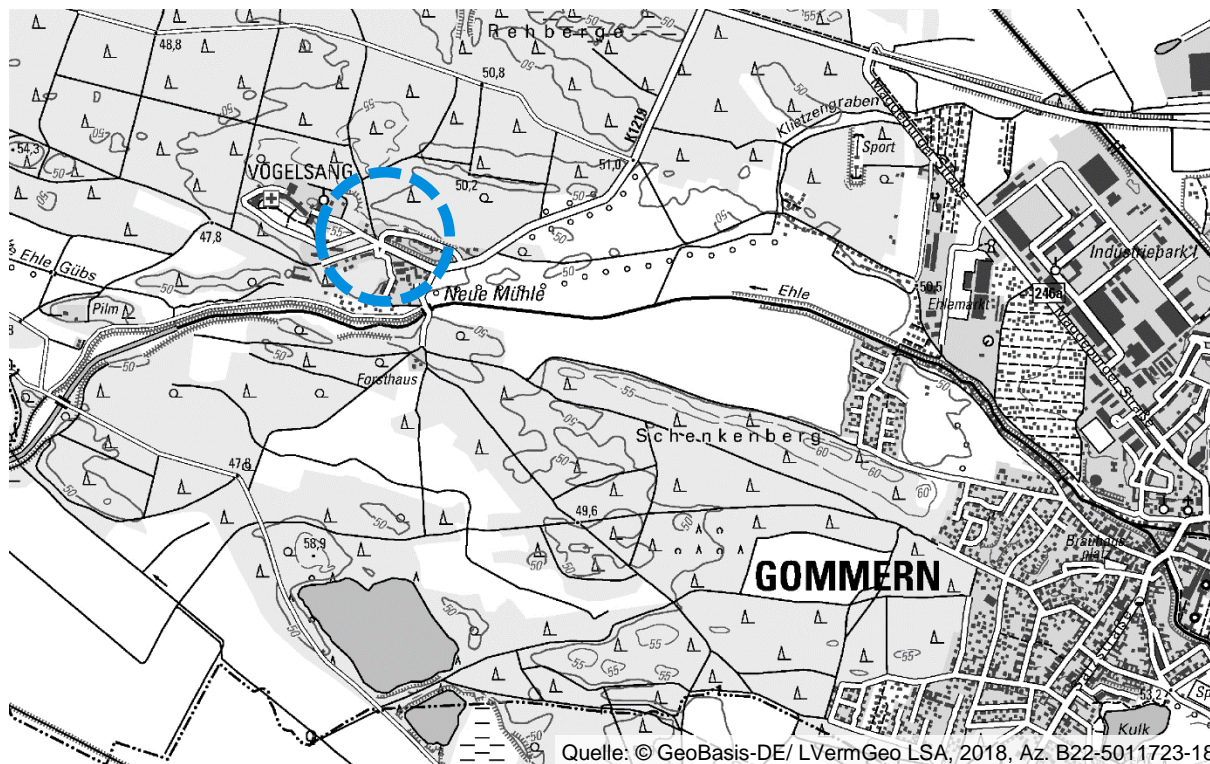


Begründung zum Bebauungsplan Am Kiefernhang, OT Vogelsang

1. Änderung



Stand 09 / 2019
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

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

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.1.1 Landesentwicklungsplan	4
1.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	5
1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
2.2 Verkehrliche Belange/ technische Erschließung	9
2.3 Grünordnung	10
2.4 Flächenbilanz	10
2.5 Eingriffsregelung	10
2.6 Altlasten, Kampfmittel	11
2.7 Boden/ Bodenschutz	11
2.8 Brandschutz	11
2.9 Denkmalschutz	12
2.10 Immissionsschutz	12
2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	12
3.0 Umweltbelange	13
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz	13
3.2 Immissionsschutz	14
3.3 Altlasten/ Altablagerungen	14
3.4 Denkmalpflege	15
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	15
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	16
7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten	16
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	16
9.0 Verfahrensvermerk	16

1.0 Vorbemerkung

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlit. Der kleine Ortsteil Vogelsang ist Teil der Kernstadt Gommern. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2017 einen Bevölkerungsstand von 10.557 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) von denen 116 im Ortsteil Vogelsang (31.12.2017, städtische Statistik) lebten. Der vorliegende Bauleitplan umfasst rd. 0,524 ha am nordöstlichen Rand des Ortsteils Vogelsang. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

1.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 ¹⁾ liegt die Stadt Gommern im *ländlichen Raum* (LEP 2010 Kap. 1.4.) sowie im *Ordnungsraum Magdeburg* (LEP 2010 Kap. 1.3.), genauer: im *"den Verdichtungsraum umgebenden Raum"*. Dabei ist sie Teil der *überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung Magdeburg – Zerbst – Dessau-Roßlau* (LEP 2010 Kap. 1.5.). *"Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren (Z 13)"*.

