansprüche im Bereich der Ehle realisiert werden. Gemäß der hergeleiteten Berechnung würde dies ca. 56 Wohneinheiten entsprechen. Die Stadt Gommern bleibt dabei hinter dem Umfang der bisher an diesem Standort dargestellten Wohnbaufläche zurück und wahrt dabei den Gewässerschutzstreifen des nördlich angrenzenden Grabens.

In direkter Nachbarschaft wird bisher unbebaute gemischte Baufläche als Übergangsbereich im Umfang von rd. 0,5 ha ausgewiesen um Konflikte zwischen der zukünftigen Wohnnutzung und der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle vorzubeugen und den Schutzansprüchen beider Nutzungen gerecht zu werden. Da sich auf diesem Areal Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu gleichen Teilen entwickeln können, ist an dieser Stelle von der planungsrechtlichen Vorbereitung von ca. 2 Wohneinheiten auszugehen.

Des Weiteren werden Wohnbauflächen für Siedlungserweiterungen zwischen der Hermann-Ebel-Straße, Friedrich-Engels-Straße und dem Blaurock in etwa einer Bautiefe sowie zwischen der Waldstraße und am Walde dargestellt. Die geplante Inanspruchnahme ist sinnvoll um die vorhandenen Erschließungen, die bisher größtenteils nur einseitig genutzt werden, auszulasten. Hier soll ebenfalls dem Bedürfnis nach hochwertigen Wohnnutzungen entsprochen und gleichzeitig Arrondierungen des vorhandenen Siedlungskörpers vorgenommen werden. Hierzu weist die Stadt ca. 2,7 ha Wohnbaufläche aus, davon befinden sich im südlichen Bereich der Friedrich-Engels-Straße bereits rd. 0,3 ha in Nutzung. Nach dem Berechnungsmodell wird hierdurch die Entstehung von ca. 27 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet.

In Klein Gommern, im Osten der bestehenden Ortslage, wird in Ergänzung zum bereits vorhandenen Wohngebiet eine Erweiterungsfläche dargestellt. Langfristiges Ziel der Ausweisung ist eine Abrundung der Ortslage in diesem Bereich einzuleiten sowie Flächen für den erschwinglichen Ein- und Mehrfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Nach dem hergeleiteten Berechnungsmodell entsprechen die ca. 1,8 ha Baufläche rd. 20 Wohneinheiten. Auch bei dieser Fläche bleibt die Stadt Gommern deutlich hinter der Darstellung des bisher wirksamen Flächennutzungsplans zurück, der für den gesamten Bereich zwischen Klein Gommern und der Vehlitzer Chaussee Bauflächen für Wohnbedarf in großem Umfang ausgewiesen hatte.

Ebenfalls im Stadtquartier Klein Gommern wird, gegenüber des Baugebietes Pflingstwiese im Kontext einer aufgegebenen Tankstellennutzung eine gemischte Baufläche in ca. einer Bautiefe dargestellt. Da der Bereich bereits baulich vorgeprägt ist, erachtet die Stadt eine Inanspruchnahme für gemischte Nutzungsformen für sinnvoll. Es gibt eine konkrete Interessensbekundung, den Bereich der ehemaligen Tankstelle einer gewerb-

<sup>33)</sup> Bevölkerungszahlen 31.12.2014- Kommunale Zählung

lichen Nachnutzung zu unterziehen. Aus einer gemischten Baufläche können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Baugebiete entwickelt werden die dem Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen. Daher wird davon ausgegangen das die ca. 0,7 ha gemischte Baufläche zur Hälfte für Wohnbebauung herangezogen werden kann, dies entspricht rd. 3 Wohneinheiten.

Südlich des Ehle-Marktes sollen aufgrund der direkten Nähe zu einem der Versorgungsschwerpunkte Gommerns und der attraktiven Wohnlage am Nordufer der Ehle vorwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden. Da sich die Fläche im Einflussbereich emittierender gewerblicher Nutzungen befindet stellt die vorliegende Planung nach dem städtebaulichen Idealbild der Baunutzungsverordnung in abgeschichteter Weise eine gemischte Baufläche im Umfang von ca. 0,8 ha und ca. 1,5 ha Wohnbaufläche dar. Bisher ist der Bereich unbebaut. Die Stadt plant hier in denen den emittierenden Nutzungen angrenzenden Flächen eine gemischte Nutzungsform mit geringeren Schutzansprüchen sowie dahinterliegend, in den weniger beeinträchtigten Bereichen, überwiegend Wohnnutzungen zu realisieren. Damit lässt die Stadt dem integrierten Standort eine angemessene Wertschätzung zukommen. Rd. 50 % der gemischten Baufläche ist für Wohnbebauung zu veranschlagen, dies entspricht ca. 3 Wohneinheiten. Im Rahmen der dargestellten Wohnbaufläche ist von der planungsrechtlichen Vorbereitung von ca. 17 Wohneinheiten auszugehen.

Im Nordwesten der Ortslage von Gommern wird jenseits der Bahntrasse, zu beiden Seiten entlang der Vehlitzer Chaussee, gemischte Baufläche dargestellt, um die hier bereits vorhandene Erschließung besser auszunutzen. Der Bereich ist bereits teilweise baulich in Anspruch genommen. Ca. 1,3 ha stehen noch für eine Entwicklung mit Bebauung zur Verfügung. Aufgrund des dargestellten und zu erwartenden Gebietscharakters ist im Rahmen der Ausweisung mit der Entstehung von ca. 5 Wohneinheiten zu rechnen.

Innerhalb der in jüngerer Vergangenheit aufgestellten Bebauungspläne in den Bereichen "Schenkenteich", "Pfungstwiese", "Rittersberg" und "Blaurock" sind keine Bauplätze mehr vorhanden. Der kürzlich aufgestellte Bebauungsplan an der Zerbster Chaussee, nördlich der K 1015 zwischen Klein Gommern und dem Bahnübergang, weist von insgesamt 8 noch 5 freie Bauplätze aus. Da es sich bei dem ausgewiesenen Gebietscharakter um eine gemischte Nutzungsform handelt, die eine gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen vorsieht, ist davon auszugehen das nur noch 1 Bauplatz für Wohnnutzungen zur Verfügung steht.

Im Bereich der Großen Gartenstraße, im historischen Ortskern Gommerns, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dieser soll am ehemaligen Standort der Schule eine Nachnutzung mit Wohnbebauung ermöglichen. Die Neuaufstellung übernimmt die im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans ergehende Ausweisung von Wohnbaufläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Umfang von 1,2 ha. Vom Grundsatz her wäre in diesem Bereich von verdichteten Bauformen auszugehen, die nicht dem Eingangs hergeleiteten Flächenschlüssel für Bruttobauland entspricht. Der sich in Aufstellung befindliche verbindliche Bauleitplan berücksichtigt jedoch den für den Planbereich prägenden Frei- und Grünflächencharakter durch umfangreiche Festsetzungen von Anpflanzungen und einer niedrigen Grundflächenzahl. Daher ist auch in diesem Areal durch die Ausweisung von Wohnbaufläche (W) mit der Entstehung von ca. 5 Wohneinheiten zu rechnen.

Durch die Darstellung der bisher unbebauten Bauflächen für das Wohnen möchte die Stadt Gommern ihr vorhandenes Potential nutzen und bekundet ihren Willen den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Bandbreite an Wohnformen und Standorten in sinnvollen Gebietsgrößen zur Verfügung stellen zu können. Die Stadt ist sich be-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

wusst, dass eine kurzfristige Realisierung aller ausgewiesenen Bauflächen für das Wohnen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung unwahrscheinlich ist.

Die dargestellte Sonderbaufläche (S) in Gommern sichert das bestehende Seniorenwohnheim im Südosten der Ortslage, östlich der Wasserburg, planungsrechtlich ab. Entwicklungsflächen für zusätzliche Wohneinheiten werden aufgrund der gewählten Abgrenzung nicht ermöglicht.

Die verbleibenden, dargestellten Bauflächen sind z. T. aus den in verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Baugebieten abgeleitet und bilden den vorhandenen Bestand ab. Gommern hat aufgrund seiner zentralörtlichen Funktionszuweisung Aufgaben wahrzunehmen, die aus regionalplanerischen Vorgaben hervorgehen (Konzentration von Wohnstätten). Daher werden Wohneinheiten, die im Rahmen unbebauter Bauflächen für das Wohnen realisiert werden können, über das Maß der klassischen "Eigenentwicklung" hinaus ausgewiesen.

- OT Vogelsang

Im Ortsteil Vogelsang bildet der gewählte Bauflächenumfang lediglich den Bestand ab. Im Rahmen des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" können noch rd. 4 Wohneinheiten errichtet werden. Flächen für Nachverdichtungen oder Baulücken sind im Ortsteil nicht vorhanden.

### **Karith mit dem Ortsteil Pöthen**

Unbebaute Bauflächen für die Funktion Wohnen werden in der Karither Ortslage nicht ausgewiesen, die Darstellungen bilden den baulichen Bestand ab. Die Stadt berücksichtigt damit die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Einheitsgemeinde und den dörflichen Charakter der erhalten werden soll. Im Rahmen der Wohnbauflächenausweisung sind im Vehlitzer Weg – im Osten der Ortslage – noch Potentiale für Nachverdichtungen und der Schließung einer Baulücken vorhanden, insgesamt ist für diesen Bereich mit der Realisierung von ca. 3 Wohneinheiten zu rechnen. Im Bereich des historischen Siedlungskerns, der Thälmannstraße, könnte 1 Baulücken geschlossen und somit ein weiteres Wohngebäude entstehen. Die baulichen Anlagen für Wohnnutzungen die im Rahmen der vorliegenden Bauflächendarstellung planungsrechtlich vorbereitet werden sollen z. B. für innere Umsetzungen oder qualitativen Ersatzbedarf herangezogen werden.

- OT Pöthen

In der Siedlung Pöthen bildet der gewählte Bauflächenumfang überwiegend den Bestand ab. Im Rahmen des Bebauungsplans "An der Straße nach Pöthen" können noch rd. 11 Wohneinheiten errichtet werden, da die Ziele der Planung auch weiterhin von der Stadt Gommern verfolgt werden, ist das Areal des Baugebietes als Wohnbaufläche in die Darstellungen der Neuaufstellung übernommen wurden. Die vervollständigende Inanspruchnahme wird als sinnvoll erachtet, da die Planung in Teilen bereits realisiert ist und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsnetze installiert worden sind.

Um darüber hinaus Möglichkeiten für innere Umsetzungen oder qualitativen Ersatzbedarf bereitzustellen, sind Flächen für Nachverdichtungen und Baulücken in der Ortslage im Wahlitzer Weg und am Thälmannplatz im Rahmen von Wohnbaufläche ausgewiesen um an diesen bereits erschlossenen und integrierten Lagen eine Schließung der Bebauung und Auslastung der Ortsnetze herbeizuführen. Es ist davon auszugehen, dass sich im Rahmen dieser Bauflächendarstellung ca. 4 Wohneinheiten realisieren lassen.

### **Ladeburg**

Die gelungene Gestaltung des historischen Dorfkerns von Ladeburg wird durch die strukturierend wirkenden Platzräume harmonisierend unterstützt. Siedlungserweiterungen sollen daher vordringlich an den Ortsrändern ermöglicht werden. Daher wird zwischen dem Mühlenberg und der Karl-Marx-Straße, westlich des Siedlungskörpers, eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist noch nicht vollständig bebaut, ca. 0,3 ha der Fläche können für innere Umsetzungen und für den qualitativen Ersatzbedarf herangezogen werden. Junge ortsansässige Bauwillige sollen so vor Ort gehalten werden. Gemäß der hergeleiteten Berechnung entspricht die Bauflächendarstellung ca. 3 Wohneinheiten.

In der Ortslage sind darüber hinaus in gemischter Baufläche an der Friedensstraße noch Flächen für Nachverdichtungen und westlich der Karl-Marx Straße, im südlichen Teil der Ortslage, Baulücken vorhanden. Da es bei den Flächen um gemischte Nutzungsformen handelt ist davon auszugehen, dass es sich von den 4 Vorhaben die realisiert werden könnten um 2 Wohneinheiten handelt.

Am Mühlenberg, in der Nähe des Dorfteiches, ist im Rahmen des gewählten Wohnbauflächenumfangs die Möglichkeit zur Nachverdichtung mit 1 Wohngebäude gegeben.

Mit der vorliegenden Ausweisung sind ausreichend Potentiale für innere Umsetzungen und qualitativen Ersatzbedarf für die Ortschaft Ladeburg vorhanden.

### **Leitzkau mit dem Ortsteil Hohenlochau**

Der Siedlungskörper von Leitzkau wirkt auf den ersten Blick stark aufgelockert. Dies wird zum einen bedingt durch die historische Zweiteilung der Ortslage in das Schloss Leitzkau mit seinen Nebengelassen sowie in den historischen Ortskern um die Kirche im Süden. Zum anderen prägen Grünzüge das Ortsbild, hierbei handelt es in der Hauptsache um ehemalige Landwirtschaftsflächen die direkt an die Hofstellen angrenzten und nun, zu klein für eine erwerbsmäßige Bewirtschaftung, als Grabeland oder Wiesenfläche mit Gehölzbeständen die Ortslage gliedern.

In Leitzkau existiert nordwestlich der Loburger Straße (L 56) der rechtskräftige Bebauungsplan "Wohngebiet Plankenbreite". Dieser ist bereits teilweise realisiert worden, daher soll dem Willen die Planung weiterzuverfolgen durch die Darstellung von Wohnbaufläche für die festgesetzten Baugebiete Ausdruck verliehen werden. Die hierdurch erreichte Ausnutzung/ Auslastung der bereits vorhandenen Erschließungen sowie Ver- und Entsorgungsnetze ist deutlich sinnvoller als die Entwicklung neuer Baugebiete. Im Rahmen des Bebauungsplans können noch ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Bereich der Loburger Straße, in der Feldstraße, der Zerbster Straße und am Alten Weg gegenüber dem Schloss könnten im Rahmen von Nachverdichtungen oder Baulückenschließungen noch rd. 11 bauliche Anlagen realisiert werden. Da es sich hierbei um gemischte Bauflächen handelt ist davon auszugehen, dass nur ca. 6 hiervon Wohnzwecken dienen.

In dem neuen Siedlungsfinger, der sich am Westen der Ortslage entwickelt hat, wird durch die Ausweisung von Wohnbaufläche in der Straße Am Kriel 1 weitere Wohneinheit ermöglicht um die vorhandenen Erschließungsanlagen auszunutzen. Im Süden von Leitzkau an der Mühlenstraße können aufgrund der lockeren Bebauung 2 weitere Wohneinheiten realisiert werden.

Des Weiteren stellt die vorliegende Neuaufstellung zur Abrundung der Ortslage im Osten an der Karl-Marx-Straße 0,3 ha bisher unbebaute gemischte Baufläche dar. Da sich

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

hier Wohnen und gewerbliche Nutzungen entwickeln können ist gemäß der Berechnung mit der Entstehung 1 Wohneinheit in diesem Bereich zu rechnen.

Wie bereits erwähnt, ergeben sich aus der aufgelockerten Siedlungsstruktur von Leitzkau viele Möglichkeiten im Rahmen von Baulückenschließungen oder Nachverdichtungen noch Gebäude zu errichten die auch Wohnzwecken dienen. Hinzu kommen verbleibende Bauplätze durch den rechtskräftigen Bebauungsplan an der Plankenbreite. Da der Flächennutzungsplan die Art der Flächennutzung in den Grundzügen darstellt, ist die Ausweisung von Bauflächen nicht parzellenscharf. Das Aussparen von Baufläche bei einzelnen Grundstücken an vorhandenen Straßen entspricht somit nicht dem Charakter der vorbereitenden Bauleitplanung und würde einen falschen Anstoß hinsichtlich der Planungsaussage treffen – erschlossene Bereiche zwischen vorhandener Bebauung – von einer baulichen Entwicklung auszunehmen.

Die somit dargestellten Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken sowie der bisher unbebauten Baufläche dienen nur den Zwecken der inneren Umsetzung und der Schaffung von qualitativem Ersatzbedarf damit junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort gehalten werden können.

- OT Hohenlochau

In dem Ortsteil Hohenlochau dient der Umfang der Bauflächendarstellung ebenfalls der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Bebauung.

Auch in Hohenlochau sind durch Baulücken noch Potentiale für innere Umsetzungen vorhanden. Da sich Hohenlochau ebenso wie Kressow durch besonders ländliches Wohnen mit großen Grundstücken auszeichnet wird durch die nunmehr gewählte Darstellung die Realisierung von 1 weiterer Wohneinheit ermöglicht.

### **Lübs**

Das Charakteristikum der Ortslage ist die auch im Luftbild gut erkennbare Zweiteilung des Siedlungskörpers, diese resultiert aus dem Umstand, dass es sich ursprünglich um zwei Siedlungsstellen handelte die über die Zeit zusammengewachsen sind. Die noch vorhandene städtebauliche Trennung bilden die großen Pferde- und Sportanlagen im Zentrum von Lübs.

Die dargestellten Bauflächen bilden weitestgehend den Bestand ab. Im Bereich der Schulstraße und des Gartenwegs sind an vorhandenen Erschließungsstraßen Potentiale für Nachverdichtungen vorhanden. An dieser Stelle wird dem Bedarf an Raum für innere Umsetzungen und qualitativem Ersatzneubau Rechnung getragen. Aufgrund des gemischten Nutzungscharakters ist im Rahmen der vorliegenden Ausweisung davon auszugehen, dass rd. 3 Wohneinheiten realisiert werden können. Damit sollen die jungen, ortsansässigen Bauwilligen vor Ort gehalten werden.

### **Menz**

Der historische Ortskern von Menz befindet sich deutlich erkennbar westlich der Bundesstraße und ist in seiner Ausprägung als Rundplatzdorf noch gut zu erkennen. Aufgrund der abgeschlossenen Form und der Überschwemmungsgebiete erfasst die Bauflächendarstellung weitestgehend den Bestand. Lediglich im Norden, an die Bundesstraße angrenzend, arroniert die Baufläche den Siedlungskörper. Hier kann im Rahmen der Darstellung von gemischter Baufläche noch 1 Wohneinheit realisiert werden.

Östlich der Bundesstraße befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nedlitzer Weg" an der gleichnamigen Straße. Die dort festgesetzten Wohngebiete stellt die vorliegende Neuaufstellung in übertragender Form als Wohnbaufläche

dar. Der verbindliche Bauleitplan ist bereits teilweise realisiert, nach Überprüfung der Rahmenbedingungen möchte die Stadt die Ziele der Planung auch weiterhin verfolgen. Hier können noch 2 Wohneinheiten realisiert werden.

Entlang des Mühlbergs im südlichen Bereich der Ortslage sind 2 Baulücken vorhanden, da es sich bei der Darstellung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle um gemischte Baufläche handelt, ist mit der Realisierung 1 Wohneinheit zu rechnen. Innerhalb des Siedlungskörpers von Menz sind darüber hinaus keine geeigneten Flächen zur Nachverdichtung und für Baulückenschließungen vorhanden.

Im Osten der bestehenden Ortslage, zwischen dem Neuen Weg und dem Birkenweg, wird eine bisher unbebaute Wohnbaufläche in ca. einer Bautiefe (rd. 1,0 ha) dargestellt. Die Ausweisung erfolgt an dieser Stelle, da die Inanspruchnahme aufgrund der vorhandenen Erschließung sinnvoll ist und somit die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze besser ausgelastet werden können. Des Weiteren soll an dieser Stelle eine Arrondierung der Ortslage planungsrechtliche vorbereitet werden. Es ist geplant die Fläche für innere Umsetzungen, für qualitativen Ersatzbedarf von Wohnraum der den Standards nichtmehr genügt heranzuziehen. Junge ortsansässige Bauwillige sollen so vor Ort gehalten werden. Gemäß der hergeleiteten Berechnung entspricht dies ca. 11 Wohneinheiten.

### **Nedlitz**

Der historische Ortskern von Nedlitz befindet sich im Nordosten des Siedlungskörpers und wird dementsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Umfang der Bauflächendarstellung in diesem Bereich dient der planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestandes. Potentiale für Nachverdichtungen oder Baulückenschließungen sind hier nicht gegeben.

Dafür sind im Westen der Ortslage an der Straße Siedlung und im Zentrum in Verlängerung des Milchweges innerhalb von gemischter Baufläche noch Potentiale für Lückenbebauung und Nachverdichtung gegeben. Hinsichtlich der Prägung der Flächen ist mit der Realisierung von zwei Vorhaben zu rechnen, da es sich um gemischte Nutzungsformen handelt ist durch vorliegende Ausweisung mit der Entstehung von 1 Wohneinheit zu rechnen.

Für die Ortslage von Nedlitz gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne (siehe Anlage 1 – verbindliche Bauleitplanungen). Im Norden wurde erst kürzlich der Bebauungsplan "Siedlung" aufgestellt, die Darstellungen des Flächennutzungsplans folgen an dieser Stelle den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung und stellen in übertragener Form 0,2 ha Wohnbaufläche dar. An dieser Stelle sollen 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Der südwestliche Teil von Nedlitz ist durch die Siedlungsentwicklungen der letzten Jahrzehnte geprägt und wird dementsprechend überwiegend für das Wohnen genutzt, daher stellt der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbaufläche dar. Der an der Südseite der Wohnbaufläche aufgestellte Bebauungsplan "Krugbreite" ist weitestgehend realisiert, demzufolge soll die bereits vorhandene Erschließung vollständig genutzt und die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze ausgelastet werden. Hier sind noch ca. 21 Bauplätze für Wohneinheiten für die Ortschaft Nedlitz vorhanden.

Der ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlenbreite – Gommeraner Straße" dessen Geltungsbereich sich westlich der K 1220 befindet konnte bisher nicht realisiert werden, die Erschließung wurde nicht hergestellt. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Möglichkeiten für wohnbauliche Nachverdichtungen und Lückenschließungen in Nedlitz sowie des noch unberührten Zustandes des projektierten Baugebietes werden



die Ziele dieser Planung nicht weiterverfolgt und eine Freiflächendarstellung (Fläche für die Landwirtschaft) für den Geltungsbereich gewählt.

In der Siedlungsstelle am Bahnhof sind in der gemischten Baufläche, an der gleichnamigen Straße, Potentiale für Nachverdichtungen vorhanden. Da im Rahmen der Ausweisung einer Baufläche mit gemischtem Nutzungszweck die Entwicklung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu gleichen Teilen zu erwarten ist, muss davon ausgegangen werden, dass von zwei Vorhaben die hier realisiert werden könnten 1 Wohneinheit entsteht.

Mit der somit rein rechnerisch in Nedlitz noch möglichen Entstehung von 25 Wohneinheiten auf Grundlage der planungsrechtlichen Situation und der vorliegenden Neuaufstellung kann der Eigenentwicklungsbedarf der Ortschaft an Wohnraum für den zeitlichen Planungshorizont gedeckt werden. Möglichkeiten einer Reduzierung der Baufläche im Bereich des Bebauungsplans "Krugbreite" wurden geprüft aber aufgrund der fortgeschrittenen Realisierung verworfen. Potentiale für innere Umsetzungen oder qualitativen Ersatzbedarf sind in ausreichendem Umfang in der Ortslage gegeben.

### **Prödel**

In der Ortschaft Prödel dient der Umfang der Bauflächendarstellung der Absicherung der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung des vorherrschenden Gebietscharakters (M). Auf die Ausweisung von Entwicklungsflächen über die Bestandssicherung hinaus wird unter Bezugnahme auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das sehr reizvolle dörfliche Ortsbild verzichtet.

Im östlichen Teil des Siedlungskörpers sind im Bereich des Zerbster Weges noch 3 Baulücken vorhanden, da es sich bei der Darstellung um gemischte Baufläche handelt ist im Rahmen etwaiger Vorhaben mit der Entstehung von 2 Wohneinheiten zu rechnen. Diese können für innere Umsetzungen und für qualitativen Ersatzbedarf herangezogen werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können.

### **Vehlitz**

In der Ortschaft Vehlitz dient der Umfang der Bauflächendarstellung der Absicherung der bestehenden Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzungsformen ist die Ortslage, in gegliederter Form, in gemischte- und Wohnbaufläche unterteilt. Baulücken befinden sich im Wiesenweg in der ausgewiesenen Wohnbaufläche (1 Wohneinheit) sowie in der gemischten Baufläche im Karither Weg und der Thälmann-Straße. Bei den 2 Baulücken in der Baufläche für gemischte Nutzungen ist davon auszugehen, dass hier 1 Wohneinheit realisiert werden kann. Im Rahmen der Lückenschließung kann der Bedarf für innere Umsetzungen und qualitativen Ersatzbedarf realisiert werden. Auf die Ausweisung von Entwicklungsflächen über die Bestandssicherung hinaus wird unter Bezugnahme auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die abgeschlossene Form des Siedlungskörpers verzichtet. Es ist nicht geplant in der Ortschaft Vehlitz einen Siedlungsschwerpunkt der Einheitsgemeinde der Stadt Gommern zu entwickeln.

### **Wahlitz**

Wahlitz ist mit rd. 1.000 Einwohnern nach dem Zentralort Gommern die größte Ortschaft im Einheitsgemeindegebiet. In den Jahren von 2010 bis 2015 zeichnete sich sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung ab, die sich voraussichtlich fortsetzen wird. Der Ort hat sich durch seine gute Lage zum Grundzentrum Gommern, Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) und Oberzentrum Magdeburg zu einem beliebten und nachgefragten Wohnstandort entwickelt. Zudem verfügt Wahlitz über einen Haltepunkt entlang der

Bahnstrecke Magdeburg – Dessau. Die Stadt Gommern erachtet es daher für angemessen diese Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln, indem im ausreichenden Maß und sinnvoller Größe unbebaute Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung ausgewiesen werden.

So wird zwischen der Magdeburger- und der Waldstraße in Ergänzung "Zu den Krugstücken" auf Flächen einer ehemaligen Sportanlage ca. 1,5 ha Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Ausweisung ist es, in diesem Blockinnenbereich Flächen für eine Neubebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Gemäß der hergeleiteten Berechnung entspricht dies ca. 17 Wohneinheiten.

Die "Heidebreite" ist bereits weitestgehend realisiert worden, im östlichen Bereich stehen noch Flächen im Umfang von ca. 0,7 ha für eine Neubebauung zur Verfügung. Insgesamt entspricht dies ca. 8 Wohneinheiten.

Eine weitere Wohnbaufläche wird im Bereich des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplans "An den Klötenden" dargestellt. Der Umfang richtet sich nach dem der festgesetzten Baugebiete. Da diese Planung noch nicht realisiert wurde entspricht die Ausweisung von ca. 0,5 ha Wohnbaufläche rd. 6 Wohneinheiten.

Im nördlichen Teil von Wahlitz wird eine gemischte Baufläche dargestellt, welche die in dem Bebauungsplan "Gerstenberg" und "Gerstenberg, 1. Änderung" festgesetzten Baugebiete abbildet. Dieser ist noch nicht vollständig realisiert. Im bebauten Teil der gemischten Baufläche wurde bisher nur Wohnbebauung umgesetzt daher muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung des festgesetzten Mischgebietscharakters, nur noch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Somit besteht für die Ausweisung dieser Baufläche keine Relevanz hinsichtlich neuer Wohneinheiten.

Die in der Ortslage rechtskräftigen Bebauungspläne "Waldsiedlung", Nr. 6 "An den Krugstücken", "Klötenden – Heidfeld" sind bereits vollständig realisiert. Unter Berücksichtigung der in Wahlitz im Rahmen unbebauter Wohnbauflächen, Flächen für Nachverdichtungen und Baulücken noch vorhandenen Potentiale für Wohnentwicklungen sowie aufgrund der Bevölkerungsprognose wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.5 "Gänsebreite" nicht weiterverfolgt. Der verbindliche Bauleitplan setzt im Osten der Ortslage – direkt an die Bundesstraße angrenzend – Wohngebiete fest, neben den eben genannten Argumenten führt der erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikt mit dem Verkehrslärm der B 184 dazu, dass die Stadt eine Realisierung des Bebauungsplan nicht weiter als wahrscheinlich ansieht und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Freiflächennutzungen anhand der tatsächlichen Inanspruchnahme (Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche) darstellt.

Die dargestellte Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnen sichert das bestehende Wohnheim im Norden der Ortslage planungsrechtlich ab. Entwicklungsflächen für zusätzliche Wohneinheiten werden aufgrund der gewählten Abgrenzung nicht ermöglicht.

Im Bereich der Waldstraße, des Heilstättenwegs und am Heidefeld stehen im Rahmen des gewählten Wohnbauflächenumfangs noch 4 Baulücken für eine ergänzende Bebauung zur Verfügung.

3 weitere Baulücken konnten in gemischter Baufläche am Heidefeld, Zur Klus und am Heilstättenweg festgestellt werden. Entlang der Magdeburger Straße (B 184) könnten im Rahmen von Nachverdichtungen ebenfalls noch 4 Vorhaben realisiert werden. Aufgrund des Mischnutzungscharakters ist mit der Entstehung von 4 Gebäuden für Wohnzwecke auszugehen.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Somit ist – rein rechnerisch – in Wahlitz die Entstehung von 39 Wohneinheiten auf Grundlage der planungsrechtlichen Situation und der vorliegenden Neuaufstellung möglich. Der Eigenentwicklungsbedarf der Ortschaft an Wohnraum kann hiermit für den zeitlichen Planungshorizont des Flächennutzungsplans gedeckt werden. Potentiale für innere Umsetzungen oder qualitativen Ersatzbedarf sind in ausreichendem Umfang in der Ortslage gegeben.

**Zusammenfassend** ergibt sich für das Einheitsgemeindegebiet der Stadt Gommern folgende Ausweisung signifikanter, unbebauter Bauflächen für das Wohnen und Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen:

Gemarkung / Ortschaft	W	M	Nachverdichtungen/ Baulücken	Wohneinheiten insgesamt	Realisierte Wohneinheiten 2000-2015 <sup>34</sup>
Gommern	10,7 ha (120 WE)	3,3 ha (13 WE)	6	139	89
Vogelsang	-	-	4	4	2
Dannigkow	0,6 ha (7 WE)	-	9	16	18
Kressow	-	-	5	5	
Dornburg	-	-	2	2	1
Karith	-	-	4	4	6
Pöthen	-	-	15	15	
Ladeburg	0,3 ha (3 WE)	-	3	6	1
Leitzkau	-	0,3 ha (1 WE)	29	30	16
Hohenlochau	-	-	1	1	
Lübs	-	-	3	3	3
Menz	1,0 ha (11 WE)	-	4	15	21
Nedlitz	0,2 ha (2 WE)	-	23	25	20
Prödel	-	-	2	2	0
Vehlitz	-	-	2	2	7
Wahlitz	2,7 ha (31 WE)	-	8	39	63
<b>Summe</b>	<b>15,5 ha (174 WE)</b>	<b>3,6 ha (14 WE)</b>	<b>120</b>	<b>308</b>	<b>247</b>

*Ausweisung wohnrelevanter Bauflächen und Potenziale zur Nachverdichtung und Baulückenschließung; sich daraus ergebende Wohneinheiten (WE) in Relation zur Bautätigkeit von Wohneinheiten von 2000 bis 2015*

<sup>34)</sup> Baugenehmigungen wohnrelevanter Vorhaben von 2000 bis 2015 in der Einheitsgemeinde Stadt Gommern; kommunale Erfassung

Damit werden durch die unbebauten wohnraumrelevanten Bauflächen des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen der vorhandenen Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen – hierzu gehören auch Potentiale in rechtskräftigen Bebauungsplänen – ca. 308 Wohneinheiten ermöglicht.

Da sich die tatsächliche Inanspruchnahme der vorhandenen Baulücken und Flächen für Nachverdichtungen in den meisten Fällen einer Einflussnahme durch die Stadt entzieht, erachtet sie es für angemessen mit der vorliegenden Neuaufstellung mehr Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen als in den letzten 15 Jahren realisiert worden. Rund die Hälfte der Wohneinheiten, die im Rahmen von Lückenschließungen oder Nachverdichtungen realisiert werden könnten, wird aufgrund der eingangs genannten Gründe erfahrungsgemäß nicht für eine Wohnbebauung herangezogen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und des ansteigenden individuellen Wohnflächenbedarfs, die sich nach vorliegenden Daten in der Einheitsgemeinde Stadt Gommern in etwa ausgleichen werden, erwartet die Stadt für den Planungshorizont der Neuaufstellung eine vergleichbare Bautätigkeit im Bereich der Wohnraumentwicklung und erachtet den gewählten Umfang der wohnrelevanten Bauflächendarstellung für angemessen.

Gommern verfügt, wie bereits erwähnt, über eine zentralörtliche Funktionszuweisung. Die Stadt ist sich daher der Aufgabe bewusst, eine Konzentration an Wohnstätten am grundzentralen Standort herbeizuführen. Um ein möglichst großes Spektrum potentieller Bauherren anzusprechen, muss eine gewisse Bandbreite an Wohnstandorten und Wohnumfeldqualitäten angeboten werden. Die Darstellung dieser Bauflächen folgt daher vordringlich dem Ziel den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu entsprechen. Zusätzlich werden diese Flächen natürlich für die Realisierung innerer Umsetzungen und als Ersatz für die erforderliche Umstrukturierung von vorhandenem Wohnraum herangezogen.

In Dornburg, Hohenlochau, Karith, Kressow, Leitzkau, Lübs, Pöthen Prödel, Vehlitz und Vogelsang werden unbebaute Bauflächen für das Wohnen nur als die den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Freiflächen bzw. Baulücken zur Nachverdichtung dargestellt. Für Flächen die nach § 34 BauGB (Innenbereich) im Zusammenhang bebauter Ortsteile bewertet werden können bereitet die vorliegende Neuaufstellung ebenfalls keine neue Wohnbebauung vor.

In den Orten Dannigkow, Ladeburg, Menz, Nedlitz und Wahlitz werden unbebaute Bauflächen für das Wohnen in geringem Umfang ausgewiesen um Möglichkeiten für innere Umsetzungen und Ersatz für die Umstrukturierung des Wohnraums vorzuhalten. Eine Darstellung von Flächen die über die Eigenentwicklung hinausgeht findet hingegen nicht statt.

In der Ortschaft Nedlitz setzen rechtskräftige Bebauungspläne Wohngebiete in erheblichem Umfang fest, es hat eine teilweise Realisierung stattgefunden. Die vorliegende Planung folgt teilweise den Aussagen der verbindlichen Bauleitpläne und übernimmt die Darstellung in abstrahierte Form als Bauflächen für das Wohnen. Der noch völlig unangetastete Bebauungsplan "Mühlenbreite – Gommeraner Straße" hingegen wird nicht in die Darstellung aufgenommen um eine überbordende Darstellung an wohnrelevanten Bauflächen zu vermeiden. Die Neuaufstellung bereitet somit, insbesondere durch den rechtskräftigen und fortgeschritten realisierten Bebauungsplan "Krugbreite" ca. 25 Wohneinheiten in Nedlitz vor, diese könnten aber ohnehin aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans jederzeit realisiert werden.

In Leitzkau werden aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans "Plankenbreite" und der vorhandenen Potentiale für Baulückenschließungen und Nachverdichtungen in umfangreichen Ausmaß Wohneinheiten ermöglicht (30 WE). Der Bebauungsplan ist bereits

teilweise realisiert und die abschließende Inanspruchnahme der Infrastrukturen daher sinnvoll. Aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur von Leitzkau ergeben sich viele Möglichkeiten im Rahmen von Baulückenschließungen oder Nachverdichtungen noch Gebäude zu errichten die auch Wohnzwecken dienen. Da der Flächennutzungsplan die Art der Flächennutzung in den Grundzügen darstellt, ist die Ausweisung von Bauflächen nicht parzellenscharf. Das Aussparen von Baufläche bei einzelnen Grundstücken an vorhandenen Straßen entspricht somit nicht dem Charakter der vorbereitenden Bauleitplanung und würde einen falschen Anstoß hinsichtlich der Planungsaussage treffen – erschlossene Bereiche zwischen vorhandener Bebauung – von einer baulichen Entwicklung auszunehmen.

In Wahlitz werden durch die vorliegende Planung Wohnbauflächen im Umfang von ca. 2,7 ha dargestellt, insgesamt werden rd. 39 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Grundlage für die Ausweisung dieser Bauflächen sind hier ebenfalls rechtskräftige Bebauungspläne deren Baugebietsfestsetzungen in abstrahierter Form fast vollständig übernommen wurden. Wie bereits erwähnt, hat sich Wahlitz durch seine gute Lage zu den Zentren der Region sowie der guten Anbindung an die Verkehrswege zu einem nachgefragten Wohnstandort entwickelt, dies wird durch die positive örtliche Bevölkerungsentwicklung dokumentiert. Die Stadt ist daher bemüht die Ortschaft hinsichtlich ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken und Bauflächen im Umfang der über die Eigenentwicklung hinaus geht darzustellen. Aufgrund der Ortsgröße, der Einwohnerzahl und der Bautätigkeit von 2000 bis 2015 ist davon auszugehen, dass die planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten für innere Umsetzungen und als Ersatz für die Umstrukturierung von Wohnraum herangezogen wird um junge ortsansässige, Bauwillige vor Ort halten zu können.

Der Flächennutzungsplan spiegelt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen wieder, aufgrund des Maßstabs ist die Darstellung des Flächennutzungsplans daher nicht parzellenscharf. Die ermittelten Wohneinheiten und die zugrunde liegenden Bauflächengrößen stellen somit Hilfswerte zur überschlägigen Schätzung dar. Die tatsächliche Wohnraumentwicklung kann deutlich hinter der Errechneten zurückbleiben.

Die fortgeltenden Teilflächennutzungspläne stellen im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Gommern Bauflächen für das Wohnen in erheblichem Umfang dar. Die vorliegende Neuaufstellung berücksichtigt u. a. die bisherige und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und bleibt mit seinen Darstellungen deutlich dahinter zurück. Die ausgewiesenen Wohneinheiten übertreffen den ermittelten Bedarf von 14 Wohneinheiten für den Prognosezeitraum (bis 2025) nicht, da es sich bei der Darstellung lediglich um die Sicherung für den Bedarf der Eigenentwicklung handelt. Die Stadt sieht es als erforderlich an, ein ausreichendes Spektrum an Wohnstandorten auszuweisen um die Bevölkerung vor Ort halten und die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen ermöglichen zu können. Bei der Ausweisung von lediglich 14 Wohneinheiten ist die Schaffung einer entsprechenden Angebotsbandbreite nach Auffassung der Stadt nicht möglich und es wären weitere Abwanderungen aufgrund des schlechten Wohnangebotes zu befürchten.

Des Weiteren ist sich die Stadt bewusst, dass voraussichtlich nicht alle ausgewiesenen Bauflächen für das Wohnen in einem mittelfristigen Zeitraum realisiert werden können. Die proaktive Darstellung von Bauflächen für das Wohnen wird insbesondere im Rahmen einer Neuaufstellung als sinnvoll erachtet.

Unter den o. g. Gesichtspunkten werden Umfang und Ort der Ausweisung wohnrelevanter Bauflächen als angemessen angesehen. Die Ziele der Raumplanung wurden im besonderen Maße berücksichtigt.

## 5.0 Planinhalt/ Begründung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes begründet. Die Darstellungen ergeben sich aus den Möglichkeiten, die in § 5 BauGB als Inhalt des Flächennutzungsplans, teilweise fakultativ, vorgegeben werden. Die verwendeten Planzeichen basieren auf den Vorgaben der Planzeichenverordnung von 1990, mit Stand von 2011. Dabei zeigt der Flächennutzungsplan die meistens auf der vorhandenen Nutzung basierenden und städtebaulich zukünftig beabsichtigten Arten der Bodennutzung in den Grundzügen und nach den mittelfristig voraussehbaren Bedürfnissen.

Die Flächennutzungsplanung entwickelt sich als überfachliche, städtische Gesamtplanung einerseits aus den allgemeinen Ordnungsvorstellungen und der daraus resultierenden Konzeption für den Planungsraum, andererseits ist sie als auf dem Bestand aufbauende Planung auch weitgehend auf das Nutzungsgefüge der einzelnen Ortslage ausgerichtet. In weiten Teilen handelt es sich um die Darstellung des Bestandes und z. T. planungsrechtlich schon abgesicherter Nutzungen.

Im Kapitel 5.2 – Darstellungen – werden die Sachverhalte in ihrer grundsätzlichen Verwendung und im gesamtstädtischen Zusammenhang begründet. Im darauffolgenden Kapitel 5.3 – Gemarkung Gommern und die Ortschaften (Ortslagen) – wird die gesamtstädtische Begründung durch notwendige, auf den einzelnen Ort bezogene Besonderheiten ergänzt. Die Ortschaften bzw. Gemarkungen sind in alphabetischer Reihenfolge ihrer Namen aufgeführt. Besteht sie aus mehreren Orten oder Siedlungsteilen wird sie entsprechend untergliedert.

## 5.1 Flächenbilanz

Darstellungen der Bodennutzung	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	193,73	1,22
Gemischte Bauflächen	263,24	1,65
Gewerbliche Bauflächen	126,73	0,80
Sonderbauflächen *	176,23	1,11
Windenergie *	97,62	0,61
andere Zweckbestimmungen *	78,61	0,49
Flächen für Gemeinbedarf	8,36	0,05
Flächen für Verkehr	178,37	1,12
Hauptverkehrsstraßen	122,21	0,77
Ruhender Verkehr	1,62	0,01
Bahnanlagen	54,54	0,34
Flächen für Versorgungsanlagen	5,49	0,03
Grünflächen	358,15	2,25
Wasserflächen	32,00	0,20
Flächen für Landwirtschaft	12.224,87	76,68
Flächen für Wald	2.472,89	15,51
<b>Summe (Stadtgebiet)</b>	<b>15.942,45</b>	<b>100</b>

\* Die Fläche der Sonderbaufläche für Windenergie geht nicht in die Gesamtsumme ein, da sie gleichzeitig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird und in deren Flächenangabe bereits enthalten ist.

Um die Planung der Stadt Gommern insgesamt beurteilen zu können und die Einordnung der örtlichen Darstellungen in den Kontext der Einheitsgemeinde zu erleichtern, wird den Einzelbeschreibungen eine Flächenbilanz vorangestellt. Die Flächengrößen basieren auf den Karte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

## 5.2 Darstellungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)

Die in der Bestandsaufnahme erfassten tatsächlichen Nutzungen sowie die Nutzungsfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen wurden überprüft, ob sie dem derzeitigen Planungswillen der Stadt Gommern unter den Rahmenbedingungen der Bedürfnisse der Stadtentwicklung bei einer mittelfristigen Vorausschau entsprechen. In den vorstehenden Kapiteln wurde erarbeitet und begründet, welche Flächenumfänge für die Nutzungszwecke Wohnen und Gewerbe für notwendig erachtet werden. Die daraus folgenden, für Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Flächennutzungsplan nach der in der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 1 BauNVO, Stand 2013) definierten allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung kategorisiert als Bauflächen dargestellt. Davon gibt es vier verschiedene. Unterschieden wird dabei nach den drei in der BauNVO ausdefinierten Bauflächen: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G). Die allgemeinen Zweckbestimmungen der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen sind durch die selbstsprechenden Benennungen offensichtlich. Ihre Hauptnutzungen stehen sich damit konträr gegenüber. Die jeweils entgegenstehende Nutzung ist jedoch grundsätzlich ausnahmsweise, in untergeordnetem Umfang und unter Bewahrung der Schutzansprüche des Hauptzwecks zulässig, wie z. B. in Wohnbauflächen auch Einrichtungen von Handel, Handwerk oder Dienstleistungen möglich sind, soweit sie das Wohnen nicht stören bzw. in gewerblichen Bauflächen auch Eigentümer- oder betriebsbedingtes Wohnen als nachgeordnete Nutzungen. In den gemischten Bauflächen (M) sind die beiden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt, gleichwertig und mit wechselseitiger Rücksichtnahme zulässig und vom Gesetzgeber gewollt. Die vierte Bauflächenart, Sonderbauflächen (S), hat keine vom Gesetzgeber vorgegebene Zweckbestimmung. Hier ist es Aufgabe der handelnden Kommune, den Nutzungsinhalt in der Planung festzulegen. Die Zweckbestimmung einer jeden Sonderbaufläche wird deshalb im Flächennutzungsplan neben der Kennzeichnung S ergänzend dargestellt. Sonderbauflächen sind für solche Nutzungen und an solchen Orten zu wählen, die aufgrund von Eigenheiten der Nutzungen oder des Gebietes mit den drei standardisierten Bauflächen nicht überplant werden können.

**Wohnbaufläche** wird in den Bereichen dargestellt, in denen in den Grundzügen das Wohnen als Nutzung vorherrscht (nicht störende, gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise möglich), deren Baustruktur auf diese Hauptnutzung zugeschnitten ist, für die es planerische Absicht ist, diese Charakteristik auch weiterhin zu sichern oder in denen bisher unbebaute Flächen mit diesem Nutzungszusammenhang entwickelt werden sollen.

In den kleineren Orten werden Wohnbauflächen nur für Bereiche der zumeist jüngeren Siedlungstätigkeit verwendet, die gezielt in dieser engen Nutzungsauswahl geplant bzw. gewachsen sind. Gommern (Ortslage) hat dagegen seit längerer Zeit eine städtische Siedlungsgröße erreicht, die zu einer räumlichen Binnendifferenzierung der Nutzungen im Ort mit einer Einteilung in Wohnquartiere, innerörtliches Geschäfts-

zentrum (gemischte Nutzung) sowie andere gemischt oder gewerblich genutzte Bereiche geführt hat.

**Gemischte Bauflächen** weisen Bereiche aus, in denen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, deren Bebauungsstruktur durch die vorhandene Bandbreite von Gebäudetypen das Potenzial besitzt, diese Vielfalt der Nutzungen auch im Baubestand umzusetzen oder für die es planerische Absicht ist eine solche Mischung auf bisher baulich nicht genutzten Flächen zu ermöglichen.

Diese Flächenkategorie stellt in dörflichen Bereichen den planerischen "Normalfall" dar, gerade auch unter dem Aspekt des Immissionsschutzes. In den kleinen Orten wird diese Darstellung für die gewachsenen Strukturen verwendet, die durch die kleinteilige Mischung von landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstellen, Handwerks- und Handelsbetrieben (z. T. in spezieller Ausrichtung auf die Landwirtschaft) sowie dem Wohnen geprägt sind. Landwirtschaft ist heutzutage nicht mehr durch eine Vielzahl einzelner und selbstständiger Betriebe gekennzeichnet. Zum einen ist sie aber dennoch prägend für die Siedlungsstruktur im ländlichen Raum, zum anderen ist sie unabdingbare Voraussetzung für die Nahrungsmittelproduktion und wird deshalb durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch an verschiedenen Stellen privilegiert. Die innerörtlichen Standorte der Hof- und Betriebsstellen wurden im Allgemeinen zur Wahrung ihrer besonderen Schutzansprüche weiträumig in gemischten Bauflächen dargestellt.

Der Ort Gommern ist, wie erwähnt, auf Grund seiner städtischen Siedlungsgröße in der Nutzung ausdifferenzierter. Die Begründung seiner Bauflächen erfolgt im Kap. 5.3 – Ortschaften.

Die **gewerblichen Bauflächen** sind im Grundsatz an den vorhandenen Standorten dargestellt, die gewerbliche Nutzungen betreffen, welche Schutzansprüche benötigen, die in gemischten Bauflächen nicht realisierbar sind, da sie durch Produktion und/oder Verkehr stärker emittieren als "nicht wesentlich störend". Abgewichen wird von diesem Grundsatz mit zwei begründeten Ausnahmen: Südlich von Ladeburg gibt es einen Entsorgungsbetrieb, der eine bauliche Erweiterung und damit räumliche Vergrößerung des Standortes plant. Dieses Vorhaben soll mit der dargestellten gewerblichen Baufläche, die größer ist als der aktuelle Nutzungsbestand, planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Bereich des nördlichen Ortsrands von Gommern wurde eine Neustrukturierung der räumlichen Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in Anpassung an die aktuellen Ansprüche vorgenommen.

Gegenüber den zum Zeitraum der Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans wirksamen Flächennutzungsplänen wurden Änderungen in der Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorgenommen. In den Flächennutzungsplänen Karith und Vehlitz wurden die außerorts gelegenen landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstätten sowie eine Fläche für die Bauschuttzubereitung als Gewerbegebiete dargestellt. Die Stadt Gommern will diese Nutzungsstandorte einerseits planungsrechtlich sichern und andererseits bei diesen Lagen im Außenbereich derzeit für die Zeit nach Aufgabe der Bestandsnutzungen keine Bauflächen zur beliebigen gewerblichen Nutzung vorgehalten. Die Flächen werden in der vorliegenden Planung deshalb als Sonderbauflächen dargestellt (näheres siehe nachfolgende Absätze). In den wirksamen Flächennutzungsplänen von Dannigkow, Karith, Leitzkau und Menz sind umfangreich gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiete dargestellt. Diese planungsrechtlichen Nutzungsangebote wurden seither nicht zur Bebauung genutzt. Die Stadt gibt daher diese Flächen zu Gunsten einer Stärkung der nachgefragten Standorte im Bereich



Gommern und angrenzenden Flächen Kariths auf und folgt damit auch dem Konzentrationsgebot als Ziel der Raumplanung auf den zentralörtlichen Standort.

Die **Sonderbauflächen "Seniorenwohnen"** werden an zwei Standorten (Gommern, Wahlitz) dargestellt, da die Stadt es an diesen konkreten Stellen an Ortsrändern und zur engen Abstimmung mit den Betreibern der Wohneinrichtungen für notwendig erachtet. In Gommern liegt der Darstellung ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes entsprechender Zweckbestimmung zugrunde.

Die **Sonderbaufläche "Bauschutttaufbereitung"** liegt im Außenbereich der Ortschaft Karith. Die vorhandene Nutzung wird durch die Darstellung planungsrechtlich in dieser für diese Nutzung sinnvollen Lage abgesichert. Das Emissionsverhalten derartiger Nutzungen benötigt Betriebsstätten im Außenbereich. Gleichzeitig wird durch die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche die derzeitige planerische Absicht umgesetzt, den Standort im weiten Außenbereich nicht für eine allgemeine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die **Sonderbaufläche "Burg"** im Ort Gommern ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Die Darstellung wird nach wie vor für notwendig gehalten für diese herausragende stadträumliche Situation und die daher notwendige enge Abstimmung mit den Betreibern der in den denkmalgeschützten Gebäuden wirtschaftenden Hotellerie und Gastronomie.

Im Stadtgebiet wird eine **Sonderbaufläche** für die orthopädische "**Klinik**" in Vogel-sang dargestellt, da die Nutzung sich an dieser konkreten Stelle wesentlich von denen nach §§ 2 bis 9 BauNVO ableitbaren, vordefinierten Baugebieten unterscheidet. Der Umfang bildet den Bestand ab und ermöglicht ggf. die Errichtung kleinerer Erweiterungen.

**Sonderbauflächen "Landwirtschaft"**: Wie bereits erwähnt, wird Landwirtschaft im Baugesetzbuch privilegiert, allerdings nur dann, wenn sie den Bedingungen des § 201 BauGB entspricht. Tierhaltungsbetriebe ohne großflächige und für die Futtermittelproduktion geeignete Ackerflächen erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Dadurch ist es ihnen planungsrechtlich nicht möglich, im Außenbereich auf im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen bauliche Anlagen zu errichten. Es ist der Stadt allerdings nicht möglich, auf den mittelfristigen Planungszeitraum des Flächennutzungsplans vorausschauend zu beurteilen, ob die landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet die Privilegierungskriterien erfüllen oder erfüllen bzw. verlieren werden. Aus diesem Zusammenhang heraus werden im Flächennutzungsplan Flächen für bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich (am Ortsrand oder im weiteren Außenraum gelegen) als Sonderbaufläche "Landwirtschaft" dargestellt, unabhängig davon, ob es sich dabei um eine derzeit privilegierte Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB handelt oder nicht.

Die Stadt wertschätzt die landwirtschaftlichen Nutzungszusammenhänge des Ackerbaus, der Wiesen- und Weidewirtschaft, der Tierhaltung sowie der Lagerung, der Verarbeitung und des Verkaufs der erzeugten Produkte, des betriebsbedingten Wohnens und der Angebote zum touristischen Wohnen (Fremdenzimmer, Ferienwohnung u. a.) und sieht ihre Bedeutung für das örtliche Wirtschaftsleben sowie auch für den Erhalt und die Pflege des Außenraums. Sie sichert deshalb im vorliegenden Flächennutzungsplan deren im Außenraum gelegene Hof- und Betriebsstätten in Sonderbauflächen der Zweckbestimmung "Landwirtschaft". Gleichzeitig wird durch die enge Definition dieser Bauflächenkategorie die planerische Absicht umgesetzt, die Standorte im weiten bzw. am Ortsrand gelegenen Außenbereich nicht für eine allgemeine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Hinweis: Die innerorts gelegenen

landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen werden durch die Darstellung von gemischten Bauflächen erfasst.

**Sonderbauflächen "Reiterhof":** Eine zweite wichtige außenraumbezogene Nutzung ist die Pferdehaltung bzw. die Pensionspferdehaltung mit verschiedensten und z. T. umfangreichen baulichen Einrichtungen für den Reitbetrieb. Hinzu treten auch hier das betriebsbedingte Wohnen sowie die Einrichtungen für die Beherbergung und Versorgung von Gästen. Auch bei diesem Nutzungszusammenhang ist es der Stadt nicht möglich, für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans zu prognostizieren, ob eine Privilegierung nach § 201 BauGB vorliegt oder vorliegen bzw. verlorengehen wird. Deshalb wird diese Bauflächenkategorie an zwei Standorten im Stadtgebiet (Leitzkau-Hohenlochau, Wahlitz) zur planungsrechtlichen Absicherung der nutzungsbezogenen baulichen Entwicklung und zur Beschränkung auf diesen Nutzungszusammenhang verwendet.

Die **Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt"** im Nordwesten des Ortes Gommern gibt den Standort des "Ehle-Marktes" wieder. Dort hat sich seit den 1990er Jahren der maßgebliche Einzelhandelschwerpunkt im Stadtgebiet überwiegend durch Nachnutzung vorhandener Gebäudestrukturen entwickelt. Der Standort liegt verkehrsgünstig zu allen Teilen des Stadtgebiets an der Magdeburger Straße (B 246a), unweit des Knotens mit der Ortsumgehung. Die letzten größeren Bau- und Nutzungsänderungen erfolgten in 2008. Dabei wurden auch rd. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurückgebaut. Der Ehle-Markt beherbergt einen Lebensmittel-Vollsortimenter, der mit einer Verkaufsfläche (VK) von etwa 1.400 m<sup>2</sup> bereits alleine das planungsrechtliche Kriterium der Großflächigkeit erfüllt. Ferner sind ein Lebensmittel-Discounter (VK ~680 m<sup>2</sup>) sowie verschiedene Händler vorhanden, mit Sortimenten des periodischen und des aperiodischen Bedarfs, bei einzelnen jeweiligen Verkaufsflächengrößen von rd. 300 bis 550 m<sup>2</sup>. Die bisher genannten Angebote werden abgerundet mit einer kleinen Anzahl deutlich kleinflächigerer Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Flächen für Gastronomie.

Der Ehle-Markt wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" dargestellt. Diese Darstellung erfolgt, da die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. eines Versorgungsbereichs mit zusammengenommen großflächiger Verkaufsfläche in gemischten oder gewerblichen Bauflächen nicht zulässig ist, sofern Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind, die wiederum wegen der Menge der motorisiert anfahrenden Kunden nicht ausschließbar sind. Im Stadtgebiet Gommern mit den vielen Ortslagen im ländlichen Raum braucht es ein Erschließungskonzept, dass neben fußläufiger Erschließung, Fahrrad- oder Bus-Nutzung aufgrund der Entfernungen und der Angebotshäufigkeit des ÖPNV maßgeblich auf den motorisierten Individualverkehr setzt. Die dargestellte Sonderbaufläche umfasst alle aktuellen baulichen Anlagen und Freiflächen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Ehle-Marktes am Standort vorhandenen sind. Die Flächengröße folgt der gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur des Marktes eng umgrenzt. Sie schließt dabei auch die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden, den Verkaufsflächen zuzuordnenden Stellplätze in die Baufläche ein. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird daher durch die Darstellung planerisch nicht vorbereitet. Die Darstellung ist erforderlich um den Bau- und Nutzungsbestand planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans abzusichern. Die Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" schafft kein in konkrete Bebauung umsetzbares Planungsrecht. Sollte es in Folge eines Änderungsinteresses am Ehle-Markt zu einer Aufstellung eines Bebauungsplanes kommen oder ein Bauantrag gestellt werden, so ist es Aufgabe der nachfolgenden Planungsebene bzw. der bauordnungsrechtlichen Prüfung nachzuweisen, dass das Vor-

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

haben mit den raumordnerischen Belangen, u. a. in Bezug auf Verkaufsflächengrößen, vereinbar ist.

Die Größen der Verkaufsflächen ergeben sich u. a. aus den Markt-Anforderungen an die Handelsunternehmen und beinhalten einen inzwischen höheren Flächenanteil für den Kundenverkehr sowie einen vergrößerten Grundflächenbedarf in Folge der Ausstattung mit niedrigeren Regalen, die die Übersichtlichkeit der Verkaufsstätte erhöhen. Mit diesen Maßnahmen werden insbesondere die Bedürfnisse von jungen Familien mit Kinderwagen oder -karren bzw. von mobilitätseingeschränkten Personen mit bspw. Rollstühlen oder Rollatoren nach qualitativ nutzbaren und übersichtlichen Verkaufsstätten bedient.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in 2008 wurde durch die Firma "GfK GeoMarketing GmbH" ein Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten angefertigt, das die Schädlichkeit/ Unschädlichkeit der beantragten Bau- und Nutzungsänderungen in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (§ 34. Abs. 3 BauGB) geprüft hat<sup>35)</sup>. Das Gutachten stellt in Hinblick auf die beiden Versorgungsbereiche "Ortskern Gommern" und "Ehle-Markt" fest: *"Im örtlichen Standortgefüge sind die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen zu mehr als 90 % auf das städtische Kerngebiet konzentriert, wobei als wichtigster Einzelhandelsstandort der Ehle-Markt anzusehen ist, der das bestehende Ortszentrum bereits heute verkaufsflächen- wie umsatzseitig eindeutig überragt und insofern die klare Nummer 1 darstellt. [...] Eine mögliche Übernahme der Versorgungsverantwortung vom Ehle-Markt durch das Ortszentrum scheidet ausgehend von den vorhandenen kleinteiligen innerstädtischen Strukturen als mögliche Alternative aus. [...] In Relation zur ausgesprochen kleinteilig strukturierten Innenstadt ist die Belegung [Anm.: im Ehle-Markt] deutlich großflächiger und damit komplementär ausgelegt, so dass im Sinne einer Arbeitsteilung für beide Standorte Profilierungsmöglichkeiten gegeben sein werden. [...] Die von den Gutachtern ermittelten, von dem neu aufgestellten Ehle Markt auf das Ortszentrum zu erwartenden Umsatzauswirkungen bewegen sich mit Blick auf die heute bestehenden Einzelhandelsgegebenheiten in einem insgesamt noch vertraglichen Rahmen."*

Grundzentral angemessene Handelseinrichtungen des aperiodischen Bedarfs müssen nach den Zielen der Raumplanung mit der einzelnen Verkaufsfläche unterhalb des Kriteriums der Großflächigkeit liegen. Nach der "reinen Lehre" sollen sie im innerörtlichen Versorgungsschwerpunkt angesiedelt sein, der in Gommern im Flächennutzungsplan mit gemischter Baufläche dargestellt ist. Die Raumordnung trifft keine Aussagen über eine maximale Anzahl der Einrichtungen bzw. über eine maximale kumulierte Gesamtgröße der Verkaufsflächen mehrerer Einrichtungen bei Verortung im innerörtlichen Versorgungsschwerpunkt. In der raumordnerischen Beurteilung der Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" darf daher nicht unberücksichtigt bleiben, was das Gutachten als Zustandsbeschreibung über den innerörtlichen Versorgungsschwerpunkt in Gommern ausgeführt hat: *"Eine mögliche Übernahme der Versorgungsverantwortung vom Ehle-Markt durch das Ortszentrum scheidet ausgehend von den vorhandenen kleinteiligen innerstädtischen Strukturen als mögliche Alternative aus."* Der Ehle-Markt hat daher nicht nur die Funktion der Grundversorgung mit Gütern des täglichen/ periodischen sondern auch die der Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs zu übernehmen. Infolge dessen muss der "Ehle-Markt" auch Verkaufsflächen für Güter des aperiodischen Bedarfs bereithalten, bei denen bei Betrachtung der einzelnen Handelseinrichtung zwar keine Großflächigkeit gegeben ist, die aber in kumulativer Summe auch eine Großflächigkeit im aperiodischen Segment

<sup>35)</sup> GfK GeoMarketing GmbH – GfK Prisma Institut: Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten zu einem geplanten Fachmarktzentrum, Im Gewerbepark, Gommern. Nürnberg, März 2008.

für den gesamten Markt bedeutet. Die grundsätzliche, raumplanerische Bindung der Großflächigkeit im aperiodischen Segment an Standorte von Mittel- und Oberzentren ignoriert die baulich und städtebaulich gewachsenen Situationen im Grundzentrum Gommern. Eine auf diese Aussage begrenzte raumplanerische Beurteilung würde den Nutzungsstandort insgesamt, also nicht nur in Bezug auf den aperiodischen Bedarf, schädigen, da sie ihm planerische Sicherheit entzöge und die andernorts innenstädtübliche räumliche Dichte der Angebote der aperiodischen und periodischen Bedarfe zueinander verhindert. Langfristige Folge wäre auch eine Zersiedlung des bisher räumlich konzentrierten Versorgungsbereiches. Der Verlust der Sonderbaufläche würde bedeuten, dass der Nutzung "Verkaufsflächen des aperiodischen Bedarfs" nicht der substantiell notwendige Raum an einem konzentrierten Standort im Grundzentrum gegeben werden könnte.

Das Gutachten hat für die Stadt Gommern eine *"warengruppeübergreifende Zentralitätskennziffer von lediglich 70,1"* errechnet. *"Mit anderen Worten: dem Einzelhandel von Gommern gelingt es gerade einmal annähernd drei Viertel des in dem Stadtgebiet lokalisierten Nachfragevolumens als Umsatz zu binden. Insofern kann die Stadt Gommern ihre Versorgungsfunktion für die hier lebende Bevölkerung derzeit insgesamt nicht überzeugend wahrnehmen. Maßgeblich zu dieser Entwicklung trägt die relative Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und zum Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) in Verbindung mit der niedrigen Beschäftigtenzentralität und dem hohen Mobilitätsgrad bei."* Die warengruppeübergreifende Zentralitätskennziffer kann untergliedert werden: Im periodischen Bedarf wird eine Einzelhandelszentralitätskennziffer von 92,2 und *"im gesamten aperiodischen Bedarf eine Zentralitätskennziffer von 47,0 erreicht. [...] Der Einzelhandel in Gommern weist in diesem Kontext deutliche Schwächen vor allem im aperiodischen Bedarf auf und kann in diesem Bereich seine Versorgungsfunktion der Wohnbevölkerung nur unzureichend erfüllen."* Nach Beurteilung durch die Stadtverwaltung hat durch den Verkaufsflächenrückbau in 2008, durch die allgemeine wirtschaftlich Entwicklung der Region seither sowie durch die wirtschaftliche Entwicklung des Ehle-Marktes resp. der dort angesiedelten Handelseinrichtungen keine Veränderung stattgefunden, die die Einzelhandelszentralität Gommerns in einer Art hat wachsen lassen, die aktuell die raumplanerischen Handelszentralitäten der benachbarten Grund-, Mittel- und Oberzentren bedrohen oder schädigen würde.

Unter den Rahmenbedingungen des vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplans, des in 2008 festgestellten massiven Kaufkraftabflusses im aperiodischen Bedarf, bei Berücksichtigung der eigenen Einschätzung, dass die seinerzeitige Situation sich nicht in ein die Nachbarzentren bedrohendes Szenario gewandelt hat, sowie bei Beachtung der besonderen städtebaulichen Disposition der beiden Versorgungsbereiche im Grundzentrum Gommern geht die Stadt davon aus, dass die Darstellung der Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" lediglich die Leistungsfähigkeit und infrastrukturelle Ausstattung des Grundzentrums in Umfang und Qualität planungsrechtlich sichert und sie damit das Ziel 35 des LEP (Grundzentrum als Standort der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen) sowie das Ziel 41 (Sicherung angemessener Daseinsvorsorge im zentralen Orten) in Hinblick auf den Einzelhandel in hervorzuhebend positiver Weise umsetzt, da die Baufläche die Handelseinrichtungen auf einen Versorgungsbereich konzentriert.

Die Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" ist im REP MD als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" festgelegt (Grundsatz der Raumplanung). Der Standort ist seit den 1990er Jahren in dieser Nutzung baulich vorhanden. Für Bestandsflächen der Ortslagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des REP MD gilt das Ziel der Raumplanung, dass sie von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen sind. Des Weiteren dient die Fläche der Umsetzung von Zie-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

len der Raumplanung an einem Standort, der keiner Wahlmöglichkeit unterliegt, da es sich um eine planungsrechtliche Sicherung einer gewachsenen Bebauungssituation handelt. Die Planungsabsicht des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" ist unter diesen Umständen nicht herstellbar.

Die **Sonderbaufläche "Windenergie"** ist aus dem wirksamen sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergieanlagen" übernommen. Sie spiegelt zudem die Festsetzungen des rechtskräftigen flächengleichen Bebauungsplans "Windeignungsgebiet Karith/ Vehlitz" wieder, aufgestellt für die dort zwischenzeitlich errichteten 13 Anlagen. Die Inhalte der beiden Bauleitpläne sind vor dem Hintergrund der vorliegenden Neuaufstellung inhaltlich überprüft worden. Änderungserfordernisse haben sich dabei nicht ergeben. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist weiterhin notwendig, da mit ihr der Ausschlussvorbehalt gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB für raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen außerhalb der Sonderbaufläche im übrigen Stadtgebiet – ohne die Flächen der Ortschaften Lübs und Prödel – verbunden ist. Er gilt nicht für Windenergieanlagen, die der Landwirtschaft dienen. An dem Ausschlussvorbehalt will die Stadt Gommern festhalten, da durch ihn eine räumliche Konzentration der Anlagen erreicht wird, die die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im übrigen Stadtgebiet minimiert. Er gilt nicht für das gesamte heutige Stadtgebiet, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans die Ortschaften Lübs und Prödel noch nicht zur Stadt Gommern gehört haben. Die Darstellung der Sonderbaufläche "Windenergie" als Überlagerung über die Fläche für die Landwirtschaft bewirkt auch, dass die teilweise Privilegierung landwirtschaftlicher baulicher Anlagen im Außenbereich den Belangen der Nutzung für Windenergieanlagen nachgeordnet ist. Die Sonderbaufläche entspricht der Fläche des "Eignungsgebiets für die Nutzung der Windenergie" Nr. 6 "Karith" des REP MD (Ziel der Raumplanung).

Nordwestlich der Baufläche entlang des Weges nach Nedlitz stehen zwei im Vergleich zu den Windenergieanlagen innerhalb der Baufläche kleinere Anlagen, die vor Aufstellung der beiden benannten Bauleitpläne errichtet wurden und Bestandsschutz genießen.

Die **Sonderbauflächen "Camping", "Wochenendhausgebiet" und "Wochenendplatz"** in Gommern sowie den Ortschaften Dannigkow und Prödel sind grundsätzlich aus dem jeweiligen wirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Den Sonderbauflächen des Naherholungsgebiets Plattensee (OS Dannigkow) liegt zudem der rechtskräftige Bebauungsplan "Plattensee", 1. Änderung zu Grunde. Die Darstellungen sind weiterhin notwendig für diese Nutzungen des temporären Freizeit- und Tourismus-Wohnens und die ihnen zugeordneten, dienenden baulichen Anlagen. Die Standorte sind wichtige Einrichtungen im Wirtschaftsleben der Stadt und für das Freizeitverhalten der Bevölkerung eines weiten Einzugsraums. Sie werden durch die Darstellungen für diese Nutzungen weiterhin planerisch gesichert. Gleichzeitig wird durch die enge Definition dieser Bauflächenkategorien die derzeitige planerische Absicht umgesetzt, die Standorte im weiten Außenbereich, größtenteils auch im Landschaftsschutzgebiet gelegen, nicht für eine allgemeine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

### **Städtebauliche Gliederung**

Bei der aneinandergrenzenden Darstellung von Bauflächen wurde darauf geachtet, dass durch eine geschichtete Abfolge von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen das Konfliktpotenzial in Folge der Nutzungen gemäß den allgemeinen Zweckbestimmungen minimiert ist.

### **Bauen im Außenbereich**

Die Aufträge des Baugesetzbuchs, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§ 1a Abs. 2) und die Bodennutzung lediglich generalisiert in den Grundzügen darzustellen, transferiert die Raumplanung in die Zielsetzung, dass die Bauentwicklung und dem zu Folge die Darstellungen der Bauflächen nur an vorhandenen Ortschaften und größeren Siedlungsstellen von einigem Gewicht zu konzentrieren sind. Die Bodennutzungen durch einzelne Wohnstellen oder gewerbliche Einrichtungen im Außenbereich werden daher in der Art der Nutzung ihrer Umgebung dargestellt. Im Außenbereich richten sich die Möglichkeiten von Bebaubarkeit und genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den umfänglichen Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ggf. aber einer denkmalrechtlichen.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Von der Möglichkeit, im Flächennutzungsplan, der vorbereitenden Bauleitplanung, die Inanspruchnahme durch die Darstellung von Maßen der baulichen Nutzung differenziert vorzubestimmen, z. B. durch Geschossflächenzahlen oder Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse oder Höhe baulicher Anlagen, wird in der vorliegenden Neuaufstellung im allgemeinen kein Gebrauch gemacht. Dieses Vorgehen bietet die Möglichkeit, bei konkreten Bebauungswünschen individueller und vielfältiger diesen Sachverhalt planen bzw. beurteilen zu können: sei es bei der gebietsbezogenen Schaffung von Planungsrecht der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) für eine anschließende Bebauung, sei es bei der bauaufsichtlichen Beurteilung von einzelnen Hochbauprojekten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne vorhandene verbindliche Bauleitplanung (gem. § 34 BauGB).

Von diesem Grundsatz wird lediglich bei der Sonderbaufläche "Windenergie" abgewichen, für die die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer maximal zulässigen Bauhöhe von 150 m dargestellt ist. Diese Höhenbegrenzung war bereits Regelungsinhalt des sachlichen Teilflächennutzungsplans "Windenergieanlagen". Sie wird beibehalten, weil die Stadt nach wie vor das damit manifestierte Abwägungsergebnis zwischen den Belangen der Energiegewinnung und den Schutzansprüchen des Landschaftsbildes weiterverfolgt und für den Fall des Repowerings der zwischenzeitlich bestehenden Windenergieanlagen auch weiterhin für erforderlich erachtet.

### **5.2.3 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden grundsätzlich solche Flächen dargestellt, die innerhalb des Sinnzusammenhangs von besonderer Bedeutung im Stadtgebiet (die zwei zentralen Standorte der Stadtverwaltung, Schulzentrum, zwei Kindergärten in Gommern), über das Stadtgebiet hinaus (Schloss Leitzkau) oder auf Grund ihrer Flächengröße (zwei Kindergärten in Gommern) sind.

Die Darstellung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs folgt dem Nutzungsbestand. Ausnahme ist die Feuerwehr in Menz, deren Ausweisung gibt den zukünftigen Standort wieder. Die Darstellung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen erfolgt nur am jeweiligen Kirchenstandort. Weitere Einrichtungen (z. B. Gemeindehaus) werden zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nicht markiert, zumal es keine Einrichtungsstandorte ohne Kirche gibt.

#### **5.2.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Als überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die klassifizierten Straßen des Bundes, des Landes und des Landkreises in ihren Streckenverläufen nachrichtlich übernommen worden. Diese Darstellung wird durch drei örtliche Hauptverkehrsstraßen ergänzt. Es handelt sich dabei um die Vehlitzer Straße (aus dem Ort Gommern führende Verbindung von der Kreisstraße 1220 zur Bundesstraße 246a), um die Friedhofstraße in Dannigkow (Verbindung aus dem Ort von der Kreisstraße 1015 zur Ortsumgehung der B 184) sowie um den Straßenzug Alter Weg – Zerbster Straße in Leitzkau (Verbindung zwischen den Landesstraßen 56 und 60). Die drei Verbindungen sind als wichtige Ergänzungen des übergeordneten Straßennetzes und in ihrer Funktion auch für den überörtlichen Verkehr von Bedeutung.

Die Bundesstraßen 184 und 246a werden mit hohem Verkehrsaufkommen genutzt, was zu merklichen Immissions- und Unfall-Belastungen in den Ortsdurchfahrten von Gommern, Wahlitz und Menz führt. Die Landes- und Regionalplanung sieht deshalb vor, dass die Bundesregierung Ortsumgehungen im Zuge dieser beiden Bundesstraßen planen lässt. Dazu wurden die Ortsumgehungen für die Aufnahme in den in Aufstellung befindlichen Bundesverkehrswegeplan 2015 beantragt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan folgen den Antragsunterlagen und weichen daher von der Planzeichnung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ab. Die gezeigten Linien besitzen keinen verbindlichen Aussagegehalt über die allgemeine Linienführung oder weitergehend über die genaue Lage der Straßen, da deren eigentliche Planung bisher nicht begonnen hat.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf Grund ihrer besonderen örtlichen Bedeutung dargestellt (s. Kap. 5.3: Gommern, Pöthen).

Als Bahnanlagen werden die Flächen nachrichtlich übernommen und dargestellt, die der Fachplanung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) unterliegen.

Als überörtliche Tourismusstrecken werden aus den Ebenen der Landes- und Regionalplanung das Blaue Band, der Elberadweg und die Straße der Romanik mit aktuellen Streckenverläufen nachrichtlich übernommen.

Die Einrichtungen des Verkehrslandeplatzes Magdeburg-City und des Sonderlandeplatzes Schönebeck-Zackmünde haben Auswirkungen auf das Stadtgebiet Gommerns durch die weitreichenden Bauschutzbereiche dieser Landeplätze. Die Informationen werden nachrichtlich übernommen. Die weiteren umliegenden Sonderlandeplätze in Möckern und Zerbst/ Anhalt haben keine Bauschutzbereiche bzw. keine mit Auswirkungen auf das Stadtgebiet Gommern.

#### **5.2.5 Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung**

Die Darstellungen folgen den von den entsprechenden Trägern mitgeteilten oder durch die Bestandsaufnahme erfassten vorhandenen Einrichtungen. Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Anlagen. Zum derzeitigen Stand sind vorhandene Ausbaivorhaben nicht bekannt. Die Vielzahl von Mobilfunk-Antennenstandorten wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da sie keine Relevanz für die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen hat. Als Informationsquelle über Standorte von Mobilfunkanlagen steht die EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur der Öffentlichkeit zur Verfügung.

## **5.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Richtfunktrassen**

---

Die Darstellungen folgen den durch die entsprechenden Träger mitgeteilten Leitungen und Richtfunkstrecken als nachrichtliche Übernahmen. Die Leitungen werden zur besseren Identifikation ggf. mit den mitgeteilten Benennungen bzw. die Richtfunkstrecken auch mit den Betreiberamen beschriftet. Bei den Elektrizitätsleitungen werden als Hauptübertragungsnetz Leitungen mit einer Nennspannung von 110 kV und darüber verstanden, die allerdings im Plangebiet nicht vorhanden sind. Leitungen mit geringerer Nennspannung werden im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Bei den Erdgasleitungen werden die Hochdruck-Transportleitungen, beim Trinkwasser die Fernleitungen mit einem Normdurchmesser von  $\geq$  DN 200 berücksichtigt. Bei den Abwasserleitungen werden die Drucktransportleitungen auf dem Weg zu den überörtlichen zentralen Kläranlagen einschließlich der auf dem Weg zwischenliegenden Abschnitte mit Freigefälleleitungen dargestellt. Drei Richtfunkstrecken des Technischen Polizeiamts Sachsen-Anhalt berühren das Stadtgebiet. Bei ihnen werden aus Gründen des Geheimschutzes die Start- und Endpunkte der Strecken nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **5.2.7 Grünflächen**

---

Die Darstellung von Grünflächen und ggf. vorhandenen Zweckbestimmungen basiert auf der aktuellen Nutzung nach der Bestandsaufnahme/ Biotoptypkartierung. Dabei handelt es sich insbesondere um Freiflächen im Siedlungsraum, die sowohl innerörtlich als auch entlang von Ortsrändern liegen. Sie sind z. T. auch relativ kleinflächig dargestellt, um damit den nicht baulichen Nutzungscharakter in bzw. am Rand der bebauten Ortslage zu dokumentieren und planungsrechtlich abzusichern. Dieses dient auch dazu, die Gliederung im Innern sowie die Verwebung mit dem Landschaftsraum abzubilden.

## **5.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

---

Die Darstellung der Wasserflächen gibt den aufgenommenen Bestand wieder. Sie erfolgt, weil die Gewässer für den Landschafts- aber auch für den Siedlungsraum wichtige gliedernde Elemente darstellen. Die Funktion der Elbe als Bundeswasserstraße ist zeichnerisch neben der Darstellung als Wasserfläche nicht wiedergegeben, da es dafür kein Planzeichen in der Planzeichenverordnung gibt.

Die vorgenommene Kennzeichnung der Überschwemmungsgebiete folgt den nachrichtlich übernommenen, durch das Landesverwaltungsamt verordneten Überschwemmungsgebieten. Die Verordnungsflächen umfassen die Gebiete, die bei statistischer Betrachtung mit mittlerer Wahrscheinlichkeit einmal in 100 Jahren überflutet werden (Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub>). Mit dem verordneten Überschwemmungsgebiet sind Einschränkungen im Nutzungs- und Baurecht begründet. Das (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind zu beachten. Es konnte weitgehend darauf verzichtet werden, Bauflächen in verordneten Überschwemmungsgebieten darzustellen. Lediglich in den bebauten Ortslagen Gommern und Vehlitz sowie bei den beiden Sonderbauflächen (Camping, Wochenendhausgebiet) des Naherholungsgebietes Prödel gibt es Überschneidungen. Dieses wird als unkritisch gesehen, da es sich um historisch gewachsene Bebauungssituationen handelt, bei denen das Gefährdungspotenzial durch Hochwasser



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

auch vor Ort bekannt ist. Die Überschneidungsflächen bestehen bei den beiden Sonderbauflächen überwiegend aus Freiflächen.

### **5.2.9 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**

---

Die Stadt Gommern legt Wert auf die Erhaltung der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und Betriebsstandorte und würdigt die Bedeutung der Landwirtschaft als wichtiger Faktor im Wirtschaftsleben der Stadt sowie deren Beitrag zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft durch die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft auf entsprechend genutzten Arealen im Außenbereich. Gegenüber den wirk-samen Flächennutzungsplänen konnten in der Neuaufstellung gerade gewerbliche Bauflächen in bedeutendem Umfang zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen werden.

Die Stadt Gommern sucht bei der Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft Nutzungskonflikte zwischen den Interessen der Landwirtschaft und dem Naturschutz zu vermeiden. Soweit die Flächen für die Landwirtschaft durch Flächen für die Landschaftspflege und den Naturschutz überlagert sind, ist es Ziel die landwirtschaftliche Nutzung mit den Zielen des Naturschutzes zu vereinbaren.

Im Norden des Stadtgebiets zwischen Karith, Vehlitz und Nedlitz liegt in überlagern-der Darstellung eine Sonderbaufläche "Windenergie" über der Fläche für die Land-wirtschaft. Dieses bewirkt, dass dort die teilweise Privilegierung landwirtschaftlicher baulicher Anlagen im Außenbereich den Belangen der Nutzung für Windenergieanla-gen nachgeordnet ist.

Die Darstellung der Waldflächen basiert auf der aktuellen Bestandsaufnahme und der nachrichtlichen Übernahme der Flächen, die nach dem Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) als Wald einzustufen sind.

### **5.2.10 Grünordnung**

---

Im Stadtgebiet kommen eine Vielzahl der naturrechtlichen Schutzgebiete und -objekte vor, die in ihren jeweiligen Abgrenzungen bzw. Standorten im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen dargestellt werden. Dabei werden insbesondere die west-lichen bis südlichen Bereiche weiträumig von Schutzgebieten der Kategorien Bio-sphärenreservat, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiet und Land-schaftsschutzgebiet überdeckt. In diesen Flächen liegen tlw. auch der Ort Dornburg, die Siedlungsstelle Neuer Krug, westlich der Bahn gelegene Teile Prödels sowie die meisten Sonderbauflächen für die Freizeit- und Tourismus-Nutzungen. Da dem Tou-rismus in der Elbaue in Zukunft eine wachsende Bedeutung zukommt ist in diesen Bereichen eine sorgfältige Abwägung der natur- und landschaftsschutzfachlichen Be-lange erforderlich. Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung, die zu den gewählten planerischen Entscheidungen führten, nach den Schutzgütern diffe-renziert aufgeführt (vgl. Kap. 6 "Umweltbericht").

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-tur und Landschaft werden im Einheitsgemeindegebiet aufgrund des überwiegend ge-ringen Flächenumfangs nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie würden die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgrund des Maßstabes überfordern. Um die Anstoßwirkung der Maßnahmen z. B. zur angestrebten Entwicklung von großräumi-gen Biotopvernetzungen und planerischen Konzepten für zukünftige Ausgleichsmaß-nahmen (Ökopool) zu gewährleisten werden sie gesondert in der Anlage 8 "Land-schaftsschutz/ Naturschutz; Flächenpool (Suchraum)" dargestellt.

## 5.2.11 Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

---

### Regelungen für die Stadterhaltung

Die Kennzeichnung des durch die Stadt Gommern förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Altstadt Gommern dient zur Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über den Sachverhalt, als Anstoßwirkung auf potenzielle Fördermöglichkeiten und temporäre Nutzungs- bzw. Verfügungsbeschränkungen.

### Regelungen für den Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) zu schützen, zu erhalten und zu pflegen, unabhängig davon, ob sie bereits durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) in ein Denkmalverzeichnis aufgenommen wurden oder nicht. *"Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist"* (§ 1 DSchG ST). Die Denkmalverzeichnisse dienen dazu, den Denkmalbestand zu manifestieren und ihn verwalten zu können. Die Zuordnung in eines der Denkmalverzeichnisse erfolgt in verschiedenen Kategorien, u. a. in Denkmalbereiche (Ensembles), Baudenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale; sie können auch aus einem oder mehreren Gebäuden sowie Freiflächen bestehen, bspw. Gärten) sowie archäologische Kultur- und archäologische Flächendenkmale (jew. ober- oder untertägig). Die vier Kategorien sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Das dient auf dieser planerischen Ebene in erster Linie der allgemeinen Information über die Einstufung als Kulturdenkmal zur Berücksichtigung bei weiterführenden Planungen.

Die mitgeteilten Denkmalbereiche, Baudenkmale sowie die obertägigen archäologischen Kulturdenkmale werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Zusätzlich sind in Anlage 3 Auszüge aus den entsprechenden Denkmalverzeichnissen sowie die Kennzeichnungen in den zusammenfassenden Themenkarten "Denkmalschutz" zu finden. In der Anlagekarte sind die den Baudenkmalen durch die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land zugeordneten Flurstücke eingezeichnet.

Die Listen der untertägigen archäologischen Kulturdenkmale sowie der archäologischen Flächendenkmale sind derzeit in Überarbeitung und wurden deshalb nicht durch das LDA mitgeteilt. Es erfolgte lediglich eine kartografische Information über deren ungefähre Lagen und Ausdehnungen. Die Flächen sind teilweise außerordentlich groß (z. B. Gefechtsfeld Möckern im Stadtgebiet ~10.800 ha; Stadt Gommern insgesamt ~16.000 ha). Daher und unter Berücksichtigung der Informationsdichte der übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die untertägigen archäologischen Kultur- und Flächendenkmale zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sondern nur in den Karten der Anlage 3 wiedergegeben.

Ein anderes Instrument der Denkmalschutzbehörden zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht bzw. zur Sicherung von Bodendenkmalen, ist die Einrichtung von Grabungsschutzgebieten. Solche sind derzeit im Stadtgebiet allerdings nicht vorhanden.

Bei Kulturdenkmalen sind für beabsichtigte Bau-, Renovierungs-, Abriss- oder Grabungsarbeiten am Denkmal selbst und in seiner relevanten Umgebung sowie bei geplanten Nutzungsänderungen vor Beginn der Arbeiten bzw. der Änderung denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land einzuholen. Die Genehmigungen können mit

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Maßgaben verbunden sein, z. B. Aufmaße, Dokumentationen. Es ist ratsam, die fachliche Unterstützung und Beratung der Denkmalbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land sowie Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) in Anspruch zu nehmen.

Die Frage, ab welcher Bearbeitungstiefe bei Eingriffen in den Boden eine Genehmigungspflicht vorliegt, kann nicht grundsätzlich beantwortet werden. Zum Schutz bisher unbekannter Kulturdenkmale im Boden gilt: *"Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen"* (§ 9 Abs. 3 DSchG ST).

### **5.2.12 Sonstige Planzeichen**

---

#### **Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**

Die Kennzeichnung der besagten Bauflächen geschieht als nachrichtliche Übernahme der Auskünfte der beiden zuständigen Träger bzw. Dienstleister der Abwasserbeseitigung. Sie dient der Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über diesen Aspekt der örtlichen Erschließungssituationen der Bauflächen. Bei nicht vorgesehenem Anschluss sind ggf. anfallende Abwässer zu sammeln und der ordentlichen Beseitigung zuzuführen.

Die Abwasserbeseitigungskonzepte im Stadtgebiet sehen vor, dass die Orte Hohenlochau und Kressow nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Auch in den Randbereichen der grundsätzlich kanalisiert Orte gibt es Grundstücke, für die der Anschluss an das Abwassernetz nicht vorgesehen ist. Der Kleinteiligkeit dieser Flächen und dem Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) geschuldet werden sie nicht gekennzeichnet. Die Bauflächen im Außenbereich sind grundsätzlich entsprechend der Sachlage überwiegend als dezentral zu entsorgende Flächen gekennzeichnet. Die Sonderbaufläche "Windenergie" ist nicht mit der sachlich zutreffenden Kennzeichnung versehen, da für sie diese textliche Erwähnung als ausreichende Anstoßwirkung gehalten wird und das Fortlassen die Lesbarkeit der Planzeichnung erhöht. Bei kleineren und im Flächennutzungsplan nicht dargestellten Siedlungsstellen/ Besiedlungen ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass die Abwasserentsorgung dezentral erfolgen muss.

#### **Flächen und Standorte von Altlasten und Altlasten-Verdacht**

Die kennzeichnungspflichtigen Altlasten bzw. Altlasten-Verdachte wurden gemäß der Mitteilung der das Altlasten-Kataster führenden Bodenbehörde des Landkreises Jerichower Land nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Hinzu kamen Informationen über weitere, nicht-kennzeichnungspflichtige Altlasten und Altlasten-Verdachte im Stadtgebiet. Beide Zusammenstellungen sind in der Anlage 4 zu dieser Begründung als Listen und auf Übersichtskarten wiedergegeben. Die nicht-kennzeichnungspflichtigen Altlasten und Altlastenverdachte sind auf den Übersichtskarten auf Grund des Abbildungsmaßstabs und der Nähe der Markierungen zueinander z. T. nicht einzeln aufgeführt und nicht alle mit der jeweiligen Inventarnummer beschriftet.

Die Kennzeichnung und die Wiedergabe der nicht-kennzeichnungspflichtigen Altlasten dienen zur Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über diesen Sachverhalt.

### **Bergbaufelder**

Nach Auskunft des für das Markscheide- und Berechtensamswesen zuständigen Landesamts für Geologie und Bergwesen sind im Stadtgebiet vier Bergbaufelder vorhanden, zwei von ihnen gehen darüber hinaus. Sie sind in ihren Ausdehnungen und den Bodenschatz-Spezifikationen nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet worden. Die Kennzeichnung dient zur Information der Verwaltungen und der interessierten Öffentlichkeit über die Vergabe von Bergbauberechtigungen bzw. die Gewährung von Bergwerkseigentumsrechten.

### **Grenzen der Einheitsgemeinde Stadt Gommern und ihrer Ortschaften**

Die Kennzeichnung der Grenzen dient der Kenntlichmachung des Stadtgebiets und des Planungsraums des Flächennutzungsplans sowie der Untergliederung des Stadtgebiets in Ortschaften.

Das Stadtgebiet Gommern besitzt eine kleine Exklave südwestlich Vogelsangs (etwa 0,5 ha), nördlich der Ehle und südlich des Gerstenbergs, abgetrennt durch einen knapp 4 m breiten Streifen Schönebecker Gebiets (Gemarkung Plötzky). Die Exklave ist Teil der Gemarkung Gommern (Flur 1, Flurstück 83). Ferner gibt es noch zwei linienhafte, schlankere Einkerbungen durch Schönebecker in Gommeraner Gebiet, die eine etwa 280 m nordöstlich der Exklave, die zweite am Waldrand westlich der Klusberge, in Verlängerung der Gemarkungsgrenze zwischen Gommern und Wahlitz. Alle drei Stellen können auf Grund ihrer Kleinheit bzw. schlanken Dimensionen im Abbildungsmaßstab des Flächennutzungsplans (1: 10.000) nicht mit der Kennzeichnung des Stadtgebiets/ Planungsraums (gestrichelte Linie) kenntlich gemacht werden. Die gering wahrnehmbaren weißen Flächen an diesen Stellen in der farbigen Darstellung des Flächennutzungsplans sind daher aber kein Zeichenfehler, sondern Flächen der Nachbarstadt Schönebeck (Elbe).

## **5.3 Gemarkung Gommern und die Ortschaften (Ortslagen)**

---

### **5.3.1 Ortschaft Dannigkow**

---

#### **Dannigkow (Ort)**

In Dannigkow tragen neben der überwiegend historischen Bebauung vor allem die aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und Handwerksbetriebe am alten Dorfanger zur dörflichen Prägung bei. Die sich hieran angliedernden Siedlungsteile neuerer Zeit werden wie das Altdorf daher als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Durch die Darstellung von Wohnbaufläche (W) im südlichen Teil des Ortes werden die in verbindlichen Bauleitplänen festgesetzten Baugebiete, in abgeleiteter Form, übernommen. Die einzige Festlegung aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg mit unmittelbarem Bezug für die Ortslage Dannigkow ist das Vorranggebiet Hochwasserschutz im Verlauf der Ehle (Z – Ziel der Raumplanung). Die Darstellungen der gemischten Bauflächen berücksichtigt die aktuell festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ<sub>100</sub> dadurch, dass sie weitgehend ohne Überschneidung mit diesen Flächen auskommt. Lediglich an einigen wenigen und kleinräumigen Stellen der bestehenden Bebauung folgen die Bauflächen dem Gebäudebestand auch in das Über-

schwemmungsgebiet hinein, in Rücksichtnahme auf die in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts entstandene Situation und den Erfahrungen mit der Hochwassergefahr vor Ort. Von mittelbarer Bedeutung für den Ort ist die nördlich vorbeiführende Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (Z) im Zuge der B 184 (seit 2008 unter Verkehr). Bei der Trassierung der Ortsumgehung wurde durch den gewählten Abstand zur Ortsbebauung der seinerzeitig erforderliche Schutz gegen Verkehrslärm berücksichtigt. Ein weiteres Heranrücken mit wohnbaurelevanten Bauflächen ist deshalb städtebaulich nicht geboten. Die dargestellte Ortserweiterung (Wohnbaufläche) liegt auch deshalb an der Südseite des Ortes, weit entfernt zu Festlegungen der Raumordnung. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht besteht.

Die Ausweisung von Erweiterungsflächen für das Wohnen erfolgt in angemessenem Umfang zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung am südlichen Ortsrand. Die Erweiterungsfläche ist dabei Teil des das Stadtgebiet weiträumig betreffenden untertägigen archäologischen Kulturdenkmals "Gefechtsfeld Möckern".

Im Westen der Ortslage befinden sich die Anlagen des örtlichen Sportvereins. Daher wird an dieser Stelle Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, um das Areal in seinem Umfang für Freizeitnutzungen abzusichern.

Die bauliche Entwicklung ist durch den Verlauf der Ehle mit ihren Überschwemmungsgebieten und naturschutzfachlichen Festlegungen (FFH), eingeschränkt. Des Weiteren grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" unmittelbar im Südwesten an den westlich der Ehle liegenden Siedlungsarm an.

### **Kressow**

Der Ort wird nördlich von der Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung im Zuge der B 184 tangiert. Die Bauflächendarstellung reagiert auf diese gewachsene Situation mit differenzierter Darstellung von gemischter Baufläche an die Straße angrenzend und Wohnbaufläche bei größerer Entfernung. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung besteht nicht.

Die vorliegende Neuaufstellung folgt an dieser Stelle bei der Wahl der Arten der Bauflächen den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans und leitet aus den festgesetzten Baugebieten entsprechend die Darstellung von gemischter Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) ab.

### **Naherholungsgebiet Plattensee**

Das Naherholungsgebiet Plattensee liegt landschaftlich reizvoll, umgeben von Wäldern, an den Seen, die durch den früheren Quarzit-Tagebau entstanden sind. Das Naherholungsgebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe", daher bildet die vorliegende Planung nur die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete in abgeleiteter Form ab. Das Sondergebiet "Ferienlager" wurde nicht in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen, da dieser Nutzungszweck aufgegeben worden ist. Entsprechend der jetzigen Nutzung wird Wald dargestellt.

Die Sonderbauflächen liegen vollständig in dem Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" Nr. 8 "Naherholungsgebiet Elbaue/ Heidegarten Gommern" (G – Grundsatz der Raumplanung). Die Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen ("Wochenendplatz", "Camping" und "Wochenendhausgebiet") sind aus dem Nutzungskanon des festgelegten Vorbehaltsgebiets entwickelt. Nördlich der Sonderbauflächen führt eine Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – Ziel der Raumplanung) entlang. Ein

Konflikt wird auf Grund der Entfernung und unter Berücksichtigung des temporären Aufenthaltscharakters der dort liegenden Sonderbaufläche "Wochenendplatz" nicht gesehen. Die touristische Markensäule des Landes Sachsen-Anhalt "Elberadweg" (Z) ist mit dem aktuell publizierten Streckenverlauf eingetragen. Dieser weicht daher von der kartographischen Darstellung des REP MD ab.

### **Außenbereich**

Die vor 1991 entstandene Stallanlage im Nordosten des Ortes Dannigkow gehört weder strukturell noch funktional zur Ortslage und wird deshalb dem Außenbereich zugeordnet. Da es sich hierbei um eine bauliche Nutzung handelt, die im Außenbereich nicht privilegiert ist, die Nutzung im bestehenden Ausmaß aber planungsrechtlich abgesichert werden soll, erfolgt die Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft". Die Sonderbaufläche liegt mit dem nördlich des Wirtschaftswegs liegenden Anteil in dem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 8 "Ackerland zwischen Möckern und Gommern". Südöstlich grenzt das Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" an. In dieser Gemengelage, verschärft durch die Abgrenzungsproblematik auf der kleinmaßstäblichen Kartenausgabe des REP MD, wird daher für die Bestandsnutzungen kein Konflikt mit den Grundsätzen der Raumplanung gesehen.

Im Außenbereich von Dannigkow existieren weitere bauliche Anlagen. In Theuberg stellen historisch überkommene Hofstellen einen Siedlungssplitter dar. Eine Verfestigung der Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Bereich ist, nach regionalplanerischen Vorgaben, nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Darstellung entsprechender Bauflächen bleibt somit aus, die Absicherung bestehender Anlagen wird durch den Bestandsschutz gewährleistet. Darüber hinaus gibt es keine Konflikte mit der Regionalplanung, da im Bereich der baulichen Nutzungen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete liegen.

Des Weiteren wurden großflächig Darstellungen übergeordneter Rechtssetzungen nachrichtlich übernommen. Im Süden befinden sich mit dem Biosphärenreservat "Mittelbe" und dem Landschaftsschutzgebiet 23 "Mittlere Elbe", sensible Freiräume, die von regulärer baulicher Inanspruchnahme freizuhalten sind. Die Entwicklung von Freizeit- und Tourismusnutzungen sollte unter Abwägung der natur- und landschafts-schutzbezogenen Umweltbelange nicht ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie der Verlauf der Bahnstrecke Magdeburg – Dessau strukturieren den Außenbereich signifikant. Die weiteren Darstellungen erfolgen aufgrund der tatsächlichen Nutzungen (Wald/ Landwirtschaft/ Grünfläche).

## **5.3.2 Ortschaft Dornburg**

### **Dornburg (Ort) und Neuer Krug (Siedlungsstelle)**

Die Ortschaft Dornburg liegt landschaftlich reizvoll in der Nähe zum ostelbischen Ufer, am Abzweig der alten Elbe, aber straßenverkehrlich vergleichsweise abgelegen. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Abbildung des aktuellen Nutzungsbestands. Die Gesamtstruktur des Ortes ist nach wie vor dörflich gemischt. Dies betrifft sowohl den zentralen Ort als auch die nördlich gelegene Siedlungsstelle "Neuer Krug". Die Ausweisung gemischter Baufläche soll das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben dokumentieren und als Ziel den Erhalt der gemischten Nutzungsformen formulieren. Die Begrenzung der im Ort dargestellten gemischten Bauflächen berücksichtigt die teilweise angrenzenden und hier

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

flächengleichen Vorranggebiete (Z – Ziele der Raumplanung) "Hochwasserschutz" (festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe) und "Natur und Landschaft" Nr. XVI "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg/ Kreuzhorst" in dem es keine Überschneidungen mit diesen Flächen gibt. Nördlich und östlich grenzen an den Ort Dornburg Vorbehaltsgebiete (G – Grundsätze der Raumplanung) "Tourismus und Erholung" Nr. 12 "Östliches Elbtal bei Walternienburg" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 20 "Flusslandschaft Elbe und Mulde" an. In diesen Flächen liegt die Siedlungsstelle "Neuer Krug". In einer aus dem Eigenbedarf erwachsenden Bauflächenentwicklung wird kein Konflikt mit den Grundsätzen der Raumplanung gesehen, da die Flächen bereits bewusst über die seinerzeit besiedelten Flächen gelegt worden sind.

Prägend für die Ortslage ist das Schloss Dornburg, um das sich die bestehende Bebauung gruppiert. Die Schlossanlagen unterliegen dem Denkmalschutz. Östlich und westlich der Ortslage prägen große Grünflächen die Darstellung, es handelt sich hierbei teilweise um die ehemaligen Schlossgärten die nun für die Naherholung und für sportliche Zwecke genutzt werden.

Der Siedlungskörper von Dornburg befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr. 51 "Mittlere Elbe", bei zukünftigen Entwicklungen sind die Vorhaben hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit Schutzziele der Gebietsverordnung einer Prüfung zu unterziehen. Dies sollte aber nur in Betracht gezogen werden, wenn das Planungsziel nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden kann.

Der Friedhof von Dornburg befindet sich an der Siedlungsstelle "Neuer Krug", die Darstellung von Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung entspricht dem Freiflächencharakter in angemessener Weise.

### **Außenbereich**

Östlich der Ortslage, beidseits der Kreisstraße nach Prödel, liegt die Wohnstätte "Schäferei" bzw. "Alte Schäferei". Die Flächen stellen historisch überkommene Hofstellen dar und bilden einen Siedlungssplitter. Eine Verfestigung der Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Bereich ist, nach regionalplanerischen Vorgaben, nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Darstellung entsprechender Bauflächen bleibt somit aus. Die Absicherung bestehender Anlagen und eine geringfügige Fortentwicklung werden durch den Bestandsschutz gewährleistet. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit richtet sich nach § 35 Abs. 4 BauGB. Der Bereich "Alte Schäferei" liegt in den Vorbehaltsgebieten (G – Grundsätze der Raumplanung) "Tourismus und Erholung" Nr. 8: "Naherholungsgebiet Elbaue/ Heidegarten Gommern" und "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 20: "Flusslandschaft Elbe und Mulde". In der vorhandenen baulichen Nutzung wird kein Konflikt mit den Grundsätzen der Raumplanung gesehen, da deren Flächenfestlegungen bereits bewusst über die seinerzeit besiedelten Flächen gelegt worden sind. Darüber hinaus gibt es dort keine Konflikte mit der Regionalplanung, da keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vorhanden sind.

Südwestlich der Ortslage von Dornburg dominieren naturschutzrechtliche Darstellungen – teilweise überlagernd – Biosphärenreservat, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiete der Elbe (HQ<sub>100</sub>). Der Außenbereich hat in diesem Bereich aufgrund seines sensiblen Charakters auch einen hohen Wert für Tourismusfunktionen und sollte daher von einer baulichen Inanspruchnahme grundsätzlich ausgenommen werden. Die Darstellung erfolgt aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Freiflächen (Wald/ Landwirtschaft/ Grünfläche).

### 5.3.3 Gemarkung Gommern

#### Gommern (Ort)

Im historischen Ortskern zwischen den Kirchen und dem Rathaus sowie entlang der Ortsdurchfahrt der K 1015 – die frühere B 184 – herrschen gemischte Strukturen und Nutzungen vor. An den Rändern dieser Kernzone sind im Verlauf der vergangenen 150 Jahre verschiedene, in sich jeweils sehr homogene Wohngebiete entstanden. Der Flächennutzungsplan nimmt dem entsprechend eine differenzierte Darstellung von gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) vor.

Im Zentrum von Gommern ist zwischen der Knickstraße und dem Knickgraben die städtebauliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen. Im Unterschied zu den dörflichen Ortslagen ist hier eine Nachverdichtung auch in den Blockinnenbereichen denkbar. Deshalb werden durchgängig Bauflächen dargestellt. Die Darstellung von Wohnbauflächen (W) erfolgt entsprechend der vorhandenen Prägung. Der angrenzende Bereich im Norden, entlang der Bahntrasse, wird entsprechend der vorhandenen Gewerbebetriebe und zum Verweis auf die Verkehrsemissionen durch den Schienenweg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Stadt Gommern ist historisch durch ihren industriellen Schwerpunkt für Rohstoff-erkundungs- und -fördertechnik als bedeutender Gewerbestandort geprägt. Das dabei entstandene enge Nebeneinander von Schall emittierenden Betrieben – und den damit verbundenen Verkehrswegen – und z. T. stark verdichteter Wohnnutzung kann durch die aktuelle Bauleitplanung nicht vollständig gelöst werden. Neue empfindliche Nutzungen im Einflussbereich von Bahnanlagen, stark frequentierten Straßen oder erheblich emittierendem Gewerben werden durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Gewerbliche Nutzungen bestehen zu beiden Seiten an der Magdeburger Straße mit dem "Industriepark I" und westlich des "Ehle-Marktes". Letztgenannte Fläche wird zwischen Orts- und Waldrand zu Gunsten neu ausgewiesener Flächen zwischen der Magdeburger Straße und der Ortsumgehung (B 184/ B 246a) reduziert. Der gewerbliche Schwerpunkt der Stadt Gommern erstreckt sich vom "Industriepark I" bis einschließlich zum Karither "Industriepark I – Erweiterung". Gegenüber dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen neu organisiert und deutlich reduziert. Damit berücksichtigt die Stadt Gommern die veränderte Straßenverkehrssituation seit dem Bau der Ortsumgehung, die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die zurückhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, ohne jedoch ihre regionalplanerische Aufgabe zu vernachlässigen, eine Konzentration von Arbeitsstätten am Ort der zentralörtlichen Funktionszuweisung herbeizuführen. Die Bebauungsplan-Gebiete "Industriepark I" (in Kraft 2003) und "Industriepark I – Erweiterung" (in Kraft 2005) sind vor Rechtskraft des REP MD aufgestellt worden. Für ihre Flächen gilt daher nicht die regionalplanerische Festlegung des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming". Die Ausweisung gewerblicher Baufläche im Zwischenraum der Bebauungsplan-Gebiete westlich der Karither Straße greift z. T. vorhandene gewerbliche Nutzungen auf und schafft darüber hinaus gewerbliche Entwicklungsflächen, die stadtstrukturell und stadtplanerisch den Siedlungskörper sinnvoll ergänzen, in dem die zuvor genannten Teile zusammengeführt werden. Der Flächennutzungsplan weicht deshalb von der regionalplanerischen Festlegung des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" ab.

Die ortsnäheren Bereiche an der Karither Straße bis hin zur Vehlitzer Chaussee werden, der Nutzungsmischung folgend, mit gemischten Bauflächen dargestellt. An der



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Vehlitzer Chaussee ist eine kleine Fläche als Entwicklungsfläche aufgenommen, um dort die Ortslage zu arrondieren und eine baulich vorteilhafte Ortseingangssituation im Flächennutzungsplan zu ermöglichen. Die Entwicklungsfläche ist im REP MD mit keiner Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsfestlegung versehen.

Das Baugebiet "Pfungstwiese" in Klein Gommern liegt östlich der Bahntrasse, deutlich von der Ortslage abgesetzt. Das Konzept des bisherigen Flächennutzungsplans, den Zwischenbereich zwischen Klein Gommern und der Vehlitzer Chaussee zu bebauen, kann aus Gründen der dafür zu geringen Baulandnachfrage und damit verbunden der fehlenden Integrierbarkeit in den vorhandenen Siedlungskörper (Barrierewirkung der Bahnstrecke) im damaligen Umfang nicht beibehalten werden. Die Darstellungen werden auf die Erweiterungsfläche westlich des Baugebietes "Pfungstwiese" zurückgenommen, eine Bebauung beidseits des Wirtschaftsweges, der in den Tulpenweg in Klein Gommern übergeht. Die Fläche ist im REP MD als Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (hier Flussbereich der Ehle) festgelegt. Laut Begründung zum LEP 2010 werden den landes- und regionalplanerischen Vorranggebieten "Hochwasserschutz" regelmäßig die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ<sub>100</sub> zu Grunde gelegt. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Ehle sind nachrichtlich im Flächennutzungsplan enthalten. Sie liegen im Bereich Klein Gommern weit überwiegend südlich der Zerbster Chaussee und greifen lediglich im Verlauf des Grabens, der an das Baugebiet Pfungstwiese/ Klein Gommern westlich angrenzt, nach Norden über die Chaussee hinaus. Das Überschwemmungsgebiet ist dort auf den Querschnitt dieses Grabens sowie auf den Querschnitt eines Abzweigs begrenzt, der ostwärts zwischen der Chaussee und dem gleichen Baugebiet verläuft. Zudem zeigt auch das HQ<sub>200</sub>/HQ<sub>extrem</sub> (siehe Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft) entlang der beiden Gräben nördlich der Zerbster Chaussee keine größeren Ausdehnungen. Bei Berücksichtigung der aktuell festgesetzten Überschwemmungsgebiete scheint der REP MD mit der Ausdehnung des Vorranggebietes Hochwasserschutz dort nicht mehr dem aktuellen Wissens- bzw. Festsetzungsstand zu entsprechen. Dafür sprechen auch die Baugenehmigungen der jüngsten Vergangenheit für die Neubauten im Bereich "Alte Gärtnerei", die auch in dem Vorranggebiet Hochwasserschutz liegen. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete legt der REP MD dort nicht fest. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung wird daher dort nicht gesehen.

Gegenüber der "Pfungstwiese" wird die Darstellung von gemischter Baufläche aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes deutlich gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999 eingekürzt, durch die vorhandene bauliche Prägung des Bereichs (ehemalige Tankstelle) ist weiterhin eine bauliche Inanspruchnahme sinnvoll. Da die Baufläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, folgt sie auch den Zielen der Raumplanung für das Vorranggebiet "Hochwasserschutz".

Die Sonderbauflächen "Seniorenwohnen" und "Burg" werden in Gommern dargestellt, da die Stadt an diesen konkreten Stellen die spezielle Nutzung würdigen möchte, die sich sowohl auf die besondere Lage am Ortsrand als auch auf denkmalschutzrechtliche Belange bezieht. Der Sonderbaufläche "Seniorenwohnen" liegt der Bebauungsplan "Mühlenteich" mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets zu Grunde. Der Burgbereich ist im REP MD als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege festgelegt.

Die bauliche Entwicklung von Gommern ist durch den Verlauf der Ehle mit ihren Überschwemmungsgebieten und den naturschutzfachlichen Festlegungen (FFH-Gebiet) sowie durch das vorhandene Landschaftsschutzgebietes "Mittelalbe" insbesondere in seinen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nach Osten, Süden und Westen erheblich eingeschränkt. Am Kulk sind zusätzliche Ausweisungen eines ge-

geschützten Landschaftsbestandteils, zugleich FFH-Gebiet, und eines Naturdenkmals nachrichtlich übernommen. In diese Bereiche sollten Ausweitungen des vorhandenen Siedlungskörpers vermieden werden. Die baulichen Nutzungen an der Pretziener Straße werden daher als Siedlungssplitter im Außenbereich nicht mit Bauflächen dargestellt.

Gemeinnützige Einrichtungen wie die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kirchen, Feuerwehr usw. werden im Zentralort Gommern, im Gegensatz zu den dörflichen Ortschaften, zusätzlich zu der Zweckbestimmung durch Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Dieses geschieht insbesondere, um die teilweise deutlich größeren, zugehörigen Grundflächen zu verdeutlichen, und allgemein um damit die Anstoßwirkung der Darstellungen der Versorgungseinrichtungen im zeichnerischen Darstellungsdickicht im zentralen Ort zu erhöhen.

Im Südosten der Ortslage, insbesondere entlang der B 246a, befinden sich eine Reihe gewerblicher Nutzungen wie z. B. Handwerker, Dienstleistungsunternehmen, Einzelhändler sowie Schank-, Speise- und Beherbergungsbetriebe. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsprägung sowie aufgrund der emissionsschutzrechtlichen Belange, die sich durch den Verlauf der Ausfallstraße Richtung Schönebeck (Elbe) ergeben, wird gemischte Baufläche (M) für diesen Bereich dargestellt. Hiermit dokumentiert die Stadt ebenfalls den Willen in diesem Teil der Ortslage eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetreibenden bzw. die Erweiterung vorhandener gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch weiterhin zu ermöglichen. In Arealen, in denen die für gemischte Baufläche erforderliche, konstituierende gewerbliche Nutzung nicht gegeben ist und die Wohnfunktion weiterentwickelt werden soll, wird entsprechend Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der südwestliche Siedlungsbereich von Gommern ist sehr stark durch eine fast ausschließliche Wohnnutzung geprägt, die Darstellung trägt diesem Umstand Rechnung, indem hier die größte zusammenhängende Wohnbaufläche des Stadtgebietes ausgewiesen wird. Dieser Siedlungsteil soll hinsichtlich seiner Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Daher werden zwischen dem bestehenden Baugebiet "Schenkenteich" und der zentralen Ortslage sowie westlich und südlich des Siedlungskörpers bisher unbebaute Entwicklungsflächen ausgewiesen. Dies ist erforderlich um, in Verbindung mit den bereits oben beschriebenen Bauflächen, ein angemessenes Spektrum an Wohnstandorten für zukünftige Bauwillige vorzuhalten um deren Bandbreite an Wohnansprüchen zu entsprechen. Die Fläche zwischen Waldstraße und Am Walde im Süden sowie die westlichen, straßenbegleitenden Entwicklungsflächen entlang Rudolf-Breitscheid-, Friedrich-Engels- und Hermann-Ebel-Straße sind von keinen flächenhaften regionalplanerischen Festlegungen betroffen.