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

Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Deren örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgendes Kapitel 1.1.2; S. 5). Die Kernstadt Gommern ist zwar im regionalen Entwicklungsplan der Planungsregionen Magdeburg als Grundzentrum festgelegt, der Ortsteil Vogelsang liegt aber getrennt vom Ort Gommern und daher außerhalb des Grundzentrums. Der LEP enthält gleichwohl die grundlegenden Aussagen zu den Grundzentren und zu den weiteren, nichtzentralen Orten:

"In den übrigen [Anm.: nicht zentralen] Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen 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."

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis des vorliegenden Bauleitplans sind:

- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraße 184.
- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z – LEP 2010 Kap. 4.1.2.), südlich des Ortsteils Vogelsang im Verlauf der Ehle.
- Vorbehaltsgebiet (VB) "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1.):
Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming", südlich und westlich des Ortsteils Vogelsang im Verlauf der Ehle und der Alten Ehle Gübs.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G – LEP 2010 Kap. 4.2.1.):
Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming", umschließt den Ortsteil Vogelsang im Anschluss an das zuvor genannte VB "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Nr. 2, weitgehend mit Waldflächen.

Mit der vorliegenden Planung wird der in Kraft getretene Bebauungsplan "Am Kiefernhang" durch eine Verschiebung der Baugrenzen um bis zu 3 m geändert, um die flexiblere Nutzung des Bodens zu ermöglichen. Die weiteren Festsetzungen des Urplans,

¹⁾ 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)

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

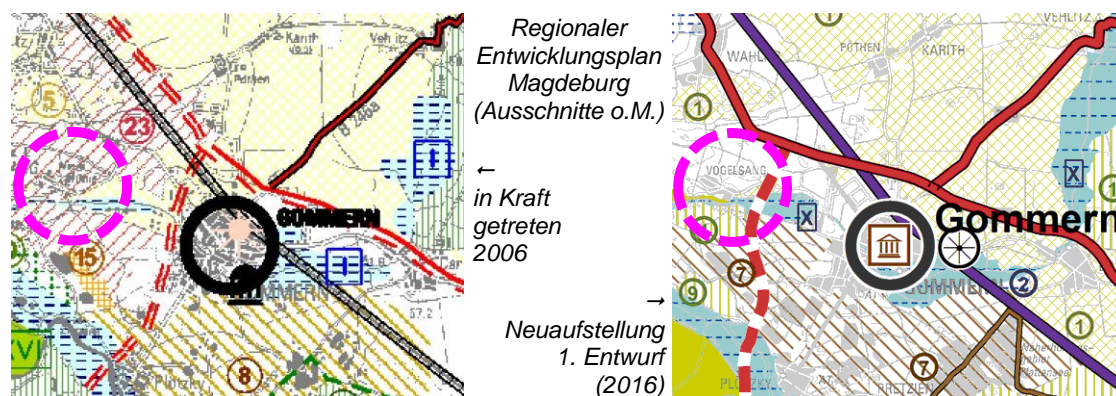
im Wesentlichen "allgemeines Wohngebiet" (WA) und Verkehrsfläche, bleiben unverändert. Diese Art der Nutzungen ist nach wie vor mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planung wird daher als aus den landesplanerischen Zielen der Raumordnung entwickelt betrachtet.