Die Fläche des Lückenschlusses zwischen dem Baugebiet "Schenkenteich" und dem Ort Gommern wird entsprechend der geplanten Nutzung größtenteils als Wohnbaufläche und östlich, bei Berücksichtigung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs, als gemischte Baufläche dargestellt. Die Freiflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der REP MD legt für große Teile der Entwicklungsflächen ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" fest. Wie bereits erwähnt, begrenzen im Westen, Süden und Osten naturschutzfachliche Zwänge das bauliche Flächenwachstum des Ortes. Nach Norden stellen die Nutzungen des Industriegebietes und der Bahnstrecke unter den derzeitigen gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen unüberwindliche Hindernisse dar. Auch wenn allgemein der Innenentwicklung des Ortes erste Priorität eingeräumt wird, kann die Stadt nicht auf das Vorhalten von wohnbaulich nutzbaren Entwicklungsflächen verzichten, um flexibel auf verschiedenste Nachfragen reagieren zu können. Eine Bauentwicklung an dieser Stelle beendet zudem die derzeit städtebaulich nachteilige Situation des Baugebiets Schenkenteich

als Siedlungsexklave, indem sie durch quasi interne Bauflächenentwicklung mit dem übrigen Siedlungskörper verbunden wird. Der Zustand als Siedlungsexklave entspricht nicht dem Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans von 1999, der an dieser Stelle und nördlich darüber hinausgehend in Richtung auf die Ehle Wohnbaufläche darstellt, die am westlichen Rand mit dem Baugebiet "Schenkenteich" lediglich in einem ersten Umsetzungsschritt baulich in Anspruch genommen worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll fortgesetzt werden. An der Entwicklungsabsicht eines zusammenhängenden Siedlungskörpers wird durch die Darstellungen der Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche weiterhin festgehalten. Dem Grundsatz der Raumplanung in Gestalt des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" kann daher nicht gefolgt werden. Die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen bleiben in Anbetracht aktueller Bevölkerungsentwicklungsprognosen hinter denen des Flächennutzungsplans von 1999 zurück und beschränken sich auf die Teile zwischen der am Südrand liegenden Erschließungsstraße und einem nördlich verlaufenden Graben als vorhandenes, landschaftsgliederndes Element. Der Raum zwischen den Bauflächen und der Ehle wird mit langfristiger Entwicklungsperspektive als Grünfläche dargestellt. Die vorhandene ackerbauliche Nutzung wird dadurch nicht behindert.

Zwischen dem Flussraum der Ehle, der Straße "Im Gewerbepark", dem Ehle-Markt und den Kleingärten liegt eine weitere Bauentwicklungsfläche. Sie wird derzeit als Wiese genutzt und soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung wird deshalb dort weitgehend Wohnbaufläche dargestellt. Westlich und nördlich grenzen an die Entwicklungsfläche gewerbliche Nutzungen an, mit den Darstellungen von gewerblicher Baufläche und Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In stadtplanerischer Abschichtung der Bauflächenarten wird deshalb als Übergang zwischen diesen und der Wohnbaufläche gemischte Baufläche in der Entwicklungsfläche ausgewiesen. Die Entwicklungsfläche ist im REP MD als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" festgelegt. Da die Möglichkeiten, innerhalb des Ortes Gommern Bauentwicklungsflächen darzustellen wie beschrieben äußerst beschränkt sind, wird mit den gewählten Bauflächen von dem regionalen Planungsansatz des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft", einem Grundsatz der Raumplanung, abgewichen.

Die Inanspruchnahme der dargestellten Entwicklungsflächen wird auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) bedarfsorientiert erfolgen, d. h. gegebenenfalls in kleinen Planungsabschnitten.

Die Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" ist bereits im Kapitel 5.2.1 "Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)" ausführlich begründet worden.

In Gommern befinden sich des Weiteren eine Vielzahl von Freiflächennutzungen wie bspw. Kleingärten, Friedhof und Sportanlagen, die aufgrund ihrer Ausprägung keine Zuweisung einer Baufläche benötigen. Unter Beziehung auf den jeweiligen Nutzungszweck werden für diese Anlagen Grünfläche zur planungsrechtlichen Absicherung dargestellt.

### **Vogelsang**

Der Gommeraner Ortsteil Vogelsang liegt westlich des zentralen Ortes. Kennzeichnend ist, dass dieser fast vollständig vom Landschaftsschutzgebiet "Mittelalbe" und dem FFH-Gebiet "Ehle" eingeschlossen wird. Die prägenden Siedlungsbestandteile sind die orthopädische Fachklinik mit überregionaler Bedeutung und die dazugehörigen Schwesternhäuser, die aktive landwirtschaftliche Hofstelle nebst Nebenanlage sowie die Lage direkt am Flusslauf der Ehle. Das Krankenhaus wird großzügig durch die Darstellung von Sonderbaufläche umzogen, damit eine Erweiterung der beste-

henden Anlagen bei Bedarf möglich ist. Das Klinikgelände mit seinen Bauten ist ein geschützter Denkmalbereich. Da der Bevölkerungsstand in Vogelsang sehr gering ist, wird mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans keine wohnbaulich nutzbare Entwicklungsfläche dargestellt.

Der nördliche und östliche Teil des Ortsteils weist fast ausschließlich Wohnnutzungen auf. Umfang und Wahl der Gebietskategorie Wohnbaufläche (W) leiten sich auch aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Bereich ab. Da im südlichen Teil von Vogelsang gemischte Nutzungsformen dominieren, werden demzufolge gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Südlich des Klinikgeländes wird ein bestehender Garagenhof als Wald dargestellt: Hier verfolgt die Stadt das Ziel, die Stellplatznutzung zugunsten einer Aufforstung aufzugeben.

### **Außenbereich**

Derzeitige Bauflächen im Außenbereich werden westlich der Ortslage von Gommern sowie im westlichen und im nordöstlichen Teil der Gemarkung dargestellt. Erstere ist die planungsrechtliche Absicherung eines bestehenden Wochenendhausgebietes. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" bestätigt die Stadt den vorhandenen Nutzungszweck. Letztere nehmen landwirtschaftliche Betriebe in Bauflächendarstellungen auf. Der Umfang der Bauflächen wird so gewählt, dass die Nutzung im Bestand planungsrechtlich abgesichert wird.

Es existieren Wohnplätze im Außenbereich, hierbei handelt es sich häufig um ehemalige Wirtschaftsstellen der Landwirtschafts- und Forstnutzung. Da eine planungsrechtliche Absicherung über den Bestandsschutz hinaus für diese Splittersiedlungen nicht als raumordnerisch sinnvoll erachtet wird und die Ausweisung so kleiner Bauflächen nicht dem Maßstab und den Zielen der Flächennutzungsplanung entspricht – die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen – wird auf die Darstellung von Bauflächen verzichtet.

Naturschutzrechtliche Darstellungen, wie FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet, sowie die Überschwemmungsgebiete der Ehle (HQ<sub>100</sub>) prägen vor allem im südlichen Teil den Außenbereich Gommerns. Die Ausweisung erfolgt aufgrund der tatsächlichen Nutzung (Wald/ Landwirtschaft/ Grünland).

## **5.3.4 Ortschaft Karith**

### **Karith (Ort)**

Karith kennzeichnet noch heute die historisch gewachsene Struktur eines Straßendorfes. Die Baustruktur ist typischerweise durch dörfliche Nutzungsmischung geprägt, mit zahlreichen, meistens ehemaligen Hofstellen. Im Ort ist deshalb großräumig gemischte Baufläche (M) dargestellt, um die Entwicklungspotenziale sowohl für das Wohnen als auch für Gewerbe offen zu halten. Am östlichen Ortsrand schließt sich ein Bereich jüngerer Bebauungstätigkeit an, der monofunktionaler auf eine Wohnnutzung orientiert ist. Er wird in Konsequenz als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Gemeinbedarfseinrichtungen Kirche und Feuerwehr sind als solche gekennzeichnet und liegen, wie bei einer gewachsenen Struktur zu erwarten, im Kernbereich des Ortes. Die Kirche liegt umgeben vom Kirchhof, weshalb die Fläche entsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt wird. Die weiteren Grünflächen spiegeln die besonders weiträumigen Freiraumnutzungen der vorhandenen Baustrukturen am Übergang zum Landschaftsraum wieder.

## Pöthen

Pöthen ist im vorhandenen Bebauungszustand des im Zusammenhang bebauten Ortes in Bauflächen abgebildet. Die älteren Teile des Ortes, vom Standort des früheren Gutshofs (tlw. auch aufwertend Schloss genannt) ausgehend, bis zu dem Bereich um die Gärtnerei werden in Folge der Bau- und Nutzungsstruktur als gemischte Bauflächen, die jüngeren Teile nördlich davon werden aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ortschaftsverwaltung mit den Gemeinschaftsräumen liegt am westlichen Ortsrand. Ihr zugeordnet ist die nahe Fläche für den ruhenden Verkehr. Eine weitläufige Grünfläche gliedert den Siedlungskörper und öffnet sich entlang des Klusgrabens zu weiteren, großflächigen Grünflächen westlich des Ortes, die teilweise mit besonderen Funktionen (Spielplatz, Sportplatz, geschützte Parkanlage) belegt sind.

## Außenbereich

An den östlichen Ortsrändern der Ortslagen sowie südlich von Pöthen befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstellen, östlich Pöthens eine Geflügelzuchtanlage. Sie werden aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und zur Absicherung der vorhandenen Nutzung als Sonderbauflächen "Landwirtschaft" dargestellt. Das dient in dieser städtebaulichen Lage dazu, die Nutzung auf genau diesen Zweck zu begrenzen. Wiederrum südlich angrenzend an eine dieser Sonderbauflächen liegt eine gewerbliche Baufläche für einen kleinen, etablierten Standort. Die Fläche umgrenzt die baulichen Anlagen. Durch die Darstellung wird lediglich eine Bestandssicherung des Standortes erreicht.

Mit der noch weiter südlich von Pöthen folgenden gewerblichen Baufläche beginnt am Rande der Ortschaftsfläche der weiträumige, in der angrenzenden Gemarkung fortgeführte Bauflächenschwerpunkt für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet. Mit dieser Schwerpunktbildung setzt die Stadt auch den entsprechenden mit der grundzentralen Funktionszuweisung verbundenen Auftrag der Regionalplanung um. Die Fläche ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan unverändert übernommen worden. Ihr liegt ebenso ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde. Das vorhandene Planungsrecht ist eine der wichtigen Grundlagen im Wettbewerb um Betriebsansiedlungen. Eine andere ist die Lagegunst an der Straße nach Gommern (Ort) hinein und in der unmittelbaren Nähe zu den Bundesstraßen 184 und 246a. Die jüngste Nutzungsentwicklung ist die Planung einer Biogasanlage in diesem Bereich (seit 2014). Mit deren Bau wäre etwa die Hälfte der Baufläche ausgenutzt. All dieses zeigt die Notwendigkeit der Darstellung.

Im Norden der Gemarkung liegt ein erheblicher Teil der Sonderbaufläche "Windenergie" des Stadtgebietes, die ostwärts bis in die Ortschaft Vehlitz reicht. Die Gesamtausdehnung der Sonderbaufläche ist deckungsgleich mit dem zugehörigen Bebauungsplan sowie mit dem regionalplanerischen Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. 6. Im Westen der Ortschaft an einem land- und forstwirtschaftlichen Weg nach Wahlitz gibt es eine Betriebseinrichtung zur Bauschuttaufbereitung.

Im REP MD ist das Ortschaftsgebiet großflächig als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming") festgelegt. Von dieser Festlegung ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriepark I – Erweiterung", da er vor Rechtskraft des REP MD in Kraft getreten ist. Im übrigen Außenraum werden keine neuen Bauflächen geschaffen.

Die verbleibenden Flächen im Außenbereich entstammen Rechtssetzungen übergeordneter Belange (Verkehrswege) oder bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Landwirtschaft/ Grünland/ Wald).

### 5.3.5 Ortschaft Ladeburg

#### Ladeburg (Ort)

Die Charakteristik der Ortslage von Ladeburg wird maßgeblich durch die Zweiteilung des Siedlungskörpers und die gliedernden Platzgestaltungen bestimmt. Während der nördliche Teil den gewachsenen Ortskern mit einer Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Handwerksbetrieben, Dienstleistern, öffentlichen Einrichtungen und Wohnnutzungen repräsentiert, befinden sich im südlichen Teil des Ortes mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe ein erst in den vergangenen Jahrzehnten entstandener Siedlungsteil. Da im Altdorf das vorhandene Nutzungsgefüge und der dörfliche Charakter erhalten werden soll und im südlichen Teil ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gewünscht ist, erfolgt die Ausweisung als gemischte Baufläche (M).

Der Bereich um den Dorfteich hingegen wird fast ausschließlich für Wohnnutzungen in Anspruch genommen, dementsprechend wird Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Stadt ist bemüht, diese Flächen hauptsächlich für die Funktion Wohnen weiterzuentwickeln, gewerbliche Nutzungen können im Rahmen der gemischten Bauflächen realisiert werden.

Die Ausweisung gewerblicher Baufläche (G) am östlichen Rand der Ortslage dient der planungsrechtlichen Absicherung eines ortsansässigen Entsorgungsbetriebs und berücksichtigt in überschaubarem Umfang dessen Entwicklungsmöglichkeiten auf Ebene des Flächennutzungsplans. Die gewählte Bauflächenkategorie entspricht der Nutzung, betriebsbedingt ist hier mit Emissionsentwicklung und einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Der Friedhof von Ladeburg befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, die Darstellung von Grünfläche entspricht dem Freiflächencharakter in angemessener Weise.

Die Ausweisung von Erweiterungsflächen für das Wohnen erfolgt entsprechend des zu erwartenden Bedarfs in Ergänzung der vorhandenen Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand. Dieses Vorgehen ist städtebaulich sinnvoll, da an den südlichen und östlichen Ortsrändern aufgrund der dortigen Gewerbeansiedlungen immissionschutzrechtliche Konflikte zu erwarten wären sowie eine Ausdehnung des Ortes nach Norden weitaus raumgreifender im Landschaftsraum sich auswirken würde als die dargestellte.

#### Außenbereich

Nordöstlich von Ladeburg werden bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich planungsrechtlich abgesichert. Entsprechen dem in Kap. 5.2.1 "Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)" beschriebenen Grundsatz wird für sie eine Sonderbaufläche "Landwirtschaft" dargestellt. Damit ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche auf die vorhandene Nutzung beschränkt.

Südlichen der Ortslage wird am zweiten Standort des ortsansässigen Entsorgungsbetriebs entsprechend der vorhandenen Nutzung gewerbliche Baufläche dargestellt, da auch hier mit einem hohen Versiegelungsgrad und Emissionen zu rechnen ist. Dem Erweiterungswunsch des Unternehmens für diesen Standort wird durch die Ausweisung südlich angrenzender Fläche als gewerbliche Baufläche Rechnung getragen. Im REP MD ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" festgelegt (Grundsatz der Raumplanung). Um eine Abwanderung des Entsorgungsbetriebs zu verhindern, wird der baulichen Nutzung der Vorzug vor der landwirtschaftlichen gegeben.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

In der Gemarkung Ladeburg befindet sich mit dem Rückhaltebecken das größte zusammenhängende Stillgewässer des Stadtgebiets. Hieran angrenzend sind natur- und landschaftsschutzfachliche Festlegungen in Form des EU-Vogelschutzgebiets "Zerbster Land" – zugleich Landschaftsschutzgebiet – als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

Flächen für die Abwasserbeseitigung befinden sich betriebsbedingt im Außenbereich, nordöstlich der Ortschaft liegt die örtliche Kläranlage. Die vorgenommene Darstellung sichert die Nutzung im Bestand ab. Zwischen dem Siedlungskörper und der Kläranlage werden durch die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz die Anlagen des örtlichen Sportvereins erfasst.

Im Außenbereich der Gemarkung Ladeburg wurden Darstellungen übergeordneter Rechtssetzungen nachrichtlich übernommen. Neben dem bereits erwähnten Vogelschutzgebiet, ein sensibler Landschaftsraum, der insbesondere für den Großtrappenschutz von Bedeutung ist, wird im Nordwesten der Ortschaft das Bergbaufeld "Möckern Süd" dargestellt. Das Tonvorkommen ist im Stadtgebiet noch unverritz. Die verbleibenden Flächen im Außenbereich bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Landwirtschaft/ Grünfläche).

### 5.3.6 Ortschaft Leitzkau

---

#### Leitzkau (Ort)

Leitzkau besaß ursprünglich zwei Siedlungskerne: Eine slawische Siedlung am Handelsweg Magdeburg – Zerbst/ Anhalt und später hinzukommend nördlich davon ein Chorherrenstift. Über die Jahrhunderte entwickelte sich der Ort positiv zum langfristig zweit-einwohnerreichsten im heutigen Stadtgebiet. Erst in jüngster Vergangenheit ist Leitzkau durch Wahlitz in der Einwohnerzahl überholt worden, sicherlich dessen verkehrsgünstigerer Lage nach Magdeburg geschuldet. Das Stift wurde nach der Säkularisation durch die neuen Besitzergenerationen zu einer auch baugeschichtlich bedeutenden Schlossanlage entwickelt. Sie wird heute als Sitz der Stiftung Dome und Schlösser in Sachsen-Anhalt genutzt. Der Schlossbereich ist wegen der Bedeutung als Kulturerbe als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die historisch gewachsenen Siedlungsräume, der Schlossbereich im Norden, der Bauernort im Süden sowie deren Verbindung, werden als gemischte Baufläche dargestellt. Hier liegen auch die zahlreichen und teilw. qualitativ besonders hochwertigen Zeugnisse der Bau- und Kulturgeschichte. Daher die vielen nachrichtlichen Kennzeichnungen der Denkmale im Flächennutzungsplan und die Festlegung als regional bedeutsamer Standorte "Kultur und Denkmalpflege" Nr. 14 "Leitzkau" (Dorfkirche St. Petri; Stiftskirche Sancta Maria in Monte) im REP MD. An der örtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen den beiden, den Ort eher streifenden Landesstraßen gibt es noch einige Versorgungsstrukturen, mehr ist als in allen anderen Orten des Stadtgebiets, abgesehen von Gommern.

Jüngere bauliche Entwicklungen werden wegen ihrer überwiegenden Wohnnutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Sie liegen am Südrand des Ortes, im Nordosten als große Spange zwischen älteren, gemischt genutzten Siedlungsarmen sowie als weiterer Siedlungsarm am westlichen Ortsrand. Dort benachbart befindet sich ein Fuhr- und Lagerunternehmen, dessen Standort bei diesem Nutzungshintergrund als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird. Die Wohnbauflächen-Spange im Nordosten ist in Teilen mit einem Bebauungsplan (WA) unterlegt.

Die dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen belegen keine landwirtschaftlich genutzten Grundflächen. Es gibt daher keinen Konflikt mit dem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", das weitflächig um Leitzkau herum festgelegt ist.

Die Grünflächenstruktur ist ein auffälliges Charakteristikum des Ortes. Sie liegen gliedernd zwischen den Entwicklungsschichten (Karl-Marx-Straße – Zerbster Straße – Plankenbreite), die jeweils in raumgreifenden Schritten stattgefunden haben. Zwischen dem Ortsrand am Schloss und dem nördlich gelegenen Wald liegt ein weiträumiger Grünraum, in den verschiedene Sportplätze und das Schützenhaus integriert sind. Die Ortschaftsverwaltung und die Mehrzweckhalle liegen benachbart. Aufgrund des baulichen Charakters sind sie allerdings auf gemischter Baufläche dargestellt. Zur charakteristischen Grünflächenstruktur gehören tlw. sehr großflächige Eingrünungen an den Ortsrändern, die sich östlich der Straße nach Prödel mit Kleingärten bis fast zur Umgehungsstraße erstrecken und im Osten den Friedhof beinhalten.

### **Hohenlochau**

Der Leitzkauer Ortsteil Hohenlochau befindet sich östlich des Hauptortes, Nahe der Stadtgrenze zu Möckern. Die vorliegende Neuaufstellung berücksichtigt die Lage des Ortsteils, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, und die unterschiedlichen baulichen Strukturen und stellt gemischte Baufläche (M) dar. Am westlichen Rand wird eine Sonderbaufläche "Reiterhof" ausgewiesen. Die Stadt greift hiermit das Planungserfordernis auf, einen entsprechenden Nutzungszweck planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Siedlungsfläche Hohenlochhaus ist im REP MD als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" festgelegt. Da die Bau- und Grünflächendarstellungen den gewachsenen Strukturen des Ortes entsprechen, wird kein Konflikt mit der regionalplanerischen Festlegung gesehen.

### **Außenbereich**

Am nordöstlichen Ortsrand Leitzkaus, dem Außenbereich zugeordnet, wird die landwirtschaftliche bauliche Nutzung in zwei Sonderbauflächen "Landwirtschaft" gefasst. Sie ragen weit in den Außenbereich hinein. Die Darstellung dient in dieser städtebaulichen Lage dazu, sowohl die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern als auch die Nutzungen auf genau diesen Zweck zu begrenzen.

Südlich der Ortschaft Leitzkau befindet sich ein Siedlungssplitter: Da sich hier eine größere Telekommunikationsstelle und ein Trinkwasserspeicher im überregionalen Fernleitungsnetz befinden werden Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt. Die weiteren baulichen Nutzungsstrukturen werden aufgrund des Charakters als Siedlungssplitter nicht mit einer Baufläche belegt.

Am Südrand der Ortschaft liegt die Siedlungsstelle einer ehemaligen Ziegelei. Die heutigen Nutzungen dort werden ebenfalls wegen des Charakters als Siedlungssplitter nicht mit einer Baufläche belegt. Nordwestlich des beendeten Tontagebaus legt der REP MD das Vorranggebiet "Rohstoffgewinnung" Nr. XX "Leitzkau" (Bodenschatz: Ton) fest. Für diese Fläche wurde von den abbaurechtlich zuständigen Behörden, Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie Landkreis Jerichower Land, kein Bergbauberechtigungsfeld gemeldet, weshalb keine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan vorgenommen wurde. Am Ortschaftsrand nach Prödel liegt im Anschnitt das hingegen gemeldete Bergbauberechtigungsfeld "Prödel" (Bodenschatz: Ton), das im REP MD als Vorranggebiet "Rohstoffgewinnung" Nr. XXVI "Prödel" festgelegt ist.



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Südöstlich der Ortslage von Leitzkau erstrecken sich ein Teilflächen des EU- Vogel-schutzgebiets sowie des Landschaftsschutzgebiets "Zerbster Land". Die verbleiben-den Flächen im Außenbereich bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Wald/ Landwirtschaft/ Grünfläche).

### **5.3.7 Ortschaft Lübs**

---

#### **Lübs (Ort)**

Historisch betrachtet besteht der Ort Lübs aus zwei über die Zeit zusammen gewach-senen Siedlungen nördlich Groß Lübs, südlich Klein Lübs). Der Ort wird neben dieser strukturellen Besonderheit durch die vielen Nutzungen der Pferdezucht und -haltung sowie des Reitsports geprägt. Hierzu gehören die Gehöfte mit ihren großen baulichen Strukturen und die Pferdesportanlagen im Zentrum des Ortes, zwischen den histori-schen Siedlungsteilen gelegen.

Dementsprechend stellt die vorliegende Planung gemischte Baufläche (M) dar. Dies ermöglicht auch zukünftig die Ausübung des Wohnens und von gewerblichen Nut-zungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bauflächendarstellungen im Ort und in der gesamten Ortschaft stehen in keinem Konflikt zu Festlegungen der Regio-nalplanung.

Direkt östlich grenzt das EU-Vogelschutzgebiet – zugleich Landschaftsschutzgebiet – "Zerbster Land" an die bebaute Ortslage an, daher ist eine Entwicklung der Ortslage in diese Richtung grundsätzlich unrealistisch.

#### **Außenbereich**

Am südlichen Ortsrand werden die landwirtschaftlichen, baulichen Nutzungen in Son-derbaufläche "Landwirtschaft" gefasst. Die vorhandene Nutzung wird damit bestätigt sowie genau auf diesen Zweck begrenzt, da die Fläche dem Außenbereich zuzuord-nen ist.

Südwestlich von Lübs, jenseits der Bahntrasse an der K 1239 gelegen, werden die baulichen Anlagen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbe-reich planungsrechtlich abgesichert. Die Nutzung ist im gegebenen Ausmaß er-wünscht, jedoch soll die Inanspruchnahme auf den vorhandenen Zweck beschränkt werden. Es erfolgt daher die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbe-stimmung "Landwirtschaft".

Weiter südlich an der K 1239 liegt zwischen einem Wald und dem Gehrdengraben (zugleich Stadtgrenze nach Zerst/ Anhalt hin) eine für den Motocross-Sport genutzte Fläche, die deshalb als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ist derzeit nicht vor-gesehen.

Am südlichen Ortschaftsrand, nordwestlich des Nachbarorts Gehrden (Stadt Zerst/ Anhalt) befindet sich eine Geflügelzucht. Teile der Anlagen liegen in der Gemarkung Lübs und damit im Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung. Um die beste-hende Nutzung im Hoheitsgebiet der Einheitsgemeinde der Stadt Gommern pla-nungsrechtlich abzusichern wird der betroffene Bereich als Sonderbaufläche "Land-wirtschaft" dargestellt.

Östlich der Ortslage von Lübs erstreckt sich, wie bereits erwähnt das EU-Vogel-schutzgebiet – zugleich Landschaftsschutzgebiet – "Zerbster Land", westlich die

Bahntrasse Magdeburg – Dessau. Im Westen der Gemarkung dominieren naturschutzrechtliche Darstellungen – teilweise überlagernd – Biosphärenreservat, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiete der Elbe (HQ<sub>100</sub>). Der Außenbereich hat in diesem Bereich aufgrund seines sensiblen Charakters auch einen hohen Wert für Tourismusfunktionen und sollte auch aufgrund dessen von einer baulichen Inanspruchnahme grundsätzlich ausgenommen werden. Die bauliche Entwicklung der Ortslage nach Osten und Westen ist daher von nachgeordneter Priorität. Die verbleibenden Flächen im Außenbereich bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Wald/ Landwirtschaft/ Grünland).

### 5.3.8 Ortschaft Menz

#### Menz (Ort)

Das Altdorf von Menz westlich der durch den Ort verlaufenden B 184 wird den Bestand erfassend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hiermit würdigt die Stadt die durch Nutzungsmischung entstandenen historischen Baustrukturen und ermöglicht auch weiterhin das gewünschte, gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Östlich der Ortsdurchfahrt befinden sich die Entwicklungen der jüngeren Siedlungstätigkeit, hier werden in abgeschichteter Weise gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) dargestellt um die bestehenden Nutzungen in deren Bestand zu erfassen. Die Ausweisung der gemischten Nutzungsform wird hinsichtlich der Lage an der Bundesstraße, durch bestehende Gewerbebetriebe und zur Vorhaltung von Potentialen für nicht wesentlich störende Gewerbebenutzungen erforderlich.

Die Ausweisung der Erweiterungsfläche für das Wohnen erfolgt in angemessenem Umfang zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung an einer bereits vorhandenen Erschließung. Dieses Vorgehen ist städtebaulich sinnvoll, da an dem westlichen Ortsrand aufgrund der dortigen Überschwemmungsgebiete erhebliche Barrieren für eine bauliche Inanspruchnahme gegeben sind. Eine Ausdehnung des Ortes nach Norden und Süden würde sich weitaus raumgreifender im Landschaftsraum auswirken als die dargestellte Erweiterungsfläche. Eine Entwicklung nach Osten, über die vorhandene Bahntrasse hinaus ist ebenfalls wieder städtebaulich sinnvoll noch gewünscht.

Weitere Wohnbauflächen werden in Menz nicht ausgewiesen. Die vorliegende Neuaufstellung bleibt gegenüber den Bauflächenausweisungen des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans deutlich zurück. Die Bauflächendarstellungen im Ort und in der gesamten Ortschaft stehen in keinem Konflikt zu Festlegungen der Regionalplanung.

Die förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Polstrine reichen im Ort bis an die bebauten Bereiche heran. Im Westen der Ortslage wird – unter Bezugnahme auf die genannten Verordnungsflächen – Grünfläche dargestellt.

Die Kirche von Menz befindet sich im Zentrum des alten Dorfkerns und steht auf einer Binnendüne, diese ist als landschaftlich bedeutsames Element unter Schutz gestellt. Der Flächennutzungsplan bildet die nachrichtliche Übernahme durch die punktuelle Darstellung "ND" (Naturdenkmal) ab.

#### Außenbereich

Nördlich und westlich des Ortes, und dem Außenbereich zugeordnet werden die Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe in Sonderbauflächen "Landwirtschaft" gefasst. Das dient in dieser städtebaulichen Lage dazu, sowohl die landwirtschaftliche, bauliche

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Nutzung planungsrechtlich zu sichern als auch die Nutzung auf genau diesen Zweck zu begrenzen. Es handelt sich dort um eine Agrargenossenschaft sowie um Rinder- und Geflügelzuchtanlagen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung befinden sich betriebsbedingt im Außenbereich: Westlich der Ortschaft liegt die zentrale Kläranlage für die Ortschaften Menz, Gübs und Wahlitz. Die vorliegende Darstellung sichert die Nutzung planungsrechtlich im Bestand ab.

Westlich der Ortslage von Menz verläuft die Ehle/ Alte Ehle mit ihren Überschwemmungsgebieten und naturschutzfachlichen Festlegungen (FFH-Gebiet). Die verbleibenden Flächen im Außenbereich entstammen Rechtssetzungen übergeordneter Belange (Schutzgebiete/ Verkehrsstrassen) oder bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Landwirtschaft/ Grünland sowie einige kleinere Gewässer).

---

### 5.3.9 Ortschaft Nedlitz

---

#### **Nedlitz (Ort)**

Im nördlichen Bereich von Nedlitz tragen neben der überwiegend historischen Bebauung vor allem die aktiven landwirtschaftlichen- und Handwerksbetriebe zur dörflichen Prägung bei. Der südliche Teil von Nedlitz ist durch in den 90er-Jahren zur Rechtskraft gebrachte Bebauungspläne und deren großzügige Festsetzung von Wohngebieten monofunktional charakterisiert, die der vorliegenden Flächennutzungsplan in abgeleiteter Form als Wohnbaufläche darstellt. Flächen für Siedlungserweiterungen für das Wohnen sind in diesem Zusammenhang noch in erheblichem Umfang vorhanden.

Ebenfalls prägend für Nedlitz sind die am östlichen Ortsrand gelegenen, umfangreichen Grünflächen die eine positive Einbindung in die offene Landschaft begünstigen und eine gliedernde Funktion für den gesamten Siedlungskörper übernehmen. Es handelt sich hierbei um Anlagen die der Freizeitnutzung unterliegen, die Stadt gewährleistet mit der punktuellen Darstellung der Zweckbestimmungen (Parkanlage, Sport- und Spielplatz) die planungsrechtliche Absicherung.

Die Kirche liegt umgeben vom Kirchhof, weshalb die Fläche entsprechend als Grünfläche dargestellt wird. Der Friedhof von Nedlitz befindet sich an der Bahnhofstraße Richtung Norden, die Darstellung von Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung entspricht dem Freiflächencharakter in angemessener Weise.

#### **Am Bahnhof**

Im Norden der Ortschaft, an der Grenze zum Stadtgebiet Möckerns befindet sich die Siedlungsstelle Am Bahnhof. Hier verläuft die Bahntrasse Biederitz – Altengrabow, durch die die Siedlung eine Zweiteilung erfährt. Nördlich der Schienenstrecke wird westlich ein Fuhrunternehmen, welches nur teilweise im Stadtgebiet liegt, planungsrechtlich abgesichert. Anlagen- und betriebsbedingt ist die Darstellung von gewerblicher Baufläche (G) erforderlich. Die daran angrenzende Bebauung nordöstlich der Bahn sowie der Siedlungsteil südlich der Bahnstrecke werden entsprechend der baulichen Struktur und zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hieran angrenzend befindet sich eine Straußenzucht, die dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da die landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle wird als Sonderbaufläche "Landwirtschaft" gefasst. Das dient in dieser Lage dazu, sowohl die vorhandene Nutzung im gegebenen Umfang planungsrechtlich zu sichern, als auch die Inanspruchnahme auf diesen Zweck zu begrenzen.

Fast das gesamte Gebiet der Ortschaft ist im REP MD als Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" festgelegt (Grundsatz der Raumplanung). Die Darstellungen von Bauflächen befinden sich entweder innerhalb der zusammenhängenden Siedlungen bzw. gehen mit dem Zweck des Vorbehaltsgebietes konform (Sonderbaufläche "Landwirtschaft").

### **Außenbereich**

Im Außenbereich von Nedlitz existieren bauliche Anlagen. Eine Verfestigung der Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Bereich ist, nach regionalplanerischen Vorgaben, nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Darstellung entsprechender Bauflächen bleibt somit aus, die Absicherung bestehender Anlagen wird durch den Bestandsschutz gewährleistet.

Die verbleibenden Flächen im Außenbereich entstammen Rechtssetzungen übergeordneter Belange (Verkehrswege) oder bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Landwirtschaft).

## **5.3.10 Ortschaft Prödel**

### **Prödel (Ort)**

In Prödel tragen neben der überwiegend historischen Bebauung vor allem die aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und Handwerksbetriebe am alten Dorfkern zur dörflichen Prägung bei. Insgesamt hat sich durch die sorgfältige Herrichtung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfte und des Straßenraums entlang des früheren Hauptverkehrsweges ein attraktives, ländlich geprägtes Ortsbild als Stärke entwickelt. Die sich hieran angliedernden Ortsteile der jüngeren Siedlungstätigkeit werden aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wie das Altdorf als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Ausweisung von Erweiterungsflächen ist nicht notwendig.

Prägend für den Siedlungskörper ist zum einen die Ost-West-Ausrichtung und die Zerschneidung durch die Bahntrasse Magdeburg – Dessau, zum anderen das direkt an den bebauten Bereich angrenzende Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" – zugl. Landschaftsschutzgebiet – (Einige Bereiche des Siedlungskörpers befinden sich im BR/ LSG). Ebenso wie Lübs, Wahlitz und Gommern verfügt auch Prödel über einen Haltepunkt entlang der Bahnlinie.

Prödel verfügt durch seine historischen Strukturen über umfangreiche Grünflächen an den Siedlungsrändern. Grünflächen, die einer besonderen Nutzung unterliegen (Friedhof, Spielplatz) tragen eine entsprechende Zweckbestimmung.

Die Bauflächen westlich der Bahnstrecke befinden sich im Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 1 "Flusslandschaft Elbe und Mulde" des REP A-B-W. Sie bilden lediglich den schon bei Aufstellung des REP vorhandenen Siedlungsbestand ab. Es wird daher kein Konflikt zum Grundsatz der Raumplanung gesehen.

### **Naherholungsgebiet**

Das Naherholungsgebiet "Prödeler See" liegt landschaftlich reizvoll, südwestlich des Ortes Prödel am Waldrand unmittelbar zum Elberadweg. Die vorliegende Planung berücksichtigt dabei die klare Aufteilung nach Flächen für das Camping und bestehende Wochenendhausnutzungen. Ursächlich für die Differenzierung in temporäre Nutzung

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

durch Zeltgäste und dauerhafte bauliche Nutzung durch Häuser ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe (zugleich Vorranggebiet Hochwasserschutz im REP A-B-W), das in diesem Bereich direkt an die Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" heranreicht und die Sonderbaufläche "Camping" einschließt. Die Camping-Nutzung ist langjährig etabliert und die Notwendigkeit der eigenverantwortlichen Vorbereitung auf die Gefahrenlage ist dem Nutzer (Pächter) bekannt. Es wird daher in dieser Überlagerung kein Konflikt gesehen, der die planungsrechtliche Aufgabe der Camping-Nutzung erfordert. Beide Sonderbauflächen liegen im regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 1 "Flusslandschaft Elbe und Mulde". Die Nutzungszwecke gehen grundsätzlich mit dieser Festlegung konform, da die Elbau auch einer naturraumverträglichen touristischen Nutzung dienen soll.

Da das Naherholungsgebiet zudem im Biosphärenreservat "Mittel Elbe" und im Landschaftsschutzgebiet 51 "Mittlere Elbe" liegt, dient die Bauflächendarstellung nur der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes. Erweiterungen sind im Bedarfsfall nur sehr behutsam unter Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Belangen möglich. Das Ortschaftsgebiet ist im Allgemeinen nicht nur Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 51 sondern auch von Nr. 102 "Mittlere Elbe – Steckby", welches allerdings besiedelte Teile des Orts Prödel und das Naherholungsgebiet ausschließt.

### **Außenbereich**

Südlich von Prödel, jenseits der Bahntrasse Magdeburg – Dessau, wird ein bestehender Tierhaltungsbetrieb im Außenbereich planungsrechtlich abgesichert, dieser befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Da es sich hierbei um eine bauliche Nutzung handelt die im bestehenden Ausmaß erwünscht ist, erfolgt die Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft". Damit wird die Inanspruchnahme der Fläche auf den vorliegenden Nutzungszweck beschränkt. Im REP A-B-W ist liegt die Baufläche im Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 1 "Flusslandschaft Elbe und Mulde". Da die Nutzung auch schon bei Aufstellung des REP bestanden hat und weil landwirtschaftliche Nutzung auch zum Funktionsumfang des Vorbehaltsgebietes passt, wird kein Konflikt in der Überlagerung gesehen.

Das Bergbaufeld "Prödel" (Ton) befindet sich westlich des Ortes, ein Teil der Rohstoffsicherungsfläche liegt auch in der Gemarkung Leitzkau, es handelt sich hierbei um die nachrichtliche Übernahme der bestätigten Bergbauberechtigungsfelder im Einheitsgemeindegebiet der Stadt Gommern. Das Bergbaufeld ist noch unverritz.

Südwestlich der Ortslage von Prödel dominieren naturschutzrechtliche Darstellungen – teilweise überlagernd – Biosphärenreservat, FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiete der Elbe (HQ<sub>100</sub>). Der Außenbereich hat in diesem Bereich aufgrund seines sensiblen Charakters auch einen hohen Wert für Tourismusfunktionen und sollte daher von einer baulichen Inanspruchnahme grundsätzlich ausgenommen werden. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung der Freiflächen (Wald/ Landwirtschaft/ Grünfläche).

---

## **5.3.11 Ortschaft Vehlitz**

### **Vehlitz (Ort)**

Der Ort Vehlitz charakterisiert sich durch seinen immer noch dörflich historisch geprägten Ortskern. Diese Einschätzung wird durch die vorhandenen, größeren baulichen Strukturen und die Nutzungsvielfalt untermauert. Dementsprechend stellt die

vorliegende Planung für den Großteil des Siedlungskörpers gemischte Baufläche (M) dar. Dies ermöglicht auch zukünftig die Ausübung gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahme bildet eine südlich angrenzende Wohnbaufläche (W), die errichteten Häuser sind jüngeren Datums und werden fast ausschließlich für Wohnnutzungen in Anspruch genommen. Mit der gewählten Bauflächenkategorie wird die Nutzung im Bestand aufgenommen. Die Ausweisung von Erweiterungsflächen für das Wohnen ist nicht notwendig.

Am südwestlichen Ortsrand, an der B 246a Richtung Gommern, befinden sich ein Metallbaubetrieb und ein Agrarunternehmen, aufgrund der integrierten Lage werden entgegen der Darstellung in anderen Bereichen beide Nutzungen durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zusammengefasst. Aufgrund der von den Betrieben zu erwartenden Emissionen und Flächeninanspruchnahme wird die gewählte Gebietskategorie als angemessen erachtet. Die Darstellung erfasst dabei ausschließlich das Ausmaß der bereits vorhandenen Nutzung.

Die förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Ehle reichen im Ort bis an die bebauten Bereiche heran. Im Süden der Ortslage wird – unter Bezugnahme auf die genannten Verordnungsflächen – Grünfläche dargestellt, mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Spielplatz werden die zusätzlichen Nutzungen der Fläche dokumentiert.

Die Bauflächen der Ortslage Vehlitz bilden den gewachsenen Siedlungsbestand ab. In den Außenbereich greifende Neuausweisungen von Bauflächen werden mit dem Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Da im REP MD der Siedlungsbereich grundsätzlich ausgenommen von den Festlegungen umliegender Vorbehaltsgebiete ist (hier: "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming"), liegt kein Konflikt mit der Raumplanung vor.

### **Außenbereich**

Nördlich von Vehlitz, jenseits der Ehle, wird ein bestehender Tierhaltungsbetrieb im Außenbereich planungsrechtlich abgesichert. Da es sich hierbei um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, die im bestehenden Ausmaß erwünscht ist und auf den vorhandenen Nutzungsbeschränkt werden soll, erfolgt die Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft".

Der Bereich der ehemaligen Ziegelei ist wegen des Charakters als Siedlungssplitter nicht als Baufläche dargestellt. Für ihn sowie für die angrenzenden Flächen des ehemaligen Tontagebaus einschließlich der Fläche der Abraumaufschüttung werden im Sinne eines langfristigen Rekultivierungsziels Grünfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen an der Siedlungsstelle sind das bereits ausgebeutete Bergbauberechtigungsfeld "Vehlitz" sowie zwei Altlastenflächen. Die südlich gelegene Altlast ist durch illegale, unsachgemäße Verfüllung der aufgelassenen Tongrube entstanden. Zur Gefahrenabwehr wurde inzwischen u. a. eine vollflächige, gas- und regendichte Abdeckung der Altlast errichtet. Um die technische Funktionsfähigkeit dieses Bauwerks erhalten zu können, wird es nur eingeschränkt begrünt werden können.

Das Bergbauberechtigungsfeld "Möckern Süd" befindet sich zum großen Teil in der Ortschaft Ladeburg, teilweise wird es auch von der Gemarkung Vehlitz an deren Ost-Rand angeschnitten. Es handelt sich hierbei um die nachrichtliche Übernahme eines weiteren Bergbauberechtigungsfeldes.

Östlich der Ortslage von Vehlitz verläuft die Ehle mit ihren Überschwemmungsgebieten und naturschutzfachlichen Festlegungen (FFH-Gebiet), die bauliche Entwicklung in diese Richtung ist daher von nachgeordneter Priorität. Die verbleibenden Flächen im Außenbereich entstammen Rechtssetzungen übergeordneter Belange (Schutzge-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

bierte/ Verkehrsstrassen) oder bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Landwirtschaft/ Grünfläche).

Die Begründung zu der im Nordwesten in der Gemarkung Vehlitz dargestellten Sonderbaufläche für Windenergie wird im Kap. 5.2.1 "Bauflächen" dargelegt.

### 5.3.12 Ortschaft Wahlitz

---

#### **Wahlitz (Ort)**

In Wahlitz hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten ein Wohnschwerpunkt der Einheitsgemeinde Stadt Gommern herausgebildet, in diesem Zusammenhang sind viele Eigenheime errichtet worden. Bauplanungsrechtliche Grundlage bildete die Aufstellung mehrere Bebauungspläne. Trotzdem sind sowohl die Baustruktur als auch die ausgeübte Nutzung insgesamt als dörflich einzustufen. Dazu trägt vor allem die Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Westen der Ortslage bei. Hier werden durch die Darstellung von Sonderbauflächen ("Reiterhof" und "Landwirtschaft") bestehende Pferdesport- und Stallanlagen sowie Tierhaltungsbetriebe im Bestand erfasst. Der südliche und westliche Teil der Ortslage sind stark monofunktional durch die angesprochene Wohnnutzung geprägt.

Der zentrale Bereich von Wahlitz ist durch die historisch überkommene dörfliche Struktur geprägt. Hier sind noch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Auch zukünftig sollen gewerbliche Nutzungen – unter Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung – an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden, daher erfolgt die Ausweisung der bestehenden baulichen Nutzungen als gemischte Baufläche (M). An den zentralen Bereich schließt sich im Norden das bestehende Alten- und Pflegeheim "Haus Katharina" an. Die Darstellung von Sonderbaufläche "Seniorenwohnen" beruht auf dem Gebietscharakter, der sich aus der besonderen Art der Wohnfunktion ergibt. Die derzeitige Nutzung wird durch den vorliegenden Flächennutzungsplan im Bestand abgesichert, eine Erweiterung ist derzeit nicht geplant. Östlich in direkter Nachbarschaft wird eine gemischte Baufläche als Ergänzung der Ortslage zur B 184 angegliedert. Die Art der Baufläche ermöglicht sowohl gewerbliche Nutzung in Ergänzung zum benachbarten Seniorenwohnen als auch das Wohnen. Westlich des Seniorenheims werden die Flächen eines Reitplatzes durch Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Die nördliche Ortslage von Wahlitz ist durch das Gewerbegebiet "Gerstenberg" geprägt. Hier soll, in abgeschichteter Weise, ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Betriebserweiterung gegeben sowie gemischte Nutzungsformen ermöglicht werden. Die Stadt verfolgt für diesen Bereich nach wie vor die Ziele des aufgestellten Bebauungsplans und leitet daher für diese Flächen die Darstellung aus den festgesetzten Baugebieten ab. Die nordöstliche Teilfläche beherbergt den örtlichen Sportverein, dieser wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Bestand abgesichert. Im engen räumlichen Bezug werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. An dieser Stelle möchte sich die Stadt die Möglichkeit offenhalten, das Sportlerheim um Räumlichkeiten für den Allgemeinbedarf zu erweitern.

Es werden keine über den zusammenhängenden Siedlungskörper hinausgreifenden Bauflächen dargestellt. Die Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Waldstraße liegt im Ortsinneren, die zwei südlichen sind Teil in-Kraft-getretener Bebauungspläne "Heidebreite" und "Klötenden – Heidefeld"). Daher wird in der vorgenommenen Bauflächendarstellung kein Konflikt mit der Raumplanung in Form der umliegend angren-

zenden Vorbehaltsgebiete "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" und "Forstwirtschaft" Nr. 23 "Waldgebiet südlich Wahlitz" gesehen.

Der Friedhof von Wahlitz befindet sich im Osten der Ortslage an der Waldstraße, die Darstellung von Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung entspricht dem Freiflächencharakter in angemessener Weise.

Erweiterungsflächen für das Wohnen werden durch die abgeleitete Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne in umfangreichen Maße im Süden und Osten der Ortslage – unter Bezugnahme auf die bestehende Nutzungskonstellation – ausgewiesen. Damit verfolgt die Stadt Gommern das Ziel, den beliebten und nachgefragten Wohnstandort Wahlitz weiterzuentwickeln.

### **Außenbereich**

Östlich von Wahlitz, jenseits der Bahntrasse, wird ein bestehender Tierhaltungsbetrieb im Außenbereich planungsrechtlich abgesichert. Da die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Ausmaß erwünscht ist und auf den vorhandenen Nutzungszweck beschränkt werden soll, erfolgt die Ausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft". Die Bauflächendarstellung umschließt einen Bau- und Nutzungsbestand, der bereits bei Ausarbeit des REP MD bestanden hat. Zudem geht der Nutzungszweck der Sonderbauflächen mit der Festlegung des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft" Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming" konform. Ein raumplanerischer Konflikt liegt daher nicht vor.

Westlich der Ortslage Wahlitz erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe", östlich die Bahntrasse Magdeburg – Dessau-Roßlau. Die bauliche Entwicklung in diese beiden Richtungen ist daher von nachgeordneter Priorität. Die verbleibenden Flächen im Außenbereich entstammen Rechtssetzungen übergeordneter Belange (Schutzgebiete/ Verkehrswege) oder bilden die tatsächliche Nutzung der Freiflächen ab (Wald/ Landwirtschaft/ Grünfläche).

## **6.0 Umweltbericht**

---

### **6.1 Einleitung/ Grundlagen**

---

Nachfolgender Umweltbericht respektiert den Willen des Gesetzgebers nach Abschichtung im Rahmen der Planverfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung und geht deshalb im Rahmen vorliegender Flächennutzungsplanung nur auf die Belange und Sachverhalte ein, die auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung Umweltrelevanz besitzen. Die Festlegung des Detaillierungsgrades gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt auch im Ergebnis des mit dem hiesigen Beteiligungsverfahren, das gleichzeitig dem Scoping bzgl. der berührten Umweltbelange bei den zuständigen Fachbehörden und fachlich relevanten Stellen dient.

Der Umweltbericht ist dabei gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Planbegründung. Im Umweltbericht werden die, begleitend zur Flächennutzungsplanaufstellung, im Zuge der Umweltprüfung zusammen getragenen umweltrelevanten Materialien zusammenfassend dargestellt und abwägungsrelevante Aussagen hinsichtlich der Umweltrelevanz getroffen. Eigene materielle Vorgaben für die Umweltprüfung sind dabei nicht gesetzlich gegeben. Es sind die Maßgaben



Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

des jeweils einschlägigen Fachrechtes, z. B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht etc., zu befolgen.

### **6.1.1 Umweltschutzziele und wichtigste Inhalte der Flächennutzungspläne**

Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der Bauflächendarstellungen gegenüber den Ursprungsfassungen in vielen Bereichen deutlich reduziert. Wesentlicher Grund ist dabei die anhand aktueller Daten prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die als Basis für den zu ermittelnden zukünftigen Baulandbedarf dient. Bei den gewerblichen Bauflächen wurde je nach den aktuellen und mittelfristigen Bedarfen sowohl reduziert als auch teilweise großflächig erweitert. Entsprechend fallen die neuen Bauflächen, die erstmalig durch den vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt und somit als eingriffsrelevant bzw. hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen zu betrachten sind bzgl. der Wohnbauflächen und der Mischbauflächen eher gering aus, was u.a. auch durch die nun differenziertere Darstellung der innerörtlichen Flächenkategorien zustande kommt. Weiterhin werden Flächen neu bewertet, was sich überwiegend in Form von weniger intensiven Nutzungskategorien darstellt und damit keine Umweltfolgen vorbereitet werden. Der reduktive Ansatz kommt bei den Gewerbeflächen insofern auch zum Tragen, als das die jeweiligen Standortpotenziale vor dem Hintergrund der Entwicklung der letzten 20 Jahre kritisch geprüft und bei mangelnder Perspektive Flächen zurück genommen werden. An anderer Stelle aber sind auch neue Flächen aufgenommen, deren Inanspruchnahme dann entsprechende Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Die Bereiche, für die jeweils der neue Flächennutzungsplan im Gegensatz zur aktuellen Situation der bisher rechtswirksamen Planung andere Zielaussagen trifft und eine erste Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen formuliert, wird für die betroffenen Flächen anhand von Übersichtstabellen (s. Anlage 6) veranschaulicht.

Der aktuelle Umweltzustand sowie mögliche Umweltauswirkungen werden folgend jeweils schutzgutbezogen betrachtet. Dabei wird neben der Darstellung der Umweltbelange im Bereich der Flächenneuausweisungen auch das Gesamtgebiet des Planungsbereiches überschlägig betrachtet.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern umfasst insgesamt rd. 16.138 ha. Die Flächenanteile der Schutzgebiete (Überlagerung) gliedern sich wie folgt:

Überschwemmungsgebiete	975 ha
Landschaftsschutzgebiete	3.790 ha
Naturschutzgebiete	20 ha
Biosphärenreservat	1.790 ha
FFH-Gebiete	910 ha
SPA-Gebiet	810 ha

#### **Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:**

- Erhaltung und Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Priorität der Nachnutzung / Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/erschließung)
- Schutz und Erhaltung der Vorkommen von seltenen und bedrohten Arten, die im Plangebiet geeignete, weitgehend unzerschnittene Lebensräume finden
- Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit, Förderung des Biotopverbundes
- Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft (auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen)
- landschaftsgerechte Wiederherstellung der vom Bodenabbau beeinträchtigten Bereiche und Integration in den Biotopverbund
- Erhalt und wenn möglich Erhöhung des Waldanteils insbesondere von naturnahen Laubmischwaldgesellschaften
- Großtrappenschutz

## **6.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen**

---

### **Rechtsvorschriften, Fachgesetze**

- WaRR: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik – Wasserrahmenrichtlinie (ABl. EG Nr. L 327/1, 22.12.2000)
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- EEG 2014: Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 10 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27. August 2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)

### **Planungsrecht, Verordnungen, übergeordnete räumliche Planungen**

- Biosphärenreservat:
  - BR 4 "Mittelelbe", Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittelelbe", Bekanntmachung des MLU vom 02.02.2006 – 41.11-22421
- Flora-Fauna-Habitat:
  - FFH 50 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"
  - FFH 166 "Binnendüne Gommern"
  - FFH 199 "Ehle zwischen Möckern und Elbe"
- Europäisches Vogelschutzgebiet:
  - SPA 2 "Zerbster Land"
- Naturschutzgebiet:
  - NSG 56 "Dornburger Mosaik"
- Landschaftsschutzgebiet:
  - LSG 23 "Mittelelbe/ Mittlere Elbe"
  - LSG 30 "Zerbster Land"
  - LSG 51 "Mittlere Elbe"
  - LSG 102 "Mittlere Elbe – Steckby"
- LaPro LSA: Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt, 1994
- LEP LSA: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 vom 16.02.2011
- LP Gommern: Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Gommern – Karith – Vehlitz – Dannigkow, 1999
- REP MD: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 29.05.2006

- REP A-B-W Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in Kraft getreten am 24.12.2006
- REP A-B-W Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 23.02.2013

### **Umweltorientierte Ziele der Raumordnung aus dem LEP LSA und regionalplanerische Festlegungen der REP**

- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (LEP LSA)  
Nr. II "Teile der Elbaue und des Saaletals"
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (REP MD)  
Nr. XVI "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburger Kreuzhorst"
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (REP A-B-W)  
Nr. I "Flusslandschaft Elbe, Mulde und Schwarze Elster"
- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" (REP MD, REP A-B-W)  
Nr. V "Zerbster Land"
- Vorranggebiet "Forstwirtschaft" (REP MD)  
Nr. I "Fläming"
- Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" (REP MD)  
Nr. 8 "Naherholungsgebiet Elbaue/ Heidegarten Gommern"  
Nr. 12 "Östliches Elbtal bei Walternienburg"
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems"  
Nr. 17 "Strukturen im Zerbster Ackerland"
- Vorbehaltsgebiete "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems"  
Nr. 4 "Waldflächen Loburger Vorfläming" (REP MD)  
Nr. 8 "Ackerland zwischen Möckern und Gommern" (REP MD)  
Nr. 20 "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (REP MD)  
Nr. 1 "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (REP A-B-W)
- Vorbehaltsgebiet "Forstwirtschaft" (REP MD)  
Nr. 23 "Waldgebiet südlich von Wahlitz"
- Vorbehaltsgebiet "Wiederbewaldung" (Erstaufforstung) (REP MD)  
Nr. 19 "Bereiche südwestlich von Vogelsang"

### **6.1.3 Darstellungen aus Fachplanungen des Umweltschutzes**

Für jede Landschaftseinheit wurde im **Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (LaPro LSA)** ein Leitbild entwickelt, das als Zielkonzept für die zukünftige Landschaftsentwicklung zu verstehen ist. Das Leitbild stellt in zusammenfassender Darstellung den angestrebten Zustand der Schutzgüter dar, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht werden soll und formuliert so Umweltqualitätsziele für den jeweiligen Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird im Westen vom Urstromtal der Elbe und im zentralen wie östlichen Bereich von den Ackerlandschaften der Moränen-Platten bestimmt.

#### **Landschaftseinheit 2.1 Elbtal**

Die heutige Landschaftsgestalt der Elbniederung trägt trotz langwährender intensiver Landnutzung und in der Vergangenheit erfolgter ganz erheblicher Eingriffe in den Na-

turhaushalt nach wie vor den Ursprungscharakter der Flussaue. Dies zeigt sich vor allem in den als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereichen des Plangebietes, die gleichzeitig Teil des Biosphärenreservats sind. Hier sind noch Relikte der ursprünglichen Landschaft bzw. der vorindustriellen, extensiven Landschaftsnutzung zu finden. Die Restwaldbestände und die in kleinen Beständen noch vorhandenen Ufergehölze, vornehmlich an der Stromelbe sowie der Alten Elbe und die zahlreichen Altwässer, Tümpel, temporär mit Wasser gefüllten Senken und Gräben zeugen von der ehemals reich strukturierten, durch die Gewässerdynamik der Elbe und ihr verzweigtes Fließsystem bestimmten Landschaft.

Die Vega-Böden der Aue werden zwischen Schönebeck und Wittenberg – im Plangebiet auf ostelbischer Seite – von Talsandinseln der weichselzeitlichen Niederterrassen durchbrochen, die mit Dünen übersandet sind, von Menz bis Dornburg zieht sich ein Abschnitt eines solchen Dünenzugs durch das gesamte Plangebiet.

#### Leitbild für die Elbaue (hier bes. Niederterrassen)

*"Die Elbaue wird durch die gestaltende Kraft des Wassers geprägt. Jeglicher weiterer Flussausbau, der sich auf die Ökomorphologie des Flusses und der Auen nachteilig auswirken muss, sollte unterbleiben (...). In der zu den letzten noch erhaltenen mitteleuropäischen Auenlandschaften gehörenden Elbaue hat im in Sachsen-Anhalt verlaufenden Abschnitt der Naturschutz die uneingeschränkte Priorität gegenüber allen anderen Nutzungsansprüchen. Die gesamte links- und rechtselbische Auenlandschaft soll einen für die Einmaligkeit dieses Gebietes gerechtfertigten hohen Schutzstatus erhalten".<sup>36)</sup>*

- Ausweitung der flächenhaft dezimierten Auwaldbestände: Neubegründung von Auwaldflächen
- unbeeinflusste Waldentwicklung in Totalreservatzonen, Bewirtschaftung als Plenter- oder Femelwald, Anhebung des Bestandsalters auf 180 Jahre
- Deichrückverlegung zur Wiedergewinnung von Retentionsflächen
- Renaturierung von Altwässern und Gräben, Wiederanbindung an die Stromelbe
- Erhöhung des Grünlandanteils in der Aue auf Kosten der Ackerfläche, Mehrung des Anteils extensiv bewirtschafteten oder beweideten Grünlandes
- Strukturierung durch Kopfbäume und Solitärgehölze sowie Wildobstgehölze
- Stabilisierung der Populationen der bestandsbedrohten Tier- und Pflanzenarten, Verbesserung der Nahrungs- und Rastbedingungen für Brut- und Zugvögel
- Schutz der Binnendünen vor zu intensiver Nutzung (Erholung/ Freizeit)
- Erhaltung und Pflege von Trocken- und Magerstandorten

#### **Landschaftseinheit 3.1 Zerbster Ackerland**

Die Landschaft präsentiert sich heute als Offenland in durchgängig intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Naturferne, bzw. durch den schon früh einsetzenden Ackerbau geprägte Biotope dominieren. Waldinseln bedecken nur noch Restflächen, die ursprünglichen Waldgesellschaften sind überwiegend durch Kiefernforste ersetzt. Die ursprünglichen Erlen-Eschenwälder und Erlenbruchwälder der Niederungen und in den Auen der Bäche sind auf kleine Gehölzgruppen geschrumpft.

<sup>36)</sup> Land Sachsen-Anhalt: Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt; Halle, 1994, S. 69

In der steppenartigen Weite der ausgeräumten Ackerlandschaft befinden sich die letzten Reviere der vom Aussterben bedrohten Großtrappe (*Otis tarda*), deren Bestand sich auf wenige Brutpaare reduziert hat. Insbesondere die Verminderung des Raps- und Luzerneanbaus hat seit den 60er Jahren zu einem rapiden Rückgang der Population geführt. Die Großtrappenschongebiete sind im Rahmen eines Europäischen Vogelschutzgebiets (EU-SPA/ IBA) unter besonderen Schutz gestellt.

#### Leitbild für das Zerbster Ackerland

*"Das Zerbster Ackerland soll das Bild einer offenen Ackerlandschaft, das jedoch durch strukturierte Täler und einzelne Waldinseln gegliedert sind, vermitteln. Nur in den Niederungen sollen kleinere Flächen von Erlen-Eschenwäldern, Baumgruppen und Kopfbaumreihen eingenommen werden. Die Waldflächen sollen konstant gehalten werden (...). In den Einstandsgebieten der Großtrappe müssen sich die Landschaftsgestaltung und Landnutzung dem Ziel der Erhaltung und Vergrößerung der Großtrappenpopulation unterordnen. Diesem Ziel steht eine ackerbauliche Nutzung ohne jeglichen Herbizideinsatz auf mäßig großflächigen Schlägen nicht im Wege".<sup>37)</sup>*

- Umwandlung von Kiefernforsten in naturnahe Eichen-Mischwälder
- Pflege und mäßiger Ausbau der Flurgeholzsysteme vornehmlich durch Streuobststreihen
- Unterstützung der naturnahen Eigenentwicklung der wenigen kleinen Bäche und Vorfluter
- Extensive Pflege der Begleitbiotope der Auen und Niederungen
- Erhaltung / Stabilisierung naturnaher Feuchtwälder und Kohlkratzdistelwiesen
- Spezifische, auf den Trappenschutz orientierten raps- und luzernereiche Fruchtfolge mit regelmäßigen kurzzeitigen Bracheperioden
- Anlage von Ackerrandstreifen und kräuterreichen Feldrainen zur Förderung des Insektenreichtums als Nahrungsgrundlage der Großtrappe
- Wegeverbot, Verbot von Tourismus und Sportveranstaltungen in den Trappeneinstandsgebieten

#### **Biotopverbundplanung – ÖVS**

Das ökologische Verbundsystem – ÖVS – für das Land Sachsen-Anhalt stellt ein naturschutzfachliches Konzept von Flächenzusammenhängen auf, die für den landesweiten Biotopverbund geeignet sind.

Der Biotopverbund fasst Kern- und Entwicklungsflächen zu lokalen Biotopkomplexen zusammen. Diese Bereiche sind mit einer laufenden Nummerierung versehen und werden jeweils per "Steckbrief" hinsichtlich ihrer aktuellen Beschaffenheit und Eignung für den Biotopverbund beschrieben, bzw. die dafür nötigen Maßnahmen werden aufgeführt. Im Plangebiet sind Biotopkomplexe aus den ÖVS-Planungen für die (Alt-) Landkreise Jerichower Land (Stand 2002) und Anhalt-Zerbst (Stand 2001) zu finden.

#### Landkreis Jerichower Land

- Überregional bedeutsame Biotopverbundeinheiten  
2.1.6 "Elbtal"
- Regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten  
2.2.19 "Ehle"

---

<sup>37)</sup> ebenda, S. 115

---

 Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- 2.2.20 "Alte Ehle"
- 2.2.21 "Polstrine einschließlich Zuflüsse"
- 2.2.22 "lineare Biotopstrukturen" (Schwerpunkt Zerbster Ackerland, westlich Genthin, nördlich Neuenklitsche)
- Biotopverbundflächen
  - 14 "Polstrine" (Bullengraben / Klappermühlengraben)
  - 15 "Ehle zwischen Möckern und Umflutehle"
  - 85 "Misch- und Feuchtwaldgebiet Vogelsang/Wahlitz"
  - 86 "Gewässerabschnitt und Aue der Alten Ehle zwischen Gommern und Königsborn"
  - 87 "Zulauf der Alten Ehle"
  - 88 "Grünlandbereiche und Fauler Graben zwischen Wahlitz und Königsborn"
  - 89 "Flurgehölze zwischen Büden und Wörmlitz" (Zerbster Ackerland)
  - 90 "Heckenlandschaft zwischen Woltersdorf Wörmlitz" (Zerbster Ackerland)
  - 91 "Zuflüsse der Ehle" (Fließgraben, Ziepra, Krielgraben)
  - 107 "Elbe-Aue zwischen Hohenwarthe und Dornburg"
  - 108 FND "Fuchsberg Gommern" (einschließlich Binnendüne)
  - 145 FND "Kirchberg" in Menz

#### Landkreis Anhalt-Zerbst (Zuständigkeit Lübs und Prödel bis 30.06.2007)

- Überregional bedeutsame Biotopverbundeinheiten
  - 2.1.1 "Elbaue"
  - 2.1.5 "Lindauer Waldmosaik"
- Regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten
  - 2.2.13 "Leitzkau-Loburger Heckenlandschaft"
  - 2.2.14 "Zerbster Ackerlandschaft"
- Biotopverbundflächen
  - 18 "Dornburger Mosaik" (NSG 56)
  - 39 "Sandtrockenrasen Gödnitz"
  - 53 "Stausee Ladeburg"
  - 59 "Park Leitzkau"
  - 62 "Leitzkauer Wald und Landwehr Buhlendorf"
  - 88 "2 Trockenrasenkuppen und Weinberg bei Dornburg"
  - 150 "Weichholzaue westlich Dornburg"
  - 155 "Auwälder am Unterlauf der Nuthe" (Erw. NSG 56 Dornburger Mosaik)
  - 159 "Gödnitzer See"
  - 160 "Seenkette am Riedlachengraben"
  - 162 "Ostteil des Leitzkauer Waldes"
  - 176 "Wiesen Dornburger Elbauen"
  - 188 "Niederung des Wolpgrabens"
  - 189 "Feldflur nordöstlich Leitzkau"
  - 195 "Lochoer Wald und Westteil des Großen Busches"
  - 211 "Erlen-Eschenwald nördlich Gödnitz"

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprognose einschließlich Vorbelastungen)**

---

### **6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes**

---

#### **6.2.1.1 Naturraum und Landschaftsgliederung**

---

Der Landschaftsraum wird in erster Linie vom Verlauf der Elbe bestimmt, dabei sind für die übergeordnete Zuordnung die Landschaftseinheit 2.1 Elbtal (Talauen und Niederungslandschaften) und die sie begleitenden Landschaften der Ackerebenen – hier die Landschaftseinheit 3.1: das ostelbische Zerbster Ackerland – zu nennen. Die Elbe als Hauptstrom im Land Sachsen-Anhalt teilt hier die Landschaften und zeichnet selbst die pleistozänen Abflussbahnen der abschmelzenden Gletscher nach.

Das westliche Plangebiet befindet sich insgesamt im Übergangsbereich zwischen dem Auenland und der pleistozänen Niederterrasse, die das Elbtal abgrenzt. Nach Osten schließen sich dann die Sander- und Platten der Grundmoränenlandschaft als flachwellige Ackerebene (mit einzelnen Erhebungen) an. Die Elbe stellt hier auch die Zäsur zwischen den Landschaftseinheiten Zerbster Ackerland und Magdeburger Börde dar, die beide durch frühe Waldrodung und intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind.

Die sandige Niederterrasse lässt sich in etwa mit der Linie Menz, Wahlitz, Gommern, Prödel und Lübs beschreiben. Jenseits davon erstreckt sich dann das Zerbster Ackerland als flache Platte, aus der sich bei Leitzkau Endmoränenkuppen erheben. Dort steigt das Gelände auf bis zu 116 m ü. NN bei den Leitzkauer Höhen an, im Mittel befindet sich das Plangebiet auf Höhen von 60-80 m ü. NN.

Das Ehle-Tal liegt bei 50-55 m ü. NN, die tiefsten Lagen sind im Niederungsbereich (Urstromtal) der Elbe bei Vogelsang und Dornburg mit unter 50 m ü. NN zu verzeichnen.

Der hohe Grundwasserstand und die Bodenbeschaffenheit sowie die zahlreichen Gewässer brachten im Urstromtal (und seinen Zuflüssen) eine artenreiche Flora und Fauna hervor, die die Auenlandschaft prägen. Charakteristisch sind der Wechsel von Weiden und Wiesen bzw. von Ackerflächen und einzelnen Gewässern sowie die Gliederung der Wiesen durch Einzelbäume und Baumgruppen. Die Vegetation hat sich zudem auf wiederkehrende Überschwemmungen eingestellt und angepasst. An und auf den Gewässern hat sich eine artenreiche Gewässer-Sumpfflächen-Flora entwickelt, Wiesen und Weiden weisen überwiegend Feuchtwiesenvegetation auf. Weniger strukturreich als die Aue zeigen sich die Waldgebiete auf der Niederterrasse, jedoch sind hier durch die Erdbewegungen im Zusammenhang mit den zahlreichen Quarzit-Steinbrüchen und den daraus entstandenen Seen kleinräumig sehr reizvolle Strukturen und bewegte Topografien entstanden.

Ferner bestimmen nur noch Restflächen von Mischwald- und Laubwaldbeständen das Landschaftsbild. Die offene, steppenartig weite Ackerlandschaft wird durch die Geländebewegung der Moränenkomplexe belebt. Gliedernde Flurgehölze sind meist linear angelegt oder im Umfeld ehemaliger Ton- und Lehmgruben, Senken oder Kleingewässer zu finden.

Die Steinbruchseen haben eine gute Wasserqualität, nach Beendigung der Abbautätigkeit stellen sie den Ausgangspunkt der Entwicklung der regionalbedeutsamen Naherholungsgebiete "Plattensee" und "Prödeler See" dar, die nach wie vor ein beliebtes Ur- laubs- und Ausflugsziel sind und v. a. der Wochenenderholung dienen.



### 6.2.1.2 Schutzgebiete und -objekte

Neben den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG LSA) greifen hier das Bundesnaturschutzgesetz und die auf EU-Ebene erlassenen Richtlinien, die in nationales Recht umgesetzt wurden. Das Plangebiet ist im Westen nahezu vollständig von der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfasst. Der südliche Teil der Elbaue steht unter dem Status Biosphärenreservat, die Stromelbe und die Ehle sind als FFH-Gebiete geschützt. Teilflächen eines Europäischen Vogelschutzgebiets und ein Naturschutzgebiet befinden sich im südlichen Plangebiet. Neben den Schutzgebieten, Naturdenkmälern und Flächennaturdenkmälern weist die Landschaft auch gemäß § 22 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope auf, die auch ohne explizite Schutzausweisungen zu schützen und zu erhalten sind (s. u. zu Biotopschutz).

#### **Biosphärenreservat BR 4 "Mittelelbe"**

Das Biosphärenreservat ist mit der am 14.03.2006 in Kraft getretenen Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittelelbe" neu verordnet. Es ist Bestandteil des von der UNESCO anerkannten, länderübergreifenden Biosphärenreservates "Flusslandschaft Elbe".

Im südlichen Plangebiet befindet sich das Elbtal einschließlich des Dünenzuges (auf der Niederterrasse) hauptsächlich in der Schutzzone III – Entwicklungszone, der nördliche Teil liegt außerhalb des Biosphärenreservates. Das bestehende Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" befindet sich in der Schutzzone II (Pflegezone). Die Zone III (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und alle übrigen Flächen in den Grenzen des Biosphärenreservates als "(...) *Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird (...)*"<sup>38)</sup>.

Im Biosphärenreservat soll das Miteinander von Mensch und Natur beispielhaft bewahrt und gefördert werden. Zweck ist der Erhalt einer biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung und Förderung einer reichen, überregional bedeutsamen Naturlandschaft und der beispielhaften landschaftsverträglichen, nachhaltigen Land- und Waldnutzung. Insbesondere dient das Biosphärenreservat der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue.<sup>39)</sup>

#### **Naturschutzgebiet (NSG) 56 "Dornburger Mosaik"**

Das Naturschutzgebiet besteht aus drei unabhängigen Teilflächen, von denen hier der "Lübser Heuberg" im Teilgebiet "Sandberge bei Dornburg" relevant ist. Das Schutzgebiet beschreibt eine ca. 10 m hohe Binnendüne zwischen Dornburg und Lübs. Auf der Düne stockt ein lichter trockener Kiefernforst, die offenen Flächen werden von Silbergras-Pionierfluren und Sandschwingel-Rasen gekennzeichnet. Zahlreiche xerophile Arten finden hier geeigneten Lebensraum. Durch Entbuschungsmaßnahmen konnte ein guter Zustand erzielt werden, zur Erhaltung müssen die Trockenrasen extensiv beweidet werden. Als besonderes Merkmal ist der Reliktbestand der stark gefährdeten Sand-Silberscharte zu bewerten, die eigentliche Steppenart hat hier ein extrazonales Vorkommen.

<sup>38)</sup> Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Sachsen-Anhalt): Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat "Mittelelbe" - Bek. vom 2.2.2006 – 41.11-22421; Magdeburg; Abschn. 3.4

<sup>39)</sup> ebenda, Abschn. 4.1 -4.5

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG) 23 "Mittelelbe/ Mittlere Elbe" und 51 "Mittlere Elbe"**

Die Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) 23 im Jerichower Land erfolgte als LSG "Mittlere Elbe" 1964 durch Beschluss des Rates des Bezirk Magdeburg auf Grundlage des Naturschutzgesetzes der DDR vom 04.08.1954, die Schutzanordnung trat am 01.01.1965 in Kraft. Das Landschaftsschutzgebiet LSG 51 im Landkreis Anhalt-Zerbst wurde am 12.09.1990 vom Ministerrat der DDR verordnet. Besonders berücksichtigt wurden dabei bereits der Biberschutz sowie die Reinhaltung der Gewässer und ihre öffentliche Zugänglichkeit. Bezüglich der Waldbewirtschaftung wird der Erholungswert der Landschaft als maßgeblich verordnet, worunter dann auch der Erhalt der naturnahen Auwaldbestände zu rechnen ist. Für die Nutzung der Steinbruchseen wird das Befahren mit motorisierten Wasserfahrzeugen verboten, ebenso das Einleiten von Abwässern.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG) 30 "Zerbster Land"**

Das Landschaftsschutzgebiet besteht aus mehreren Teilgebieten, das hier relevante (rund um Schora) ist das größte und repräsentativ für das Zerbster Ackerland. Die Ackerlandschaft ist intensiv genutzt und waldarm, Struktur und Gliederung erhält sie durch Hecken, Gehölze, Ruderalflächen mit Hochstaudenfluren, stellenweise Trockenrasen und Gräben mit begleitender Vegetation.

Entsprechend dem Landschaftscharakter bietet sich das Gebiet zur Nahrungssuche und zum Überwintern für Zugvögel an. Besondere Bedeutung hat es jedoch wegen der bis in die 90er Jahre noch regelmäßig erfassten Reliktvorkommen der vom Aussterben bedrohten Großtrappe. 1987 führte das zur Anerkennung als Important Bird Area (IBA) und 1992 zur Erklärung als EU-Vogelschutzgebiet. Inzwischen ist das Brutvorkommen in der Special Protected Area (SPA) Zerbster Land zwar erloschen, die Wiederbesiedlung aus anderen Einstandsgebieten wäre bei geeigneten Bedingungen aber möglich.

Daher sind alle Entwicklungs- und Schutzmaßnahmen auf die trappengerechte Bewirtschaftung ausgerichtet, wozu insbesondere der vermehrte Raps- und Luzerneanbau, günstige Fruchtfolgen einschließlich Verzicht auf bestimmte Kulturen, reduzierter Einsatz von Pflanzenschutzmittel oder Dünger, Einzäunung von Brutplätzen, Schutzzeiten etc. zählen.

Die Strukturanreicherung der Landschaft für Arten der Feldflur ist dabei unter Beachtung der Belange der Großtrappe durchzuführen, die als ursprünglicher Steppenbewohner auf weit überschaubares Gelände angewiesen ist.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG) 102 "Mittlere Elbe – Steckby"**

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst Teile der Elbtal-Landschaft und dient als Pufferzone für die innerhalb des Gebietes liegenden und angrenzenden Naturschutzgebiete, es ist auch Teil der Zone III des Biosphärenreservats und des FFH-Gebiets 50 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Es wird bestimmt durch:

- die gebietsspezifischen Arten- und Formenmannigfaltigkeit, wie sie in ihrer Komplexität im Landschaftsmosaik mitteleuropäischer Flusstalauen mit den angrenzenden Talsandterrassen auftreten,
- die gebietstypischen Vegetationsgesellschaften naturnaher, walddreicher Überflutungsaue mit subkontinentalen Florenelementen, die in dieser Ausdehnung in Mitteleuropa einmalig sind,

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- eine vielfältige, auentypische Fauna, einschließlich zahlreicher bestandsgefährdeter Arten.

Neben der Erhaltung oder Wiederherstellung der ökologischen Leistungsfähigkeit- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regeneration der Naturgüter und der Bewahrung des Landschaftsbildes ist das Gebiet auch besonders wegen seiner Eignung für die Erholung (sanfter Tourismus) sowie für Forschung und Umweltbeobachtung zu schützen. Für Weiteres zu den Schutz- und Erhaltungszielen sei hier auf die folgenden Ausführungen zum Biosphärenreservat, zum FFH-Gebiet 50 und zum NSG 56 (s. u.) verwiesen.

### **Schutzobjekte Landkreis Jerichower Land (JL) 40)**

FND 32-JL	"2 Trockenrasenkuppen und Weinberg bei Dornburg"
GLB 34-JL	"Fuchsberg Gommern"
GP 9-JL	"Karith / Pöthen Schlosspark"
ND 6-JL	"Sumpfympresse im Park Pöthen"
ND 22-JL	"Eiche" (an der Fernverkehrsstraße in Wahlitz)
ND 83-JL	"Stieleichengruppen (10 Exemplare) in Dornburg"
ND 84-JL	"Winterlinde in Dornburg"
ND 85-JL	"4 Kornelkirschen in Leitzkau"

Geotope:

3836-01	Düne in Menz
3936-01	Düne "Fuchsberg" bei Gommern
3936-03	Findling "Schwarzer Riese" in Gommern

**Der Baumbestand ist lt. Baumschutzsatzung der Stadt Gommern geschützt.**

### **Biotopschutz**

Der Naturraum und die Kulturlandschaft verfügen noch über natürliche und halbnatürliche Ausstattungskomponenten, die wegen ihrer besonderen Standortbedürfnisse, der vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften, der Entstehungszusammenhänge und damit einher gehender Empfindlichkeiten/Seltenheit gemäß § 22 NatSchG besonders zu schützen sind:

- natürliche oder naturnahe Gewässer einschließlich Ufer
- Verlandungsbereiche, Röhrichte
- naturnahe Bachabschnitte
- seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen
- offene Binnendünen
- Magerrasen, Trocken- und Halbtrockenrasen
- Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- Bruchwälder, Erlen-Eschenwälder, Sumpf- und Auenwälder
- Streuobstwiesen
- Hecken und Feldgehölze
- Kopfbaumgruppen

<sup>40)</sup> FND = Flächennaturdenkmal; GLB = Geschützter Landschaftsbestandteil; ND = Naturdenkmal;

### **Natura 2000 – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)**

FFH-Gebiete sind gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, für deren Erhalt besondere Schutzvorkehrungen zu treffen sind. EU-Vogelschutzgebiete (EU-VRL) sind ebenfalls Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, hier i. S. d. Europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems "Natura 2000" (vgl. auch §§ 32-38 BNatSchG).

Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangeltungsbereich Teilflächen des SPA (Special Protected Area) 2 "Zerbster Ackerland" relevant. Sie werden folgend zusammen mit den gemeldeten und bestätigten FFH-Gebieten, die im Plangebiet liegen bzw. in den Geltungsbereich hineinragen, anhand der Angaben der FFH-Gebietsmeldebögen kurz charakterisiert.

#### **FFH-Gebiet 50 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"**

Das zu schützende Gebiet stellt einen strukturreichen Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume und vielen auentypischer Tier- und Pflanzenarten dar. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Funktion als Lebensraum, den die großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer für die Flora und Fauna erfüllen. Die flächenmäßig am häufigsten auftretenden Lebensraumtypen sind dabei Grünlandkomplexe mittlerer Standorte (34 %), weiterhin Binnengewässer (18 %), Feuchtgrünland mineralischer Böden (16 %) und Laubwaldkomplexe – mit maximal 30 % Nadelbaumanteil (17 %). Im Planungsgebiet sind zum einen die Stromelbe und ihre Auen und zum anderen die Waldgebiete an der Alten Elbe (nördlich) Teile des FFH-Gebiets.

Vom Landesamt für Umwelt (LAU) wurden die "vorläufigen Schutz- und Erhaltungsziele" für das FFH-Gebiet definiert.

Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume (einschließlich der dafür charakteristischen Arten) nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie, insbesondere:

- Erhaltung des Gebietes, insbesondere der Habitat- und Strukturfunktionen der Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
- Erhaltung der Fließgewässer mit ihrer natürlichen Hochwasser- und Auendynamik (inkl. unbefestigter Uferbereiche mit sich verändernden Sand- und Schlammbanken, Annuellen und Hochstaudenfluren)
- Erhaltung und nach Möglichkeit Wiederherstellung der Strukturvielfalt im Bereich des Flussbettes der Elbe und ihrer Nebengewässer als Lebensraum für Fisch- und Libellenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
- Erhaltung und Erweiterung der Retentionsflächen mit ihrer auentypischen Vegetation
- Erhaltung der Altwasserbereiche und ihrer Verlandungszonen mit hohem Weichholzanteil sowie Anschluss von abgetrennten Altwasserarmen (u.a. Teil-Lebensraum für den Biber und einige Fischarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie)
- Erhaltung bzw. Verbesserung der Gewässergüte und der Durchgängigkeit der Fließgewässer, Minimierung der Einleitung von Abwässern und Fremdstoffen aller Art zum Schutz der im Wasser lebenden Tier- und Pflanzenarten, insbe-

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- sondere Flussneunauge, Lachs, Rapfen, Bitterling, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Fischotter und Biber
- Nutzungsfreie Teilgebiete, naturnahe Bewirtschaftung der übrigen Teilflächen
  - Erhaltung der Hochstaudenfluren durch sporadische Nutzung oder Pflege
  - Erhaltung der Dünen, Heiden und Sandrasen durch sporadische Nutzung und Pflege
  - Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen der Sand-Silberschärpe durch geeignete Maßnahmen
  - Erhaltung der Flachland-Mähwiesen und der Brenndoldenwiesen durch extensive Nutzung oder Pflege
  - Förderung von breiten, wenig bis gar nicht genutzten Waldsäumen inkl. Hochstaudenfluren
  - Erhöhung des Alt- und Totholzanteils in den Wäldern, Naturverjüngung, Nutzungsaufgabe in Teilbereichen, insbesondere Erhalt alter Stiel-Eichen (Hirschkäfer und Heldbock)
  - Erhaltung der Kleingewässer u.a. als Lebensraum von Rotbauchunke und Kammmolch, Verhinderung des zu raschen Trockenfallens der Temporärgewässer nach Rückgang des Hochwassers durch geeignete Maßnahmen
  - Anlage und Erhaltung von breiten Waldinnenrändern in luftfeuchter Lage, an denen Bestände der Gemeinen Esche zeitweise auf den Stock gesetzt werden sowie damit verzahnter blütenreicher Staudenfluren zur Förderung der Population des kleinen Maivogels (*Euphydryas maturna*)

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (prioritär\*):

- 91E0\* Erlen-Eschenwälder und Weichholzauwälder an Fließgewässern
- 91F0 Hartholzauwälder
- 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland)
- 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrochaitions
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitans* und des *Callitriche-Batrachion*
- 3270 Flüsse mit Vegetation des *Chenopodium p. p.* und des *Bidenton*
- 4043 trockene europäische Heiden
- 6120 trockene, kalkreiche Sandrasen
- 6430 feuchte Hochstaudenfluren
- 6440 Brenndolden-Auenwiesen
- 6510 magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

**FFH-Gebiet 166 "Binnendüne Gommern"**

Das zu schützende Gebiet umfasst den "Fuchsberg" im Süden von Gommern, eine große offene Binnendüne am Rande des Elbtals. Die ursprüngliche Binnendüne ist noch in guter Ausprägung erhalten und kaum bewaldet. Sie beherbergt an den Standort angepasste, spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Die Lebensraumtypen der Fels- und Rohbodenkomplexe (50 %) und der Grünlandkomplexe trockener Standorte (44 %) machen den Großteil der Vegetation aus, die hier hauptsächlich durch die Freizeit- und Erholungsnutzung gefährdet ist.

#### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

- 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland)
- 6120 trockene, kalkreiche Sandrasen

#### **FFH-Gebiet 199 "Ehle zwischen Möckern und Elbe"**

Das zu schützende Gebiet ist linear und bezieht sich vorwiegend auf das Gewässer und seine direkte Umgebung. Geschützt wird ein wertvoller Gewässerverlauf, der noch natürlich mäandriert und seltene Fischarten beherbergt. Die Ehle ist das wichtigste Steinbeißer-Gewässer in Sachsen-Anhalt und bietet auch Lebensraum für verschiedene andere seltene oder streng geschützte Fischarten.

#### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculon fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

#### **SPA-Gebiet 2 "Zerbster Land"**

Charakteristisch für das zu schützende Gebiet ist die steppenartig weite intensiv genutzte Ackerlandschaft, die durch Trockenrasen, Ruderalflächen, Obstbaumreihen und Einzelbäume aufgelockert wird. Rd. 96 % der Flächen werden von Ackerbiotopen eingenommen. Der Gebietsschutz gemäß Anhang I FFH-RL und Artikel 4 Abs. 2 VA-RL wird begründet mit regelmäßigem Vorkommen einer bedeutsamen Anzahl einer global gefährdeten Art (A1) hier der Großtrappe und als Gebiet mit regional wichtigen Vogelsammlungen.

Durch die Intensivierung der Landwirtschaft und Reduzierung des Raps- und Luzerneanbaus ist seit den 60er Jahren ein rapider Rückgang der Trappenpopulation auf nur noch wenige Brutpaare von statten gegangen. Die letzten Trappeneinstandsgebiete sind daher unter besonderen Schutz gestellt und in ein Europäisches Vogelschutzgebiet (EU SPA/ IBA) integriert.

### **6.2.1.3 Boden und Geologie**

Die Oberflächengestalt ist im Wesentlichen auf die Vorgänge der Saalezeit zurückzuführen, ältere geologische Bildungen treten nur vereinzelt zu Tage, z. B. die oligozänen Tone aus dem Tertiär der Leitzkauer Stauchmoräne.

Das Elbtal befindet sich spätestens seit der Fläming-Eisrandlage der Saalekaltzeit in seiner heutigen Lage. Die glaziale Prägung des Zerbster Ackerlandes (das geologisch dem Fläming zuzuordnen ist) zeigt sich in der flachhügeligen Plattenlandschaft, die sich in den saalezeitlichen (End-) Moränenkomplex bei Leitzkau und die flach-zertalen Moränenplatten zwischen Ehle und Elbe unterscheiden lässt.

In der Weichselkaltzeit kam es infolge äolischer Prozesse zur Sedimentation von schluffigen Treibsanden und Sandlöss, die die Basis der Bodenbildung hin zu den fruchtbaren Substraten bildeten. Mit der ausklingenden Weichselkaltzeit sind wahrscheinlich auch die Sanddünenfelder entstanden.

Die Talauen werden überwiegend von Lehm-Vegahalbgleyen eingenommen, die Sandinseln tragen Sand-Braungleye und auf den übersandeten Niederterrassen haben sich Braunerden und Ranker entwickelt.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Auf den Moränenplatten dominieren Salmtieflern-Braunerden und Fahlerden, in den Niederungen – z. B. der Ehle – kam es zur Bildung von Staugleyen der Fahlerden und lokal auch zu Schwarzstaugleyen (Wiesenschwarzerden).

Wegen der hohen natürlichen Fruchtbarkeit wurden die Böden schon früh in die landwirtschaftliche Nutzung genommen und entsprechend überformt, Während in den Elbauen die natürlichen Prozesse der Hochwasserdynamik, ganzjährig bzw. die hohen Grundwasserstände quasi "mäßigend" auf die Intensivierung der Landwirtschaft wirkten, sind auf den Hochflächen östlich des Urstromtals – auch in der Ehle-Niederung – überwiegend Intensivflächen zu finden. Insbesondere durch den Einsatz schwerer Landmaschinen kam es teilweise zu extremen Verdichtungsprozessen, die bei schluff- und tonreichen Böden zu technisch bedingter Staunässe führen. Erosion ist ein weiterer bodengefährdender Faktor, der vor allem durch die Bewirtschaftungsweise begünstigt wird. Auch hier sind die überwiegend mit Dauervegetation ausgestatteten Bereiche an der Elbe weniger beeinträchtigt als die über lange Perioden ohne Vegetationsbedeckung "offen liegenden" Intensiväcker der Hochflächen.

Die gute Ertragsfähigkeit des Grünlandes wird für die Elbauen und die Ehle-Niederung überwiegend mit 44-53 angegeben. Stellenweise erreichen Standorte in den Auen und auf der Leitzkauer Hochfläche auch Grünlandzahlen von 54-62.

Die Ertragsfähigkeit der Ackerflächen wird überwiegend bei Werten im Spektrum von 47-76 angegeben. Auf den Leitzkauer Höhen werden die höchsten Ackerwertzahlen von 77-96 erreicht.

#### 6.2.1.4 Wasser

---

Hauptvorfluter für das Planungsgebiet ist die Ehle als Gewässer 1. Ordnung, die über den Ehlekanal und die Alte Ehle Richtung Elbe (Elbumflut) entwässert.

Die Elbe ist bestimmend für das großräumige Wasserregime, von ihrer Quelle im Riesengebirge bis zur Mündung in die Nordsee durchfließt sie ein Einzugsgebiet von 144.000 km<sup>2</sup>. Das Urstromtal der Elbe hat eine Breite von 12-14 km.

Zur Hochwasserentlastung der Stromelbe wird der Umflutkanal (Elbumflut) ab Erreichen eines Wasserstandes von 5,92 m am Pegel Barby aktiviert. Dazu wird das Pretziener Wehr geöffnet, so werden dann zumindest temporär die Elbumflut und die Alte Elbe (wieder) zu Fließgewässern. Betroffen sind dann auch die tief liegenden Bereiche des westlichen Plangebietes unterhalb der Niederterrasse.

Außerhalb des Elbtals sind im Plangebiet nur wenige naturnahe Oberflächengewässer zu finden. Die Ehle ist zwar abschnittsweise begradigt und naturfern ausgebaut, bietet jedoch wegen ihrer relativ hohen Fließgeschwindigkeit und der weitgehend kiesig-steinigen Sohle gute Besiedlungsmöglichkeiten für die Fauna. Die Gewässergüte liegt bei II bzw. II-III.

Als größtes Standgewässer ist der naturnahe Stausee Ladeburg zu nennen, weitere Seen sind infolge der Bodenabbautätigkeiten aus den Ton- und Lehmgruben rund um Leitzkau und den Steinbrüchen südlich von Gommern entstanden.

Hauptgrundwasserleiter im westlichen Plangebiet sind die holozänen und pleistozänen Kiese der weichselglazialen Niederterrasse der Aue. In der Ehleniederung und in der Elbaue steht das Grundwasser teilweise direkt unter der Oberfläche (bis 2 m unter GOK) an, im Bereich der übersandeten Dünen liegen die Grundwasserabstände bei 2 bis 5 m.

Die Ackerlandschaften sind abflussarm, insofern es nicht zu technisch bedingter Staunässe kommt (s. o.) sind die Standorte mit Ausnahme von Niederungsbereichen grundwasserfern. Im Zuge der landwirtschaftlichen Urbarmachung sind mit Hilfe von Drainagemaßnahmen auch ursprünglich stärker grundwasserbeeinflusste Standorte entwässert worden, z. B. die ehemaligen Sumpfbereiche zwischen Vehlitz und Danigkow.

Das Gebiet südlich der Leitzkauer Höhen entwässert über die Nuthe, der übrige Bereich entwässert nach Süden in die Ehle.

### 6.2.1.5 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich im mitteldeutschen Trockengebiet, das regionalklimatisch dem Binnentiefeland zugeordnet ist. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem subatlantischen Klima Westeuropas und dem osteuropäischen Kontinentalklima.

Großwetterlagen bewirken zudem sehr warme Sommer und milde Winter. In der Elbaue ist die Niederschlagshöhe etwas geringer als in den Gebieten der angrenzenden Niedertrassen und höheren Lagen des Ackerlandes.

Charakteristisch sind die geringen Niederschlagsmengen, wovon fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen. Dabei ist der Februar der niederschlagsärmste Monat, die niederschlagsreichsten sind Juni und Juli. Die Abweichungen zwischen trockenen und feuchten Jahren können enorm sein, die mittleren Jahresniederschläge belaufen sich auf 500-540 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,7 °C. Genauer betrachtet liegt der Mittelwert für Januar bei 0,3 °C, für Juli bei 18 °C. Die mittleren Jahreswerte sind im Vergleich zur Börde und dem westlichen Fläming höher. Die Hauptwindrichtung ist Süden, gefolgt von Südost und Nordwest.<sup>41)</sup>

Die Vegetationsperiode umfasst 220-230 Tage pro Jahr.

### 6.2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgte anhand der vom LAU herausgegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt" (Stand 03.06.2004). Die für das Planungsgebiet vorliegenden Karten der Biotoptypen und Nutzungstypen, die auf Daten der CIR-Befliegung aus den frühen 1990er Jahren basieren, wurden vergleichsweise mit berücksichtigt und entsprechend der neuen Kartieranleitung zugeordnet bzw. korrigiert. Die Darstellungen der Biotoptypen wurden nach der Bestandsaufnahme vor Ort und der Auswertung anderer Erhebungen wie z. B. dem Landschaftsplan der VWG Gommern, Planungsunterlagen zum Straßenbau der B 246a und der B 184, Pflege- und Entwicklungs- oder Managementplänen korrigiert und Hinweisen aus dem Verfahren aktualisiert.

<sup>41)</sup> Fabig, Ilka: Die Niederschlags- und Starkregenentwicklung der letzten 100 Jahre im Mitteldeutschen Trockengebiet als Indikatoren möglicher Klimaänderungen (Dissertation) – aus der Online-Bibliothek der Universität Halle-Wittenberg; 2007; Halle (Zugriff: 05.05.2015 unter <http://sundoc.bibliothek.uni-halle.de/diss-online/07/07H044/index.htm>)



Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

## Fauna

Zu verschiedenen Artengruppen liegen mehr oder weniger umfangreiche Erhebungen vor, faunistische Untersuchungen werden laufend in den bestehenden Schutzgebieten durchgeführt, z. B. bzgl. der Vorkommen von Brut-, Zug- und Rastvögeln in der Elbaue sowie zu den Biberrevieren und besonders auch im Hinblick auf potenzielle Einstandsgebiete der Großtrappe.

Die vorhandenen Informationen, vor allem die vom Landesamt für Umweltschutz (LAU) erhaltenen Daten, werden zusammenfassend als Karte "Arten und Biotope/ Schutzgebiete" (s. Anlagen) dargestellt. Sie ergänzen die Aussagen der Karte der "Biotop- und Nutzungstypen" im Anhang (s. Anlagen) zu dieser Begründung. Umfassende Listen der im Rahmen von Schutzwürdigkeitsgutachten und Pflegeplänen vorgenommenen vegetationskundlichen Aufnahmen können den jeweiligen Fachuntersuchungen entnommen werden. Teilweise enthalten auch die Schutzgebietsverordnungen der Natur- und Landschaftsschutzgebiete Aussagen zur Fauna. Die wertgebenden Arten innerhalb der FFH-Gebiete sind anhand der FFH-Gebietsmeldebögen ersichtlich. Aussagen zum Großtrappenschutz sind den Ausführungen zu den Schutzgebieten – hier SPA – zu entnehmen (vgl. Kap. 6.2.1.2 und 6.2.4).

## Liste der erfassten Biotoptypen gemäß Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt (Kartieranleitung LSA von 2004)

Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt: Offenland und Wald  
(nach Anhang I der FFH-Richtlinie Land Sachsen-Anhalt):

AB	Ackerbrache
AG	Garten-, Obstbau
AGD	Obstbaumplantage
AB	Ackerbrache
AG	Garten-, Obstbau
AGD	Obstbaumplantage
AIY	Sonstiger intensiv genutzter Acker
AKD	Grabeland
AKY	Sonstiger Hausgarten
AKE	Kleingartenanlage
BDA	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
BDB	Verstädtertes Dorfgebiet
BDC	Landwirtschaftliche Produktionsanlage / Gelände
BDD	Scheune / Stall, landwirtschaftliche Gebäude
BDY	Sonstige dörfliche Bebauung
BEA	Kläranlage
BED	Müll- und Schuttplatz
BIB	Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage
BIC	Industriefläche
BID	Gewerbegebiet
BIY	Sonstige Bebauung
BK	Historische Bauten
BKF	Schloss / Burg
BSB	Blockbebauung
BSC	Zeilenbebauung
BSE	Einzelhausgebiet
BWA	Einzelstehendes Haus
BWD	Bungalow- / Lauben- / Wochenendhaus
BXY	Sonstige Baustelle
FFE	Begradigter / ausgebauter Fluss mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT

FF	Graben
FGY	Sonstiger Graben (verbaut)
GFE	Flutrasen
GFY	Sonstige Feucht- oder Nasswiese
GIA	Intensivgrünland, Dominanzbestände
GMA	Mesophiles Grünland
GMY	Sonstiges mesophiles Grünland
GSB	Scherrasen
HE	Baumbestand / Baumgruppen
HEC	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend einheimischen Arten
HFA	Weidengebüsch außerhalb von Auen (überwiegend heimische Arten)
HG	Feldgehölz
HH	Hecke
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
HHC	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
HKA	Kopfweiden
HR	Baumreihe
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
HS	Streuobstbestand
HYY	Sonstiges Gebüsch
NS	Verlandungsbereich
NUY	Sonstige feuchte Hochstaudenflur
PSA	Sportplatz
PSB	Spielplatz
PSD	Freibad
PSY	Sonstige Sport- / Spiel- oder Erholungsanlage
PYC	Sonstige Parkanlage
PYD	Friedhof mit altem Baumbestand (gut strukturiert)
PYE	sonstiger Friedhof
PYY	sonstige Grünanlagen
RHY	Sonstige Halbtrockenrasen
RSY	Sonstige Sandtrockenrasen
SEA	Sonstiges Altwasser ohne Arten des FFH-Stillgewässer-LRT
SEC	Anthropogene nährstoffreiche Staugewässer
SED	Nährstoffreiche Abbaugewässer
SEY	Sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer
SOC	Anthropogene nährstoffarme Staugewässer
SOD	Nährstoffarme Abbaugewässer
SOY	Sonstige anthropogene nährstoffarme Gewässer
STE	Auenkolke
STY	Sonstiger Tümpel / Soll
UDB	Landreitgras-Dominanzbestand
UDY	Sonstiger Dominanzbestand
UR	Ruderalflur
VBA	Gleisanlage in Betrieb
VBC	Bahnhofsanlagen
VBY	Sonstige Bahnanlage
VPB	Parkplatz / Rastplatz
VPE	Lagerplatz
VSB	Ein- bis zweispurige Straße
VWB	Befestigter Weg
WAY	Sonstige Erlenbruchwälder
WHA	Hartholzauenwälder
WPA	Erlen-Eschen-Sumpfwald
WPC	Eschensumpfwald
WPY	Sonstiger Sumpfwald
WSA	Schlucht- und Hangmischwald
WUY	Sonstige Flächen im Wald, Aufforstung

---

 Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

XX_	Reinbestand Laubholz
	B Birke
	E Erle
	H Hainbuche
	I Eiche
	J Roteiche
	N Linde
	P Sonstige Pappel
	R Robinie
	S Gemeine Esche
	U Rotbuche
	W Weide
	V Sonstiger Reinbestand (Laubholz) (heimische Baumarten)
	X Sonstiger Reinbestand (Laubholz) (nicht-heimische Baumarten)
XY_	Reinbestand Nadelholz
	D Douglasie
	F Fichte
	K Kiefer
	L Lärche
X__	Mischbestand
XGV	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nur heimische Baumarten
XGX	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten
XGY	Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nicht-heimische Baumarten
XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten
XQX	Mischbestand Laubholz, überwiegend heimische Baumarten
XQY	Mischbestand Laubholz, nicht-heimische Baumarten
XVY	Mischbestand Nadelholz
XVY	Mischbestand Nadelholz
ZOA	Offene Sandfläche
ZOB	Offene lehmige und tonige Fläche
ZOC	Kiesentnahme aktiv
ZOY	Sonstiger Offenbodenbereich

Quelle: Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt  
Landesamt für Umweltschutz Land Sachsen Anhalt, 2010

### Reale und potenzielle Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) als konstruierte Vegetationsdecke, die sich bei Aufgabe jedweder menschlicher Nutzung einstellen würde, entspricht nicht der ursprünglichen Vegetation, die noch vorhanden wäre, wenn der Mensch die natürliche Standortsituation nicht verändert hätte. Das Planungsgebiet wird im Westen vom Urstromtal der Elbe und den rechtsseitigen (ostelbischen) sandigen Hochflächen bestimmt. Der mittlere und östliche Geltungsbereich stellt sich als steppenartig offene Ackerlandschaft dar.

Als Ergebnis der menschlichen Tätigkeit und insbesondere der zunehmenden Intensität der verschiedenen Nutzungen ist die ursprüngliche Vegetation heute durch andere Pflanzengesellschaften fast vollständig abgelöst. Die ursprünglichen Wälder sind großflächiger landwirtschaftlicher Nutzung gewichen, sie wurden in Acker oder Grünland oder durch forstwirtschaftliche Nutzung umgewandelt. Dabei überwiegen dann in Altersaufbau und Artenzusammensetzung i. d. R. im Gegensatz zur ursprünglichen Vegetation weniger differenzierte Bestände.

Die ursprünglichen Standorte der Eichen-Ulmen-Auenwälder der Niederungen und Flussauen zeigen heute z. T. die Eichen-Mischwälder. Die noch vorhandene typische Weichholz- und Hartholzaunenvegetation der Auen beschränkt sich im Wesentlichen auf Restbestände. Nach Eindeichung und damit Reduzierung der regelmäßigen

Überflutungen, tendieren die Waldgesellschaften bei natürlicher Entwicklung zu Erlen-Eschenmischwäldern und Eichenmischwäldern, zumindest zwischen Stromverlauf und Deich wäre aber weiterhin Auenwaldentwicklung möglich. Unter gegenwärtigen Bedingungen würden sich bei schlagartiger Beendigung der anthropogenen Beeinflussung auf den flächendeckend vorhandenen Schlickablagerungen in der Aue edellaubreiche Hartholzauenwälder ausbreiten. Weichholzauenbestände würden sich aufgrund der fehlenden Rohbodenstandorte kaum einstellen. Für die Erleniederung wären Erlen-Eschenwälder mit hohem Anteil der Traubenkirsche möglich.

Im Bereich der Sandböden der Niederterrasse könnten sich bei Aufgabe der Nadelholzforste Stieleichen-Hainbuchen-Wälder mit Anteilen von Winterlinde und Waldkiefer entwickeln.

Die ursprüngliche Waldvegetation der Acker-Platten im mittleren und östlichen Plangebiet wurde schon früh von großräumigen Landwirtschaftsflächen verdrängt, der Waldflächenanteil liegt im Zerbster Ackerland bei 12 %, der Grünflächenanteil bei 2,7 %. Bewaldung beschränkt sich auf inselartige Restwälder meist in topografisch besonderer Lage oder in Niederungsbereichen. In der Feldmark überwiegen lineare Strukturen, typisch für die Gegend sind Obstbaum-Reihen, Linden- und Ahorn-Reihen und Feldhecken, die seit den 50er Jahren oft durch naturferne Pappel ersetzt wurden.

Durch Düngung und intensive Nutzung kann auch bei den naturnäheren Begleitbiotopen der Äcker eine ausgesprochene Artenarmut erzeugt werden. Es überwiegen dann nithrophile Säume und Ruderalfluren und in den Grünlandbereichen artenarme Segetalgesellschaften.

Bei Wiederbewaldung wären winterlindenreiche Stiel-Eichen-Hainbuchen-Wälder möglich, auf trocken-sandigen Hanglagen auch Berghaarstrang-Eichen-Trockenwald. Neben der Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation müssen für die zukünftige Waldentwicklung Klimaanpassungsstrategien entworfen werden. Die bereits erkennbaren Tendenzen des Klimawandels werden zu Standortveränderungen führen, die für den Waldbau - auch unter wirtschaftlichen Aspekten - den vermehrten Anbau von trockenheitsresistenteren Arten erfordern.

#### **6.1.2.7 Landschaftsbild und Landschaftserleben**

Der hohe Grundwasserstand und die Bodenbeschaffenheit sowie die zahlreichen Gewässer brachten im Urstromtal eine artenreiche Flora und Fauna hervor, die die Auenlandschaft prägen. Charakteristisch sind der Wechsel von Weiden und Wiesen bzw. von Ackerflächen und einzelnen Gewässern sowie die Gliederung der Wiesen durch Einzelbäume und Baumgruppen. Die Vegetation hat sich zudem auf wiederkehrende Überschwemmungen eingestellt und angepasst. An und auf den Gewässern hat sich eine artenreiche Gewässer-Sumpfflächen-Flora entwickelt, Wiesen und Weiden weisen überwiegend Feuchtwiesenvegetation auf. Weniger strukturreich als die Aue zeigen sich die Waldgebiete auf der Niederterrasse, jedoch sind hier durch die Erdbewegungen im Zusammenhang mit den zahlreichen Quarzit-Steinbrüchen und die daraus entstandenen See kleinräumig sehr reizvolle Strukturen und bewegte Topografien entstanden.

Ferner bestimmen nur noch Restflächen von Mischwald- und Laubwaldbeständen das Landschaftsbild. Die offene, steppenartig weite Ackerlandschaft wird durch die Geländebewegung der Moränenkomplexe belebt. Gliedernde Flurgehölze sind meist linear angelegt oder im Umfeld ehemaliger Ton- und Lehmgruben, Senken oder Kleingewässer zu finden.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Die Steinbruchseen verfügen über eine hohe Wasserqualität, nach Beendigung der Abbautätigkeit stellen sie den Ausgangspunkt der Entwicklung des regionalbedeutsamen Naherholungsgebiete am "Plattensee" und am "Prödeler See" dar, die nach wie vor beliebte Wochenenderholungsgebiete, Urlaubs- und Ausflugsziele darstellen.

Die Erlebniswirksamkeit der Flusslandschaft mit der hiesigen Besonderheit des bewaldeten Dünenzuges auf der Niederterrasse ist ausgesprochen hoch. Sie eignet sich besonders für die Erfüllung von Erholungs- und Rekreationsbedürfnissen mit Freiraum- und Kulturbezug. An der Elbe und vor allem an und in den Waldgebieten haben sich daher verschiedenste Wochenend- und Freizeitnutzungen entwickelt. Die aus dem Quarzitabbau hervorgegangenen zahlreichen kleinen Seen sind beliebte, hoch frequentierte Freizeit- und Ausflugsziele.

Neben den touristischen Bedürfnissen werden auch die Freizeit- und Erholungsansprüche der Einwohner durch zahlreiche Einrichtungen wie Sportanlagen und durch die Kleingärten bedient.

Die einzelnen, in Teilbereichen auch noch dörflich geprägten Ortschaften, verfügen i. d. R. über ausreichende Grün- und Freiflächenstrukturen, um dem Erholungsbedarf der Einwohner gerecht zu werden; Zugang zur freien Landschaft ist vorhanden und die meisten Ortsbilder können nach wie vor mit einem historischen Ortskern aufwarten. Fast alle Orte verfügen über erhaltene Kirchen, ehemalige Schul- oder Verwaltungsgebäude sowie Hofanlagen in regionaltypischer Bauweise. Funktionsdefizite und gestörte Ortsränder sind in erster Linie durch überdimensionierte landwirtschaftliche Anlagen und Gewerbeflächen zu verzeichnen. Teilweise tragen auch Neubaugebiete der Nachwendezeit bei fehlender Eingrünung zu Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes bei.

### **6.2.1.8 Mensch**

---

Als wesentlich für eine lebenswerte Umwelt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, werden gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit auch die ausreichende innerörtliche Versorgung mit Grün- und Sportflächen sowie das (nutzbare) Erholungs-/Rekreationspotenzial des Naturraums verstanden. Beides kann in besonderer Weise für die Landschaft im westlichen Plangebiet konstatiert werden sowie für einzelne Landschaftsausschnitte im übrigen Gebiet, wenn dort Reste naturnäherer Biotopstrukturen oder kleinräumige Geländewechsel mit bewegter Topographie vorherrschen. Auch die überkommenen historischen Grünanlagen im mehreren Ortslagen und alte Baumbestände tragen zum "Wohlfühlfaktor" bei.

#### Erholung und Freizeit

Die heimische Bevölkerung nutzt in ihrer Freizeit und zur Feierabenderholung vornehmlich den Hausgarten oder Kleingarten sowie die direkte Umgebung der jeweiligen Ortslage. Die Freizeitnutzungen in den "Naherholungsgebieten" an den Steinbruchseen werden überwiegend von Auswärtigen ausgeführt, im Laufe der Jahrzehnte haben sich mancherorts aus Kleingärten und Datschen-Kolonien fest etablierte Wochenend- und Ferienhausgebiete, teilweise mit erheblichen Verfestigungstendenzen hin zum ständigen Wohnen, entwickelt. Das Dauerwohnen in dafür ursprünglich nicht konzipierten Bauten birgt sowohl hinsichtlich der Erschließung, der Beheizung sowie der Ver- und Entsorgung als auch durch den "schleichenden Landschaftsverbrauch" nicht unerhebliches Konfliktpotenzial. Unter Sicherheitsaspekten wäre hier beispielsweise die Erreichbarkeit im Notfall für Krankenwagen oder Feuerwehr zu nennen. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist das dauerhafte Wohnen auf ehema-

ligen Wochenend- oder Gartengrundstücken ähnlich problematisch wie bei Splitteransiedlungen zu sehen.

### **6.2.1.9 Kultur- und Sachgüter**

---

Innerhalb des Plangebietes sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen bekannt. Mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen ist zu rechnen, ihre Erhaltung ist anzustreben. Der Flächennutzungsplan stellt diese als archäologische Bodendenkmale anhand der von der zuständigen Behörde übermittelten Informationen dar. Innerhalb der Ortslagen stehen verschiedene Gebäude und auch Parkanlagen unter Denkmalschutz. Hervorzuheben sind hier besonders die Wasserburg in Gommern, das ehemalige Prämonstratenserkloster in Leitzkau und das Barockschloss in Dornburg als regional und überregional bekannte Anlagen. Eine vollständige Darstellung der Denkmale und Ensembles sowie der Bodendenkmale erfolgt als gesonderte Liste zum Denkmalschutz.

Für alle aufgeführten Objekte, aber auch für weitere Kulturdenkmale, unabhängig von der Eintragung in amtliche Denkmalverzeichnisse, besteht Erhaltungspflicht.

Wenn man die Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsflächen und damit die Möglichkeit zur Gewinnerwirtschaftung heranzieht, kann von wertvollen Sachgütern gesprochen werden. Weiterhin sind mit der sonstigen Bausubstanz und den Betrieben und Gewerben vor Ort Sachwerte verbunden.

## **6.2.2 Aktuelle Konflikte und Prognose über die Umweltauswirkungen Vorbelastungen**

---

### **6.2.2.1 Vorbelastungen und Konflikte**

---

#### **Landwirtschaft**

Im Planungsgebiet spielt die Grünlandnutzung nur noch eine geringe Rolle. Vor allem bestehen ausgedehnte, wenig strukturierte Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Angebaut werden in erster Linie Getreide und Zuckerrüben, die Ölsaaten und andere Kulturen sind seit den 60er Jahren stetig zurückgegangen. Die ausgeräumten Landschaftsbereiche zeichnen sich allgemein durch folgende Defizite aus:

- weitgehender Verlust der Arten- und Strukturvielfalt;
- Nivellierung der Standorteigenschaften durch Melioration und Düngung sowie die Aufgabe traditioneller Nutzungsformen;
- Stoffeinträge in Boden, Oberflächen- und Grundwasser;
- Eutrophierung des gesamten Landschaftsraums;
- technisch bedingte Staunässe durch Verdichtung (Einsatz schwerer Landmaschinen);
- Erhöhung der Erosionsgefährdung durch Vergrößerung der Ackerschläge, Tiefenumbruch und lange vegetationsfreie Perioden im Bewirtschaftungssturnus.

Im Plangebiet wurde zu DDR-Zeiten in fast jeder Ortschaft Tierhaltung und Tierzucht betrieben, die überkommenen LPG-Anlagen befinden sich – soweit sie sanierungsfähig waren – auch heute weitgehend in Betrieb und werden zur gewerblichen Tierhaltung genutzt. Einzelne Agrarbetriebe wurden auch neu errichtet oder erweitert, z. B. um Biogasanlagen. Neben mehreren Pferdehöfen mit Außengeländen, Weiden und

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Reitplätzen werden in den Rinder- und Geflügelbetrieben die Tiere (fast) ausnahmslos in Stallungen gehalten. Sowohl mit der Erzeugung von Biogas aus landwirtschaftlichen Produkten/ Abfällen als auch mit der intensiven Tierhaltung sind i. d. R. Umweltauswirkungen verbunden:

- Geruchsbelastungen;
- stoffliche Emissionen und Stäube;
- Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Umgebung, Gefährdungspotenzial für Boden, Wasser und empfindliche Biotope.

### **Forstwirtschaft**

Für die Waldbereiche im westlichen Planungsgebiet an der Elbe und punktuell auch an der Ehle ist insgesamt noch eine erhebliche Naturnähe und Arten- sowie Strukturvielfalt zu verzeichnen. Hier existieren im Zusammenhang erhaltene Relikte der ursprünglichen Hartholzauwälder oder Bruchwälder. Jedoch sind die Wälder auf den Dünenstandorten und die Waldinseln des Ackerlandes überwiegend in Monokultur mit Kiefernforsten bestückt. Zudem kommt es durch die Freizeit- und Erholungsnutzungen ringsum die Steinbruchseen zu Beeinträchtigungen:

- Arten- und Strukturverarmung;
- geringe Altersdiversität, Mangel an hohen Altersklassen und Totholzanteil;
- Verringerung der Erlebnisqualität durch monostrukturellen Aufbau;
- Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen für seltene und gefährdete Arten mit besonderen Standortansprüchen in monostrukturierten Aufforstungen.

### **Wasserwirtschaft**

Mit der Gewässerregulierung wurde sukzessive in den natürlichen Wasserhaushalt der Auenlandschaft eingegriffen. Dazu zählt vor allem das zeitlich verkürzte Auftreten der jährlichen Hochwasserereignisse, die dafür dann sehr stark ausfallen. Jedoch besteht mit dem Pretziener Wehr seit über 100 Jahren eine Möglichkeit, Prozesse, die der natürlichen Auendynamik ähneln und gleichzeitig dem Hochwasserschutz dienen, weiter fortzuführen.

Der Ausbau der Ehle begann mit der Eindeichung ab 1800, die ursprüngliche Niederung und die Auenlandschaft ist sukzessive der intensiven Landwirtschaft gewichen, besonders innerhalb der Orte kam es zur fast kompletten technischen Überformung des Gewässers. Im Außenbereich jedoch zeigt die Ehle auch noch bedingt naturnahe Abschnitte, ihre kiesig-sandige Sohle und die relativ hohe Fließgeschwindigkeit führen zu vergleichsweise niedriger Wassertemperatur und guten Sauerstoffgehalten.

Als negative Auswirkungen der Gewässereingriffe lassen sich feststellen:

- Ausbleiben bzw. Abschwächung oder Verstärkung der periodischen, natürlichen Hochwasserereignisse;
- Verringerung der Arten- und Strukturvielfalt, Beeinträchtigung der Habitatfunktion durch Gewässerausbau und -unterhaltung; Barrierewirkung für wandernde Arten
- Veränderung des natürlichen Gewässerregimes, Abschneiden von Teilflächen der Aue von der natürlichen Hochwasserdynamik, Einengung des Flussbetts, verstärkte Tiefenerosionen, erhöhte Sedimentation;
- Eutrophierung von Stillgewässern.

## **Rohstoffabbau**

Während der Quarzit-Abbau schon seit langem beendet ist und die Tagebauseen inzwischen der Freizeitnutzung dienen, wurden bis in jüngste Vergangenheit im Plangebiet noch vier Abbaustätten für Ton, bzw. Kies und Sand betrieben:

- Bergwerkseigentum Nr. 481/90/693 – Bergwerksfeld Prödel (westlich Prödel): tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente, unverritz;
- Bergwerkseigentum Nr. 375/90/215 – Bergwerksfeld Plötzky/ Hahnenberge (westlich Gommern): Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen, tlw. unverritz;
- Bergwerkseigentum Nr. 379/90/200 – Bergwerksfeld Vehlitz (zwischen Vehlitz und Ladeburg): tonige Gesteine zur Herstellung von Mauerklinkern und Hartbrandziegeln, tlw. verfüllt;
- Bergbauberechtigung Nr. II-B-f-303/95 Möckern-Süd (zwischen Vehlitz, Ladeburg und Wallwitz): tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente, im Stadtgebiet unverritz.

Besonders nachteilig wirkte sich in der Vergangenheit der Sandabbau der Binnendüne bei Gommern aus, von der bis 1977 noch Sand für die Bauindustrie gewonnen wurde.

Der Kulk bei Gommern war ein natürliches Gewässer, die heutige Gestalt ist aber Folge des Quarzit-Abbaus. Im Plangebiet werden keine oberflächennahen Rohstoffe mehr abgebaut. Wenn die entstandenen Abbaugewässer zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden, können sich im Einzelfall Konflikte mit Belangen des Naturschutzes ergeben oder bei regem Badebetrieb – wie südlich von Vogelsang (nördlich von Plötzky) der Fall – durch ungeordnetes Parken im Umfeld der Seen und an der Alten Ziegelei.

Für die Bergbauberechtigungen und die Bergwerkseigentumsfelder gelten die Rekultivierungsziele die im jeweiligen Zulassungsverfahren auferlegt wurden. Rohstoffabbau führt i. d. R. zu erheblichen Beeinträchtigungen:

- Freilegung ungeschützter Grundwasserkörper mit höchster Gefährdung hinsichtlich eindringender Schadstoffe;
- potenzielle Gefahr infolge Verfüllung durch Kontamination eingebrachten Materials und Transport von Schadstoffen mit dem Grundwasserstrom;
- Zerstörung von Lebensräumen, Destabilisierung des gesamten Naturraumgefüges;
- Beeinträchtigung, Gefährdung und Störung der Arten und Lebensgemeinschaften auch in der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Stoffeinträge und Eutrophierung;
- anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Lärm, Verkehr mit schweren Maschinen und Fahrzeugen, Staub und Abgase;
- Unzugänglichkeit großer Landschaftsbereiche;
- erhebliche visuelle Störungen durch die Einsehbarkeit und Fernwirkung.

## **Windenergie**

Im Plangebiet befindet sich zwischen Karith, Vehlitz und Nedlitz ein Windpark mit 13 Anlagen, den der Flächennutzungsplan mit Höhenbeschränkung auf 150 m belegt. Die ausgewiesene Fläche entspricht sowohl dem Sachlichen Teilflächennutzungsplan "Windenergieanlagen" von 2008 als auch dem Eignungsgebiet aus dem Regionalen



Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Entwicklungsplan Magdeburg (REP MD), Standortkonzeption Windenergie (ST Wind) von 2013. Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht ermöglicht.

Als Umweltfolgen im Zuge der Errichtung und dem Betrieb von Windkraftanlagen sind regelmäßig zu beachten:

- Bodeninanspruchnahme/ Versiegelung durch Standbereich mit Bewirtschaftungsfläche, Zuwegungen und Kabelkanäle;
- Schlagschatten, Eisschlag, Blendwirkungen, Geräusche;
- Verringerung der Aufenthaltsqualität, "Unruhe" durch Rotieren und nächtliche Beheizung
- Raumwirkung, Landschaftsbildbeeinträchtigungen;
- Zerschneidung von räumlichen Funktionsbezügen (Fauna)/ Barrierewirkung und Isolationseffekte;
- Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brutstätten und Nahrungshabitaten, Reduzierung des Artenspektrums, Verdrängung;
- Erhöhung des Unfallrisikos durch Kollision (Vögel, Fledermäuse).

### **Verkehr**

Der Hauptbeeinträchtigungsfaktor im Hinblick auf Verkehrsbelastigungen ist neben der Bahnstrecke Magdeburg – Dessau-Roßlau im westlichen Planungsgebiet der Kfz-Verkehr der Bundesstraßen B 246a und B 184. Nicht unproblematisch ist neben der Bundesstraßenführung durch die Stadtgebiete von Gommern und die Ortsdurchfahrten teilweise auch die Straßenführung der Landes- und Kreisstraßen im Siedlungsbereich, wo – auch zusätzlich bedingt durch die Fahrbahnbeläge – teilweise erhebliche Geräuschbelastungen auftreten. Für den weiteren Ausbau, bzw. den Neubau der beiden Bundesstraßen liegen noch keine Linienbestimmungen vor, entsprechend schwierig, bzw. vage wäre zum jetzigen Zeitpunkt jede Aussage zu möglichen Umweltfolgen.

Ebenfalls geräuschintensiv wirkt sich die Führung der Bahnstrecke Magdeburg – Dessau-Roßlau durch die Ortslagen, bzw. in deren unmittelbarer Ortsnähe für Menz, Wahlitz, Prödel und Lübs und Teile von Gommern aus. Unter diesem Aspekt hinsichtlich nötiger Abstände oder Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind daher in den konkreten Zulassungsverfahren (B-Pläne) insbesondere die noch geplanten Wohnbauflächen im Einflusbereich der Bahnstrecke, zu beachten sind hierbei dann auch ggf. verstärkte nächtliche Gütertransporte.

Die Elbe ist eine Bundeswasserstraße und damit ein Verkehrsweg (Schiffsverkehr), von dem Emissionen ausgehen sowie durch Unterhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dieser Funktion Umweltauswirkungen auftreten können.

Grundsätzlich gehen von Verkehrswegen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts aus:

- Flächeninanspruchnahme, Totalverlust aller Bodenfunktionen, Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche;
- linearer Schadstoffeintrag im Randbereich bis 200 m (Nahbereich 50 m);
- Lärm- und Staubimmissionen;
- Verringerung der Aufenthaltsqualität (Ortsdurchfahrten);
- Erhöhung des Unfallrisikos;
- Reduzierung des Artenspektrums, Verdrängung;

- Zerschneidung von räumlichen Funktionsbezügen;
- Barrierewirkung und Isolationseffekte.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Abwassersituation ist für die meisten Orte durch Anschluss an zentrale Abwasserentsorgungen geregelt. Nach den Abwasserbeseitigungskonzepten sind lediglich die OT Kressow und Hohenlochau grundsätzlich nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Anfallender Siedlungsabfall wird im Auftrag des Landkreises durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land regelmäßig abgeholt. Eigene Deponien oder Lagerplätze für Schutt, Wertstoffe o. ä. werden nicht mehr betrieben. Das Angebot von Grünschnittlagerplätzen ist derzeit im Umbruch. Die Stadt Gommern hat keine eigenen Deponien. Im Plangebiet sind oberirdische Elektroleitungen und unterirdische Wasser- und Gasleitungen vorhanden. Grundsätzlich gehen mit ober- und unterirdischen Leitungen Beeinträchtigungswirkungen einher:

- Gefährdung des Bodenhaushalts, des Grundwassers und der Bodenorganismen bei Leitungsschäden;
- Reduzierung der Arten- und Strukturvielfalt, Verdrängung im Umkreis der Leitungen (naturferne Gestaltung nach technischen Gesichtspunkten, Störung durch Wartungsarbeiten etc.);
- Störung des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens, Verringerung der Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung räumlicher Funktionszusammenhänge.

### **Bauflächen**

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für bisher nicht beanspruchte Bauflächen ausweisungen der neugefassten Flächennutzungspläne ist jeweils die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) anzuwenden. Je nach Art und Umfang des tatsächlichen Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild, können Kompensationsmaßnahmen an Ort und Stelle im Planungsgebiet oder externen Ausgleichsflächen realisiert werden. Die mit neuen Bauflächen einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind i. d. R. folgende:

- Zunahme der versiegelten Fläche, Verlust der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktionen;
- Verdrängung von Arten und Biotopen;
- Lärm- und Schadstoffbelastungen, z. B. in Folge gewerblicher Tätigkeit;
- Zunahme des Kfz-Verkehrs;
- Veränderungen von Ortsbild und Ortsrand;
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in den Naherholungsgebieten durch Bautätigkeit.

### **Altlasten**

Neben den Schadstoffen, die über die Fließgewässer und über den Luftweg in das Planungsgebiet gelangten, sind in den Ortschaften und der Umgebung erwiesene oder vermutete Bodenverunreinigungen bzw. Ablagerungen zu konstatieren. Sie sind in der vom Landkreis Jerichower Land erstellten Liste der Altlastenverdachtsflächen zusammengestellt und werden in der vorliegenden Begründung gesondert behandelt. Als besonders schwerwiegender Fall stellt sich die Situation im ehemaligen Tonabbau bei Vehlitz dar, wo in die Bauschutt-Deponie illegal Hausmüll und wahr-

scheinlich auch Sondermüll verschiedenster Herkünfte mit Gefährdungspotenzial für die menschliche Gesundheit, Boden und Wasser eingebracht wurde. Durch den hohen Anteil an organischem Material kommt es zur Bildung explosiver Gase, im Sickerwasser der Deponie wurden u.a. hohe Belastungen mit Arsen und Chrom festgestellt.

Seit 2010 liegt ein Sanierungskonzept vor, das eine Sanierung vor Ort vorsieht. Als Sofortmaßnahme 2008/09 wurde die Gasfassung (Gasbrunnen / Gasfackel) eingerichtet und die Anlage umzäunt. Dann wurde mit zusätzlicher Abdichtungs- und Stützmaßnahmen sowie der Einführung einer permanenten Überwachung und Ableitung der Sickerwässer begonnen. Als Alternative wurde zunächst auch die vollständige Dekontaminierung des Standortes (Ausräumung der Deponie) diskutiert, aber wegen der dabei schwer abschätzbaren Explosions- und Vergiftungsgefahr und der massiven Kosten verworfen; die nun vorgesehene kontrollierte Verrottung vor Ort ist mit langdauernden Maßnahmen (ggf. über Jahrzehnte) verbunden.

Die mitgeteilten kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen, die zum Teil noch nicht näher untersucht wurden und damit in Teilen auch der Vermutung unterliegen, sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Auf die mitgeteilten nicht kennzeichnungspflichtigen Altlastenverdachtsflächen ist mit hinreichender Konkretheit in der dazu angefertigten Karte/ Anlage verwiesen um bei der Umsetzung von Vorhaben Anstoßwirkung zu entfalten.

Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auch auf Altablagerungen hindeuten, der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu melden sind.

### **Erholung und Freizeit**

Die Freizeitnutzungen in der Elbaue, in den Wochenendhausgebieten und besonders am "Prödeler See" und im "Naherholungsgebiet Plattensee" ringsum die Steinbruchseen oder am "Kulk" in Gommern haben seit der Wende an Intensität kaum nachgelassen, so dass die dortigen Baumbestände in den "Ferienparks" nach Festlegung der zuständigen Forstbehörde nicht mehr als Wald i. S. des LWaldG LSA anzusprechen sind. Die gesamten Bereiche werden als Sondergebiete erfasst. Zu Konflikten mit dem Naturschutz kommt es vor allem bei sensibleren Biotopen, die durch Betreten, Nährstoffeintrag und Zerstörung der Vegetation Schaden nehmen und wenn Tiere an der Brut gehindert oder aufgeschreckt und verscheucht werden. Auch das ungeordnete Abstellen von Fahrzeugen, Grillen und "wildes" Campen sind hier als Störfaktoren zu nennen.

Während vor 1990 viele Kurzstreckenfahrten mit dem Fahrrad erfolgten, hat sich in den letzten Jahren die Nutzung des Pkw deutlich gesteigert, dies betrifft auch die gern von Auswärtigen aufgesuchten Waldbereiche, wo es dann zu Konflikten mit den Ruhebedürfnissen kommen kann. Neben der ruhigen Erholung mit Wandern, Spazieren gehen oder Radfahren, hat besonders das Reiten zugenommen.

Aus der Freizeit- und Erholungsnutzung in der freien Landschaft ergeben sich folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts:

- Arten- und Strukturverarmung;
- Verdrängung von Tieren und empfindlichen Pflanzengesellschaften, Störung von Brutstätten, Beeinträchtigung der Habitate;
- Verletzung und Tötung von Tieren durch Überfahren, Zertreten, "Jagen" durch nicht an der Leine gehaltene Hunde;
- verstärkte Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Kfz-Verkehr;

- Beeinträchtigung der Ruhe und Erholung durch "spontanes Feiern" im Freien;
- "Vermüllung"/ Eutrophierung von stark frequentierten Orten.

### **6.2.3 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

---

#### **6.2.3.1 Schutzgebiete**

---

Die Schutzgebiete nehmen große Flächen v. a. im westlichen Plangebiet ein, das LSG "Mittlere Elbe/ Mittelelbe" überspannt auch Siedlungskörper teilweise oder ganz. Für den "Sonderfall LSG" muss jeweils bezogen auf das Einzelvorhaben geprüft werden, ob Konflikte hinsichtlich der verordneten Schutzziele und Zwecke zu erwarten sind und wie hier eine Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken gesichert werden kann oder wie die entsprechenden Flächen ggf. aus dem Schutzgebiet ausgelöst werden können. Auch wenn die Schutzgebiete nicht unmittelbar berührt werden, ist je nach zukünftiger Nutzungsart und Intensität, eine Beeinträchtigung der Schutzgegenstände mit erheblichen nachteiligen Umweltfolgen möglich. Hier sind wiederum die besonders störungsempfindlichen Arten und Biotope maßgebend.

Ein potenzieller Beeinträchtigungsfaktor ist der Nährstoffeintrag aus der Umgebung, aus Verkehrswegen oder dem nahen Siedlungsbereich oder einer intensiven Bewirtschaftung und im hiesigen Gebiet v. a. auch aus den großen Tierhaltungsanlagen, was i. d. R. eine Verschiebung des Artenspektrums zu Ungunsten der schutzwürdigen Pflanzengesellschaften nach sich zieht. Auch mit dem "Entsorgen" von Gartenabfällen und Grünschnitt in der freien Landschaft oder dem Wald werden vermehrt Nährstoffe und Neophyten in die heimischen Biotope eingebracht. Seltene und konkurrenzschwächere Arten werden dadurch verdrängt und von konkurrenzstärkeren, oft "Allerweltsarten", ersetzt. Weiterhin können sich infolge zunehmender Nutzungen in der Nähe von Schutzgebieten auch die Störungen innerhalb der Gebiete durch häufigeres Aufsuchen bisher ruhiger Bereiche verstärken, an intensiv aufgesuchten Standorten kommt es dann neben Stoffeinträgen besonders zu Verschleichungseffekten und Vegetationsschäden.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen der Umgebung und Störung durch unzulässige Handlungen;
- bei Umweltfolgen i. d. R. hoher Kompensationsbedarf;
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung zur Erheblichkeit/Eingriffsrelevanz;
- keine erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele insgesamt.

#### **6.2.3.2 Boden**

---

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden lassen sich grundsätzlich positive Entwicklungen bei einer Umwandlung von bisher bebauten oder versiegelten Flächen in Freiflächen erreichen. Wo in den geänderten Darstellungen der Status quo als Landwirtschaftsfläche, Grünfläche oder Wald Niederschlag im neuen Flächennutzungsplan findet, werden Umweltfolgen für die Zukunft vermieden. Wenn statt Landwirtschaftsfläche Wald oder Grünfläche dargestellt wird, kann dies eine weniger intensive Flächenbewirtschaftung und damit positive Umwelteffekte erzeugen.

Bei der durch die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan vorbereiteten Etablierung von neuen Bauflächen hingegen ist hinsichtlich der Umweltauswirkung mit negativen Folgen für die Leistungsfähigkeit dieses Schutzgutes zu rechnen, wenn von den

Neuausweisungen bisher offene Flächen betroffen sind. Werden bisher unbefestigte, offene und/ oder mit Vegetation bestandene Bodenflächen versiegelt, so stellt das eine nachhaltige Veränderung dieses Schutzgutes dar. Der versiegelte Boden verliert seine natürliche Leistungsfähigkeit und damit die Funktionen im Naturhaushalt. Neben dem Verlust der Eignung als Pflanzenstandort und damit zur Entwicklung von Biotopen mit Lebensraumfunktion für Flora und Fauna (s. o.) wird auch der Bodenhaushalt an sich erheblich beeinträchtigt und gestört.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung und potenzielle Stoffeinträge;
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz);
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf.

### 6.2.3.3 Wasser

---

Für das Schutzgut Wasser lassen sich zum einen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer und zum anderen Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt (Grundwasser) unterscheiden. Wenn durch die im Zuge der Flächenneuausweisungen vorbereiteten Nutzungen bisher offene, versickerungsfähige Böden betroffen sind, so sind bei Versiegelung oder Bebauung derselben, hinsichtlich der Funktionen im Naturhaushalt dieselben Folgen zu erwarten, wie für das Schutzgut Boden. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser und somit das Eintreten des anfallenden Oberflächenwassers in den Bodenwasserhaushalt wird dann unterbunden. Je nach Geschütztsein des Grundwassers bzw. auch in Bezug auf die Höhe des anstehenden obersten Grundwasserleiters unter GOK ist je nach zu erwartender Nutzung auch die potenzielle Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers mit in den Boden eindringenden Schadstoffen gegeben.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Bodenversiegelung und potenzielle Stoffeinträge;
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz);
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf.

### 6.2.3.4 Klima/ Luft

---

Dort wo die Flächenneuausweisungen Grünflächen, Landwirtschaftsflächen oder Waldflächen vorsehen sind, insbesondere dann, wenn es sich um Umwandlung bisheriger Siedlungsfläche (oder bisher ermöglichter zusätzlicher Baufläche) handelt, positive Umweltauswirkungen zu prognostizieren. Hier werden potenziell klimatisch günstige Ausgleichsräume geschaffen, wenn bisher versiegelte oder bebaute Flächen in Freiflächen umgewandelt werden. Je nach räumlicher Ausdehnung der Fläche und den sie umgebenden Umweltbedingungen kann sich dabei die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) bzw. Kaltluftentstehungsgebiet (Grünflächen, Landwirtschaftsflächen) oder zumindest klimatische Ausgleichsfunktionen im Siedlungsbereich, entwickeln.

Dort, wo die Flächenneuausweisungen die bauliche Nutzung von bisher freier Fläche vorbereiten, ist mit nachteiligen klimatischen Effekten zu rechnen. Bebaute und versiegelte Flächen erwärmen sich stärker als Grünflächen und die erwärmten Flächen geben die Wärme verzögert (im Vergleich zu offenen Flächen) wieder ab. Dies führt zu einer Minderung der Abkühlungsrate und damit einhergehend der Tendenz zur Erwärmung im Siedlungsbereich. Voraussichtlich betrifft das am stärksten die geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen, da dort mit hohen Versiegelungsraten und hoher Baudichte großer Bauten und verstärkt auch Emissionen im o.g. Sinne auszugehen

ist. Neben diesen prognostizierbaren kleinklimatischen Effekten sind im Zuge einer baulichen Nutzung und damit Siedlungstätigkeit als umweltwirksam zu konstatierende Belastungen der Luft mit Schadstoffen aus dem mit der Siedlungstätigkeit einhergehenden Verkehr sowie von Heizanlagen oder Gewerbe möglich.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Behinderung (Barrierewirkung, Abbremsen) des Kaltluftabfluss und der Frischluftzufuhr (Durchlüftung);
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz);
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung;
- Umweltfolgen schwer kompensierbar.

### **6.2.3.5 Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität**

Bezüglich der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere lassen sich anhand der Zielstellung der Flächennutzungsplanung zwei grundsätzlich verschiedene Entwicklungen prognostizieren: Flächen, für die eine Flächenneuausweisung bzw. Neubewertung als Grünfläche, Landwirtschaftsfläche oder Waldfläche vorgenommen wird und daneben Flächen, die als Neuausweisung für Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Gewerbeflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Wenn bisher baulich genutzte Flächen in Freiflächen jeglicher Art umgewandelt werden, so ist grundsätzlich von einer Verbesserung der Situation für Flora und Fauna auszugehen. Wenn die geänderten Darstellungen den aktuellen Status quo erfassen – angesprochen sind hier in erster Linie Landwirtschaftsfläche, Grünfläche oder Wald – so werden damit zukünftige Umweltauswirkungen, wie sie anhand der bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplanung vorbereitet/ ermöglicht werden, vermieden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die von den Flächenneuausweisungen ausgehen, mit denen neue Bauflächen vorbereitet werden, ist von einer Veränderung des Umweltzustandes durch die dauerhafte Wirkung zusätzlicher Versiegelungen auszugehen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich dabei, wenn bisher unversiegelte, offene oder mit Vegetation bestandene Flächen dem Naturhaushalt entzogen werden und nicht mehr als floristischer Standort zur Verfügung stehen. Damit einhergehen der Verlust als faunistischer Lebensraum, Arten und Biotope werden verdrängt bzw. in ihrer Ausdehnung und ihrem Lebensraum – in Abhängigkeit der jeweiligen Intensität der geplanten Nutzung – eingeschränkt. Für Waldverluste muss unabhängig von Naturschutzaspekten bereits nach dem LWaldG flächenhafter Ersatz, mindestens in selber Größenordnung, i. d. R. aber mehr – geschaffen werden.

Bezüglich der Intensität der zukünftigen Flächennutzung muss je nach Nutzungsart auch von über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen hinaus wirkenden Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Dies betrifft insbesondere störungsempfindliche Arten, wenn z. B. verstärkt mit Schallimmissionen zu rechnen ist. Seltene oder konkurrenzschwache Arten, die an spezielle, oft sehr kleinräumige Standorte gebunden sind, unterliegen der besonderen Gefahr der Verdrängung bzw. werden bei intensiver Nutzung und auch Gestaltung von Flächen durch konkurrenzstärkere Arten verdrängt.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor Veränderung der Lebensraumfunktionen;
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen (Eingriffsrelevanz);
- Umweltfolgen mit Kompensationsbedarf.

### 6.2.3.6 Landschaft

Soweit es sich bei den durch den neuen Flächennutzungsplan vorbereiteten Entwicklungen um eine Umwandlung in Grün- oder Waldflächen handelt, kann grundsätzlich eine positive Wirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes prognostiziert werden. Insbesondere wo bisherige Fehlstellen oder versiegelte/ bebaute Flächen zu Grünflächen umgewandelt werden, kann eine positive Umweltwirkung prognostiziert werden. Der Verzicht auf großflächige Neuausweisungen von Baugebieten trägt erheblich zur Minderung bzw. Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen bei. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass von den neuen Grün- und Waldflächen auch günstige Auswirkungen in Bezug auf die Vernetzung bestehender Biotopstrukturen zu erwarten sind.

Von den geplanten Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans, die teilweise quasi Bestand und teilweise auch Neuausweisung sind – i. S. von bisher nicht Gegenstand der rechtskräftigen Bauleitplanung – werden Landschaftsbildwirkungen ausgehen, wenn sie sich auf bisherige Freifläche und insbesondere wenn sie sich über Grünland- oder Gehölzbiotope oder über Wald erstrecken sollen. Eine Vielzahl von neuen Darstellungen ergibt sich im Flächennutzungsplan dadurch, dass nunmehr die zahlreichen bestehenden Landwirtschaftsbetriebe im Außenbereich als Sonderbauflächen ausgewiesen werden, da diese tlw. nicht im Sinne des § 201 BauGB privilegiert sind. Mit dieser "Überplanung" des Bestands kommt es nur marginal zu tatsächlich neuen Bauflächen.

Hinsichtlich der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten, möglichen Nutzungen sind die Auswirkungen aber einzelfallbezogen zu sehen und im Wesentlichen abhängig vom Charakter der jeweiligen Bebauung. D. h. eine grundsätzlich nachteilige Auswirkung auf das Landschaftsbild muss nicht erwartet werden. Durch geeignete Maßnahmen, wie die Anpassung der Baustrukturen an die Umgebung, durch das Ausmaß oder die Höhe der Bebauung, können erhebliche nachteilige Auswirkungen verhindert werden. Darüber hinausgehend kann an geeigneter Stelle eine bauliche Anlage auch die Besonderheit und den Reiz der landschaftlichen Umgebung betonen.

- Hauptbeeinträchtigungsfaktor unmaßstäbliche Dimension von Baukörpern und Störung der bildhaften Landschaftswirkung;
- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen;
- vorhabenbezogene Einzelfallprüfung (ggf. Eingriffsrelevanz);
- Umweltfolgen mit Kompensationserfordernis.

### 6.2.3.7 Mensch

Durch die Darstellung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, insofern der vorliegenden vorbereitenden Planung die Ausführung konkreter Planungsvorhaben (z. B. aus Bebauungsplänen) folgt. Diese stellen sich im Wesentlichen dar durch bauzeitlich bedingte Schall- und Staubimmissionen bei der Entwicklung von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und im Rahmen möglicher Erweiterungen bestehender Nutzungen durch anlagenbezogene (dauerhafte) Emissionen sowie durch verkehrsbedingte Schallemissionen im Rahmen der Realisierung von Verkehrsprojekten.

Die baubedingt möglichen Lärmentwicklungen führen zur Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsfunktion in der Umgebung. Aufgrund der allerdings temporär begrenzten

Wirksamkeit sind dadurch keine erheblichen oder dauerhaften Auswirkungen zu erwarten.

Die betriebsbedingt anlagenbezogenen, im Rahmen von Erweiterungen zu erwartenden Schallemissionen, werden im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen durch die zulässigen Grenzwerte für Wohngebiete und Mischgebiete sowie z. B. die schalltechnische Gliederung von Gewerbestandorten so festzusetzen sein, dass unzuträgliche Belästigungen grundsätzlich vermieden werden. Dies soll bedeuten, dass bei verantwortungsvoller Inanspruchnahme der gesetzlich vorhandenen Regularien in diesem Zusammenhang kein die umgebenden Nutzungen relevant beeinträchtigender Immissionsbeitrag entsteht.

Durch die Flächennutzungsplanung sind erst Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, wenn sie in konkrete Baumaßnahmen umgesetzt werden. Diese stellen sich in der Hauptsache zunächst durch baubedingte Schall- und Staubemissionen dar, die temporär begrenzt sind. Dauerhafte Auswirkungen können als betriebs- und anlagenbedingte Schallemissionen, Stoffausträge/ -einträge und verkehrsbedingte Emissionen wirkungsrelevant werden. Die betriebsbedingten, anlagenbezogenen Schallimmissionen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die zulässigen Grenzwerte z. B. für Wohngebiete sowie die schalltechnische Gliederung so festgesetzt werden, dass unzuträgliche Belästigungen grundsätzlich vermieden werden. Weiterhin greifen dann die fachrechtlichen Regularien für die i. d. R. genehmigungspflichtigen Anlagen (Einzelfallgenehmigung).

- teilweise erhebliche Beeinträchtigungen/ Auswirkungen, vorhabenbezogene Einzelfallprüfung (ggf. Eingriffsrelevanz):
- Lärm- und Schadstoffbelastungen, z. B. in Folge gewerblicher Tätigkeit;
- Zunahme / Verlagerung des Kfz-Verkehrs;
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Bautätigkeit.

#### **6.2.3.8 Kultur- und Sachgüter**

---

Bezüglich der archäologischen Kulturdenkmale gilt: sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung sowie in Vorbereitung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen. Entsprechende Genehmigungen und Erlaubnisse müssen bei der zuständigen Behörde (Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land) beantragt werden. Die Genehmigungen können Maßgaben zum Umgang mit den archäologischen Kulturdenkmalen im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens beinhalten. Wenn im Zuge von Bodenarbeiten oder Renovierungen Funde gemacht werden – unabhängig davon, ob eine Denkmalausweisung besteht oder nicht – ist dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten müssen ruhen, um ausreichend Gelegenheit zur Erfassung, ggf. Sicherung und Begutachtung zu haben.

Für alle in der Anlage aufgeführten Objekte, aber auch für alle weiteren Kulturdenkmale, unabhängig von der Eintragung in amtliche Denkmalverzeichnisse, besteht Erhaltungspflicht. Erkennbare negative Auswirkungen durch die Darstellungen der neu gefassten Flächennutzungspläne ergeben sich nicht.

- keine erheblichen Beeinträchtigungen/Auswirkungen

#### **6.2.3.9 Unvermeidbare Umweltauswirkungen**

---

Generell ist von einer Umweltrelevanz auszugehen, wenn Vorhaben im Sinne des § 14 BNatSchG als eingriffsrelevant einzuschätzen sind, da in diesen Bereichen



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

i. d. R. auch besonders empfindlich auf Beeinträchtigungen reagierende Arten und Biotope anzutreffen sind, was sich entsprechend auf die Erheblichkeit zu erwartender Eingriffe auswirkt (§ 19 Abs. 4 BauGB).

Im Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen und Tiere sind hier auch die möglichen Freizeitnutzungen hervorzuheben. Handelt es sich um lärmintensive Nutzungen, so ist das Schutzgut Mensch hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu betrachten, ebenso vor allem störungsempfindliche Arten. Weiterhin ist dann je nach Intensität der Nutzung mit zusätzlichen Beeinträchtigungen in Folge von Verkehr oder nachgeordnet sich etablierender Einrichtungen zu rechnen.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass die Betrachtung möglicher nachteiliger Umweltfolgen im folgenden Abschichtungsprozess der Umweltprüfung im weiteren Verfahren der Bauleitplanung – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in der Regel des Bebauungsplans – entsprechend der vertiefenden Planungsebene konkreter erfolgt.

Grundsätzlich nicht für die Durchführung von städtebaulichen Vorhaben stehen die Flächen zur Verfügung, für die Festsetzungen als Schutzgebiete vorliegen, da hier ansonsten Naturschutzrecht und Baurecht konkurrieren würden. Im Planungsgebiet betrifft dies z. B. verschiedene Bereiche, für die Verordnungen zum Schutz als SPA-/FFH-Gebiet, als Biosphärenreservat, als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bestehen. Ebenso verhält es sich mit dem Überschwemmungs-/Hochwasserschutzgebiet. Als Sonderfall ist hier noch die Ausweisung des LSG "Mittlere Elbe/ Mittelbe" anzusprechen, welches Siedlungsbereiche mit einbezieht. Hier ist jeweils im konkreten Vorhabenfall zu prüfen, wie eine Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken gesichert oder wie die entsprechenden Flächen aus dem Schutzgebiet herausgelöst werden können.

#### **6.2.3.10 Voraussichtliche Entwicklung durch das Vorhaben**

---

In den tabellarischen Übersichten zu den Neuausweisungen und Neubewertungen (s. Anhang) sowie im Kapitel 4 der Begründung zur hiesigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sind zum einen die Gesamtauflächendarstellungen und zum anderen die beabsichtigten Bauflächenneuausweisungen zu ersehen. Hierbei wird deutlich, dass bei den Bauflächendarstellungen eine reduktive Entwicklung beabsichtigt wird.

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits benannt, sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die potenziellen Auswirkungen der Planinhalte nur grundsätzlich zu überblicken. Es ist generell festzustellen, dass durch die Darstellungen der Flächennutzungspläne erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, die möglicherweise absehbar keine Bewältigung erfahren könnten, nicht abgeleitet werden können. Dies resultiert aus dem insgesamt reduktiven Planansatz der Flächennutzungsplanung, in Verbindung mit der nachrichtlichen Übernahme von Fachplanungsbeiträgen wie z. B. des Hochwasserschutzes oder der Verkehrsplanung, welche in eigenen Verfahren die Umweltverträglichkeit jeweils nachgewiesen haben.

#### **6.2.3.11 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben**

---

Wenn der neue Flächennutzungsplan nicht rechtskräftig wird, können weiterhin die anhand der Darstellungen der Ursprungspläne vorbereiteten/ ermöglichten Flächen-

nutzungen stattfinden – wenn diese durch geeignete konkrete Bauleitplanung (oder Zulassungsverfahren für Einzelvorhaben) legitimiert werden.

#### **6.2.4 SPA-/ FFH-Verträglichkeit (Prognose)**

Für Pläne oder Projekte, die "Natura 2000"-Gebiete berühren bzw. die in der Nähe stattfinden (außerhalb der Gebietsgrenzen), ist die Gewährleistung der Verträglichkeit im Hinblick auf die besonderen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete grundsätzlich erforderlich. Die Maßstäbe der Verträglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen) sowie aus den Inhalten der zur Erfassung der "Natura 2000"-Gebiete erstellten Standarddatenbögen, die das jeweilige Erhaltungsziel formulieren, soweit keine näheren Angaben vorliegen.

Anzustreben ist ein "guter Erhaltungszustand", der anhand von gebietsspezifischen Pflege- und Managementplänen gesichert bzw. hergestellt werden soll. Soweit diese Konzepte bereits vorliegen, tragen ihre Angaben wesentlich zur Beurteilungen hinsichtlich der SPA- oder FFH-Relevanz bei.

Soll trotz negativer Prognose hinsichtlich der Verträglichkeit, aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, ein Plan oder Projekt durchgeführt werden und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der "Natura 2000"-Gebiete ergriffen werden. Es soll dafür gesorgt werden, dass der Erhaltungszustand der im Gebiet vorhandenen charakteristischen Lebensraumtypen und Arten nicht verschlechtert wird und erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles verhindert werden können.

#### **FFH-Gebiet 166 "Binnendüne Gommern"**

Das zu schützende Gebiet liegt am "Fuchsberg" im Süden von Gommern, eine große offene Binnendüne am Rande des Elbtals. Die ursprüngliche Binnendüne ist noch in guter Ausprägung erhalten. Die Lebensraumtypen der Fels- und Rohbodenkomplexe (50 %) und der Grünlandkomplexe trockener Standorte (44 %) machen den Großteil der Vegetation aus.

#### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

- 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland)
- 6120 trockene, kalkreiche Sandrasen

#### Arten nach Anhängen FFH-/Vogelschutzrichtlinie

- Lanius collurio* (Neuntöter)
- Lullula arborea* (Heidelerche)

#### **FFH-Gebiet 199 "Ehle zwischen Möckern und Elbe"**

Geschützt wird ein wertvoller Gewässerverlauf, der noch natürlich mäandriert und seltene Fischarten beherbergt. Das FFH-Gebiet berührt den hiesigen Plangelungsbebereich nur mit einem kurzen Abschnitt im Nordwesten, nördlich des Ehlekanals, westlich der Klusberge (außerhalb). Die Siedlungsgrenze zwischen Schönebeck und Gommern läuft hier parallel zum Gewässer.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

### Arten nach Anhängen FFH-/Vogelschutzrichtlinie

- Aspinus aspinus* (Rapfen)  
*Cobitis taenia* (Steinbeißer)  
*Rhodeus sericeus amarus* (Bitterling)

### **FFH-Gebiet 50 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"**

Das zu schützende Gebiet stellt einen strukturreichen Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten dar. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Funktion als Lebensraum, den die großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer für die Flora und Fauna erfüllen. Insbesondere ist hier der Schutz des Bibers hervorzuheben.

### Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (prioritär\*):

- 91E0\* Erlen-Eschenwälder und Weichholzauwälder an Fließgewässern  
 91F0 Hartholzauwälder  
 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* (Dünen im Binnenland)  
 3150 natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrochaitions*  
 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitans* und des *Callitricho-Batrachion*  
 3270 Flüsse mit Vegetation des *Chenopodium p.p.* und des *Bidenton*  
 4043 trockene europäische Heiden  
 6120 trockene, kalkreiche Sandrasen  
 6430 feuchte Hochstaudenfluren  
 6440 Brenndolden-Auenwiesen  
 6510 magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

### Arten nach Anhänge FFH-/Vogelschutzrichtlinie

- Bombina bombina* (Rotbauchunke)  
*Bufo calamita* (Kreuzkröte)  
*Hyla arborea* (Laubfrosch)  
*Pelobates fuscus* (Knoblauchkröte)  
*Rana arvensis* (Moorfrosch)  
*Rana lessonae* (Kleiner Wasserfrosch)  
*Rana ridibunda* (Seefrosch)  
*Triturus cristatus* (Kammolch)  
*Alcedo atthis* (Eisvogel)  
*Anas acuta* (Spießente)  
*Anas clypeata* (Löffelente)  
*Anas penelope* (Pfeifente)  
*Anas querquedula* (Knäkente)  
*Anas strepera* (Schnatterente)  
*Anser albifrons* (Blässgans)

Anser anser (Graugans)  
Anser fabalis (Saatgans)  
Ardea cinerea (Graureiher)  
Ciconia ciconia (Weißstorch)  
Circus aeruginosus (Rohrweihe)  
Cygnus columbianus bewickii (Zwergschwan)  
Cygnus cygnus (Singschwan)  
Dendrocopus medius (Mittelspecht)  
Dryocopus martius (Schwarzspecht)  
Falco columbarius (Merlin)  
Ficedula parva (Zwergschnäpper)  
Gallinago gallinago (Bekassine)  
Jynx torquilla (Wendehals)  
Lanius collurio (Neuntöter)  
Lanius excubitor (Raubwürger)  
Locustella fluviatilis (Schlagschwirl)  
Lullula arborea (Heidelerche)  
Mergus albellus (Zwergsänger)  
Mergus merganser (Gänsesänger)  
Milvus migrans (Schwarzmilan)  
Milvus milvus (Rotmilan)  
Pernis apivorus (Wespenbussard)  
Porzana porzana (Tüpfelsumpfhuhn)  
Sylvia nisoria (Sperbergrasmücke)  
Cerambyx cerdo (Heldbock)  
Lucanus cervus (Lucanus cervus)  
Osmoderma eremita (Eremit)  
Aspius aspius (Rapfen)  
Cobitis taenia (Steinbeißer)  
Lampetra fluviatilis (Flussneunauge)  
Misgurnus fossilis (Schlammpeizger)  
Rhodeus sericeus amarus (Bitterling)  
Salmo salar (Lachs)  
Euphydryas maturna (Eschen-Scheckenfalter)  
Castor fiber (Biber)  
Lutra lutra (Fischotter)  
Ophiogomphus cecilia (Grüne Keiljungfer)  
Jurinea cyanoides (Sand-Silberschärpe)

Das FFH-Gebiet umfasst die Alte Elbe und den Umflutkanal sowie die angrenzenden Waldgebiete, die selektive Biotopkartierung gibt hier Laubmischwald mit Resten von Hartholzauwald und nährstoffreiches Stillgewässer an. Beide Lebensraumtypen unterliegen nach wie vor dem Einfluss der Gewässerdynamik und sind als Lebensraum für den Biber (prioritäre Art) von besonderer Bedeutung (Hauptvorkommensgebiet). Die Waldbestände bieten Lebensraum für Hirschkäfer und Heldbock (Vorkommen zu erwarten), weiterhin sind Vorkommen von Laubfrosch, Moorfrosch und Rotbauchunke (Arten gemäß Anhang II/IV) zu nennen. Unter den dortigen Vorkommen von Vogelarten der FFH- bzw. VRL belegen z. B. Eisvogel, Rohrdommel oder Rohrweihe den Status als bedeutsamen Lebensraum/ bedeutsames Habitat von gemeinschaftlichem Interesse.

Weiterhin umfasst das FFH-Gebiet die Stromelbe und die eingedeichte Aue, die selektive Biotopkartierung gibt hier neben Auengrünland und Feuchtgrünland, Uferstau-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

denflur, Weiden-Auwald (Reste der Weichholzaue), Eichen-Mischwald der Flussaue (Reste der Hartholzaue) und nährstoffreiche Stillgewässer an.

Die Untersuchungen zur Projektvorbereitung des 3. BA der B 246a belegen die Funktion der zahlreichen (auch temporären) Kleingewässer in der Aue als Amphibiengewässer mit Funden von Arten nach Anhang II/IV FFH-RL: Kammolch, Laubfrosch, Moorfrosch und Knoblauchkröte. Im Uferbereich hat der Biber seinen Hauptaktionsraum, weiterhin kann das Vorkommen des Fischotters als sicher angenommen werden. Der gesamte Raum beidseits der Elbe spielt für Vögel und auch für Fledermäuse eine besondere Rolle. In der Elbe selbst konnten Fischvorkommen nach Anhang II nachgewiesen werden: Rapfen, Bitterling, Steinbeißer.

### **SPA-Gebiet 2 "Zerbster Land"**

Der Gebietsschutz gemäß Anhang I FFH-RL und Artikel 4 (2) VA-RL wird begründet mit regelmäßigem Vorkommen einer bedeutsamen Anzahl einer global gefährdeten Art (A1) hier der Großtrappe und als Gebiet mit regional wichtigen Vogelansammlungen.

#### Arten nach Anhängen FFH-/Vogelschutzrichtlinie und wichtige Zugvogelarten

Anas penelope (Pfeifente)  
Anser albifrons (Blässgans)  
Anser fabalis (Saatgans)  
Anthus campestris (Brachpiper)  
Branta leucopsis (Weißwangengans)  
Buteo lagopus (Raufußbussard)  
Calcarius lapponicus (Sporammer)  
Circus aeruginosus (Rohrweihe)  
Circus cyaneus (Kornweihe)  
Circus pygarpus (Wiesenweihe)  
Coturnix coturnix (Wachtel)  
Cygnus columbianus bewickii (Zwergschwan)  
Cygnus Cygnus (Singschwan)  
Emberiza hortulana (Ortolan)  
Eremophila alpestris (Ohrenlerche)  
Falco columbarus (Merlin)  
Falco Subbuteo (Baumfalke)  
Grus grus (Kranich)  
Haliaeetus albicilla (Seeadler)  
Lanius collurio (Neuntöter)  
Lanius excubitor (Raubwürger)  
Milvus migrans (Schwarzmilan)  
Mivus milvus (Rotmilan)  
Otis tarda (Großtrappe)  
Plivialis aspricaria (Goldregenpfeiffer)  
Vanellus vanellus (Kiebitz)

### 6.2.4.1 Bedeutung

#### **FFH-Gebiet 199 "Ehle zwischen Möckern und Elbe"**

Die Ehle ist ein wertvoller Gewässerverlauf, der im FFH-Gebiet noch weitgehend natürlich mäandriert. Die Ehle stellt in Sachsen-Anhalt den wichtigsten Lebensraum für den Steinbeißer dar und beherbergt auch andere charakteristische Arten. Gefährdungspotenzial besteht insbesondere für Wasserpflanzen und die Ufervegetation.

#### **FFH-Gebiet 50 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"**

Mit dem FFH-Gebietsschutz wird ein strukturreicher Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl von auentypischen Lebensräumen und vielen auentypischen Arten geschützt. Die großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer haben Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche auentypische Tierarten, auch für wandernde Fischarten und insbesondere als Rastgebiet für Wasservögel. Die flächenmäßig am häufigsten auftretenden Lebensraumtypen sind dabei Grünland (34 %), Feuchtgrünland (16 %) und Laubwaldkomplexe (17 %).

#### **FFH-Gebiet 166 "Binnendüne Gommern"**

Das zu schützende Gebiet umfasst eine große offene Binnendüne am Rande des Elbtals, die noch in guter Ausprägung erhalten und kaum bewaldet ist. Sie beherbergt an den Standort angepasste, spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Hauptgefährdungsfaktor zum einen ist die stadtnahe Lage mit der eine starke Freizeit- und Erholungsnutzung einher geht; zum anderen die Tendenz zur Verbuschung, wenn nicht hinreichend extensive Pflege der Magerstandorte und der Trockenrasen betrieben wird.

#### **SPA-Gebiet 2 "Zerbster Land"**

Charakteristisch für das zu schützende Gebiet ist die steppenartige Weite der intensiv genutzten Ackerlandschaft, die durch Trockenrasen, Ruderalflächen, Obstbaumreihen und Einzelbäume aufgelockert wird. Rd. 96 % der Flächen werden von Ackerbiotopen eingenommen. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft und Reduzierung des Raps- und Luzerneanbaus ist seit den 60er Jahren ein rapider Rückgang der Trappeneinstandsgebiete wind daher unter besonderen Schutz gestellt und in ein Europäisches Vogelschutzgebiet (IBA) integriert.

Heute gibt es in Deutschland nur noch die Großtrappeneinstandsgebiete im Haveländischen Luch, in den Belziger Landschaftswiesen und im Fiener Bruch. Das Brutvorkommen im Zerbster Ackerland ist seit 1997 erloschen. In den letzten Jahren konnte nur noch die sporadische Anwesenheit einzelner Tiere festgestellt werden. Da es zwischen den Einstandsgebieten jedoch Kontakte gibt und auch ein Austausch von Individuen stattfindet, wäre bei dortiger Vergrößerung der Populationen eine Wiederbesiedlung aus dem Fiener Bruch heraus in das Zerbster Ackerland möglich<sup>42)</sup>. Weiterhin kommt dem ausgedehnten Ackerland Bedeutung als Rast- oder Überwinterungsgebiet verschiedene Zugvögel zu.

---

<sup>42)</sup> Antwort der Landesregierung LSA auf kleine Anfrage des Abgeordneten D. Weirich zum Schutz der Großtrappe in Sachsen-Anhalt vom 11.09.2014

### Umweltzustand/ Prognose

Die Prognose hinsichtlich erkennbarer wahrscheinlicher Umweltfolgen aus dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan wurde in überschlüssiger Weise durchgeführt. Dabei beschränkte sich die Ermittlung der Umweltrelevanz auf die neuen, erstmalig ermöglichten Nutzungen (Nutzungswandel, Neuausweisungen). Bereits bestehende und/oder durch andere Planungs- und Genehmigungsverfahren legitimierte Nutzungen sind in diesem Zusammenhang nicht prüfungsrelevant.

Auswirkungen auf die in den beiden FFH-Gebieten an der Elbe zu erhaltenden Hochwasser- und Auendynamik als Lebensraum für geschützte Fische sowie die Altwasser, Altarme und Verlandungsbereiche mit Weichholzaue als Lebensraum für den Biber (prioritäre Art) und Fischotter, für Amphibien, für die Limikolen sowie für Seeadler und Schwarzstorch - auch als Brutstätten - gehen vom Vorhaben erkennbar nicht aus. Diese Lebensräume und Arten konzentrieren sich in den weiter von den Siedlungen entfernten Bereichen, so dass anhand der räumlichen Distanz hier eine grundsätzliche Verträglichkeit erwartet wird. Auswirkungen auf die für die geschützten Insekten (Anhang II) und Vogelarten (EU-VRL) zu erhaltenden komplexen Biotopsysteme aus Auwald und Wiesen- und Feuchtbereichen innerhalb der Schutzgebietsgrenzen sind nicht zu erwarten. Die in den Schutz- und Erhaltungszielen formulierte Erhaltung und Förderung naturnaher Biotope wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das lineare FFH-Gebiet entlang der Ehle in unmittelbarer Folge der Flächennutzungsplanung sind unwahrscheinlich, da keine gewässereingreifenden Vorhaben, neue Bauflächen im Niederungsbereich o. ä. vorbereitet werden. Die durch das Wasserrecht vorgegebenen Überschwemmungsgebiete werden berücksichtigt. Lineare FFH-Gebiete erstrecken sich, soweit nicht konkreter festgeschrieben, innerhalb der gesetzlich festgelegten Gewässerschutzstreifen. Bei Gewässern 2. Ordnung wie der Ehle sind dies beidseitig jeweils 5 m jenseits der Ufer/ ab Böschungsoberkante.

Negative Auswirkungen der Flächennutzungsplanung auf das Europäische Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da mit den jetzigen Darstellungen nicht über das Maß der aktuellen Nutzungen hinausgegangen wird. Die Landwirtschaft wird heute flächendeckend intensiv betrieben, daran ändern die Darstellungen des Flächennutzungsplans nichts Wesentliches, es kommen aber im Bereich des SPA-Gebietes auch keine neuen Intensivnutzungen hinzu wie beispielsweise Intensivtierhaltungen. Ob in Zukunft Nutzungseinschränkungen, Bewirtschaftungsregelungen oder Verbote im Hinblick auf den Großtrappenschutz zu treffen sind, ist derzeit nicht vorhersehbar und dann auch nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sondern im "Bedarfsfall" dann vordringlich Aufgabe des strengen Artenschutzes des BNatSchG / resp. der europäischen Direktiven (FFH-RL und EU VRL).

- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für die Schutzgebiete insgesamt
- kleinräumig ggf. Konfliktpotenzial, v. a. Binnendüne bei Gommern und Ehleverlauf in Ortslagen (Klärung durch vorhabenbezogene Einzelfallprüfung)

Lebensräume, einschließlich der Populationen der dafür charakteristischen Arten (Anhang I), sind durch die Darstellungen des neu gefassten Flächennutzungsplans erkennbar nicht in ihrem Bestand gefährdet. Hinsichtlich der Habitat- und Strukturfunktionen für in den SPA-/ FFH-Gebieten vorkommende, besonders zu schützenden Arten (Anhang II) und die Vogelarten der VRL werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes erwartet.

Für den bisherigen Zustand des Gebietes bzgl. der Nutzungsintensität oder des Störgrades, vor allem der Bereiche mit der höchsten FFH-Relevanz, sind keine Verschlechterungen/ erheblichen nachteiligen Umweltveränderungen in Folge des neuen Flächennutzungsplans zu erwarten.

Teilweise reichen die FFH-Gebiete bis in die Nähe des bebauten Siedlungsbereiches. Hier stellt der neugefasste FNP i. d. R. maximal den Status quo der Bebauung dar, neue Bauflächendarstellungen werden i. S. d. Konfliktvermeidung nicht vorgenommen, ursprünglich vorgesehene Bauflächen wurden reduziert. Positiv ist dabei auch zu bewerten, dass somit kein erhöhter Nutzungsdruck von Erholungssuchenden, Spaziergängern, Radfahrern etc. in Richtung der besonders schutzwürdigen Bereiche entstehen wird. Bei jedem zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich sind die örtlichen Gegebenheiten dann genauer zu prüfen und ggf. sind Verträglichkeitsuntersuchungen vorzunehmen. Das kann hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mangels konkreter "Planungsfälle" nicht weiter spezifiziert werden.

### **Zusammenfassung/ überschlägige Betrachtung der SPA-/ FFH-Relevanz**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Flächennutzungsplan in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Schutzkategorie SPA- oder FFH-Gebiet belegt sind, keine über den Status quo hinaus gehenden Darstellungen enthält. Die eigentlichen Schutzgebietsflächen werden im Wesentlichen als Wald-, Landwirtschafts- oder Wasserflächen dargestellt – wie es die Planzeichensystematik ermöglicht. Intensive Nutzungsformen bzw. Nutzungswandel werden damit durch den Flächennutzungsplan nicht vorbereitet, so dass entsprechend erhebliche (neue) Beeinträchtigungen in Folge der Planung als unwahrscheinlich prognostiziert werden. Auch wertvolle Bereiche außerhalb – jedoch im Zusammenhang mit den FFH-Gebieten oder dem SPA stehend – werden i. d. R. nicht mit intensiver Nutzung "überplant", so dass die Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzziele als gewährleistet angesehen wird. Eine umfassendere Verträglichkeitsprüfung erfolgt an dieser Stelle daher nicht. Es sei hier aber darauf hingewiesen, dass dies im Zuge von konkreten Einzelvorhaben, Bebauungsplänen oder anderen Zulassungsverfahren jeweils im Einzelfall zu prüfen bleibt.

### **6.2.5 Vermeidung, Verminderung und Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)**

Auch für die durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen gilt das Minimierungsgebot, wie es das Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung formuliert: vermeidbare Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen sind zu unterlassen, unvermeidbare sind im Umfang soweit als möglich zu minimieren. Hier ist sowohl die Standortwahl als auch das Ausmaß geplanter umweltrelevanter Vorhaben zu betrachten. Entsprechende Angaben enthält dann auch der jeweils zum Bebauungsplan zu verfassende Umweltbericht bzgl. der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen auf die Umweltgüter, deren Kreis neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes auch den Menschen sowie Kultur- und Sachgüter umfasst. Grundsätzlich zu beachten ist dabei auch das Gebot der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die sich aus den fachlichen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen, mit Bezug zu umweltrelevanten Belangen ergebenden Vorgaben (z. B. Bodenschutzgesetz, UVPG, ROG etc.).

Wesentlich bei der Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen ist die Beachtung der naturschutzfachlichen Belange. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die für den Arten- und Biotopschutz als bedeutsam bewerteten Bereiche und Be-



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

reiche mit Bedeutung oder Potenzial für die landschaftliche Entwicklung und naturbezogene Erholung zu nennen.

#### Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

- Begrenzung der Bauflächenentwicklung gegenüber empfindlichen Funktions-/Landschaftsbereichen aus ökologischen und gestalterischen Gründen;
- Erhalt gewachsener, mit den Nutzungstraditionen verbundener Siedlungsstrukturen;
- Erhalt und Entwicklung von Biotop- und Umweltqualitäten im ländlichen Siedlungsbereich;
- Erhalt denkmalgeschützter und anderer ortsbildprägender Bauten und Gestaltungsmerkmale;
- Erhaltung/ Aufwertung ortstypischer Freiräume;
- Verminderung ökologischer Trenn- und Isolationseffekte durch Aufrechterhaltung / Sicherung von Vernetzungsfunktionen;
- Besucherlenkung zum Schutz empfindlicher Landschaftsbestandteile;
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung und Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Umfahrungsstraßen (neu);
- Förderung des ÖPNV;
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Immissionen;
- Sanierung von Altablagerungen und Altstandorten;
- Sicherung des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und des natürlichen Bodens;
- Wiederbelebung der ökologisch verarmten, intensiv ackerbaulich genutzten Flächen;
- Erhaltung und Entwicklung naturraumtypischer Landschaftsbilder zur Sicherung des Erholungswertes;
- Wiederherstellung vielgestaltiger und artenreicher Wälder als naturnahe, stabile Lebensräume, um neben der Holzproduktion die Wohlfahrtsfunktionen (Boden-, Wasser- und Naturschutz, Erholung, Lokalklima) nachhaltig zu sichern;
- Erhalt und Entwicklung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Gehölzen sowie deren lokalklimatischer und ästhetischer Wirkung;
- Sicherung und Erhalt naturnaher Fließgewässer, Renaturierung von Fließgewässern;
- Vergrößerung der Überschwemmungs- und Retentionsflächen;
- Erhalt und Entwicklung von Altgewässern, Stillgewässern und naturnahen Vernässungsbereichen in der Aue;
- Beibehaltung der bestehenden Schutzgebiete und dauerhafte Sicherung durch Pufferzonen, spezielle Artenschutzmaßnahmen und gezielte Pflege.

Ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des vorbereiteten Vorhabens mit unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist bzw. bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzhaushaltes zu erwarten sind, müssen Flächen für geeignete Maßnahmen zur Kompensation bereitgestellt/ vorbereitet werden. Die abschließende Behandlung dieser Thematik, d. h., die baurechtliche Absicherung der Kompensation, entsprechend vor-

bereiteter erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### Suchraum/ Flächenpool

Der Suchraum/ Flächenpool benennt Landschaftsbereiche, resp. Flächen, die sich grundsätzlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Förderung des Naturschutz eignen. Die Kernidee ist dabei einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, auf denen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und/ oder zur Verbesserung des Landschaftsbildes sinnvoll durchgeführt werden könnten. Der Suchraum/ Flächenpool soll hier als Orientierungsrahmen beispielsweise für die konkrete Akquise/ Sicherung von Flächen für E-/ A-Maßnahmen dienen, die dann "im Bedarfsfall" zur Kompensation von Eingriffen aus aktuellen und zukünftigen umweltrelevanten Vorhaben herangezogen werden können. Neben der Bevorratung von Flächen und Maßnahmen ergibt sich mit der durch den Suchraum aufgezeigten Struktur auch ein Gerüst für die Zusammenfassung mehrerer Maßnahmen um die positiven ökologischen Auswirkungen zu steigern und sinnvolle großräumigere Kontexte zu entwickeln. Bereits durch andere Vorhaben "belegte" Flächen wo Maßnahmen aber noch nicht durchgeführt wurden, sind mit entsprechendem Verweis auf Zuordnung im Suchraum/ Flächenpool dargestellt.

### Zielstellung Flächenpool (Suchräume)

- Schutz/ Entwicklung der Gewässer und Begleitbiotope
- Strukturverbesserung in den intensiv genutzten Auen-Bereichen und insbesondere in der Ehle-Niederung (einschließlich Zuflüsse), Grünland-Erhalt/ extensive Pflege
- Strukturanreicherung der weiten Ackerlandschaft unter Berücksichtigung des offenen Charakters (im Hinblick auf den Trappenschutz), Ergänzung vorhandener linearer Strukturen und Abrundung von Beständen (agrarisch unwirtschaftliche Restflächen), extensiver Bewirtschaftung
- Waldentwicklung durch Sukzession, durch Neubegründung und durch Umbau zu naturnahen Waldgesellschaften, Berücksichtigung der Klimafolgewirkungen auf die Standorteigenschaften (Verschiebung des Artenspektrums)
- Schutz/ Entwicklung/ Verbesserung des Landschaftsbildes, Fortführung extensiver Nutzungsformen, Erhalt und Mehrung regionaltypischer (kulturhistorischer) Grünstruktur
- Neuanlage/ Ergänzung von strukturbildenden, gliedernden Flurgehölzen, Kopfweiden und (Wild-) Obstbeständen
- Eingrünung der Ortsränder, Aufwertung der innerörtlichen Freiflächen; Nutzung von Reaktivierungs- und/ oder Rückbaupotenzialen

### Maßnahmen und Regelungen

- N 1 Grünlandnutzung auf Ackerstandorten
- N 2 Gehölzpflanzung auf Ackerstandorten
- N 3 Längerfristige Optionsfläche für Dauergrünland/ -sukzession
- N 4 Einhaltung von Gewässerschonstreifen
- B 1 Extensive Nutzung von Ackerrandstreifen
- B 2 Extensive Grünlandbewirtschaftung
- B 3 Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen
- B 4 Extensive Pflege/ Erhaltung von Streuobstbeständen
- B 5 Extensive, arten- und biotopschonende Gewässerunterhaltung: abschnittsweise Pflege, Anpassung des Unterhaltungsturnus an das lokale Artenspektrum, Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Laich- und Brutperiode

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- R 1 Abriss, Rückbau von Anlagen und Gebäuden
- R 2 Entsiegelungen stark befestigter Oberflächen
- Bio 1 Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch
- Bio 2 Anlage flächiger Gehölzstrukturen: Feldgehölz/ Aufforstung
- Bio 3 Anlage mehrzeiliger, gestufter Gehölzstreifen/ Feldhecken
- Bio 4 Anlage gewässerbegleitender Gehölzstrukturen
- Bio 5 Neuanlage/ Ergänzung von Baumreihen/ Alleen/ Obst
- Bio 6 Förderung der natürlichen Sukzession/ Initialpflanzung
- Bio 7 Schutz/ ungestörte Entwicklung mit Artenschutzpotenzial
- Bio 8 Neuanlage/ Ergänzung Streuobst

### **6.2.6 Vorhabenalternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)**

---

Eine gesamtäumliche Alternative besteht für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan nicht, da das komplette Territorium erfasst und vollständig dargestellt ("überplant") wird. Flächendarstellungen und Planungswünsche aus der Vergangenheit und aus den vorhandenen Flächennutzungsplänen der einzelnen Ortschaften standen zur Diskussion und wurden nach kritischer Würdigung teilweise verworfen. Neue Entwicklungsvorstellungen und aktuelle Standortnachfragen sowie mögliche Perspektiven für einen mittelfristigen Zeithorizont wurden berücksichtigt, ebenso grundlegende Änderungen des Baurechtes sowie der übrigen zu berücksichtigenden Fachrechte wie Wasser-, Immissionsschutz- oder Naturschutzrecht etc. Daraus ergab sich vor allem eine wesentlich differenziertere Darstellung der Bauflächen, was sich an verschiedenen Standorten in erheblichen Flächenreduzierungen manifestiert, an anderer Stelle kommen Flächen hinzu. Weiterhin kann es zur Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen kommen, was – insoweit schon absehbar – hier berücksichtigt wurde. Innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden keine neuen Bauflächendarstellungen vorgenommen, ebenso verhält es sich mit den Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>).

Die im Zuge der Umweltprüfung erfolgte Bestandserfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter/ Schutzgüter des Naturhaushalts sowie die für die zukünftige Entwicklung vor dem Hintergrund der zu verfolgenden Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege prognostizierten Konflikte und Potenziale tragen zur Entscheidungsfindung bei eingriffsrelevanten Planungsvorhaben bei. Grundsätzlich nicht für die Durchführung von städtebaulichen Vorhaben stehen die Flächen zur Verfügung, für die Festsetzungen als Schutzgebiete gemäß §§ 20-30 BNatSchG oder "Natura 2000"-Gebiete gemäß §§ 31 ff BNatSchG vorliegen, da hier ansonsten Naturschutzrecht und Baurecht konkurrieren würden.

Im Vorfeld der über die Flächenneuausweisungen der Flächennutzungspläne vorbereiteten Vorhaben sind unter Beachtung der übergeordneten Planungen und Fachaussagen (LaPro LSA, LEP LSA, REP Magdeburg) bereits Beschlusskriterien bzw. Auswahlkriterien für verschiedene Nutzungen zur Berücksichtigung vorgegeben. Maßgeblich sind hier die raumordnerisch festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, Gebiete die sich für besondere Nutzungen auf Grund ihrer speziellen Eigenart eignen oder im Gegensatz dazu nicht geeignet sind oder Bereiche, die mit Schutzstatus auf naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher, bergrechtlicher oder sonstiger rechtlicher Grundlage belegt sind (vgl. auch Kap. 1.1 und 5).

---

## **6.3 Zusätzliche Angaben und vorläufige Zusammenfassung**

---

### **6.3.1 Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

---

Ein gesondertes Verfahren zur Umweltprüfung nach UVPG wird nicht durchgeführt. Die Umweltprüfung wird nach den Vorschriften des BauGB – im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – abgehandelt.

In der ersten Phase der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt das Abfrageverfahren (Scoping) zu den Umweltaspekten im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Vorentwurfs. Die im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf zu erwartenden Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und haben entsprechend Eingang in das Planwerk gefunden. Die verfügbaren Daten aus dem Landesamt für Umwelt wurden eingeholt und – soweit möglich – in digitaler Form übermittelt. Sie sind in die Plandarstellungen eingegangen. Zu den Belangen der Landwirtschaft sind im Laufe des Verfahrens umfangreiche Informationen, Anregungen und Hinweise ergangen, in deren Folge besonders der Flächenpool/ Suchraum noch einmal Gegenstand der Diskussion wurde und entsprechend Darstellungen geändert wurden. Ebenfalls für den Flächenpool/ Suchraum relevant waren Anregungen aus den politischen Gremien.

Die Elbaue ist im Plangeltungsbereich umfangreich als FFH-Gebiet ausgewiesen, sodass Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Gebiete anhand einer überschlägigen Betrachtung (Einschätzung/ Vorprüfung) erfolgten. Ebenso wurde mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet im südöstlichen Plangeltungsbereich verfahren, dass wesentlich dem Großtrappenschutz gewidmet ist. Naturschutzfachliche Gutachten lagen bisher zur Berücksichtigung teilweise vor, bzw. es konnten vergleichbare Untersuchungen für andere Bereiche oder im Zusammenhang mit Bauvorhaben der jüngeren Zeit zur Orientierung genutzt werden. Die dortigen Angaben wurden berücksichtigt und zusammen mit den sonstigen vorliegenden Informationen in einer Karte "Arten und Biotop/ Schutzgebiete" dargestellt, die als Ergänzung der Karte der "Biotop- und Nutzungstypen" dient. Beide Karten sind dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt. Da auf dem aktuellen Sachstand keine wahrscheinlichen, erheblichen Beeinträchtigungen erkannt wurden, wurde auf eine vertiefende Betrachtung im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan verzichtet.

Über im Plangebiet vorkommende Tierarten außerhalb des SPA- und der FFH-Gebiete und ihre Populationen liegen flächendeckend nur lückenhafte und wenig miteinander vergleichbare Informationen vor, für Teilgebiete sind die Informationen jedoch sehr umfangreich und gehen weit über die Darstellungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung hinaus. Hier sei auf die entsprechenden Fachgutachten bzw. die Kenntnis der zuständigen Fachämter und fachlich qualifizierten Personen und Stellen hingewiesen.

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen als derzeitiger Status quo wurde auf Basis der aktuellen CIR-luftbildgestützten Biotoptypenkartierung des LAU, herausgegeben in digitaler Form 2012 (Stand 2009), vorgenommen. Die wesentlichen Fachgesetze, Verordnungen und sonstigen Vorgaben sind unter "Grundlagen" aufgeführt.

### **6.3.2 Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen)**

---

Hier ist noch einmal auf die rahmengebende (vorbereitende) Funktion der Flächennutzungsplanung hinzuweisen. Die Darstellungstiefe der hiesigen Nutzungsdarstel-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

lungen wird in der Regel im Zuge von Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Dort sind dann ggf. begleitend zum Planungsprozess entsprechende Untersuchungen und Gutachten zu erstellen. Im Plangeltungsbereich wurden und werden Vorhaben durchgeführt, die nicht Gegenstand der eigentlichen Flächennutzungsplanung sind, sondern das Ergebnis von auf anderer Rechtsgrundlage erstellten Planungsvorhaben. Die Inhalte werden dementsprechend nachrichtlich übernommen und sind nicht Gegenstand der Abwägung, wie sie der Flächennutzungsplan durchzuführen hat. Zu diesen Inhalten zählen z. B. die Straßenplanung, Hochwasserschutz- und Deichbaumaßnahmen oder die Neuausweisung von Schutzgebieten anhand des geltenden Naturschutzrechts (NatSchG LSA, BNatSchG, Europäische Naturschutzvorgaben).

Die Stadt Gommern wird damit im Rahmen des Monitorings den Flächennutzungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Zielstellungen anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um das Steuerungsinstrument Flächennutzungsplan für die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet zeitaktuell zu halten. Im Zusammenwirken mit den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls erforderlichen Monitoring-Aktivitäten wird durch das zum Flächennutzungsplan beabsichtigte Monitoring eine Anpassung der Planinhalte im Gegentromprinzip möglich. Die Wahrnehmung der Überwachungsfunktion beschränkt sich nicht nur auf eventuelle Abhilfemaßnahmen, sondern kann auch zum großen Teil ordnungsrechtliche Maßnahmen umfassen, für die die jeweilige Fachbehörde zuständig ist.

### **6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lassen sich verschiedene Tendenzen feststellen, die durch die Flächenneuausweisungen (gegenüber den rechtskräftigen Bauleitplänen der einzelnen Ortschaften sowie dem Status quo der aktuellen Flächennutzung) vorbereitet werden: vornehmlich Reduzierung von Wohnbau- und Gewerbeflächen, Neubewertung/ Umwidmung in Sonderbauflächen und Mischbauflächen, Zunahme von Wald- und Grünflächen und Neuausweisung von Bauflächen allgemein stärker fokussiert und konzentriert auf erschlossene/ integrierte Standorte, bzw. Ortsabrundungen.

Die neu dargestellten Sonderbauflächen entfallen zum einen auf bereits bestehende Wochenend- und Ferienhausgebiete, zum anderen werden nun die in fast allen Ortschaften bestehenden Tierhaltungsanlagen als "gewerbliche Landwirtschaft" dargestellt die vorher mit der Signatur der Landwirtschaftsflächen belegt waren. Neue Standorte werden nicht ausgewiesen. Die Sonderbaufläche für die Windenergienutzung entspricht dem aktuellen Ausmaß des Windparks.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen, die durch die neuen Darstellungen der Flächennutzungsplanung vorbereitet werden, lassen sich grundsätzlich positive Entwicklungen bei der Umwandlung von bisher baulich genutzten oder versiegelten Flächen in Freiflächen prognostizieren. Weiterhin ist dies der Fall, wenn noch nicht baulich genutzte, aber durch die bisher geltende Flächennutzungsplanung ursprünglich dafür ausgewiesene Bereiche, nun als Grün-, Wald- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt werden. Dies trifft in erheblichem Rahmen im gesamten Plangebiet zu.

Bezüglich der zu erwartenden Umweltauswirkungen von Darstellungen, durch die neue Bauflächen vorbereitet werden, ist von einer Veränderung des Umweltzustands mit grundsätzlich nachteiliger Wirkung der zukünftigen versiegelten Flächen auszugehen. Umweltfolgen ergeben sich durch die dauerhafte Neuversiegelung, mit der

dem Naturhaushalt Flächen entzogen werden bzw. deren Funktionen/ Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt dauerhaft eingeschränkt wird. Hierzu zählen auch über Bebauungspläne mit verbindlichen Baurechten belegte Freiflächen, die sich heute noch unbebaut zeigen, allerdings sind die dortigen Umweltauswirkungen dann bereits zulässig ("Legalisierung" durch geltendes Recht).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Zuge der Flächenneuausweisungen prognostizierbaren Umweltauswirkungen durch die Reduzierung der Bauflächen positiv ausfallen. Die Neuausweisung von Bauflächen mit denen erstmalig Boden beansprucht wird, ist von geringerem Umfang, so dass in der Gegenüberstellung weit mehr reduziert als neu dargestellt wird.

Mit den Eingriffen in den Boden sind i. d. R. auch Auswirkungen auf die übrigen Umweltschutzgüter zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen zur Kompensation auszugleichen sind. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden eine Reihe von Flächen mit grundsätzlicher Eignung für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen dargestellt, die im konkreten Planungsfall entsprechend heran gezogen werden können.

## **7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

### **- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Das **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark** teilt in seiner Stellungnahme vom 04.05.2016 mit:

Hinweise zu flächen- und linienhaften Baum- und Feldgehölzpflanzungen auf Landwirtschaftsflächen:

- Werden für Baum- und Feldgehölzpflanzungen in der Agrarförderung beantragte Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen, ist dem bewirtschaftenden Landwirt die Möglichkeit einzuräumen, diese Pflanzungen als Landschaftselemente weiterhin in der Agrarförderung als beihilfefähige Fläche beantragen zu können. Dazu müssen die Landschaftselemente die Voraussetzungen für die Beihilfefähigkeit und die Bedingungen nach Cross Compliance erfüllen. In den Bedingungen nach Cross Compliance werden unter anderem die Größenbeschränkungen der einzelnen Landschaftselemente festgelegt.
- Weitere Informationen sind in der Informationsbroschüre GAP und Informationsbroschüre CC zusammengefasst, bzw. unter [www.elaisa.sachsen-anhalt.de](http://www.elaisa.sachsen-anhalt.de) nachzulesen. Die Landwirte erhalten die entsprechenden Informationen bei ihrem zuständigen Sachbearbeiter für Agrarförderung im Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark.

### **- Gefahrenabwehr**

Der **Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Ordnung, Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben** teilt in seiner Stellungnahme vom 07.07.2015 mit:

Da in dem gesamten Bereich [Anm.: der Einheitsgemeinde Stadt Gommern] mehrere Flächen als Kampfmittelverdachtsflächen/ Bombenabwurfgebiete eingestuft sind, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln/ Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnah-

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

men vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmit-  
teln überprüft werden.

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

### **- Gewässerunterhaltung**

Der **Ehle/ Ihle Verband** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.06.2015 mit:

Entlang von Gewässern ist ein 5 m breiter Bearbeitungsstreifen von Bebauung, dau-  
erhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten, um die Gewässerunterhaltung  
und Pflege gewährleisten zu können. Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungsstrei-  
fen ist zu gewährleisten. Sollte dennoch die Unterhaltung durch die Nichteinhaltung  
des 5 m breiten Bearbeitungsstreifens erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die  
dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden.

Bei Querungen der Gewässer mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von  
1,50 m zur Gewässersohle einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Gewässer-  
sohle durch zeitweise Verschlammung oder durch Sedimentauftrag temporär auch  
höher liegen kann. Als Gewässersohle ist dann die Unterkante der Verschlammung  
bzw. der Sedimente anzunehmen.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die schadlose Abführung des Wassers, insbe-  
sondere des Hochwassers, die Funktionsfähigkeit bestehender Gewässer sowie die  
Einhaltung schadloser Grundwasserstände während und nach einer Baumaßnahme  
zu sichern ist. Der Ehle/ Ihle Verband weist auf die besondere Bedeutung dieser Aus-  
sage hin und geht davon aus, dass sich die Baumaßnahmen, sowie ergriffene und/  
oder unterlassene begleitende/ ergänzende Maßnahmen nicht nachteilig auswirken  
dürfen.

Der Antragsteller muss deshalb den Ehle/ Ihle Verband von allen eventuellen Scha-  
denersatzansprüchen und Kosten freihalten, wenn sie auf die vorgesehenen und/  
oder unterlassenen Maßnahmen und/ oder die besonderen Bedingungen für die Unter-  
haltung zurückzuführen sind.

Ergänzend teilt der **Ehle/ Ihle Verband** in seiner Stellungnahme vom 12.04.2016 mit:

Ich bitte um die Auflage, dass der Baubeginn und die Fertigstellung zukünftiger Bau-  
vorhaben, die den Bereich von Gewässern 2. Ordnung beeinflussen, dem Verband  
anzuzeigen sind und eine förmliche Abnahme stattfindet.

### **- Ver- und Entsorgung**

Die **Avacon AG (Steuerung Netzdienste)** teilt in ihrer Stellungnahme v. 29.05.2015  
mit:

Bei ihrer weiteren Planung beachten Sie bitte, dass die Gashochdruckleitungen in ei-  
nem Schutzstreifen verlegt sind. Die Schutzstreifen sind in der Regel zwischen 4,0 m  
und 10,0 m breit. Innerhalb dieses Streifens sind Maßnahmen, die den Bestand oder  
den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Die Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.

Der **Trink- und Abwasserzweckverbandes Wahlitz-Menz-Gübs** teilt in seiner Stellungnahme vom 11.06.2015 mit:

Wir weisen darauf hin, dass die öffentliche Abwasseranlage [Anm.: in Menz und Wahlitz] im Trennsystem betrieben wird, in das nur Schmutzwasser eingeleitet werden darf. Die Einleitung von Oberflächenwasser, wie Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ausgeschlossen. Der Anschluss von Dränagen und die Einleitung von Grund- und Quellwasser sind verboten.

Die **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** teilt in ihrer Stellungnahme vom 11.06.2015 mit:

[Richtfunkverbindungen] Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). [...] Geplante Konstruktionen oder notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10 m einhalten. Bei Windenergieanlagen (WEA) beträgt der horizontale Schutzkorridor mindestens +/- 30 m und der vertikale Schutzkorridor +/- 20 m.

## 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

### - Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.06.2015 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Planänderungen und ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.10.2015 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Planänderungen und ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten.



### **- Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom 11.04.2016 bis zum 26.04.2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 07.04.2016 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen und Ergänzungen in der Begründung führten. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

## **9.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **9.1 Planungsziel**

---

Im Flächennutzungsplan ist gem. § 5 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gebiet einer Kommune die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Gommern schafft erstmalig für das gesamte aktuelle Stadtgebiet einen solchen vorbereitenden Bauleitplan als fundierte Grundlage weitergehender raumbezogener und planungsrechtlicher Entscheidungen.

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

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 6.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie der Landesentwicklungsplan, die verbindlichen regionalen Entwicklungspläne, Fachplanungen verschiedener Behörden sowie kommunale Planungen ausgewertet. Daneben fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf den bisher nicht baulich genutzten, nunmehr für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen beeinträchtigt werden können. Gleichfalls weist sie nach, dass diese Beeinträchtigungen prinzipiell auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanung) behandelbar sind. Die Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereiten planungsrechtlich keine Beeinträchtigungen vor, die zu nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern führen würden. Der ggf. erforderliche, konkrete Ausgleichsumfang lässt sich erst auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) anhand einer detaillierten Bilanzierung des Eingriffs auf Grundlage der künftigen Festsetzungen vornehmen.

Im Aufstellungsprozess des Flächennutzungsplans haben drei Beteiligungsdurchgänge stattgefunden. In zeitlicher Reihenfolge waren es die frühzeitige Information, die öffentliche Auslegung und eine erneute öffentliche Auslegung. Im Einzelnen:

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden aus der Öffentlichkeit heraus nicht vorgebracht. Gleichzeitig hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB stattgefunden. An abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

- Das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (LVwA; als Obere Landesplanungsbehörde)**, die **Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RP-MD)** und das **Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Altmark** kritisierten die Auseinandersetzung mit den Festlegungen der Raumordnung in der Flächendiskussion der Bauflächen bei Überschneidungen mit den raumordnerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete z.B. der Landwirtschaft . Den Anregungen der Stellungnehmenden zur vertieften Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung wird gefolgt, die Begründung wird zu dem Aspekt ergänzt, insbesondere in der Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft. Die Kritiken an der Auseinandersetzung mit den Festlegungen der Raumordnung konnten durch die Überarbeitung der Begründung weitgehend ausgeräumt werden. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) wurde dieser Sachverhalt von Seiten der Raumordnungsbehörden (Landes- und Regionalplanung) nicht erneut kritisiert.
- Das **LVwA**, der **Landkreis Jerichower Land (LK-JL; Bauaufsichtsbehörde)**, das **ALFF Altmark** und die **Landeshauptstadt Magdeburg** äußerten sich kritisch zum Flächenumfang der dargestellten Bauflächen sowie zur rechnerischen Begründung (Bedarfsprognose) des dem Wohnen dienenden Bauflächenumfangs. Die Anregungen der Stellungnehmenden wurden aufgegriffen, die Ausweisungen von Bauflächen, insbesondere die dem Wohnen dienenden, in der Weiterbearbeitung der Planung für die öffentliche Auslegung auf die voraussehbaren Bedürfnisse hin anzupassen und deutlich zu reduzieren. Dabei wurde auch eine Überprüfung der innerörtlichen Baulandreserven sowie der Flächenpotenziale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergänzt. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) wurde dieser Sachverhalt nicht erneut kritisiert.
- Das **LVwA** und der **LK-JL (Bauaufsichtsbehörde)** haben die planerische Behandlung von mehreren kleinflächigen Siedlungszusammenhängen im Außenraum kritisch gesehen. Der Anregung wurde bis auf die Ortsteile "Hohenlochau", "Nedlitz Am Bahnhof" und "Neuer Krug" gefolgt, die Bauflächenausweisungen für die kleineren Siedlungssplitter wurden aufgegeben.
- Die **RP-MD** hat die Darstellung der Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" (Standort des Einkaufszentrums "Ehlemarkt") als mit den Zielen der Raumordnung potenziell konfliktbehaftet bewertet. Die Bedenken konnten durch die Überarbeitung der Begründung ausgeräumt werden. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) wurde dieser Sachverhalt nicht erneut kritisiert.
- Die **RP-MD** und der **LK-JL (Bauaufsichtsbehörde)** haben eine Überprüfung der bisher baulich nicht genutzten Bebauungsplangebiete und z.T. der jeweiligen Rechtskräftigkeit gefordert, in Hinblick auf deren Auswirkungen auf die Bauflä-

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

chendarstellung. Diese wurde vorgenommen. Der Umfang der Bauflächendarstellung konnte dadurch reduziert werden.

- Nach Meinung des **LK-JL (Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Bodenschutz)** sollen die Belange des Bodens im Umweltbericht stärker eingebracht werden. Der Anregung wurde in der Überarbeitung gefolgt. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) wurde dieser Sachverhalt nicht erneut kritisiert.
- Das **ALFF Altmark** kritisierte die verwendete Definition der Sonderbauflächen "Gewerbliche Landwirtschaft". Aufgreifend wurde die Definition erweitert und infolge dessen die Zweckbestimmung in "Landwirtschaft" geändert. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentlichen Auslegung) wurde dieser Sachverhalt nicht erneut kritisiert.
- Das **Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)** kritisierte die Darstellung von Grünfläche im Bereich der Altlastenfläche des ehemaligen Tontagebaus Vehlitz als unverständlich. Die Darstellung wird als langfristiges Rekultivierungsziel beibehalten. Im folgenden Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) wurde dieser Sachverhalt nicht erneut kritisiert.
- Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA)** hatte in seinen Stellungnahmen einen Abriss der geschichtlichen Entwicklung im Stadtgebiet sowie vielfältige Informationen zu den einzelnen Denkmalkategorien bzw. Denkmalen gegeben. Die umfangreichen Informationen wurden als Grundlage zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans und der Begründung samt der Anlage "Denkmalschutz" benutzt.
- Diverse **Betreiber von Infrastrukturnetzen** hatten Informationen zu ihren jeweiligen Belangen gegeben. Diese wurden zu Korrekturen der nachrichtlichen Übernahmen genutzt.

Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 im Rathaus stattgefunden. Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB stattgefunden. An abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

- Das **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV; als Obere Landesplanungsbehörde)** hielt erneut die Ortsteilqualitäten und damit die Darstellung von Bauflächen für "Hohenlochau", "Nedlitz Am Bahnhof" und "Neuer Krug" für fraglich. Die Stadt teilt diese Bewertung aufgrund der Größe und Eigenständigkeit dieser Siedlungsstellen im Landschaftsraum nicht und hält an den gewählten Bauflächendarstellungen der Ortsteile fest.
- Der **LK-JL (Bauaufsichtsbehörde)** hat darauf hingewiesen, dass ihm bei einigen der als rechtskräftig benannten Bebauungspläne keine Nachweise über die Rechtskraft vorliegen. Die benannten Bauleitpläne wurden einer Prüfung ihrer Verfahrensstände unterzogen. Im Übrigen beinhaltet die Aufzählung auch die noch nicht abgeschlossenen Planungen.
- Der **LK-JL (Bauaufsichtsbehörde)** hält seine Kritik an der Darstellung von gemischter Baufläche in Gommern, im Bereich der ehemaligen Tankstelle gegenüber der Wohnbebauung "Pfungstwiese" aufrecht, da sie städtebaulich nicht sinnvoll sei. Die Bauflächendarstellung wird beibehalten. Der Bereich ist durch die Lage an der Kreisstraße bereits erschlossen und baulich vorgeprägt. Es wird ein stadträumli-

cher Zusammenhang mit dem nördlich der Straße gelegenen Baugebiet gesehen. Die weitere bauliche Inanspruchnahme der Fläche wird daher als sinnvoll erachtet.

- Das **ALFF Altmark** hat die Vorschläge des Flächenpools (Umweltbericht und Anlage 8: Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) detailliert und z.T. erheblich kritisiert. Mit gleicher Intention wurden einige der Vorschläge des Flächenpools auch durch eine **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit/ von Dritten** kritisiert.

An der Entwicklung der Biotopvernetzung, die Grundlage der Anlage 8, wird festgehalten, da das zugrunde liegende Konzept weiterfolgt wird. Die detaillierten Hinweise auf bzw. Kritiken an Maßnahmen, deren Umsetzung z.B. zu agrarstrukturell ungünstigen Betriebsabläufen führen oder existenzbedrohend große Flächenanteile einzelner Eigentümer ausmachen, werden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

- Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA)** hatte einige Informationen zur Korrektur, Ergänzung oder Streichung der gekennzeichneten Denkmale gegeben sowie erneut vorgeschlagen, seine geschichtlichen Ausführungen in die Begründung zu übernehmen. Die Informationen wurden für die Korrektur und Ergänzung des Flächennutzungsplans und seiner Begründung verwendet. Der vollumfängliche Abdruck der denkmalgeschichtlichen Ausführungen mit ihrem fachspezifischen Informationsreichtum würde den Zweck der Begründung sprengen, da "Denkmalschutz" lediglich ein nachrichtlich zu übernehmender Sachverhalt von mehreren ist und die Begründung hauptsächlich die originäre Planung der Stadt Gommern begründen soll.

- Das **LDA** kritisierte die folgenden Darstellungen im Flächennutzungsplan:

- Darstellung eines Sportplatzes im Schlossgarten Dornburg sowie eines Sportplatzes und des Schützenhauses im Tiergarten Schloss Leitzkau. Die Darstellungen entsprechen vorhandenen Nutzungen. Diese will die Stadt nicht aufgeben. Sie sieht in ihnen eine aktuelle Nutzungsschicht der Freiräume.
- Gemischte Bauflächen in Leitzkau im Bereich des Denkmals Schloss sowie im Bereich des Denkmals Mühle. Die Bauflächendarstellungen folgen dem vorhandenen Nutzungsbestand (Gebäude und die zugeordneten Freiflächen) entlang vorhandener öffentlicher Erschließungsstraßen eng angelehnt. Dabei wurde die Baufläche am Schloss Leitzkau gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Die vorhandenen Baunutzungen stellen eine aktuelle Nutzungsschicht des Raums um die Denkmale dar. Die Stadt sieht in der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von Bauvorhaben auf den Flächen und in den Umgebungen von Baudenkmalen den gewünschten Schutz der Baudenkmale selbst und den Schutz der Umräume vor Nachverdichtung gewährleistet.

- Mehrere **Betreiber von Infrastrukturnetzen** hatten Informationen zu ihren jeweiligen Belangen gegeben. Diese wurden zu Korrekturen an den nachrichtlichen Übernahmen genutzt.

- In zwei Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit/ von Dritten** wurde die Kennzeichnung eines Baudenkmal bzw. die Kennzeichnung des Denkmalbereichs "Dorfkern Dornburg" im Flächennutzungsplan kritisiert. Die Kennzeichnungen erfolgten auf gesetzlicher Grundlage des Baugesetzbuchs als nachrichtliche Übernahmen zweier autonomer Entscheidungen des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie. Die Stadt Gommern ist deshalb nicht der richtige Empfänger für die Kritiken. Zwischenzeitlich wurde der Denkmalbereich "Dorfkern Dornburg" aus der Denkmalliste gelöscht.

- Zwei Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit/ von Dritten** beantragten eine Ausdehnung der gemischten Baufläche im nördlichen Ortskern von Dannigkow bzw. eine Ausdehnung der gewerblichen Baufläche am östlichen Ortsrand Ladeburgs, jeweils statt Grünfläche. Den Anregungen wurde gefolgt, weil durch sie die Nutzungsvorhaben vorhandener Betriebe auf Ebene der Flächennutzungsplanung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der Änderung der Bauflächen in Folge der Stellungnahmen Dritter wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Wiederholung des vorhergehenden Beteiligungsdurchganges notwendig. Da die Änderungen sehr kleinflächig sind, hat der Stadtrat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zu beschließen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden dürfen und dass die Dauer der erneuten Auslegung sowie die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt wird.

Die **erneute öffentliche Auslegung** des überarbeiteten Entwurfs des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 11.04.2016 bis zum 26.04.2016 im Rathaus stattgefunden. Gleichzeitig hat die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB stattgefunden. An abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

- Der **LK-JL (Bauaufsichtsbehörde)** hat erneut darauf hingewiesen, dass ihm bei einigen der als rechtskräftig benannten Bebauungspläne keine Nachweise über die Rechtskraft vorliegen. Die benannten Planungen wurden überprüft und die im Anhang zur Begründung genannten Planungsstände z.T. korrigiert. Bei den Bebauungsplänen, deren Urkunden keine Ausfertigung enthalten, wird diese zeitlich unabhängig vom vorliegenden Flächennutzungsplan nachgeholt, der jeweilige Bebauungsplan erneut bekanntgemacht und dieses dem Landkreis nachgewiesen.
- Das **ALFF Altmark** hat die Vorschläge des Flächenpools (Umweltbericht und Anlage 8: Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) erneut kritisiert, da die vorgeschlagenen Maßnahmen weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen würden und dadurch die freie Betriebs- und Produktionsplanung der Betriebe be- bzw. verhindert wird. Zudem hat das Amt Hinweise zu flächen- und linienhaften Baum- und Feldgehölzpflanzungen gegeben.  
Die Vorschläge des Flächenpools wurden beibehalten, da sie zuvorderst unter der Prämisse der Entwicklung von Natur und Landschaft durch eine Verbesserung des ökologischen Verbundsystems erarbeitet wurden. Bei der Notwendigkeit auf einer nachfolgenden bzw. alternativen Planungsebene (bspw. Bebauungsplanung, Planfeststellung oder auch Hochbauplanung) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anbieten zu müssen, kann auf dieser Arbeit aufgebaut und auf sie zurückgegriffen werden. Dabei wird erst zu dem Zeitpunkt zu entscheiden sein, welche Fläche zur Verfügung steht und wie das Ergebnis der Abwägung zwischen den verschiedenen Belangen der Freiraumnutzung aussehen wird. Eine zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kann zudem unabhängig von den Vorschlägen der Anlage 8 erarbeitet werden. Die Hinweise zu flächen- und linienhaften Baum- und Feldgehölzpflanzungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen wurden zusammen mit der Planung der Stadt Gommern in der zuvor wiedergegebenen Weise gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und sind dementsprechend teilweise in die Planentwürfe bzw. die Überarbeitungen der Be-

gründung eingeflossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde durch den Stadtrat der Stadt am 21.09.2016 angenommen und beschlossen, die Begründung samt Umweltbericht gebilligt.

#### **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 11.04.2016 bis 26.04.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 21.09.2016 durch den Stadtrat der Stadt Gommern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Gommern, den 14.11.2016

gez. Hühnerbein  
.....  
(Bürgermeister)

---

## **Anlagen**

---

Anlage 1: Verbindliche Bauleitpläne/ Bebauungspläne

Anlage 2: Gewässer und Überschwemmungsgebiete  
[nur Zeichnung, kein Text]

Anlage 3: Denkmalschutz

Anlage 4: Altlasten

Anlage 5: Biotop- und Nutzungstypen  
[nur Zeichnung, kein Text]

Anlage 6: Landschaftspflege/ Naturschutz: Arten und Biotope, Schutzgebiete  
[nur Zeichnung, kein Text]

Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkung

Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)





## Anlage 1: Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) und Ergänzungssatzungen

BP = Bebauungsplan

vBP = vorhabenbezogener Bebauungsplan

WA = allgemeines Wohngebiet

WR = reines Wohngebiet

MI = Mischgebiet

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

Gle = eingeschränktes Industriegebiet

SO = Sondergebiet (Zweckbestimmungen in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan entsprechen einander)

Ort Siedlungsstelle u.ä.	Planungstitel [Art: BP, soweit nicht anders angegeben]	Festgesetzte Baugebiete	Stand / Rechtskraft seit	Status BauGB
Dannigkow	Ergänzungssatzung [Satzung gem. §34 BauGB]	WA	27.01.2000	genehmigt
Dannigkow	Friedrichstraße 16	MD	04-2016	§§ 3(1)/4(1)
Dannigkow	Krumme Sandstücke	WA	20.12.1994	genehmigt
Dannigkow	Schmale Triftstücke	WA	03.08.1998	genehmigt
Dannigkow	Zum Blick [vBP]	WR	06.05.1992	genehmigt
Dannigkow – Kressow	BP für den OT Kressow (Nr. 1-1998)	WA, MI	22.01.1999	in Kraft
Dannigkow – Plattensee	Plattensee	SO	02.01.1998	in Kraft
Dannigkow – Plattensee	Plattensee, 1. Änderung	SO	30.12.2005	in Kraft
Gommern	Am Kiefernhang (Nr. 1-2004)	WA	21.12.2007	in Kraft
Gommern	Am Pflaumenknick (Nr. 3-2005)	WA	28.09.2007	in Kraft
Gommern	Blaurock I	WA	24.05.1996	genehmigt
Gommern	Blaurock II	WA	05.05.1998	genehmigt
Gommern	Blaurock III	WA	10.11.1999	§ 10(1)
Gommern	Blaurock IV (Nr. 1-2007)	WA	30.01.2015	in Kraft
Gommern	Große Gartenstraße (Nr. 1-2010)	WA	30.09.2015	in Kraft
Gommern	Industriepark I	Gle	01.07.2003	in Kraft
Gommern	Industriepark I, 1. Änd. und teilweise Aufhebung	GI	23.12.2009	in Kraft
Gommern	Mühlenteich (Nr. 2-2012)	SO	31.03.2014	in Kraft
Gommern	Pfingstwiese	WA	11.01.1994	genehmigt
Gommern	Pfingstwiese, 1. Änderung	./.	11.02.2004	§ 10(1)
Gommern	Rittersberg II (Nr. 2-2005)	WA	19.07.2006	in Kraft
Gommern	Salzstraße 44	WA	29.08.1997	genehmigt
Gommern	Schenkenteich	WA	28.07.1994	in Kraft
Gommern	Schenkenteich, 1. vereinfachte Änderung	./.	27.08.1998	in Kraft
Gommern – Vogelsang	Am Kiefernhang	WA	21.12.2007	in Kraft
Karith	Industriepark I – Erweiterung	GI	04.01.2005	in Kraft
Karith / Vehlitz	Windeignungsgebiet Karith/Vehlitz (Nr. 1-2006)	SO	22.10.2008	in Kraft
Leitzkau	Wohngebiet Plankenbreite	WA	23.08.1993	in Kraft
Menz	Nedlitzer Weg	WA	15.05.2003	in Kraft
Nedlitz	Krugbreite	WA, MI	01.07.1992	genehmigt
Nedlitz	Mühlenbreite – Gommeraner Straße	WA	22.09.1994	genehmigt
Nedlitz	Siedlung (Nr.1-2013)	WA	30.09.2015	in Kraft
Pöthen	An der Straße nach Pöthen	WA	01.03.1994	genehmigt
Wahlitz	An den Klötenden	WA	07.12.2000	in Kraft
Wahlitz	An den Krugstücken (Nr. 6)	WA	06.05.1999	genehmigt
Wahlitz	Gänsebreite (Nr. 5)	WA	02.10.1997	genehmigt
Wahlitz	Gerstenberg, 1. Änderung	MI, GE	31.03.2006	in Kraft
Wahlitz	Heidebreite	WA	02.08.1994	in Kraft
Wahlitz	Heidefeld	WA	16.07.1992	genehmigt
Wahlitz	Waldsiedlung	WR	14.05.1993	genehmigt



**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
--------------------------------------	---	------------------

Hinweise: • Im Flächennutzungsplan und den Anlagekarten sind folgende Denkmalkategorien lt. Denkmalverzeichnissen des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) nachrichtlich gekennzeichnet: Denkmalbereiche, Baudenkmale sowie obertägig erhaltene archäologische Kulturdenkmale.

- Die Liste der zahlreichen untertägigen archäologischen Kulturdenkmale sowie der archäologischen Flächendenkmale ist in Überarbeitung und wurde nicht übermittelt, sondern nur Kartenangaben über die ungefähren Ausdehnungen und Lagen. Sie sind nicht im Flächennutzungsplan, sondern nur in den Anlagekarten wiedergegeben.
- Ein verzeichnetes Denkmalobjekt der Kategorie "Baudenkmal" kann aus mehreren Gebäuden sowie Freiflächen bestehen.
- Der Inhalt der Erläuterung entspricht dem Sachstand bei Unterschutzstellung, ggf. deren späterer Überprüfung.

**Ortschaft Dannigkow** (bestehend aus der Gemarkung Dannigkow)

<b>Zwischen den Ortslagen Dannigkow und Dornburg</b> Fluren 4 und 6	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> 3 Flächen, mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Straße 2</b> Flur 2 – Flurstück 302/27	<b>GEDENKSTEIN</b> Gedenkstein in Erinnerung an die Gefallenen der Befreiungskriege 1813, errichtet 1913	<b>Baudenkmal</b>
<b>Friedhofstraße – Friedhof</b> Flur 2 – Flurstück 432/59	<b>KRIEGERDENKMAL</b> Anlage aus drei großen Steinen, der mittlere mit Eisernem Kreuz als Relief, die seitlich stehenden mit Inschrifttafeln, darauf Namen der Gefallenen, errichtet 1930er Jahre	<b>Baudenkmal</b>
<b>Friedrichstraße 9</b> Flur 2 – Flurstück 196/30	<b>KIRCHE</b> von einem spätromanischen Bau das rechteckige Schiff erhalten, mit Ausstattung	<b>Baudenkmal</b>

**Ortschaft Dornburg** (bestehend aus den Gemarkungen Dornburg, Ladeburg-West und Leitzkau-West)

<b>Nordwestliches Ortschaftsgebiet, zwischen Nachbarort Pretzien und NSG "Dornburger Mosaik"</b> Gemarkung Dornburg, Flur 1	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südwestlich der Ortslage, nordwestlich Forsthaus</b> Gemarkung Dornburg, Flur 6	<b>MITTELALTERLICHE BURGANLAGE</b> Reste einer Burganlage, in der Elbau liegend, teilweise überprägt	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Hauptstraße</b> Gemarkung Dornburg, Flur 3 – Flurstück 123	<b>KIRCHE</b> Dorf- und Schlosskirche Dornburg; nach Schlossbrand und Neubau des Schlosses durch Friedrich Joachim Stengel Planung dieses Kirchenbaus am Südostrand des Schlossareals als städtebauliches Bindeglied zwischen Schloss und Dorf. Baumeister: Carl Wilhelm Christ (aus Zerbst, Bauleiter Stengels am Schlossbau), nach einem vorliegenden Riss 1755-58 errichtet. Gewesteter Rechteckbau mit quadratischem Ostturm. Das glatt geputzte Schiff mit Eckquaderung und Gurtgesims, in zwei Reihen zu fünf Achsen Rechteckfenster mit Putzfaschen, die in Detailformen dem Schlossbau entsprechen. Der eingezogene Turm risaliert vortretend, oben mit abgeschrägten Ecken und Schweifhaube, die Wetterfahne von Andreas Braune und den Initialen des Fürsten Friedrich August und der Bauherrin des Schlosses, Johanna Elisabeth von Anhalt-Zerbst. Das Innere ein schlichter Emporensaal mit Spiegelgewölbe, nachträglicher Einbau einer zweiten Empore; mit Ausstattung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Hauptstraße 27</b> Gemarkung Dornburg, Flur 3 – Flurstück 167	<b>PFARRHAUS</b> Backsteinbau auf Natursteinsockel, charakteristisch für die Erbauungszeit um 1860 die Fensterverdachung in englischneugotischen Formen, an den Giebelseiten Eckpilaster, auf der Nordwestseite Zwerchhaus mit Mansarddach und spitzbogigem Blendbogen, darüber eingelassenes Kreuz, bei späteren Veränderungen neugotische Eckausbauten abgenommen und das Zwerchhaus verändert; auf dem Hof kleines Wirtschaftsgebäude aus Backstein	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
--------------------------------------	---	------------------

**Ortschaft Dornburg (Fortsetzung)**

<b>Hauptstraße 36</b> Flur 3 – Flurstück 122	<b>SCHULE</b> ehemalige Dornburger Dorfschule, bestehend aus: Schul-/ Wohnhaus sowie Stallgebäude, errichtet auf dem früheren Begräbnisplatz hinter der Kirche, umfriedet von der Schlossmauer; kleine Hofanlage errichtet nach 1871 als Backsteinbau in ausklingender neugotischer Formensprache errichtet	<b>Baudenkmal</b>
<b>Lindenweg 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8; Hauptstr. 38; Seestr. 3</b> Gemarkung Dornburg, Flur 3 – Flurstücke 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 116; 125; 126; 127; 128; 129; 130; 131; 132; 198; 199; 200; 268; 269; 392; 393/2; 395; 405; 418; 433/267; 446; 447; 488; 489	<b>SCHLOSS</b> eines der hervorragendsten Barockbauten Mitteleuropas, nach Entwürfen Friedrich Joachim Stengel 1751-55 erbaut, hochwasserfrei in der Elbniederung gelegen und den zugehörigen Ort dominierend; gehören zum Baudenkmal: das Schloss, der vorgelagerte Wirtschaftshof mit Wirtschaftsgebäuden, das Wohnhaus des späteren Gutspächters, die Taubentürme, die Schlossmauer sowie die Gartenbereiche Alter Garten und Neuer Garten zum Schlossbau: nach Heirat des Fürsten Christian August von Anhalt-Zerbst-Dornburg (1690-1747) mit Johanna Elisabeth von Holstein-Gottorp (1712-1760) im Jahr 1727 Baubeginn einer hochbarocken Dreiflügelanlage mit vorgelagertem Wirtschaftshof sowie der Gartenpartien seitlich, westlich und östlich vor dem Schlosseingang, die Planung erfolgte durch den fürstlich-anhaltischen Hofbaumeister Johann Christoph Schütze, fertiggestellt um 1739; 1750 brannte der Schlossbau von Schütze nieder, nur zwei schräg zur Schlossauffahrt und im Eingangsbereich stehende Wirtschaftsbauten nebst zwei Taubentürmen und die Schlossmauer blieben erhalten, unmittelbar nach dem Brand Beginn des Schlossneubaus durch Fürstin Johanna Elisabeth, gedacht als späterer Witwensitz; als Baumeister der im Fürstentum Nassau-Usingen tätige und aus Zerbst stammende Friedrich Joachim Stengel verpflichtet, Stengel hatte 1748 nach modernsten Gesichtspunkten das Saarbrücker Stadtschloss erbaut; von dem für Dornburg von Stengel geschaffenen Idealplan eines nach französischem Vorbild angelegten Maison de Plaisance, nur das imposante Corps de Logis umgesetzt; der im Stile Ludwig XV. errichtete zweieinhalbgeschossige Putzbau von 19 Achsen, mit repräsentativem, reich skulptierten Mittelrisalit, abschließender Kuppel sowie seitlichen Stützflügeln, die prächtige Fassade mit Attikabalustrade; zum Schloss gelangte man durch den mit Kugel Sonnenuhren (rekonstruiert) geschmückten Eingang, eine Lindenallee führte zu Schlossterrasse und -eingang; die Innenausstattung in wichtigen Teilen überkommen, hervorzuheben die erhaltene dreiläufige Paradedtreppe von höchster künstlerischer Qualität (ursprünglich eine gleiche Treppe rechts des Vestibüls) sowie erlesener Rokoko-Stuck in verschiedenen Räumen; die Raumgliederung sah Gästewohnungen im Erdgeschoss und die herrschaftlichen Wohnräume im Obergeschoss, ausgebildet als Appartements doubles, im Mezzanin den Festsaal à l'italienne vor, die Raumkonzeption einzigartig im zeitgenössischen Schlossbau; neben Stengel sind Carl Wilhelm Christ als Bauleiter von Schloss und Kirche sowie die Stuckateure und Bildhauer Christian Conrad Stutz, Johann Joseph Eyberg, Paul Anton Trebsky, Johann Gottlieb Christoph, Johann Christian Ehrlich, Johann Christoph Bosmann und Hofschlossermeister Andreas Braune zu nennen, die bereits am Zerbster Schloss tätig waren; in der nachfürstlichen Zeit nur wenig verändert, nach 1871 das Wohnhaus des Rittergutsbesitzers Hühne im Bereich des nördlichen Wirtschaftshofes hinzugefügt; der Schlossgarten: ab 1727 mit dem Schützebau westlich ein rondellartig abschließendes Broderierparterre sowie ein Küchen-, Kräuter- und Baumgarten seitlich des Schlosses geschaffen und als Alter Garten bezeichnet; wohl bald danach der Neue Garten östlich vor dem Schloss begonnen und vermutlich mit dem Stengelbau fertiggestellt, die axial auf das Schloss bezogene ausgedehnte Anlage wurde in geometrisch und ornamental gestaltete Bosketts gegliedert und von Laubengängen seitlich begrenzt, zwei große Rechteckbassins eingangs des Gartens und ein geformtes Wasserbecken am Ende der Gartenachse bilden Höhepunkte der Anlage, ein Dreistrahl leitete über in einen Waldpark, den Endpunkt der Blickachse vom Schloss über den Garten bildet die in den 1730er Jahren angelegte Schäferei; als hier tätiger Hofgärtner bisher nur Johann Daniel Unger bekannt; Zustand: Schloss, Wirtschaftshof und Gartenareal sind über alle Veränderungen hinweg gut ablesbar überkommen, dazu gehört auch der zur Zeit gestörte bedeutsame Neue Garten; bau- und kunstgeschichtliche Bedeutung: Schloss Dornburg ist der Höhepunkt der Schlossbaukunst des Spätbarock in Sachsen-Anhalt und in seiner baukünstlerischen Qualität den führenden deutschen Schlossbauten dieser Zeit ebenbürtig, mit Johann Christoph Schütze und vor allem Friedrich Joachim Stengel sind zwei herausragende Barockarchitekten ihrer Zeit in Dornburg tätig gewesen, von deren Werken nur wenig baulich überkommen ist, Schloss Dornburg ist eines der am besten erhaltenen Hauptwerke Stengels; der östliche Neue Garten, gehörte zu den schönsten anhaltischen Gartenschöpfungen der Barockzeit, ist wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage und bringt den herrschaftlichen Charakter des Lustschlosses erst vollends zum Ausdruck, Schloss und Garten bilden darum eine untrennbare Einheit	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Ortschaft Dornburg</b> (Fortsetzung)		
<b>Schäferei 5</b> Gemarkung Dornburg, Flur 3 – Flurstücke 443, 444	<b>SCHÄFEREI</b> ehemalige fürstlich-anhaltisch-dornburgische Amtsschäferei; Lage auf einem kleinen, hochwassergeschützten Hügel; errichtet um 1732/33. Winkelförmige Anlage, bestehend aus Schafstall und Schäferwohnhaus. Entwurf: Johann Christoph Schütze (Zerbster Hofbaumeister). Von besonderer wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung als Zeugnis der Landwirtschaft und Woll- bzw. Fleischproduktion in den zurückliegenden drei Jahrhunderten. Von besonderer kulturell-künstlerischer Bedeutung als Zeugnis der fürstlichen Baukultur auf dem Lande. Hohe städtebauliche Bedeutung, da die Schäferei als Endpunkt der Blickachse vom Schloss über den Schlossgarten in die Landschaft dient.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Südwestlich der Ortslage, in Elbnähe</b> Gemarkung Dornburg, Flur 6 – Flurstück 142	<b>FORSTHAUS</b> Forsthaus des ehemaligen fürstlich-anhaltisch-dornburgischen Amtes Dornburg. Auf dem Plan von Ferdinand Siebigk 1766 erstmals dargestellt, erbaut vermutlich zwischen 1730/40, als das Schloss und zugehörige Amtsgebäude unter Johann Christoph Schütze mehrheitlich neu errichtet wurden. Breit gelagerter Bau mit auffälligem Krüppelwalmdach. Trotz Veränderungen von hoher Aussagekraft Besondere geschichtliche Bedeutung für das ehemalige Amt Dornburg: Forsthaus bezeugt die zur Erbauungszeit und später wesentliche ökonomische Rolle der Forstwirtschaft. Besondere kulturell-künstlerische Bedeutung: Exemplarisch das für diesen und andere amtlichen Bauten charakteristische Krüppelwalmdach. Durch seine Lage an der Elbe auch in die Landschaft wirkend.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Gemarkung Gommern</b>		
<b>Westlich Vogelsangs, Bereich "Pilm"</b> Fluren 1 und 10	<b>URNENGRÄBERFELD</b> Dünengelände, vorgeschichtlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südlich am Schenkenberg</b> Fluren 3 und 9	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südwestlicher Gemarkungsrand, nördlich und westlich des Baggersees</b> Fluren 10 und 11	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Str. 9-10</b> Flur 3	<b>WASSERBURG</b> Mit umgebendem Wassergraben	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Am Kirchplatz/ Martin-Schwantes-Straße</b> Flur 8 – Flurstück 649/27	<b>KIRCHE</b> "St. Trinitatis"; langgestreckter Saalbau mit schmalen Spitzbogenfenstern und Polygonalchor, im Kern 13. Jh., Umbau/ Umgestaltung im 18./ 19. Jh., quadratischer Westturm mit barocker Haube, Inneres: Historistische Umgestaltung prägend, barocke Kanzel mit reichem Schnitzwerk um 1725	<b>Baudenkmal</b>
<b>Am Kirchplatz 2</b> Flur 8 – Flurstück 10107	<b>PFARRHAUS</b> altes Pfarrhaus, städtischer Fachwerkbau mit Walmdach und Obergeschoss in Sichtfachwerk, erbaut 17. Jh., im Erdgeschoss ältere Bauelemente erhalten, nach Westen erweitert durch Ziegelputzbau mit Krüppelwalmdach und jugendstilnaher Gliederung, ca. 1910, straßenbildprägend im Ensemble mit der Kirche "St. Trinitatis"	<b>Baudenkmal</b>
<b>Am Kirchplatz 3</b> Flur 8 – Flurstück 27/10	<b>PFARRHAUS</b> städtischer eineinhaligeschossiger Putzbau im Heimatstil mit Fachwerkobergeschoss und Krüppelwalmdächern, erbaut ca. 1910	<b>Baudenkmal</b>
<b>Am Weinberg 1</b> Flur 3 – Flurstück 329/5	<b>KIRCHE</b> "Herz Jesu"; neugotischer Saalbau mit Westturm und Querschiff von 1902-03, errichtet nach Entwurf des Paderborner Dombaumeisters Arnold Güldenpfennig für die im 19. Jh. durch Zuwanderung von kath. Landarbeitern aus den deutschen Ostgebieten, Polen und dem Eichsfeld anwachsende Diasporagemeinde	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Gemarkung Gommern</b> (Fortsetzung)		
<b>Bahnhofstraße</b> (Bahnhofsvorplatz) Flur 4 – Flurstück 10138	<b>BAHNHOF</b> Empfangsgebäude im Rundbogenstil, der reine Ziegelbau zeichnet sich durch vielfältige, materialtypische Dekorformen sowie feine Abstufungen der Wandschichten aus; von stattlichem Ausmaß und der im 19. Jh. durch zunehmende Industrialisierung aufstrebenden Stadt Gommern angemessen; an der von der Berlin-Potsdam-Magdeburger Eisenbahngesellschaft 1872-74 erbauten Linie (Magdeburg –) Biederitz – Zerbst (– Roßlau – Dessau) gelegen (Eröffnung des Bahnhofs am 01.07.1874) und somit eine beträchtliche Erhöhung der Mobilität in die größeren Zentren bedeutend; den östlichen Stadtausgang Richtung Zerbst effektiv markierend, zusammen mit der im Westen gelegenen, etwa zeitgleichen Großanlage (ebenfalls in Ziegelbauweise) den Bahnhofsvorplatz dominierend	<b>Baudenkmal</b>
<b>Bahnhofsstraße</b> (Bahnhofsvorplatz) Flur 4 – Flurstücke 10050; 10051	<b>GEDENKSTEIN</b> Schillerstein mit Linde, errichtet zum 100. Todestag des Dichters Friedrich Schiller im Jahre 1905	<b>Baudenkmal</b>
<b>Bahnhofstr. 2/ Knickstr.</b> Flur 4 – Flurstücke 31/2, 10015; 10019; 10020; 10058	<b>ACKERBÜRGERHOF</b> ehemaliges Anwesen des Viehhändlers W. Döring, zweigeschossige platzbildprägende Ziegelbauten mit Satteldächern, Wohn- und Kontorhäuser, verbunden durch große Tordurchfahrt, rechts davon das ehemalige Hotel "Bismarck", an der Südseite des Döringschen Wohnhauses Loggia und Ecktürmchen in neugotischen Stil, erbaut ca. 1880-90, rückwärtig verschiedene, veränderte Wirtschaftsgebäude in Ziegelbauweise	<b>Baudenkmal</b>
<b>Bahnhofstraße 8</b> Flur 8 – Flurstück 221/27	<b>WOHNHAUS</b> eineinhalbgeschossiger villenartiger Putzbau im Stil der Neurenaissance, straßenbildprägende Lage, erbaut 1889	<b>Baudenkmal</b>
<b>Große Gartenstraße 5</b> Flur 8 – Flurstück 10229	<b>WOHNHAUS</b> stattlich-breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau aus barocker Zeit mit Walmdach, dieses auffällig flachgeneigt, wohl später erneuert und verändert, das EG massiv, OG in Fachwerk, Fassadengliederung mit sieben Fensterachsen in regelmäßiger Teilung, die Mittelachse repräsentativ betont durch doppelflügelige Eingangstür mit segmentbogenförmigem Oberlicht, schöne Türblätter mit Fischgrätmuster original erhalten, die Raumaufteilung innen im Wesentlichen ursprünglich, im Mittelflur eindrucksvolle einläufige barocke Treppe mit Balustern und sehr kräftig profiliertem Handlauf, im OG Treppeneinfassung mit Brettbalustern, erbaut 1. Hälfte 18. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Hagenstraße 22-23</b> Flur 8 – Flurstücke 25/23; 25/24; 25/25; 25/26; 25/27; 25/28	<b>MÜHLE</b> ehemalige Industriemühle, dreiflügelige gründerzeitliche Industrieanlage, die ältesten Teile, das Wohn- und Kontorhaus sowie der giebelständig zur Straße situierte Mühlenbau in ihrer architektonischen Gestalt stark reduziert, entstanden im mittleren 19. Jh., die jüngeren Bauten des späten 19. Jh. dagegen in ihrer bauzeitlichen Gestalt gut erhalten, straßenseitig prägend ein zweigeschossiger Ziegelbau (Wohnhaus) mit repräsentativer neubarocker Fassadengliederung, erbaut ca. 1890, im Hof ausgedehnte, zwei- bis viergeschossige Lagerbauten in zeittypischer dekorierter Ziegelbauweise	<b>Baudenkmal</b>
<b>Hagenstraße 44</b> Flur 8 – Flurstück 10158	<b>WOHNHAUS</b> stattlicher zweigeschossiger Putzbau spätbarocken Gepräges mit Mansarddach, traufständig, erbaut spätes 18./ frühes 19. Jh., die Fassade spätklassizistisch Mitte 19. Jh., rückwärtig Wirtschaftsgebäude, ebenfalls mit Mansarddach mit Fledermausgaupen	<b>Baudenkmal</b>
<b>Magdeburger Straße/ Friedhofsplatz</b> Flur 8 – Flurstück 603/2	<b>KRIEGERDENKMAL</b> aufwendige Denkmalanlage, errichtet 1933, zur Mitte hin emporgestufte Mauer mit Inschrifttafeln, in der Mitte Bogennische mit realistischer Reliefdarstellung eines Gefallenen	<b>Baudenkmal</b>
<b>Magdeburger Straße 26a</b> Flur 3 – Flurstück 10168	<b>GRENZSTEIN</b> kursächsisch-Brandenburgischer Grenzstein 1680, Stele mit drei Wappenschilden, ehemaliger Standort war die Klusbrücke bei Wahlitz	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Straße 3</b> Flur 8 – Flurstück 10075	<b>WOHNHAUS</b> Elternhaus des Antifaschisten Martin Schwantes mit Gedenktafel, lokale kulturgeschichtliche Bedeutung als Namensträger der Straße	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Straße 5</b> Flur 8 – Flurstück 10073	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b> dreigeschossiger Ziegelbau im Stil der Neurenaissance, erbaut ca. 1890	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Gemarkung Gommern</b> (Fortsetzung)		
<b>Martin-Schwantes-Straße 6</b> Flur 8 – Flurstück 10072	<b>APOTHEKE</b> Schlossapothek, stattlicher zweigeschossiger Putzbau des Barock mit Mansarddach und Pilastergliederung, erbaut ca. 18. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 12</b> Flur 8 – Flurstück 700/27	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b> sehr repräsentativer dreigeschossiger Putzbau mit aufwendiger neubarocker Fassade, erbaut spätes 19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 18</b> Flur 8 – Flurstück 10260	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b> dreigeschossiger Putzbau mit repräsentativer neubarocker Fassade, eindrucksvolle Portalarchitektur mit Balkon, erbaut sp. 19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 31</b> Flur 3 – Flurstück 10072	<b>VILLA</b> zweigeschossiger Putzbau in Jugendstilformen mit Zierfachwerk, erbaut um 1900, straßenbildprägend im Ensemble mit der katholischen Pfarrkirche	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 32</b> Flur 3 – Flurstück 10074	<b>POST</b> dreigeschossiger Putzbau mit schlichter Ziegelgliederung, erbaut um 1900, straßenbildprägend im Ensemble mit der katholischen Pfarrkirche	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 34</b> Flur 8 – Flurstück 182/23	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b> zweigesch. Ziegelbau mit repräsentativer Gliederung im Stil der Neurenaissance, erbaut um 1890, straßenbildprägende Ecklage, bedeutsam im Ensemble mit der katholischen Pfarrkirche	<b>Baudenkmal</b>
<b>Martin-Schwantes-Str. 46</b> Flur 8 – Flurstück 27/63	<b>REKTORHAUS</b> zweigeschossiger barocker Putzbau mit Mansarddach, in straßenbildprägender Ecklage, städtebaulich prägend für den Kirchplatz, erbaut 18. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Platz des Friedens</b> Flur 8 – Flurstück 10058	<b>DENKMAL</b> einfache Denkmalanlage für die Toten der Weltkriege 1914-18 und 1939-45, Inschrifttafel und Relief einer Friedenstaube, errichtet frühe 1950er Jahre	<b>Baudenkmal</b>
<b>Platz des Friedens 10</b> Flur 8 – Flurstück 10066	<b>RATHAUS</b> stattlicher zweigeschossiger Putzbau des Barock mit Mansarddach, erbaut 1734, in platzbildprägender Lage	<b>Baudenkmal</b>
<b>Platz des Friedens 13</b> Flur 8 – Flurstück 27/64	<b>WOHNHAUS</b> zweigeschossiger Putzbau in platzbildprägender Lage mit bemerkenswerter Fassade im Stil des Art Deco, dreieckige Wandvorlagen und Giebel, erbaut ca. 1925, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit dem nahegelegenen barocken Rathaus	<b>Baudenkmal</b>
<b>Platz des Friedens 21</b> Flur 8 – Flurstück 10086	<b>WOHNHAUS</b> stattlicher, zweigeschossiger Putzbau des Barock, traufständig mit Mansarddach, nahezu unverändert erhalten, platzbildprägend, erbaut 18. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Salzstraße 1</b> Flur 8 – Flurstück 247/4	<b>WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS</b> zweigeschossiger Putzbau von 1893 ("KS 1893" - Karl Seifert), stattlicher Bau mit Satteldach und repräsentativer neubarocker Fassadengliederung, straßenbildprägende Ecklage, städtebaulich wichtig für den Stadteingang im Ensemble mit der neugotischen katholischen Pfarrkirche "Herz Jesu" auf der gegenüberliegenden Straßenseite	<b>Baudenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Straße 4</b> Flur 8 – Flurstück 10029	<b>WOHNHAUS</b> zweigeschossiger Putzbau, traufständig mit Satteldach, gründerzeitliche Repräsentationsfassade im neubarocken Stil, erbaut ca. 1880-90	<b>Baudenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Straße 6</b> Flur 8 – Flurstück 29/3	<b>VILLA</b> ehem. Fabrikantenvilla Schröder, repräsentativer ein- bis zweigeschossiger Ziegelbau der Gründerzeit über Souterrain in straßenbildprägender Lage, auffällig durch malerisch-asymmetrische Baumassenverteilung in der Art der zeittypischen Villenarchitektur, die Straßenfassade sehr markant mit spitzgiebeligem Seitenrisalit und offener Loggia mit Säulen und steinerner Brüstung, diese mit gotisierendem Maßwerk, als prägende Fensterformen Rund- und Segmentbögen, der Baudekor eklektizistisch, im Gesamtcharakter gotisierend, Garten mit Einfriedung, erbaut 1899	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Gemarkung Gommern</b> (Fortsetzung)		
<b>Walther-Rathenau-Str. 8</b> Flur 8 – Flurstück 29/8	<b>WASSERMÜHLE</b> Schlossmühle, bemerkenswerter hist. gewachsener Komplex in Einheit von Burg, Mühle sowie Stau- und Kunstgrabensystem vor der Torzufahrt der Wasserburg Gommern, urkundlich erwähnt bereits 1541, mittelalterlicher Ursprung als Burgmühle wahrscheinlich, als oberflächige Wassermühle errichtet über gemeinsamen Ehle-Stau als Teil der Wasserhaltung für den Burggraben, nach Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg Wiederaufbau als Wassermühle, spätere Umnutzung, zeitweilig kurfürstlich-sächsische Münzprägestätte; zweigeschossige Bruch- und Putzbauten mit Krüppelwalmdächern, straßenbildprägend das Hauptgebäude in Ecklage, stattlicher Putzbau mit schlicht profilierten Trauf- und Gurtgesimsen, die äußere Gestaltung 1. H./ M. 19. Jh., im Kern sicher wesentlich älter, rückwärtig giebelständiger Bruchsteinwall von 1863 mit Bogenportal, hochseitiges Gebäude als Putzbau mit einfacher Ziegelgliederung A. 20. Jh., Mühlenzu- und -ablaufgerinne unterquert als Rösche Mühlen- und Stallgebäude, daher Radstube im Mühlengebäude, A. 20. Jh. Einbau einer Turbine, Demontage bei Einstellung des Mühlenbetriebes 1961, umfangreiche Mahl-, Schrotungs- und Sichterntechnik mit Vorgelege, Transmission und Getriebe erhalten.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Str. 9-10</b> Flur 8 – Flurstücke 40; 42/4; 10000	<b>WASSERBURG</b> Ober- und Unterburg, mittelalterliche Burganlage mit Mauern und Wällen, 10.-19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Str. 15</b> Flur 8 – Flurstück 27/32	<b>VILLA</b> im Jugendstil, Fachwerkbauweise, Anfang des 20. Jh., städtebaulich bedeutsam als point de vue beim Blick vom Platz des Friedens	<b>Baudenkmal</b>
<b>Walther-Rathenau-Str. 19</b> Flur 8 – Flurstück 734/27	<b>VILLA</b> anderthalbgeschossiger Ziegelbau mit Hochparterre und sehr repräsentativer, an der Ecke gerundeter Fassade im neubarocken Stil, erbaut ca. 1890, straßenbildprägende Ecklage am Platz des Friedens, städtebaulich bedeutsam im Ensemble mit dem benachbarten barocken Rathaus	<b>Baudenkmal</b>
<b>Wiesenstraße</b> Flur 3 – Flurstück 434/1	<b>FRIEDHOF</b> jüdischer Friedhof, angelegt Anfang 19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>

**Gemarkung Gommern, Ortsteil Vogelsang**

<b>Forsthaus 1</b> Flur 10 – Flurstück 10000	<b>FORSTHOF</b> Forsthaus des 18. Jh. mit Wohnhaus etwa aus der Mitte des 19. Jh.; Sachgesamtheit bestehend aus dem Wohnhaus, einem Backhaus sowie einem Wirtschaftshof mit Stall, Scheune und einem kleinen Hausgarten; als Revierförsterei mit Baubestand des 18. Jh. eine beträchtliche historische Kontinuität aufweisend, schon früher zu Gommern gehörig, ortsgeschichtlich von Bedeutung; in der Ablesbarkeit der früheren vielschichtigen Lebens- und Arbeitsformen in einer Försterei kulturgeschichtlich anschaulich; das Anwesen markant an einer Kreuzung von Waldwegen auf einer großen Lichtung platziert, Anordnung der freistehenden Gebäude in nach hinten offener Form mit vorgelagertem Backhaus sehr regelmäßig und eindrucklich; das Wohnhaus - abgesehen von den vor längerer Zeit ausgewechselten Fenstern - ebenso wie die Wirtschaftsgebäude noch sehr unverfälscht; das Backhaus ein seltener Vertreter dieser Bauaufgabe aus dem 18. Jh., innen vollständig erhaltener Backofen	<b>Baudenkmal</b>
<b>Sophie von Boetticher Straße</b> (Klinikgelände) Flur 1 – Flurstücke 71/56; 10098	<b>HEILANSTALT</b> in Reaktion auf die Ausbreitung der Tuberkulose in der zweiten Hälfte des 19. Jh. sowie auf die Entdeckung des Tuberkel-Bazillus' (1882) wurden nach wenigen Vorläufern ab den 1890er Jahren spezielle Lungenheilstätten eröffnet. Fernab der Großstädte platziert sollten die Sanatorien in der reinen Landluft eine Genesung der zumeist ärmeren Bevölkerungsschichten angehörenden Tbc-Kranken ermöglichen. Auf Betreiben des Vaterländischen Frauenvereins der Provinz Sachsen erfolgte 1899 die Gründung der Heilstätte Vogelsang, und zwar als erste Frauenheilstätte Deutschlands; erst 1946 wurde sie zum allgemeinen Tuberkulosekrankenhaus. Zum Einzugsbereich gehörten zunächst vor allem Patientinnen aus Berlin, gefolgt von solchen aus der Provinz Sachsen, ferner solche aus den Thüringischen Staaten u.a. Die 1902 von der Stadt Magdeburg errichtete Tbc-Heilstätte in Lostau war von Anfang an nur für Schwerstkranken projektiert und vom Ausmaß her (bis in die 1920er Jahre) kleiner als Vogelsang.	<b>Denkmalbereich</b>



**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
--------------------------------------	---	------------------

**Gemarkung Gommern, Ortsteil Vogelsang** (Fortsetzung)**HEILANSTALT** (Fortsetzung)

Nach einer provisorischen Unterbringung zu Beginn entstand bis 1903 der größte Teil der baulichen Gesamtanlage Vogelsang inklusive Wirtschaftsgebäuden und Wasserturm nach Entwürfen des Magdeburger Stadtbaurates Otto Peters; 1913 wurde noch das Haus III in Betrieb genommen. Die verputzten Massivbauten mit Gliederungen aus Ziegeln, denen als Abschluss ein Geschoss oder ein Kniestock aus Fachwerk aufsitzt, sind vielgliedrig und abwechslungsreich im großen Bogen, aber zusammenhängend angeordnet. Letzteres stellt eine Abweichung dar von dem zu der Zeit gebräuchlichen Pavillonsystem, bei dem die Gebäude separat angeordnet sind. Die baulich weitgehend erhaltene Heilanstalt Vogelsang ist stilistisch ein typischer Vertreter dieser Baugattung und in dieser baukünstlerischen Hinsicht von regionaler Bedeutung; seine Ausrichtung nur für Frauen muss der Zeit als große Besonderheit gewertet werden, so dass seine kulturgeschichtliche Bedeutung überregional einzustufen ist. Hauptgebäude 1899, Wirtschaftsgebäude 1899 und Wasserturm 1902

**Ortschaft Karith** (bestehend aus der Gemarkung Karith)

<b>Waldflächen östlich Kariths</b> Fluren 1 und 2	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südwestlich Pöthens, zwischen und nördlich der Geflügelfarmen</b> Fluren 4 und 6	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Gommeraner Straße</b> (Pöthen) Flur 5 – Flurstück 3/45	<b>KAPELLE</b> Ruine einer barocken Kapelle von 1695	<b>Baudenkmal</b>
<b>Thälmannplatz 2, 3</b> (Pöthen) Flur 5 – Flurstück 3/45	<b>HERRENHAUS</b> zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, im Kern Bau des 16. Jh., Sitznischenportal von 1582, jüngerer Flügel, 19. Jh. mit bemerkenswerter Innenausstattung, mit Park	<b>Baudenkmal</b>
<b>Thälmannstraße</b> (Karith) Flur 1 – Flurstück 138/39	<b>KIRCHE</b> kleiner Saalbau von 1884 im Rundbogenstil mit polygonalem Chor und seitlich angefügtem Turm mit Spitzhelm, sorgfältig ausgeführtes Quadermauerwerk mit in lebhaftem Farbkontrast abgesetzten Gliederungselementen (Rundbogenfries, Fenstergewände usw.)	<b>Baudenkmal</b>

**Ortschaft Ladeburg** (bestehend aus der Gemarkung Ladeburg)

<b>Nordwestlich der Ortslage</b> Flur 2 – Flurstück 42/2	<b>ERHEBUNG</b> wohl ein vorgeschichtlicher Grabhügel, darauf Denkmal der Befreiungskriege 1813	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Östlicher Gebietsrand, nördlich des Bachs "Ziepra"</b> Flur 5	<b>LÄNGLICHE STRUKTUR</b> wohl Reste einer Landwehr, nahe einer Wüstung	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Dorfstraße</b> Flur 7 – Flurstück 254	<b>KIRCHE</b> Sachgesamtheit von Kirche, Kirchhof mit Einfriedung sowie Eingangstor (16./17. Jh.) nebst Torhaus und angrenzender Scheune (Dorfstraße 6). Die Kirche 1178 erstmals erwähnt als dem Leitzkauer Prämonstratenser-Stift zugehörig, später Patronatskirche von Leitzkau-Neuhaus; aus regelmäßig geschichteten Hau- und Bruchsteinen errichteter Saalbau von ehemals 7 Achsen, die beiden westlichen dachlosen Achsen mit dem Turmstumpf heute einen Innenhof bildend, der romanische Westquerturm 1979-84 aus statischen Gründen bis auf ein Tonnengewölbe und das westliche Rundbogenportal abgetragen; das ehemals langgestreckte Schiff im Kern vermutlich barock, die Nordseite möglicherweise noch Sachgesamtheit von Kirche, Kirchhof mit Einfriedung sowie Eingangstor (16./17. Jh.) nebst Torhaus und angrenzender Scheune (Dorfstraße 6).	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
--------------------------------------	---	------------------

**Ortschaft Ladeburg** (Fortsetzung)

	<p><b>KIRCHE</b> (Fortsetzung)</p> <p>Die Kirche 1178 erstmals erwähnt als dem Leitzkauer Prämonstratenser-Stift zugehörig, später Patronatskirche von Leitzkau-Neuhaus; aus regelmäßig geschichteten Hau- und Bruchsteinen errichteter Saalbau von ehemals 7 Achsen, die beiden westlichen dachlosen Achsen mit dem Turmstumpf heute einen Innenhof bildend, der romanische Westquerturm 1979-84 aus statischen Gründen bis auf ein Tonnengewölbe und das westliche Rundbogenportal abgetragen; das ehemals langgestreckte Schiff im Kern vermutlich barock, die Nordseite möglicherweise noch mittelalterlich, vermutlich 1752 umgebaut (siehe Wetterfahne), 1854 renoviert, bei Renovierung 1983-86 verkürzt;</p> <p>im Innern offener verbretterter Dachstuhl mit kassettierten Schräglflächen, die Schablonenmalerei hier um 1932 (1984 erneuert), schlichte West- und Nordempore, auf letzterer Patronatsloge von 5 Achsen, die ehemals von außen betretbar war, am westlichen Brüstungsfeld 1984 wiederentdecktes Marienbild, östlich daneben ebenerdige kleine Prieche, der hölzerne Kanzelaltar mit seitlichen Durchgängen, 1775, seitlich des Kanzelkorbes zwei schlanke Säulen und Akanthuswangen, über den Durchgängen und auf dem Gebälk die vier Evangelisten als Schnitzfiguren; sechseckige Sandsteintaufe von 1607 mit Beschlagwerk, Inschriftkartuschen und Relief der Taufe Christi</p>	
Flur 2 – Flurstück 42/2 52°5'11.92"N, 11°55'59.29"E	<p><b>DENKMAL</b></p> <p>Denkmal zum Andenken an das Gefecht bei Möckern am 5. April 1813.</p> <p>Das Gefecht bei Möckern war eine militärische Auseinandersetzung zwischen den Truppen des Kaiserreiches Frankreich und der preußisch-russischen Koalition während des Frühjahrsfeldzuges der Befreiungskriege am 5. April 1813. Tatsächlich ist die Bezeichnung für diese Kämpfe irreführend, da es sich eigentlich um drei Vorpostengefechte bei Dannigkow, Vehlitz und Zeddenick handelte. In diesen errangen die alliierten Truppen unter General Ludwig Adolf Peter zu Sayn-Wittgenstein einen ersten größeren Sieg über die zahlenmäßig überlegenen französischen Verbände, die von Napoleons Stiefsohn Eugène de Beauharnais geführt wurden. Dieser Sieg stärkte in der Folge die Moral der alliierten Seite. In Ladeburg war der Sammel- und Ausgangspunkt der verbündeten preußisch-russischen Truppen.</p> <p>Die zum 100. Gedenktage des Beginns der Befreiungskriege 1913 geschaffene Gedenkstätte bestehend aus einem Findlingsstein mit Inschrifttafel auf rundem Bruchsteinsockel, im Halbkreis gesäumt von drei Eichen; das Denkmal steht an einer Höhengschwelle mit Blick nach Westen auf das Gefechtsfeld, nordwestlich der Ortslage außerorts an der Straße nach Vehlitz.</p>	<b>Baudenkmal</b>

**Ortschaft Leitzkau** (bestehend aus den Gemarkungen Leitzkau und Leitzkau-Nord)

<b>Am Schloss</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16	<b>MITTELALTERLICHE BURGANLAGE</b> Reste wurden mit späterem Schloss und Kloster überbaut	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Östlich und südöstlich Hohenlochau, weitgehend im Lochauer Wald</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 3, 4 und 5	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südöstlich Leitzkaus, weitgehend im Leitzkauer Wald</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 1	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Südöstlich Leitzkaus, weitgehend südlicher Rand des Leitzkauer Waldes, kleinere Teilfläche westlich davon</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 1; tlw. auch auf angrenzenden Fluren Lübs und Moritz	<b>LANDWEHR</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Flur – Flurstück(e)	OBJEKT SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	Kategorie
-------------------------------	--	-----------

**Ortschaft Leitzkau** (Fortsetzung)

<b>Althaus 3, 5, 7, 9, 14; Am</b>	<b>SCHLOSS</b>	<b>Baudenkmal</b>
<b>Schloss 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9a; Jesteburger Weg 1, 2, 3; Ladeburger Straße 2, 4, 5, 5a; Neuhaus 1, 3</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 14 – Flurstück 19/1; sowie Flur 16 – Flurstück 67; 68; 69; 70; 71; 72; 74; 76; 78; 79; 82; 131; 133; 5118; 5119; 5129; 5130; 64/3; 64/8; 64/9; 64/10; 64/11; 65/2; 65/3; 65/4; 65/5; 73/1; 73/2; 75/1; 75/2; 75/3; 75/5; 81/1; 83/5; 83/7; 83/10; 83/11; 83/12; 85/1; 85/2; 85/3; 85/4; 85/5; 86/1; 86/3; 86/4; 87/1; 87/2; 88/2; 88/3; 88/4; 88/5; 89/1; 132/4; 132/5; 132/6; 344/64; 348/66; 349/66; 350/66; 351/66; 352/66; 353/85; 355/86; 388/80; 389/80; 5364; 5365	wegen seiner günstigen Lage bereits im 10. Jahrhundert der wichtigste Ausgangspunkt der deutschen Missionierung und Kolonisierung ostelbischer Gebiete, in diesem Zusammenhang erstmalige Erwähnung 995 von Leitzkau als kaiserliches Standquartier Ottos III. im Feldzug gegen die Wenden, zu dieser Zeit ein erster Bischofshof vorhanden (1017 als verwüstet erwähnt); nach Verlust des Bistums Brandenburg infolge des Slawenaufstand 983, Leitzkau erneut nach 1100 bedeutender Ausgangsort für die Wiederherstellung des verlorenen Bistums; nach einem hölzernen Vorgängerbau 1114 ein erster steinerner Kirchenbau östlich der Elbe durch Bischof Hartbert geweiht (Baureste in der heutigen Pfarrkirche St. Peter im Ort erhalten), in diesem Bau 1133 ein Prämonstratenser-Stift mit Chorherren aus dem Stift Unser Lieben Frauen in Magdeburg durch den Erzbischof Norbert von Xanten eingerichtet; 1139 Leitzkau Residenzort von Bischof Wigger von Brandenburg und Erhebung des Stifts in den Rang eines Domkapitels für das Bistum Brandenburg, zeitgleich durch Wigger Baubeginn eines neuen Stiftes "Sancta Maria in monte" nordwestlich des Ortes, die Stiftskirche 1155 im Beisein von Erzbischof Wichmann von Magdeburg und Markgraf Albrecht dem Bären geweiht; nach Wiedereinrichtung des Brandenburger Bistums Bedeutungsverlust, 1534 Säkularisierung des Stifts durch Kurfürst Joachim II. von Brandenburg; nach mehrfachem Besitzerwechsel ab 1564 Ausbau zum repräsentativen Adelssitz der aus dem braunschweigischen stammenden Familie von Münchhausen, wegen Erbregelung die Schlossanlage ab 1679 in zwei Hälften mit jeweils zugehörigen Wohnbauten und Gärten sowie Wirtschaftshöfen mit Amtsbereichen geteilt, das Schloss bis 1945 dauerhaft im Besitz derer von Münchhausen, danach bis 1997 als Schule genutzt, seit 1996 Verwaltungssitz der Stiftung Dome und Schlösser Sachsen-Anhalt	

Sachgesamtheit des heutigen Bestands:

die Stifts- und spätere Schlosskirche, Schloss Neuhaus, die Reste von Schloss Althaus, Schloss Hobeck, der Amtshof von Althaus, alle verbliebenen Wirtschaftsgebäude, Umfassungs- und Begrenzungsmauern, der Gartenbereich einschließlich Tiergarten mit Fischteichen

zur Schlossanlage:

ab 1564 Beginn des umfangreichen Ausbaus zur Renaissanceanlage – unter Einbeziehung von Teilen der Klausur einschließlich der ehemaligen Stiftskirche – durch den früheren Obristen Hilmar von Münchhausen (1512-1573), im Wesentlichen fortgesetzt und bis etwa 1600 vollendet durch dessen Sohn Statius (1555-1633)

im Einzelnen:

die romanische Stiftskirche St. Marien, Petrus und Eleutherius in großen Teilen erhalten und heute noch in ihrer dezimierten Form beeindruckend; erbaut in der Mitte des 12. Jahrhunderts als dreischiffige kreuzförmige Basilika mit einfachem Stützenwechsel, mächtigem Querhaus und doppeltürmigem Westbau, die Ostteile verschwunden, Vorbild die Magdeburger Stiftskirche Unser Lieben Frauen; 1572/73 Umbau zur Schlosskirche, dabei Eliminierung der Seitenschiffe und Umnutzung des Querhauses als Getreidespeicher, der südliche Turm zum weithin sichtbaren Glockenturm ausgebaut; bei Wiederherstellungsmaßnahmen bis 1965 das Südseitenschiff rekonstruiert, der Verlauf der Nordwand angedeutet; das Mittelschiff geprägt durch 9 Arkaden von wechselnd quadratischen Pfeilern und gedrungene Säulen, die Säulenkapitelle mit qualitätvollen Palmetten- und Wulstbändern, die Kämpfer mit Schachbrettdekor verziert, erhalten Reste bauzeitlicher farbiger Ausmalung, von romanischem Schmuckfußboden sowie aus der Schlosszeit (1609), außerdem mehrere wertvolle mittelalterliche Grabsteine

Schloss Althaus:

ursprünglich nördlich an das Querhaus der Stiftskirche angrenzend, wegen Kriegsschäden in den 1950er Jahren bis auf den Nordteil mit Loggia und Treppenturm abgerissen, der verbliebene Teil in die heutige Nutzung von Schloss Hobeck einbezogen; die viergeschossige Loggia eindrucksvolles künstlerisches Zeugnis dieses Bautyps in Mitteldeutschland, wohl unter kursächsischem Einfluss entstanden (Dresden), am Turm vorzügliches Ädikulaportal (1581), darin eine ebenso anspruchsvolle Treppenspindel

Schloss Hobeck:

ein spätmittelalterlicher Bau, wohl als Probstei außerhalb der Klausur errichtet; 1544/45 die Obergeschosse aus Sichtfachwerk errichtet und zeitweilig als Amtshaus genutzt, danach in die Schlossnutzung einbezogen und mit hofseitigen Giebeln geschmückt, im Inneren u. a. eine reich bemalte Holzbalkendecke, eine wertvolle Stuckdecke, wohl wie der datierte Kamin um 1592

Schloss Neuhaus:

unter Einbeziehung von Resten des westlichen Klausurgebäudes schließt der stattliche Baukörper an den Westbau der Stiftskirche an und prägt nach außen das Bild von Schloss Leitzkau, insbesondere durch seine hoch aufragenden Zwerchhäuser, diese mit vierzönig gegliederten Ziergiebeln versehen, auf der Nordseite ein stattlicher Treppenturm mit Eingangsportal und Schweifhaube, auf der Nordostseite eine filigran gestaltete dreigeschossige Auslucht; im Inneren ursprünglich die Hofstube, Küche sowie herrschaftliche Räume, darunter höchst anspruchsvolle Stuckgestaltungen, hervorzuheben der sogenannte Münchhausensaal mit Porträt Darstellungen der Adelsfamilie, in dieser Form einzigartig; ein fein gearbeiteter Kamin, um 1590, mit dem Gleichnis vom Barmherzigen Samariter, erst 1896 erworben wird dem Umfeld der Dürrer-Werkstatt in Biberach zugeschrieben

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

Straße Flur – Flurstück(e)	OBJEKT SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	Kategorie
-------------------------------	--	-----------

**Ortschaft Leitzkau** (Fortsetzung)**SCHLOSS Leitzkau** (Fortsetzung)

## Amtshof:

Auf Grund der Erbteilung von 1679 jeweils ein eigener Gutsbetrieb mit zugehörigen Wirtschaftsgebäuden zu Neuhaus (Untershof) und Althaus (Oberhof) mit eigenem Amt geschaffen. Beide Ämter bildeten eine wesentliche Einnahmequelle derer von Münchhausen. *Vom Gut Neuhaus (Untershof)* die ruinösen Reste eines spätmittelalterlichen Wirtschaftsgebäudes nordwestlich des Schlosshofes erhalten, südlich der ehemalige Eingang zum Hof, bestehend aus Pfeileranlage und zwei klassizistischen Wohngebäuden, daran östlich angrenzend ein Wohngebäude, 19. Jahrhundert, in der Grundsubstanz vermutlich spätmittelalterlich, sowie Reste der ehemaligen Hofbegrenzung. *Vom Gut Althaus (Oberhof)* der barocke Taubenturm sowie eine winkelförmige Baugruppe im Osten erhalten, nach Norden ein zweigeschossiger Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, die ehemalige Brennerei, erbaut nach 1679; nach Osten anschließend das Hofmeisterhaus mit Pferdeställen, Ziegelbau auf älterem Kellergeschoß, Ende 17. Jahrhundert, später überformt; das Amtshaus mit klassizistischer Putzfassade, erbaut 1793/94 unter Verwendung älterer Bausubstanz; die weiter östlich gelegene ehemalige Amtsschäfferei von Althaus

## Außenanlagen:

dazu gehören die noch erkennbaren Strukturen der Gärten mit allen Bestandteilen sowie der Bereich des Tiergartens mit Fischteichen

## Zusammenfassung:

Leitzkau ist als Ausgangspunkt der deutschen Ostkolonisierung und Missionierung von herausragender historischer Bedeutung, wichtige sichtbare Zeugnisse dafür sind die Pfarrkirche, mit Teilen des ersten ostelbischen Kirchenbaus, sowie die ehemalige Stiftskirche. Das Schloss Leitzkau, ein fast 400jähriger Adelssitz, bildet durch seine leicht hügelige Lage eine städtebauliche Landmarke von besonderer Qualität, der bau- und kunstgeschichtliche Wert ist außerordentlich hoch anzusetzen, durch die zahlreichen erhaltenen Beispiele an wertvollsten Detailgestaltungen (Loggia, Wendelstein, Portale, Stuck- und Deckengestaltungen und Ausmalungen, Ausstattung Kirche), die Giebel-, Portal- und Fenstergestaltungen der Schlossgebäude verweisen auf den Zusammenhang zur Weserrenaissance, wobei offensichtlich auch Einflüsse aus anderen Teilen Mitteldeutschland hinzukamen (Kursachsen, Thüringen) und Leitzkau auf den Weserraum zurückwirkte; aus allen genannten Gründen ist der Denkmalwert von mehr als überregionaler Bedeutung, Veränderungen im oder am Umfeld von Schloss Leitzkau sind darum genauer zu Bedenken

<b>Alter Weg 1</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 343/57	<b>BAUERNHAUS</b> die Südwestecke des Marktes begrenzender großer, zweigeschossiger Klinkerbau mit städtisch anmutender, gründerzeitlich geprägter Fassadengestaltung, die dekorativen Detailgestaltungen an Fenster- und Türrahmungen sowie Traufgestaltung in barockisierenden Formen, ebenso die handwerklich anspruchsvoll gearbeitete Eingangstür; auf Grund der herausragenden Lage am Markt von hoher städtebaulicher Bedeutung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Alter Weg 11</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 126/57	<b>WOHNHAUS</b> in prägnanter Ortslage stehender Wohnbau von ansprechender Gestaltung, Ende 19. Jahrhundert errichteter eingeschossiger Putzbau mit Drempegelgeschoss, die Fassade des symmetrisch gegliederten Baus in Formen der Übergangszeit vom Spätklassizismus zur Gründerzeit sehr dekorativ gestaltet; der Eingang vertieft	<b>Baudenkmal</b>
<b>Alter Weg 31</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstücke 5320, 5322	<b>WOHNHAUS</b> eingeschossiger Putzbau mit einer herausragenden spätklassizistischen Fassadengestaltung im Leitzkauer Ortsbild; der vertiefte, portalartig gestaltete Eingang, wie auch die profilierten Fenster mit Verdachungen versehen, über den Achsen jeweils paarweise Rosetten angeordnet, das Traufgesims mit Zierkonsolen, erbaut um 1870, vor dem Haus ursprünglich ein kleiner Vorgarten; durch seine besondere Lage auch von städtebaulicher Bedeutung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Alter Weg 33</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5321	<b>WOHNHAUS</b> eingeschossiger, spätbarocker Putzbau von symmetrischer Fassadengliederung mit 6 Fensterachsen (nach Osten um eine Fensterachse erweitert), in der Mitte der Eingang mit einläufiger Freitreppe sowie zweiachsigem Zwerchhaus mit Dreieckgiebel, erbaut Ende 18. Jahrhundert; die Eingangstür mit Ziernägeln und Fischgrätenmuster, auffällig das profilierte Traufgesims; hofseitig ebenfalls Zwerchhaus, dazugehörig ein Wirtschaftsflügel; das Gebäude von wichtiger städtebaulicher Lage in Schlossnähe	<b>Baudenkmal</b>
<b>Alter Weg 54</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 125	<b>FORSTHAUS</b> ehem. Revierförsterei Leitzkau; städtebaulich und architektonisch bemerkenswerter neoklassizistischer Putzbau am westlichen Ortseingang, das um 1925 (?) als gemeindeeigene Revierförsterei errichtete Gebäude korrespondiert mit den Torhäusern von Schloss Leitzkau; der durch Pilaster gegliederte Bau mit Giebeldreieck und Thermenfenster sowie aufwendiger Gesimsgestaltung von ansprechender Qualität, der Eingang ursprünglich auf der Westseite (zur Straße)	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Ortschaft Leitzkau</b> (Fortsetzung)		
<b>Althaus 6, 8, 10</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstücke 107/1, 108/1, 108/2, 109, 387/110	<b>HÄUSERGRUPPE</b> Sachgesamtheit aus drei zeit- und baugleich errichteten Gutsarbeiterhäusern, vermutlich für das Amt Althaus, in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts gebaut. Eingeschossige massive Putzbauten mit auffällig hohen Walmdächern. Die in einer Gebäudeflucht stehende Baugruppe städtebaulich von Interesse ebenso als sozial- und kulturgeschichtliches Dokument der Leitzkauer Rittergutsgeschichte	<b>Denkmalbereich</b>
<b>Althaus 17</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstücke 103; 104/1; 104/2; 381/102; 382/102	<b>SCHÄFEREI</b> südöstlich gelegene zum ehemaligen Amtshof gehörige Schäferereigebäude, erbaut um 1700, das langgestreckte und breit gelagerte Wohnhaus als Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach errichtet, parallel dazu die Stallgebäude aus Bruchstein mit rundbogiger Toranlage, wegen seiner markanten Ortsrandlage auch von städtebaulicher Bedeutung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Karl-Marx-Straße 1</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5332	<b>GASTHAUS</b> "Zum alten Krug"; um 1900 erbauter Gasthof in städtebaulich wichtiger Ecklage, namensgebendes Gebäude für die angrenzende Krugstraße; der Eingang durch Risalit hervorgehoben, die Fassaden durch gekuppelte Fenster streng vertikal betont, schmückende Reliefs nehmen gestalterisch Bezug auf die Nutzung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Kirchstraße 1</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5338	<b>PFARRHOF</b> um 1700 errichtetes mächtiges Wohn- und Gemeindehaus am Ende der Kirchstraße; ursprünglich mit eigener Wirtschaft (nur noch Reste vorhanden), zunächst wohl gänzlich aus Fachwerk, 1756 massiv unterfangen, auf der Hofseite barockes Portal erhalten; der mit steilem Krüppelwalmdach imposante Bau jüngst für gemeindliche Zwecke umgebaut, trotz der Eingriffe von Bedeutung für die Ortsgeschichte	<b>Baudenkmal</b>
<b>Kirchstraße</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5339	<b>KIRCHE</b> "St. Petri", einschiffiger Bruchsteinbau, 1114 errichtet, Veränderungen im 17. und 18. Jh., Frühester Kirchenbau östlich der Elbe. Unter dem Brandenburger Bischof Hartbert zunächst 1107 ein hölzerner Bau modellhaft begonnen und sukzessive in Stein ausgeführt. Weihe des Gründungsbaus "St. Marien" 1114. 1133 Ansiedlung eines Prämonstratenserkonvents durch Norbert von Xanten aus Magdeburg und Erweiterung des Baus. 1140 Vollendung und Weihe durch Erzbischof Konrad. Nach Verlegung des Konvents zum neugegründeten Stiftsitz "Sancta Maria in monte", fortan das Patrozinium St. Peter. Der romanische Ursprungsbau eine dreischiffige, kreuzförmige Basilika mit stattlichem Westbau, Seitenschiffen, ausgeschiedener Vierung mit Querhausarmen und -türmen (im Süden vermutet), der Chor (mit Krypta) in einer zweiten romanischen Bauphase verlängert, der Nordturm von Anfang an als Glockenturm gedacht, Querhäuser und Langchor ursprünglich mit steilen Apsiden, später abgetragen, am Chor durch Sakristeianbau (1737) ersetzt; der Sakralbau in der ursprünglichen Bauform seinerzeit regional einzigartig und richtungsweisend; Reste des romanischen Baus im Kern erhalten, außen sichtbar an rundbogigen Arkaden und -fenstervermauerungen, im Inneren ebenfalls an rundbogigen Arkaden und Bögen sowie quadratischen Pfeilern mit Schrägkämpfern; nachreformatorisch Patronatskirche der Familie von Münchhausen (Schloss Althaus). Anfang 17. Jh. Anbau eines Zuganges zur neugeschaffenen Westempore auf der Südwestecke, 1737- 40 Barockisierung der Kirche, außen: Abbruch romanischer Bauteile und Vermauerung der Arkaden, Fenster und Portale, Einbau barocker Fenster und Zugänge, auf Südseite Eingang zur Herrschaftsloge und Gruft in Höhe des früheren Querhauses für Familie von Münchhausen, im Osten Anbau einer Sakristei, 1740 die Turmhaube mit Laterne; mit Ausstattung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Loburger Straße 26</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 6 – Flurstück 2/22	<b>MOLKEREI</b> um 1900 errichtete Dampfmolkerei zur Herstellung von "tiefgekühlter Milch, süßer und saurer Sahne und hochfeiner Tafelbutter"; zweigesch. Backsteinbau mit Eingangsrisalit leicht zurückgesetzt von der Straße mit kleinem Vorgarten in schlichter, gründerzeitlicher Architektur, rückwärtig der eingeschossige Funktionaltrakt mit Resten der notwendigen Technik und zugehörigem Schornstein; anschauliches Beispiel aus der Frühzeit der landwirtschaftlichen Industrialisierung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Markt 4</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5304	<b>SCHULE</b> ehemalige einklassige Schule, erbaut um 1800, durch ihre behäbig wirkende, breitgelagerte Gestalt mit Krüppelwalmdach von spätbarockem Charakter, in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit spätklassizistischem Eingangsportale versehen, aus der Frühphase das profilierte Traufg Sims; ältestes am Markt erhaltenes Gebäude, gleichermaßen von kulturgeschichtlichem und städtebaulichen Denkmalwert	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Ortschaft Leitzkau</b> (Fortsetzung)		
<b>Winkel 7</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5332	<b>SCHULE</b> Sachgesamtheit von zwei zeitlich unterschiedlich errichteten Schulbauten, wertvolles Dokument Leitzkauer Schulgeschichte; zur Straße ein Ende 18. Jahrhundert errichteter eingeschossiger, barocker Putzbau von symmetrischer Gliederung mit Krüppelwalmdach; auf der Straßen- und Gartenseite jeweils ein Zwerchhaus in der Eingangsachse, die originale Eingangstür mit Oberlicht; auf dem kleinen Hof Toilettengebäude aus Ziegelmauerwerk mit Walmdach sowie ein kleinerer Schulbau von 1913	<b>Baudenkmal</b>
<b>Zerbster Straße 1</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstücke 368/57; 369/57; 5284	<b>BAUERNHAUS</b> stattliches, zweigeschossiges Bauernhaus mit dreigeschossigem Eingangsrisalit, erbaut um 1895, das villenähnliche Gebäude mit Klinkerverblendung und aufwändig gestalteten Fenstergeväanden in Spätrenaissanceformen; der am Ostende des Marktes stehende Bau von städtebaulicher Bedeutung für das Ortsbild	<b>Baudenkmal</b>
<b>Zerbster Straße 7</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstücke 55/2; 5285	<b>GASTHOF</b> "Brauner Hirsch; ältester erhaltener Gasthof in der Umgebung von Leitzkau, Mitte 18. Jahrhundert errichteter Gast- und Ausspannhof, der behäbig wirkende Barockbau durch sein Mansarddach von bestimmender Wirkung auf das Straßenbild und einer der ältesten Bauten Leitzkaus; im Inneren barocke Treppenanlage und Türen erhalten, trotz Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild von hoher ortsgeschichtlicher Bedeutung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Zerbster Straße 12</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 16 – Flurstück 5298	<b>BAUERNHAUS</b> um 1905 in historisierenden Formen von Landwirt Friedrich Nilius erbautes Wohnhaus einer Bauernwirtschaft, das straßenbildprägende Gebäude mit zwei seitlichen Toranlagen von bemerkenswerter Gestaltung: aufwendiger Eingangsrisalit mit zwei von Karyatiden getragenen Balkonen seitlich eines polygonalen Erkers, abschließend mit einem volutenverzierten Giebel	<b>Baudenkmal</b>
<b>Zerbster Straße 51</b> Gemarkung Leitzkau, Flur 6 – Flurstück 59/3	<b>WINDMÜHLE</b> Stumpf einer Turmholländermühle im Osten des Fleckens Leitzkau, erbaut um 1850/60. Aus Bruchsteinmauerwerk errichteter, konischer Mühlenstumpf mit Fenster- und Türöffnungen mit ziegelroter Ummauerung. Der Zahnkranz mit Haube erhalten. Der Bau ist trotz des Verlustes an Technik und seines entkernten Zustandes von besonderer ortsgeschichtlicher Bedeutung, technikgeschichtlicher Bedeutung für die Mühlengeschichte Sachsen-Anhalts und von besonderer städtebaulicher Bedeutung für den östlichen Ortseingang von Leitzkau.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ortschaft Lübs</b> (bestehend aus der Gemarkung Lübs)		
<b>Bahnhofstraße</b> (Klein-Lübs) Flur 5 – Flurstück 224/8	<b>KIRCHE</b> "St. Philippus"; von der spätromanischen Kirche die Umfassungsmauern eines Rechteckbaus aus Bruchsteinmauerwerk erhalten, der eingezogene quadratische Westturm nur wenig später hinzugefügt und heute noch von bestimmender Wirkung auf das Ortsbild; ein barocker Umbau an den Fensteröffnungen erkennbar; 1977/78 Dachwerk des Schiffes abgetragen, 1987/88 in die westliche Hälfte des Schiffes der nun gesicherten Ruine eine Notkirche eingebaut, erhalten Ölgemälde Luther mit Schwan, 1703; auf dem Kirchhof kleine neuromanische Leichenhalle, um 1860/70, ein Putzbau mit rundbogigen Fenstern und Eingang, an den Sichtseiten eingelassene Kreuze	<b>Baudenkmal</b>
<b>Schulstraße</b> (Groß-Lübs) Flur 3 – Flurstück 327/92	<b>KIRCHE</b> auf dem von niedriger Feldsteinmauer umgebenen Kirchhof die teilgesicherte Ruine der ehemaligen Dorfkirche "St. Martini" von Groß-Lübs; von dem spätromanischen Bruchsteinbau mit Westturm in Schiffsbreite, eingelassenem Chor und halbkreisförmiger Apsis nur der östliche Teil des Schiffes (ohne Dach) bis zur eingedeckten Apsis erhalten; 1981 Einsturz des Turmes, 1985 das Umfeld beräumt, der jetzige Zustand seit 1998/99; auf der Südseite ein kleines, vermauertes Rundbogenfenster, auf der Nordseite Priesterpforte erhalten; in der Apsis Stuckfries mit biblischen Darstellungen von der Schöpfung in Resten erkennbar, hier auch Rest des romanischen Taufsteins abgelegt	<b>Baudenkmal</b>
<b>Bahnhofstraße 11</b> (Groß-Lübs) Flur 5 – Flurstück 44/1	<b>BAUERNHAUS</b> ungewöhnlich anspruchsvolles Wohnhaus eines bäuerlichen Anwesens, erbaut um 1910; das villenartige, zweigeschossige Gebäude in Formen eines barockisierenden Jugendstiles; die symmetrisch ausgebildete Straßenansicht mit seitlichen Giebelrisaliten, die Traufe des Mansarddaches gestalterisch einbezogen, in der Giebelmitte je ein Fenstererker, zwischen den Giebeln verbindende Eingangsloggia auf Terrasse, Vorgarten und Loggia mit Jugendstilzaun	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
--------------------------------------	---	------------------

**Ortschaft Menz** (bestehend aus der Gemarkung Menz)

<b>Dorfstraße</b> Flur 3	<b>BURGHÜGEL</b> Reste eines mittelalterlichen Burghügels mit einer mittelalterlichen Kirche	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Dorfstraße</b> Flur 3 – Flurstück 530/91	<b>KIRCHE</b> Saalbau mit polygonalem Chor, in landschaftsbeherrschender Höhenlage, Wiederaufbau nach 1945 in schlichten Formen unter Einbeziehung barocker Bauzier, Wiedererrichtung des Turmes im Jahre 2012 vollendet	<b>Baudenkmal</b>
<b>Dorfstraße 16</b> Flur 3	<b>GLOCKE</b> vor dem Pfarramt; mittelalterliche Glocke, aus der alten Menzer Kirche (?), im modernen hölzernen Glockenstuhl	<b>Baudenkmal</b>
<b>Dorfstraße 20</b> Flur 3 – Flurstück 82/1	<b>WOHNHAUS</b> eingeschossiger Putzbau mit Satteldach und aufwendiger Fassade, völlig unverändert erhalten, originale Fenster, um 1890	<b>Baudenkmal</b>
<b>Magdeburger Straße</b> Flur 3 – Flurstück 586/172	<b>KRIEGERDENKMAL</b> Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges 1914-1918, Steinstele mit Bronzetafel auf Stufensockel und Feldsteinpostament	<b>Baudenkmal</b>

**Ortschaft Nedlitz** (bestehend aus der Gemarkung Nedlitz)

<b>Teichstraße</b> Flur 3	<b>GRABENRESTE</b> erhaltene Reste des Grabens des ehemaligen mittelalterlichen/ neuzeitlichen Gutshofes	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Kirchplatz</b> Flur 1 – Flurstück 30/5	<b>KIRCHE</b> stattlicher spätromanischer Bruchsteinbau, Saalkirche mit quadratischem Chor und halbrunder Apsis, Westturm später angefügt; mit Ausstattung	<b>Baudenkmal</b>
<b>Schulstraße 9</b> Flur 1 – Flurstück 10057	<b>TAUBENTURM</b> zweigeschossiger Ziegelbau mit aufgesetztem Türmchen, dieses mit Pyramidenhelm, um 1900	<b>Baudenkmal</b>

**Ortschaft Prödel** (bestehend aus der Gemarkung Prödel)

<b>Südlich der Ortslage Prödel, östlich des Naherholungsgebiets</b> Flur 4	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Am Bahnhof 1</b> Flur 1	<b>BAHNHOF</b> Bahnhof Prödel bestehend aus Empfangsgebäude und Stellwerk; das Hauptgebäude in typisch wilhelminisch-gründerzeitlicher Backsteinarchitektur mit dreigeschossigem Mittel- und eingeschossigem Seitentrakt sowie diversen, kleineren Nebenbauten, um 1890, vor dem Gebäude kleine Grünanlage; dazugehörig das um 1905 errichtete Stellwerk (Ecke Dornburger Straße), ein zweigeschossiger Bau mit massivem Ziegelunterbau, das Fachwerkbereichsgeschoss mit ausladendem Walmdach, zur Strecke Sichterker	<b>Baudenkmal</b>
<b>Lindenstraße</b> Flur 1 – Flurstücke 213/26; 214/26	<b>KIRCHE</b> "St. Sebastian"; im Kern spätromanischer ursprünglich verputzter Bruchsteinbau, erbaut vermutlich um 1200, im frühen 16. Jh. mit einem dreiseitig schließenden Chor nach Osten verlängert, hier ein gekuppeltes spätgotisches Fenster erhalten, 1627 dem rechteckigen Schiff westlich ein Turm vorgesetzt, der noch in barocker Zeit einen Fachwerkaufsatz mit Zeltdach erhielt, auf der Südseite der Eingang, die Priesterpforte und zwei Fenster sowie auf der Nordseite ein romantisches Fenster erhalten; das Innere mit schlicht bemalter Flachdecke, geschnitzter Altaraufsatz (1609) von Elias Dahlheim aus Magdeburg, Abendmahlsrelief im Hochformat, als Abschluss kleine Kreuzigungsgruppe (ehemals Ladeburg), die Kanzel zeitgleich und wie Altar mit Beschlagwerkornamentik, vom romanischen Taufstein das runde Becken erhalten, im Chor gotischer Sakramentsschrein; barocker Inschriftgrabstein für Charlotte Catharina Krebs (gest. 1738) und Christian Wilhelm Krebs (gest. 1733), an der Westwand hölzernes Epitaph für Maria Sophia Drechsler (gest. 1751), nach umfangreicher Sanierung 2000 Wiedereinweihung	<b>Baudenkmal</b>

**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Ortschaft Vehlitz</b> (bestehend aus der Gemarkung Vehlitz)		
<b>Bundesstraße 246a, an der Straße nach Ladeburg</b> Flur 1 – Flurstück 182/74	<b>DENKMAL</b> aufwendige Denkmalanlage, Findling auf hoher Bruchsteinpyramide mit bekrönendem Adler, fertiggestellt 1913 zum 100. Jahrestag der Leipziger Völkerschlacht und zum Gedenken an das Gefecht bei Vehlitz, Dannigkow und Zeddenick, den ersten Sieg der vereinigten preußischen und russischen Truppen gegen napoleonische Streitkräfte auf deutschem Boden	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Straße</b> Flur 3 – Flurstück 28/30	<b>KIRCHE</b> spätromanischer flachgedeckter Feldsteinbau des späten 12./ frühen 13. Jh. mit querrrechteckigem Westturm, Chor ursprünglich mit halbrunder Apsis, diese bei Verlängerung des Chores im 16. Jh. abgetragen, heute flacher Chorschluss, im Chorgiebel einfache Blendengliederung, große barocke Fenstereinbrüche mit Korbbögen, innen L-förmige Empore, 17. Jh., spätgotischer Schnitzaltar, um 1500, auf der Nordseite 5 romanische hölzerne Fensterrahmen erhalten; außergewöhnlich gut und großflächig erhaltener pietra-rasa Putz an der Nordwand; authentisch erhaltene mittelalterliche Dachtragwerkskonstruktion	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Straße</b> Flur 3 – Flurstück 28/30	<b>KRIEGERDENKMAL</b> errichtet nach 1918 für die Gefallenen des I. Weltkrieges	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Straße 19</b> Flur 3 – Flurstück 96/28	<b>WIRTSCHAFTSGEBÄUDE</b> giebelständiges Wirtschaftsgebäude der Gründerzeit mit großer Toranlage in straßenbildprägender Ortskernlage, solide ausgeführter Bruchsteinbau mit lebhafter Ziegelgliederung, in unveränderter bauzeitlicher Originalgestalt erhalten, erbaut 4. Viertel 19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Straße 49</b> Flur 3 – Flurstück 28/26	<b>WOHNHAUS</b> sehr repräsentatives großbäuerliches Wohnhaus der Gründerzeit, eingeschossig auf Souterrain mit Mansarddach, neobarocke Fassade, erbaut Ende 19. Jh.	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ernst-Thälmann-Str. 53/ 54</b> Flur 3 – Flurstück 408/32	<b>BAUERNHOF</b> sehr stattlicher Vierseithof in orts- und landschaftsbildprägender Lage am Dorfeingang, Wohnhaus 1. V. 19. Jh., zweistöckiger Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, traufständig, symmetrische Anordnung des Portals in Mittelachse und seitliche Fensterpaare, vermutlich in den 1920er oder 1930er Jahren Fachwerk teilweise durch Backstein ersetzt und verputzt unter Betonung der Fenster- und Türfaschen sowie des Gurtgesims	<b>Baudenkmal</b>
<b>Wiesenstraße 1 und 2</b> Flur 3 – Flurstücke 9/21; 10113	<b>KOLONIE</b> Häusergruppe aus zwei Neubauernhäusern, erbaut um 1950, eingeschossige, teils verputzt, teils steinsichtig in Feldsteinmauerwerk errichtete Wohnstallhäuser mit spitzen Satteldächern, errichtet für Neubauern im Zuge der Bodenreform	<b>Baudenkmal</b>
<b>Ortschaft Wahlitz</b> (bestehend aus der Gemarkung Wahlitz)		
<b>Südwestlich der Ortslage, südlich des Wegs "Zur Klus"</b> Flur 4	<b>BEFESTIGUNG</b> Reste einer alten Befestigung ("Klus")	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Östlich des Friedhofs</b> Flur 2	<b>WEGESPUREN</b> historische Wegespuren im Wald	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Östlich der Ortslage, beidseits der Bahnstrecke, südwestlich der Geflügelfarm</b> Fluren 1 und 2	<b>WÖLBACKERFLUREN</b> mittelalterlich/ frühneuzeitlich	<b>obertägiges archäologisches Kulturdenkmal</b>
<b>Bahnhofstraße 28</b> Flur 1 – Flurstück 90/43	<b>WARTEHALLE</b> kleine Wartehalle der Bahnstation Wahlitz, an der von der Berlin-Potsdam-Magdeburger Eisenbahngesellschaft 1872-74 erbauten Linie (Magdeburg –) Biederitz – Zerbst (– Roßlau – Dessau) gelegen; preußischer Typenbau bestehend aus zwei flankierenden Ziegelkopfbauten für den Fahrkartenverkauf bzw. den Stationswärter und zwischenliegender gedeckter Wartehalle als Holzkonstruktion, weitgehend im Originalbestand mit vielen Details (Fenster, Türen, Sitzbänke, Fahrkartenschalter, Schreibpult) erhalten, nunmehr seltenes, in seiner Einfachheit eindrucksvolles Zeugnis der Verkehrsgeschichte des 19. Jahrhunderts	<b>Baudenkmal</b>



**Anlage 3: Denkmalschutz** (lt. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

<b>Straße</b> Flur – Flurstück(e)	<b>OBJEKT</b> SACHBEGRIFF – Denkmalbegründung/ Erläuterung/ Beschreibung	<b>Kategorie</b>
<b>Ortschaft Wahlitz</b> (Fortsetzung)		
<b>Dorfplatz/ Dorfstraße</b> Flur 2 – Flurstück 159/95	<b>KIRCHE</b> im Kern kleiner spätromanischer Bruchsteinbau, westseitiger, mit Ziegel ausgefachter Fachwerk- turm, einfache barockzeitliche Ausstattung, Überformungen des Innenraumes im 19. und 20. Jh., bei Sanierungsarbeiten im Chorraum 2004/2005 Anlage einer quadratischen, ehemals gewölbten Gruftanlage nachgewiesen	<b>Baudenkmal</b>
<b>Kludamm/ Klusbrücke</b> Flur 4 – Flurstück 33	<b>BRÜCKE</b> Damm und Bogenbrücke, markanter Abschnitt eines aus dem Mittelalter stammenden, ehemals 36 km langen Weges über Prester und Pechau nach Magdeburg, bis 1820 die einzige hochwas- sersichere Verbindung über die Elbaue, parallel dazu seit 1842 Kunstgraben zur Entwässerung der Senken um Kariith und Pöthen zur Ehle hin; 1614 Einrichtung einer Grenzstation zwischen Magdeburg bzw. ab 1680 Kurbrandenburg und dem sächsischen Amt Gommern (Stadtwappens- tein von Magdeburg mit Datierung 1614); Ruine eines ursprünglich als Mönchsklausen ("Klus") errichteten, später als Wachhaus genutzten Bruchsteinbaus, insgesamt besonders anschauli- ches und daher hochrangiges Dokument der regionalen Verkehrs- und Landesgeschichte; Ur- sprungsstandort des derzeit in Gommern befindlichen Grenzsteins	<b>Baudenkmal</b>







**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**A: Kennzeichnungspflichtige Standorte**  
(im F-Plan nachrichtlich übernommen)

Inventar- Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
13322	DK-Kontamination im Gleisbereich	75-Altstandort	Prödel
30019	Stallanlage ehem. LPG (T) Vehlitz	75-Altstandort	Vehlitz
30256	Deponie Gommern	75-Altablagerung - Deponien	Gommern / Dannigkow
30259	Tankstelle (Altstandort)	75-Altstandort	Gommern
30264	Tierkörperverwertung	75-Altstandort	Gommern
30266	Ehem. BHG	75-Altstandort	Gommern
30347	Mülldeponie am Bahndamm	75-Altablagerung - Deponien	Gommern
30488	Tankstelle und Öllager Heinrichstal	75-Altstandort	Gommern
30490	Ölsammelgruben [2 Flächen]	75-Altstandort	Gommern
30493	Schrottplatz	75-Altstandort	Gommern
30495	Bitumenanlage	75-Altstandort	Gommern
30508	Werkstatt im Garagenhof GWU	75-Altstandort	Gommern
30513	Tankstelle Minol	75-Altstandort	Gommern
30516	Kläranlage ZRAW	75-Altstandort	Gommern
30677	Härterei	75-Altstandort	Gommern
30713	Ehem. Lokschuppen mit Tank	75-Altstandort	Gommern
30789	Tankbehälter ehem. MTS	75-archivierte Fläche	Gommern
30845	Petroleumkeller	75-Altstandort	Nedlitz – Am Bahnhof
30915	Plattenwerk Dannigkow [2 Flächen]	75-archivierte Fläche	Dannigkow – Plattensee
30932	Aschedeponie Vehlitz Ziegelei	75-Altablagerung - Deponien	Vehlitz
30963	Kontamination am Graben	75-Altstandort	Wahlitz
30964	Tontagebau Vehlitz	75-Altablagerung - Deponien	Vehlitz
34267	Technikstützpunkt	75-Altstandort	Leitzkau

**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**B: Weitere Standorte** (im F-Plan nicht kennzeichnungspflichtig)

Inventar-Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
13180	Silo am Bahnhof	75-Altstandort	Lübs
13181	Silo am Busch	75-Altstandort	Lübs
13182	Rinderstall Lübs	75-Altstandort	Lübs
13183	Schweineställe am Busch	75-Altstandort	Lübs
13184	Schafstall Lübs	75-Altstandort	Lübs
13185	Tankstelle Lübs	75-Altstandort	Lübs
13186	Silo am Leitzkauer Weg	75-Altstandort	Lübs
13187	Silo am Kreuzweg	75-Altstandort	Lübs
13188	Giftlager	75-Altstandort	Lübs
13189	Müllkippe Gödnitz	75-Altstandort - Deponien	Lübs
13200	Rinderstall Prödel	75-Altstandort	Prödel
13201	Alter Rinderstall	75-Altstandort	Prödel
13202	Silo Kressow	75-Altstandort	Dannigkow
13203	Schafstall Prödel	75-Altstandort	Prödel
13204	Prödeler Waldkippe	75-Altstandort - Deponien	Prödel
13325	Öl-/Petroleumkeller	75-Altstandort	Lübs
13337	Öl-/Petroleumbunker	75-Altstandort	Prödel
13541	Müllkippe Pistolenbusch	75-Altstandort - Deponien	Ladeburg
13542	Müllkippe Ladeburg Sportplatz	75-Altstandort - Deponien	Ladeburg
14251	Melkstand Elbwiesen	75-Altstandort	Prödeler See
30001	Futtersilo	75-Altstandort	Dannigkow
30002	Wilde Müllkippe	75-Altstandort - Deponien	Dannigkow
30003	Rinder- und Schafstallanlage	75-Altstandort	Dannigkow
30004	Schweinestallanlage	75-Altstandort	Dannigkow
30005	Maschinenhalle LPG (P) Vehlitz	75-Altstandort	Dannigkow
30006	Friedhof Dannigkow	75-archivierte Fläche	Dannigkow
30007	Düngerplatz	75-archivierte Fläche	Dannigkow
30008	Ehem. LPG (T) Hof R. Schröder	75-Altstandort	Dannigkow
30009	Schweinestall Friedrichstraße 23	75-Altstandort	Dannigkow
30010	Rinderstall Gehöft Lange	75-Altstandort	Dannigkow
30011	Müllkippe am Sportplatz	75-Altstandort - Deponien	Dannigkow
30012	Düngerlagerplatz	75-archivierte Fläche	Dannigkow
30013	Mülldeponie	75-archivierte Fläche	Dannigkow – Plattensee
30014	Wilde Müllkippe am Plattenwerk	75-Altstandort - Deponien	Dannigkow – Plattensee
30015	Müllkippe Erdberg	75-Altstandort - Deponien	Vehlitz
30016	Ehem. Müllkippe nördlich der Ladeburger Straße	75-Altstandort - Deponien	Vehlitz
30017	Wilde Deponie nördlich der Ziegelei Vehlitz	75-Altstandort - Deponien	Vehlitz
30018	Dungplatz der LPG (T) Vehlitz	75-archivierte Fläche	Vehlitz
30020	Grashofs Koppel Technik-Stützpunkt	75-Altstandort	Vehlitz
30021	Technik Stützpunkt Langes Hof	75-Altstandort	Vehlitz
30022	Schafstall Kaminscher Hof	75-archivierte Fläche	Vehlitz
30023	Rinderstall LPG (T) Vehlitz i.L.	75-archivierte Fläche	Vehlitz
30024	Schweinestall LPG (T) Vehlitz	75-archivierte Fläche	Vehlitz

**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**B: Weitere Standorte** (im F-Plan nicht kennzeichnungspflichtig)

–Fortsetzung–

Inventar-Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
30025	Komplexstützpunkt LPG (P) Vehlitz	75-Altstandort	Vehlitz
30027	Doppel-Futtersilo	75-Altstandort	Gommern
30028	Friedhof Vehlitz	75-archivierte Fläche	Vehlitz
30036	Ehem. Mülldeponie	75-archivierte Fläche	Karith
30037	Rinderstall Otte	75-Altstandort	Karith
30038	Schafstall Volksgut des Klostergutes Kampf	75-Altstandort	Karith
30039	Friedhof Karith	75-archivierte Fläche	Karith
30040	Brennerei und Stallung Klostergut	75-Altstandort	Karith
30041	Düngerplatz Gemarkung nördlich Karith	75-archivierte Fläche	Karith
30042	Kompostierplatz des ACZ-Büden	75-archivierte Fläche	Karith
30043	Schweinemastanlage Pöthen Seewiese	75-Altstandort	Pöthen
30044	Gutshof ehem. LPG (T) Menz	75-Altstandort	Pöthen
30045	Öl-/Petroleumkeller DBAG	75-Altstandort	
30046	Tankstelle ehem. LPG (P) Menz	75-Altstandort	Pöthen
30047	Friedhof Pöthen	75-archivierte Fläche	Pöthen
30048	KIM-Pöthen Nr. 1 [6 Flächen]	75-Altstandort	Pöthen
30049	KIM-Pöthen Nr. 2 [7 Flächen]	75-Altstandort	Pöthen
30050	Futtersilo westlich Pöthen und Düngerplatz	75-Altstandort	Pöthen
30051	Mülldeponie südlich Bahnhof Büden	75-Altablagerung - Deponien	Nedlitz – Am Bahnhof
30052	Rinderställe	75-Altstandort	Nedlitz
30053	Futtersilo am Kienberg	75-Altstandort	Nedlitz
30055	Schafstall	75-Altstandort	Nedlitz
30056	Friedhof Nedlitz	75-archivierte Fläche	Nedlitz
30057	Kläranlage	75-Altstandort	Nedlitz
30067	ACZ Büden	75-Altstandort	Nedlitz – Am Bahnhof
30071	Ehem. Mülldeponie	75-Altablagerung - Deponien	Wahlitz
30072	Kuhstallanlage	75-Altstandort	Wahlitz
30073	Rinderstallanlage	75-Altstandort	Wahlitz
30074	Schweinstallanlage	75-Altstandort	Wahlitz
30075	Geflügelmastanlage	75-Altstandort	Wahlitz
30076	Geflügelhaltung Mastbereich Wahlitz [2 Flächen]	75-Altstandort	Wahlitz
30077	Friedhof Wahlitz	75-archivierte Fläche	Wahlitz
30083	Futtersilo südwestlich Menz	75-Altstandort	Menz
30084	Wilde Müllablagerung östlich Gübs	75-Altablagerung - Deponien	Menz
30085	Mülldeponie am ehem. Bahnübergang	75-Altablagerung - Deponien	Menz
30086	Geflügelhaltung	75-Altstandort	Menz
30087	Rinderstallanlage	75-Altstandort	Menz
30088	Friedhof Menz	75-archivierte Fläche	Menz
30089	Wilde Mülldeponie Sportplatz Menz	75-archivierte Fläche	Menz
30090	Technikstützpunkt Feldbau Menz	75-Altstandort	Menz
30091	Stellplatz für Landtechnik	75-Altstandort	Menz
30092	Bruthaus Menz	75-archivierte Fläche	Menz

**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**B: Weitere Standorte** (im F-Plan nicht kennzeichnungspflichtig)

–Fortsetzung–

Inventar-Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
30253	Abwasseranlage Vogelsang	75-Altstandort	Gommern – Vogelsang
30254	Verrieselungsfläche Gerstenlaake	75-Altstandort	Gommern – Vogelsang
30255	Mülldeponie Krankenhaus	75-Altablagerung - Deponien	Gommern – Vogelsang
30257	Wilde Müllkippe Fläche "Bilkenroth"	75-Altablagerung - Deponien	Gommern
30258	Tankstelle neben der Kirche	75-Altstandort	Gommern
30260	Autowerkstatt mit ehem. Tankstelle	75-Altstandort	Gommern
30261	Tankstelle an der Gaststätte	75-Altstandort	Gommern
30262	Spielplatz (Altstandort Bunker)	75-archivierte Fläche	Gommern
30263	Müllkippe Betriebsgelände	75-Altablagerung - Deponien	Gommern
30265	Umschlagplatz Schalöl (Rampe)	75-archivierte Fläche	Gommern
30469	Restloch am BW 14	75-Altablagerung - Deponien	
30489	Phosphatierschlammgrube Halle 2	75-Altstandort	Gommern
30491	Schuhfabrik Roter Stern, Betriebst. G.	75-Altstandort	Gommern
30492	Autoverwertung Abschleppdienst Kfz-Teile	75-Altstandort	Gommern
30494	Vihsammelstelle	75-Altstandort	Gommern
30496	Berghalde Zuckerfabrik	75-Altablagerung - Deponien	Gommern
30497	Speicher (ehem. Zuckerfabrik) [4 Flächen]	75-Altstandort	Gommern
30498	Rinderstall	75-Altstandort	Gommern
30499	Geräte-Stützpunkt	75-Altstandort	Gommern
30500	Schweinstall	75-Altstandort	Gommern
30501	Trafostation am Neubau	75-archivierte Fläche	Gommern
30502	Öllager ZRAW	75-Altstandort	Gommern
30503	Rückversandplatz Maschinengruppen	75-Altstandort	Gommern
30504	Trafostation 4-7	75-Altstandort	Gommern
30505	Spezialwerkstatt Werkzeug- und Maschinenbau	75-Altstandort	Gommern
30506	Abscheider	75-Altstandort	Gommern
30507	Heizhaus MABGO (ZRAW) mit Kohlenanlage	75-Altstandort	Gommern
30509	Diesel-Notstromstation/ Kompressor- station	75-Altstandort	Gommern
30510	Trafostation 1-3 MABGO	75-archivierte Fläche	Gommern
30511	Acetylen Station ZRAW	75-Altstandort	Gommern
30512	Hebestelle Kläranlage ZRAW	75-Altstandort	Gommern
30514	Schießplatz Schießstand	75-Altstandort	Gommern
30515	Abwasserhebestelle am Kellerberg	75-Altstandort	Gommern
30517	Kuhstallanlage Gerstenberg	75-Altstandort	Gommern – Vogelsang
30518	Tierlagerhaus am Kienberg	75-Altstandort	Nedlitz
30648	Ehem. LPG Hof, MTS	75-Altstandort	Dannigkow
30670	BLZ Werkstatt	75-Altstandort	Gommern
30671	Modellgarten	75-Altstandort	Gommern
30672	Kfz-Halle 18K	75-Altstandort	Gommern
30673	Alte Schmiede Halle 1	75-Altstandort	Gommern



**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**B: Weitere Standorte** (im F-Plan nicht kennzeichnungspflichtig)

–Fortsetzung–

Inventar-Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
30674	Halle Behälterbau	75-Altstandort	Gommern
30675	Alter Lokschuppen	75-Altstandort	Gommern
30676	Farbspritzerei [2 Flächen]	75-Altstandort	Gommern
30678	Straße 1 Lohnhärtere	75-Altstandort	Gommern
30679	Triwäsche	75-Altstandort	Gommern
30680	Batteriestation	75-Altstandort	Gommern
30681	Sperrmülllager	75-Altstandort	Gommern
30682	Alte Betriebstankstelle	75-Altstandort	Gommern
30683	Neutralisationsanlage	75-Altstandort	Gommern
30684	Fettabscheider Küche	75-Altstandort	Gommern
30685	Labor und Materialprüfung	75-Altstandort	Gommern
30686	Farbkannenlager	75-Altstandort	Gommern
30687	Sandstrahlplatz	75-Altstandort	Gommern
30688	Entzunderungshalle für BAR	75-Altstandort	Gommern
30689	Elektrokarrenladestation	75-Altstandort	Gommern
30690	Konsumgüterhalle	75-Altstandort	Gommern
30691	Straßentankstelle Graßhoff	75-Altstandort	Gommern
30692	Straßentankstelle Milchladen	75-Altstandort	Gommern
30693	Straßentankstelle Kauert	75-Altstandort	Gommern
30694	Straßentankstelle Drogerie Seiffert	75-Altstandort	Gommern
30695	Klärgrube Gymnasium I	75-Altstandort	Gommern
30696	Klärgrube Gymnasium II	75-Altstandort	Gommern
30697	Klärgrube Waldkindergarten	75-Altstandort	Gommern
30698	Alte Schmiede Gommern	75-Altstandort	Gommern
30699	Wilde Müllablagerung "Waldfrieden"	75-Altstandort - Deponien	Gommern
30700	Bahnhofsgarten	75-Altstandort	Gommern
30703	Verfüllte Kiesgrube	75-Altstandort - Deponien	Dannigkow – Plattensee
30704	Alte Schießbahn am Waldschlösschen	75-Altstandort	Gommern
30705	Autowasch- und Pflegedienst Georgi	75-Altstandort	Gommern
30707	Mischfuttermittelwerk	75-Altstandort	Gommern
30708	Schlammteiche der Zuckerfabrik	75-Altstandort - Deponien	Gommern
30709	Abwassersammelgrube Vogelsang	75-Altstandort	Gommern – Vogelsang
30711	Müllkippe Karl-Marx Straße	75-Altstandort - Deponien	Gommern
30817	Ehem. Öllager Stw/GNW	75-Altstandort	Gommern
30830	PGH Frohes Bauen	75-Altstandort	Gommern
30831	Wäscherei	75-Altstandort	Gommern
30919	Pumpenhaus Nedlitz	75-Altstandort	Nedlitz
30928	Schlachthof	75-Altstandort	Gommern
30931	Deponie Vehlitz	75-Altstandort - Deponien	Vehlitz
34015	Silo am Rinderstall	75-Altstandort	Leitzkau
34240	Müllkippe Neuer Krug	75-Altstandort - Deponien	Dornburg – Neuer Krug
34241	Deponie Bienenweide	75-Altstandort - Deponien	Dornburg
34242	Hangmüllkippe Dornburg	75-Altstandort - Deponien	Dornburg
34243	Melkstand	75-Altstandort	Dornburg

**Anlage 4: Altlasten** (lt. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land)**B: Weitere Standorte** (im F-Plan nicht kennzeichnungspflichtig)

–Fortsetzung–

Inventar-Nr.	Beschreibung	Vorhaben	Ortslage (Gemarkung/ Ortschaft)
34244	Betankungsfläche	75-Altstandort	Dornburg
34245	Mistplatte	75-Altstandort	Dornburg
34246	Schäferei, Schweinestall	75-Altstandort	Dornburg – Alt.Schäferei
34247	Düngerplatz Neuer Krug	75-Altstandort	Dornburg – Neuer Krug
34248	Silo [2 Flächen]	75-Altstandort	Dornburg – Alt.Schäferei
34249	Werkstatt	75-Altstandort	Dornburg
34250	Tankstelle	75-Altstandort	Dornburg
34251	Fuhrunternehmen Krug	75-Altstandort	Dornburg
34252	Garagen	75-Altstandort	Dornburg
34253	Güllefläche Bullenwiese	75-Altstandort	Dornburg – Neuer Krug
34254	Schießplatz	75-Altstandort	Dornburg
34255	Tankstelle Funkstation	75-Altstandort	Leitzkau
34256	PGH	75-Altstandort	Leitzkau
34257	Alte Hausmüllkippe	75-Altablagerung - Deponien	Ladeburg
34258	Kfz-Werkstatt Ritter	75-Altstandort	Leitzkau
34259	Technikstützpunkt Dorfstraße	75-Altstandort	Ladeburg
34260	Müllkippe Loburger Straße	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau
34261	Leitzkauer Müllkippe (Schweineweide)	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau
34262	Müllkippe Hohenlochau	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau – Hohenlochau
34263	Müllhalde Ziegelei (Prödel)	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau
34264	Deponie Putzmans Loch	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau
34265	Müllkippe an der schwarzen Feldscheune	75-Altablagerung - Deponien	Leitzkau
34266	Laugenbehälter	75-Altstandort	Leitzkau
34268	Rinderstall	75-Altstandort	Leitzkau
34269	MAS Tankstelle Leitzkau	75-Altstandort	Leitzkau
34270	Tankstelle ESSO [2 Flächen]	75-Altstandort	Leitzkau
34271	Schafstall am Ortseingang von Gommern	75-Altstandort	Leitzkau
34272	Shell Tankstelle [2 Flächen]	75-Altstandort	Leitzkau
34273	Minol Tankstelle MVT S223	75-Altstandort	Leitzkau
34274	Bullenställe und Rinderställe	75-Altstandort	Leitzkau
34275	Shell Tankstelle	75-Altstandort	Leitzkau
34276	Stallanlage mit Silo	75-Altstandort	Leitzkau
34290	Schadstoffdeponie Ladeburg	75-Altablagerung - Deponien	Ladeburg
34291	Müllkippe Ladeburg Süd	75-Altablagerung - Deponien	Ladeburg
34292	Müllkippe ehem. Bahndamm	75-Altablagerung - Deponien	Ladeburg
34293	Tankstelle für Traktoren	75-Altstandort	Ladeburg
34294	Rinderstall Dalchauer Straße	75-Altstandort	Ladeburg
34295	Silo am Dalchauer Weg	75-Altstandort	Ladeburg
34296	Rinderstall in Ort	75-Altstandort	Ladeburg
34297	Altmüllkippe Dorfstraße	75-Altablagerung - Deponien	Ladeburg
34298	Agrarflugplatz [2 Flächen]	75-Altstandort	Ladeburg

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

**Prognose  
Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 19.02.1999 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow 2. Kressow 3. Plattensee</b>						
1.1	0,64		Acker	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Zuordnung zum bestehenden Siedlungskörper</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Reduzierung  
Umweltauswirkungen**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 19.02.1999 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow 2. Kressow 3. Plattensee</b>						
W 1	1,01		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,39		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 3	0,40		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 19.02.1999 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow 2. Kressow 3. Plattensee</b>						
W 4	0,28		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche, Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 5	0,37		Bebauung Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 6	0,49		Acker Grünland	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 7	0,67		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 8	0,17		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	1,24		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,39		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen**

<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
<b>Nr. Fläche</b>	<b>Größe</b> (ha)	<b>Status</b> (§§)	<b>Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen</b>			<b>Status Bauleitplanung / Zulässigkeit</b>  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			<b>CIR</b> (bis 2008) aktualisiert (2015)	<b>FNP</b> 19.02.1999 wirksam	<b>FNP</b> Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow</b>						
<b>2. Kressow</b>						
<b>3. Plattensee</b>						
W 3	0,40		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 4	0,28		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche, Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 5	0,37		Bebauung Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 6	0,49		Acker Grünland	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 7	0,67		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 8	0,17		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 19.02.1999 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow 2. Kressow 3. Plattensee</b>						
M 1	0,87		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	0,37		Grabeland Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet</li> </ul>
M 3	0,37		Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP OT Kressow</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
S 1	2,42	LSG	Wald	S (Wochenend- haus)	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP Plattensee 1.Änderung</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild, Walderhalt</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
S 2	9,10	LSG	Bebauung (Bungalow) anthropogene Fläche Gehölz Trockenrasen	S (Wochenend- haus)	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP Plattensee 1.Änderung</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt Landschaftsbild, Walderhalt</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
S 3	1,99	LSG	Wald Bebauung	S (Ferienhaus)	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP Plattensee 1.Änderung</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt Landschaftsbild, Walderhalt</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Baufächen: Umweltauswirkungen**

<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
<b>Nr. Flä- che</b>	<b>Größe</b> (ha)	<b>Status</b> (§§)	<b>Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen</b>			<b>Status Bauleitplanung / Zulässigkeit</b>  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			<b>CIR</b> (bis 2008) aktualisiert (2015)	<b>FNP</b> 19.02.1999 wirksam	<b>FNP</b> Neuaufstellung	
<b>1. Dannigkow 2. Kressow 3. Plattensee</b>						
S 4	2,28	LSG	Wald Bebauung	S (Ferienhaus)	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP Plattensee 1.Änderung</li> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt Landschaftsbild, Walderhalt</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 1	5,29		Acker	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

<b>Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse</b>						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	
<b>4. Dornburg</b>						
4.1	0,31	BR LSG	Grünland Gehölze (Obst)	-	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - vorhandene Gehölze erhalten / ersetzen
4.2	0,19	BR LSG	Grünland	-	M	- Versiegelung, Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - geringfügiger Eingriff / Kompensationserfordernis - Zuordnung zum bestehenden Siedlungskörper
<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	
<b>4. Dornburg</b>						
./.						



## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 29.02.1999 wirks., 1. Berichtigung seit 08.02.2008 wirks.	FNP Neuaufstellung	
<b>5. Gommern</b>						
<b>6. Vogelsang</b>						
5.1	0,21		Hausgarten	Grünfläche	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Umnutzung / Nachverdichtung</li> </ul>
5.2	0,28		Hausgarten	Grünfläche	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Umnutzung / Nachverdichtung</li> </ul>
5.3	1,20		Wald	Wald	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- hohes Konfliktpotenzial</li> <li>- Verdrängung / Störung von Arten und Lebensgemeinschaften</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Waldumwandlung</li> </ul>
5.4	1,01		Wald	Wald	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Verdrängung / Störung von Arten und Lebensgemeinschaften</li> <li>- hohes Konfliktpotenzial</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Waldumwandlung</li> </ul>
5.5	0,39		Acker Grünland	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- Abstand halten von Fließgewässern / FFH (Ehle)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Prognose Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR  (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP  29.02.1999 wirks., 1. Berichtigung seit 08.02.2008 wirks.	FNP  Neuaufstellung	
<b>5. Gommern</b>						
<b>6. Vogelsang</b>						
5.6	5,16	Biotop	Acker Grünland	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- Abstand halten von Fließgewässern / FFH (Ehle)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
5.7	2,35	Nähe FFH	Grünland	M	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Abstand halten von Fließgewässer / FFH (Ehle)</li> <li>- ggf. Immissionsschutz (B246a)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
5.8	6,99		Ackerbrache Grabeland Gehölze	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche (Dauerkleingärten)	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> </ul>
5.9	3,14		Acker	Grünfläche	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> </ul>
5.10	12,58		Acker Grünland Grabeland	G	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- vorgeprägter Standort (Gewerbe, Industrie)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Prognose Umweltauswirkungen						
Nr. Flä- che	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR  (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP  29.02.1999 wirks., 1. Berichtigung seit 08.02.2008 wirks.	FNP  Neuaufstellung	
<b>5. Gommern</b>						
<b>6. Vogelsang</b>						
						-
5.11	0,63		Hausgarten Acker	M	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- ggf. Immissionsschutz (Bahn)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
5.12	0,92		Acker Hausgarten	G	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- ggf. Immissionsschutz (Bahn)</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
5.13	1,39		Acker	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
5.14	0,69	LSG Ü-gebiet	Grünland Bebauung	M	M	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- vorgeprägter Standort: ehemalige Tankstelle</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 29.02.1999 wirks., 1. Berichtigung seit 08.02.2008 wirks.	FNP Neuaufstellung	
<b>5. Gommern</b>						
<b>6. Vogelsang</b>						
W 1	20,82		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF, B-Plan)</li> </ul>
W 2	3,16		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 3	2,06		Bebauung Wald Grünland	W	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, Walderhalt</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 4	0,58		Garagenhof Gehölze	W	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- Entseigelungspotenzial</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	2,58		Grünland	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	8,70		Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 3	0,47		Bebauung Haugärten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 29.02.1999 wirks., 1. Berichtigung seit 08.02.2008 wirks.	FNP Neuaufstellung	
<b>5. Gommern</b>						
<b>6. Vogelsang</b>						
M 4	0,73	Nähe FFH und LSG	Bebauung	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 1	10,10		Grünland	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 2	3,87		Gehölze Acker	G	Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen und Wald</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 3	1,48		Acker Grünland	G	Fläche für Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
S 1	1,03		Wald	S (Klinik)	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Nutzung / Bestandschutz</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

**Prognose  
Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 18.04.2001 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>7. Karith 8. Pöthen</b>						
8.1	0,33		Grünland Hausgarten	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Umnutzung / Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Reduzierung  
Umweltauswirkungen**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 18.04.2001 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>7. Karith 8. Pöthen</b>						
W 1	1,92		Hausgarten	W	Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,75		Acker Grünland	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 3	1,20		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen****Reduzierung  
Umweltauswirkungen**

Nr. Flä- che	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 18.04.2001 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>7. Karith</b>						
<b>8. Pöthen</b>						
M 1	0,79	tlw. LSG	Hausgarten	M	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 2	1,03		Hausgarten	M	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt Orts- und Landschaftsbild - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 3	2,00		Hausgarten Friedhof Acker Grünland	M	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 4	0,48		Bebauung	M	Fläche für die Landwirtschaft	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 5	0,48		Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
G 1	3,42		Wald Grünland	G	Wald	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit - Erhalt von Waldflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet
G 2	2,29		Acker	G	Fläche für die Landwirtschaft	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

### Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	

#### 9. Ladeburg

9.1	0,28		Acker	-	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> </ul>
9.2	2,93		Acker	-	G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- betriebliche Erweiterung</li> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- geringfügiger Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> </ul>
9.3	0,10		Hausgarten		G	<ul style="list-style-type: none"> <li>- betriebliche Erweiterung</li> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- geringfügiger Eingriff / Kompensationserfordernis</li> <li>- Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten</li> </ul>

### Reduzierung Umweltauswirkungen

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	

#### 9. Ladeburg

./.						
-----	--	--	--	--	--	--



## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

### Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 01.12.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>10. Leitzkau 11. Hohenlochau</b>						
10.1	0,46		Grünland Hausgarten	M Garten	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten
10.2	0,29		Acker	Fläche für die Landwirtschaft	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - Eingriff / Kompensationserfordernis - Übergang in die Landschaft durch Eingrünung gestalten

### Reduzierung Umweltauswirkungen

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 01.12.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>10. Leitzkau 11. Hohenlochau</b>						
W 1	3,86		Acker Hausgarten	W	Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
W 2	1,66		Grünland Gehölze	W	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - keine Nachverdichtung - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 01.12.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>10. Leitzkau</b>						
<b>11. Hohenlochau</b>						
W 3	0,84		Obstwiese	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan "Wohngebiet Plankenbreite"</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 4	1,71		Bebauung Grünland	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet</li> </ul>
W 5	1,29		Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	2,61		Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	1,42		Grünland	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 3	0,36		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 4	3,18		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 5	0,22		Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen**

<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
<b>Nr. Fläche</b>	<b>Größe</b> (ha)	<b>Status</b> (§§)	<b>Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen</b>			<b>Status Bauleitplanung / Zulässigkeit</b>  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			<b>CIR</b> (bis 2008) aktualisiert (2015)	<b>FNP</b> 01.12.1992 wirksam	<b>FNP</b> Neuaufstellung	
<b>10. Leitzkau</b>						
<b>11. Hohenlochau</b>						
M 6	0,27		Grünland	M	Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 1	5,57		Acker Grünland Hausgarten	G	Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 2	2,59		Bebauung Grünland	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
GB 1	1,59		Acker Gehölze	Gemeinbedarf	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
GB 2	0,94		Gehölze Parkanlage	Gemeinbedarf	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

**Prognose  
Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse**

Nr. Flä- che	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	

**12. Lübs**

12.1	0,38		Hausgarten	-	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - geringfügiger Eingriff / Kompensationserfordernis - Umnutzung / Nachverdichtung
12.2	0,26		Hausgarten	-	M	- Versiegelung / Bodenentzug - Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter - geringfügiger Eingriff / Kompensationserfordernis - Umnutzung / Nachverdichtung

**Reduzierung  
Umweltauswirkungen**

Nr. Flä- che	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	

**12. Lübs**

./.						
-----	--	--	--	--	--	--

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

### Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 10.01.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>13. Menz</b>						
13.1	0,75		Wald	W	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- hohes Konfliktpotenzial</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationsbedarf</li> <li>- Waldumwandlung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

### Reduzierung Umweltauswirkungen

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 10.01.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>13. Menz</b>						
W 1	9,51		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,78		Wald Gehölze	W	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Walderhalt</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 3	1,17		Wald	W	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Walderhalt</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 10.01.1992 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>13. Menz</b>						
W 4	0,37		Grünland	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	0,33		Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Erhalt historischer Ortsränder / Landschaftsbild und traditioneller Bewirtschaftungsformen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	6,83		Hausgarten Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Erhalt historischer Ortsränder / Landschaftsbild und traditioneller Bewirtschaftungsformen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 3	7,95		Acker Wald Trockenrasen	M	Grünfläche Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Biotopschutz, Walderhalt</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 4	2,73		Wald	M	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen und Waldflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 1	15,30		Acker Grünland	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen**

<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
<b>Nr. Flä- che</b>	<b>Größe</b>  (ha)	<b>Status</b>  (§§)	<b>Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen</b>			<b>Status Bauleitplanung / Zulässigkeit</b>  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			<b>CIR</b>  (bis 2008) aktualisiert (2015)	<b>FNP</b>  10.01.1992 wirksam	<b>FNP</b>  Neuaufstellung	
<b>13. Menz</b>						
G 2	12,94		Acker	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 3	12,76		Acker Grünland	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

### Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	
<b>14. Nedlitz</b>						
<b>15. Nedlitz – Am Bahnhof</b>						
./.						

### Reduzierung Umweltauswirkungen

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP -	FNP Neuaufstellung	
<b>14. Nedlitz</b>						
<b>15. Nedlitz – Am Bahnhof</b>						
M 1	3,18		Grünland Bebauung	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan: "Mühlenbreite – Gommerner Str."</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet</li> </ul>



## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

**Prognose  
Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 13.09.1994 wirksam	FNP Neuaufstellung	

**16. Prödel**

./.						
-----	--	--	--	--	--	--

**Reduzierung  
Umweltauswirkungen**

Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 13.09.1994 wirksam	FNP Neuaufstellung	

**16. Prödel**

W 1	1,31		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,47		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 3	0,34		Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	0,97		Hausgarten Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft (0,33) Grünfläche (0,64)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 13.09.1994 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>16. Prödel</b>						
M 2	1,12		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 3	1,10		Hausgarten Grünland Acker	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 4	3,39		Hausgarten Grünland Acker Gehölze	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 5	0,46		Hausgarten	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 6	1,18	BR LSG	Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 7	0,42	BR LSG	Acker	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 8	0,33	BR LSG	Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

**Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen**

<b>Reduzierung Umweltauswirkungen</b>						
<b>Nr. Fläche</b>	<b>Größe</b> (ha)	<b>Status</b> (§§)	<b>Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen</b>			<b>Status Bauleitplanung / Zulässigkeit</b>  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			<b>CIR</b> (bis 2008) aktualisiert (2015)	<b>FNP</b> 13.09.1994 wirksam	<b>FNP</b> Neuaufstellung	
<b>16. Prödel</b>						
M 9	0,21		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 10	0,26		Hausgarten Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 1	0,70	BR LSG	Acker	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
G 2	0,82	BR LSG	Acker Gehölze Grabeland	G	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
S 1	0,29		Acker	S	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 24.02.2000 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>17. Vehlitz</b>						
.						
Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 24.02.2000 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>17. Vehlitz</b>						
W 1	0,89	Nähe FFH	Hausgarten	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt historischer Ortsränder / Landschaftsbild und traditioneller Bewirtschaftungsformen</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
W 2	0,87		Grünland Acker	W	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 1	1,94		Acker	M	Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	0,96		Hausgarten Obstwiese	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP 24.02.2000 wirksam	FNP Neuaufstellung	
<b>17. Vehlitz</b>						
M 3	0,80		Grünland Teich Hausgarten Bebauung Wald	M	Grünfläche	- Rücknahme ursprünglicher Planung / Nutzungsabsicht - Erhalt innerörtlicher Grünflächen, Biotopschutz - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 4	0,51	Nähe FFH	Hausgarten	M	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt historischer Ortsränder / Landschaftsbild und traditioneller Bewirtschaftungsformen - Gartenzone / Grüngürtel - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 5	2,06		Grünland Acker	M	Grünfläche (0,93) Fläche für die Landwirtschaft (1,13)	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt von Landwirtschaftsflächen - Gartenzone / Grüngürtel - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
M 6	0,49	Nähe FFH	Hausgarten Bebauung	M	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt historischer Ortsränder / Landschaftsbild und traditioneller Bewirtschaftungsformen - Gartenzone / Grüngürtel - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
G 1	1,01		Gehölze Grünland	G	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - Erhalt bestehender Eingrünung - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)
G 2	3,19		Bebauung	G	Grünfläche	- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung - bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF) - Sanierung / Rekultivierung ehem. Deponiestandort

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Prognose Umweltauswirkungen / Handlungserfordernisse						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP	FNP Neuaufstellung	
<b>18. Wahlitz</b>						
18.1	1,47		Grünland Gehölze	M	W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Bodenentzug</li> <li>- Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter</li> <li>- Eingriff / Kompensationsbedarf</li> <li>- vorhandene Gehölze erhalten / ersetzen</li> <li>- Umnutzung / Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP	FNP Neuaufstellung	
<b>18. Wahlitz</b>						
W 1	16,21		Wald	W	Wald Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BP "WR Waldsiedlung" (anteilig)</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- positive Auswirkung auf einzeln Schutzgüter</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF, B-Plan)</li> </ul>
W 2	1,80		Wald Hausgarten	W	Wald Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Erhalt von Waldfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP	FNP Neuaufstellung	
<b>18. Wahlitz</b>						
W 3	1,21		Hausgarten Grünland Obstwiese	W	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt der Gehölze</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet</li> </ul>
M 1	1,79		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Grünfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 2	3,85		Grünland	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 3	2,00		Wald	M	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Erhalt von Waldfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 4	5,77		Wald	M	Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Erhalt von Waldfläche</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 5	2,32		Hausgarten Grünland Sportplatz	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Gartenzone / Grüngürtel</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

## Anlage 7: Bauflächen: Umweltauswirkungen

Reduzierung Umweltauswirkungen						
Nr. Fläche	Größe (ha)	Status (§§)	Flächennutzung / Biotop- und Nutzungstypen			Status Bauleitplanung / Zulässigkeit  wahrscheinliche Umweltauswirkungen (Hauptwirkfaktoren)
			CIR (bis 2008) aktualisiert (2015)	FNP	FNP Neuaufstellung	
<b>18. Wahlitz</b>						
M 6	3,34		Hausgarten Grünland	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>
M 7	0,60		Hausgarten	M	Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan Nr. 5 "Gänsebreite"</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Grünfläche</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF, B-Plan)</li> </ul>
M 8	2,40		Hausgarten Grünland Erwerbsgartenbau	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan Nr. 5 "Gänsebreite"</li> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF, B-Plan)</li> </ul>
M 9	0,85	tlw. LSG	Grünland	M	Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung geplanter Baufläche / Versiegelung</li> <li>- Erhalt von Landwirtschaftsflächen</li> <li>- keine Nachverdichtung</li> <li>- bauliche Nutzung ausgewiesen / vorbereitet (FNP-wF)</li> </ul>

FNP-wF = Flächennutzungsplan wirksame Fassung



**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
F1	2,69	-	Bio 6 +7	- Grünland	- Grünfläche	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F2	0,44		B 2 Bio 8	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F3	1,48	-	Bio 3 + 8 B 3	- Ruderalflur	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F4	4,49	- LSG - ÖVS	N 3	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F5	2,26	-	N 2 Bio 1 + 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Optionsfläche (längerfristig)
F6						Fläche entfallen
F 7	16,65	- FFH - LSG	N 3	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 8	1,61	- LSG	Bio 6 + 7	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 9	6,67	- ÖVS	N 3	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Optionsfläche (längerfristig)
F 10		-		-	-	Fläche entfallen
F 11	0,48	- ÖVS	Bio 2	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 12						Fläche entfallen
F 13	3,39	-	B 2 + 4	- Grünland - Gehölze	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 14	2,75	-	Bio 8 B 2	- Acker - Gehölze	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 15	0,49	-	B 2 + 4 Bio 8	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 16	2,48	-	Bio 8 B 2	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
F 17	0,80	-	B 2 + 4	- Acker - Gehölze	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 18	5,53		N 2 Bio 1 + 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 19	2,55	-	Bio 2 B 3	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 20	7,39	- BR - LSG	N 1 + 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 21	2,72	- BR - FFH - LSG - ÖVS - ÜG	N 1 B 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 22	6,09	- BR - FFH - LSG - ÖVS - ÜG	N 1 B 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 23	7,04	- BR - FFH - LSG - ÖVS - ÜG	N 1 B 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 24	5,04	- BR - FFH - LSG - ÖVS - ÜG	N 1 B 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
F 25	9,66	- BR - FFH - LSG - ÖVS - ÜG	N 1 B 2	- Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 26	1,05	-	B 2 Bio 8	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Pflege (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 27	0,61	-	B 2 + 5 Bio 5	- Grünland - Gewässer	- Grünfläche - Gewässer	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Pflege (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
F 28	1,80	-	Bio 2 + 6	- Grünland	- Fläche für Landwirtschaft - Bergbaufeld (Ton)	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 29	1,97	-	B 2 Bio 5	- Ruderalflur - Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
F 30						- Fläche entfallen (ersetzt durch: lineare Maßnahme L30)
L 1	900	-	Bio 5 B 3	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 2a	700	-	Bio 3 + 4 N 4 B 5	- Graben - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 2b	750	-	Bio 3 + 4 N 4 B 5	- Graben - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 3	750	-	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 4	800	-	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
L 5	2.800	-	Bio 5	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 6	400	- FFH	Bio 5	- Weg - Acker - Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 7a	1.500	-	N 4 B 5 Bio 4 + 7	- Graben - Acker - Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 7b	500	-	Bio 5	- Weg - Graben - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 8	1.100	-	Bio 5	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 9	1.000	-	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 10	1.000	-	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 11	900	- FFH	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 12	850	- FFH	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Grünland	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 13	850	-	Bio 5	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 14	3.200	-	Bio 5	- Weg - Acker	- Fläche für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
L 15	680	-	Bio 5	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 16	550	-	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 17	1.900	-	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 18	2.300	-	Bio 3 + 5	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 19	800	- ÖVS	Bio 4 + 7	- Graben - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 20	1.900	- SPA - LSG - ÖVS	Bio 5	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 21	1.000	- ÖVS	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 22	900	- ÖVS	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 23	800	- ÖVS	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 24	600	- ÖVS	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 25	1.400	- ÖVS	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)**

Bezeichnung (F = flächig) (L = linear)	Größe (F in ha) (L in m)	Schutz- status*	Maß- nahme**	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten	Entwicklungsziele /Kompensation
L 26	1.200	- ÖVS	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Grünland	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 27	500	- ÖVS	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 28	700	-	Bio 3 B 3	- Weg - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (mäßiges / eingeschränktes Kompensationspotenzial)
L 29	800	- ÖVS	N 4 B 5 Bio 4	- Graben - Grünland - Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)
L 30	1.350	-	Bio 5	- Acker	- Flächen für Landwirtschaft	- Entwicklungsmaßnahmen / Neuanlage (hohes Kompensationspotenzial)

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Suchraum)****\* Schutzstatus**

BR	Biosphärenreservat
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
LSG	Landschaftsschutzgebiet
SPA	Europäisches Vogelschutzgebiet
ÖVS	Ökologisches Verbundsystem
ÜG	Überschwemmungsgebiet

**\*\* Maßnahme**

N 1	Grünlandnutzung auf Ackerstandorten
N 2	Gehölzpflanzung auf Ackerstandorten
N 3	Längerfristige Optionsfläche für Dauergrünland /-sukzession
N 4	Einhaltung von Gewässerschonstreifen
B 1	Extensive Nutzung von Ackerrandstreifen
B 2	Extensive Grünlandbewirtschaftung
B 3	Extensive Pflege von Staudenfluren- und Säumen
B 4	Extensive Pflege / Erhaltung von Streuobstbeständen
B 5	Extensive, arten- und biotopschonende Gewässerunterhaltung: abschnittsweise Pflege, Anpassung des Unterhaltungsturnus an das lokale Artenspektrum, Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Laich- und Brutperiode
R 1	Abriss, Rückbau von Anlagen und Gebäuden
R 2	Entsiegelungen stark befestigter Oberflächen
Bio 1	Entwicklung strukturierter, gestufter Waldränder mit Strauch- und Saumzonen: Waldmantelgebüsch
Bio 2	Anlage flächiger Gehölzstrukturen: Feldgehölz / Aufforstung
Bio 3	Anlage mehrzeiliger, gestufter Gehölzstreifen / Feldhecken
Bio 4	Anlage gewässerbegleitender Gehölzstrukturen
Bio 5	Neuanlage / Ergänzung Baumreihen / Alleen / Obst
Bio 6	Förderung der natürlichen Sukzession / Initialpflanzung
Bio 7	Schutz / ungestörte Entwicklung mit Artenschutzpotenzial
Bio 8	Neuanlage / Ergänzung Streuobst

## Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)

Tabelle: Flächenpool / Anlage Naturschutz / Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Übernahme aus anderen Planungen)

Bezeichnung	Größe (in ha)	Schutzstatus	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten alter FNP	Ziele / Planungsabsichten FNP Neuaufstellung Stadt Gommern	Bemerkung
<b>FNP Stadt Gommern (wirksam seit 29.02.1999)</b>						
100	20,48	- LSG - ÖVS	- Grünland - Bebauung - Garten - Acker	- Grünfläche (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft - Gemischte Bauflächen - Grünflächen	-
101	0,38	- LSG - ÖVS	- Grünland - Trockenrasen	- Grünfläche (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für Wald	-
102	7,60	- FFH - LSG - ND - ÖVS	- Grünland - vegetationsfreie Fläche - Gehölze - Trockenrasen	- Fläche für Maßnahmen	- Grünflächen - Flächen für Wald	-
<b>FNP Gemeinde Leitzkau (wirksam seit 01.12.1992)</b>						
200	1,67	-	- Acker	- Fläche für Maßnahmen	- Flächen für die Landwirtschaft	-
201	1,75	-	- Grünland	- Fläche für Maßnahmen	- Grünflächen	-
202	1,91	-	- Acker - Grünland	- Fläche für Maßnahmen	- Flächen für die Landwirtschaft	-
203	0,59	-	- Grünland - Acker	- Fläche für Maßnahmen	- Flächen für die Landwirtschaft	-



## Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)

Tabelle: Flächenpool / Anlage Naturschutz / Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Übernahme aus anderen Planungen)

Bezeichnung	Größe (in ha)	Schutzstatus	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten alter FNP	Ziele / Planungsabsichten FNP Neuaufstellung Stadt Gommern	Bemerkung
<b>FNP Gemeinde Karith (wirksam seit 18.04.2001)</b>						
300	6,00	- ÖVS	- Acker - Weg	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft - Sonderbaufläche (Windenergie)	entfallen durch TFNP Windenergieanlagen
301	2,08	- ÖVS	- Acker - Weg	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft	-
302	5,27	-	- Acker - Weg	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft - Grünflächen	-
303	16,06	-	- Grünland	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft	-
<b>FNP Gemeinde Vehlitz (wirksam seit 24.02.2000)</b>						
400	0,80	-	- Acker	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- gewerbliche Bauflächen - Grünflächen - Flächen für die Landwirtschaft	-
401	72,83	-	- Acker - vegetationsfreie Fläche - Grünland - Gehölz	- Flächen für die Landwirtschaft (Fläche für Maßnahmen)	- Flächen für die Landwirtschaft - Grünflächen	-
<b>FNP Gemeinde Wahlitz 1. Änderung (wirksam seit 31.03.2006)</b>						
500	1,27	-	- Grünland	- Grünflächen (Fläche für Maßnahmen)	- gewerbliche Bauflächen	-

## Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)

Tabelle: Flächenpool / Anlage Naturschutz / Landschaftspflege und -entwicklung / Flächenpool (Übernahme aus anderen Planungen)

Bezeichnung	Größe (in ha)	Schutzstatus	Biotoptypen Bestand	Ziele / Planungsabsichten alter FNP	Ziele / Planungsabsichten FNP Neuaufstellung Stadt Gommern	Bemerkung
<b>FNP Menz (wirksam seit 10.014.1992)</b>						
600	8,91	- ÖVS	- Grünland - Acker	- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	- Flächen für die Landwirtschaft	-
601	2,04	-	- Grünland - Acker	- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	- Flächen für die Landwirtschaft	-
602	3,50	- ÖVS	- Grünland - Acker	- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	- Flächen für die Landwirtschaft	-
603	1,98	-	- Acker - Weg	- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	- Flächen für die Landwirtschaft - Sonderbaufläche gewerbliche Landwirtschaft	-
604	4,43	- ÖVS	- Grünland	- Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	- Flächen für die Landwirtschaft	-

**Anlage 8: Landschaftspflege/ Naturschutz: Flächenpool (Suchraum)****Tabelle: Flächenpool / Anlage Naturschutz / Landschaftspflege und -entwicklung /Flächenpool (Übernahme aus anderen Planungen)**

Bezeichnung	Größe (in ha)  Länge (in m)	Schutz- status	Biotoptypen Bestand / Nutzung	Ziele / Maßnahmen
<b>Bodenordnungsverfahren Ladeburg Verf.-Nr. 611-14JI2039</b>				
L 01	800 m x 5 m 300 m x 7 m (= 0,61 ha)	-	- lückige Feldhecke aus tlw. nicht einheimischen Gehölzen	- Vervollständigung und Aufwertung des Bestandes mit heimischen Gehölzen
L 02	230 m x 7 m (= 0,161 ha)	-	- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	- dreireihige Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
L 03	600 m x 4 m (= 0,24 ha)	-	- Wegerandstreifen mit lückigem Altbestand (Obstbäume)	- Pflege des Bestandes und Ergänzung mit verschiedenen Wildobstarten (40 Stück)
L 04	120 m x 10 m (=0,12 ha)	-	- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker bzw. Ansaatgrünland)	- Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
L 05	0,15 ha	-	- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	- Feldgehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
L 06	1,00 ha	-	- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker / Stilllegung)	- Feldgehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
L 07	800 m x 3 m (=0,24 ha)	-	- Wegerandstreifen mit lückigem Altbestand (Obstbäume)	- Ergänzung des vorhandenen Bestandes mit verschiedenen Wildobstarten (50 Stück)
L 08	0,50 ha	-	- landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker bzw. Ansaatgrünland)	- Feldgehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
G 01	200 m	-	- Acker	- Entwässerungsgraben Neubau