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. Für den Bereich der Kernstadt Gommern gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD 2006)²⁾. Er wurde vor Erlass des aktuellen Landesentwicklungsplans 2010 (LEP 2010) erarbeitet. Daher können die Festlegungen des REP MD nicht aus ihm entwickelt sein, wodurch sich einzelne Differenzen gegenüber der übergeordneten Ebene des LEP 2010 erklären. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 enthält hierzu eine Überleitungsvorschrift: *"Die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumplanung nicht widersprechen."*

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat die Neuaufstellung des regionalen Entwicklungsplans beschlossen. Derzeit wird die zweite Entwurfssfassung des Plans entwickelt³⁾. Die Planungsabsichten der Neuaufstellung sind als sonstiger raumordnerischer Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das im vorhergehenden Kapitel 1.1.1 "Landesentwicklungsplan" genannte System der Zentralen Orte wird sowohl im wirksamen REP MD als auch im 1. Entwurf der Neuaufstellung durch die Festlegung des Ortes Gommern als Grundzentrum (Z) sowie mit der Funktionszuweisung einer Schnittstellen-Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Z) ergänzt. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung wird der Zentrale Ort (Grundzentrum) abgegrenzt. Der Ortsteil Vogelsang liegt außerhalb der Umgrenzung des grundzentralen Ortes.



Weitere Festlegungen des REP MD 2006 bzw. des 1. Entwurfs der Neuaufstellung (2016) im Umkreis der vorliegenden Planung sind (Abbildungen siehe oben):

- 2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006, im Landkreis Jerichower Land in Kraft seit 01.07.2006 (Abl. JL Nr. 10 2006, S. 339).
- 3) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg –Neuaufstellung–: Aufstellungsbeschluss RV 04/2010 vom 03.03.2010. Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs: 11.07. bis 11.10.2016. Abwägungsbeschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen RV 02/2018 vom 14.03.2018.

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

- Vorranggebiet "Hochwasserschutz" (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.3.3.) Nr. I: Flussbereiche von u.a. der Ehle
"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten."
 - 1. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. X "Ehle"
"Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."

Die vorliegende Planung liegt außerhalb sowohl des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ehle (HQ₁₀₀) als auch des Gefahrengebiets von Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ₂₀₀).

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.) Nr. 5 "Ackerlandgebiete des Vorfläming"
 - 1. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming"

Die vorliegende Planung liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vogelsang und damit außerhalb des Vorbehaltsgebiets "Landwirtschaft".

- Vorbehaltsgebiet "Forstwirtschaft" (G)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.7.5.) Nr. 23 "Waldgebiet südlich Wahlitz"
 - 1. Entwurf (Kap. 6.2.2) Keine Festlegung im Bereich der vorliegenden Planung

Die vorliegende Planung liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vogelsang und damit südlich außerhalb des Vorbehaltsgebiets "Forstwirtschaft".

- Straßennetz bzw. -verkehr (Z)
 - REP MD 2006 (Kap. 5.9.3.) "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung"
 - 1. Entwurf (Kap. 5.3.2) "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen"

Der im REP MD 2006 gezeigte Verlauf der B 184 gibt altersentsprechend weder den gegenwärtigen Stand des Bestandes noch den der aktuellen Planung wieder. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung ist die B 184 entsprechend ihres aktuellen Verlaufs als Bestand enthalten, weshalb ein Hinweis auf die Planung der B 184n zwischen Gommern und Biederitz fehlt. Die vorliegende Planung liegt südlich der B 184, etwa einen Kilometer entfernt.

Die Ortsumgehung (OU) Gommern/ Plötzky im Zuge der B 246a ist in beiden Planwerken nicht entsprechend des Bestands, sondern als "Planung" enthalten. Dabei zeigt der REP MD 2006 eine Linienführung in etwa angrenzend an den westlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung ist die Verbindung mit einer westlicheren Linienführung näher zum Ortsteil Vogelsang gezeichnet, die über die K 1219 zur B 184 führt. Die Linienführung ist etwa 630 m vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung entfernt. Die OU wurde zwar mit dem Linienweg des 1. Entwurfs der REP-Neuaufstellung für den Bundesverkehrswegeplan 2030 angemeldet, ist aber nicht in dessen Bedarfslisten aufgenommen worden.

Mit der vorliegenden Planung wird der in Kraft getretenen Bebauungsplan "Am Kiefernhang" durch eine Verschiebung der Baugrenzen um bis zu 3 m geändert, um die flexiblere Nutzung des Bodens zu ermöglichen. Die weiteren Festsetzungen des Urplans, im Wesentlichen "allgemeines Wohngebiet" (WA) und Verkehrsfläche, bleiben unverändert. Diese Art der Nutzungen ist nach wie vor mit den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planung wird daher als aus den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung entwickelt betrachtet.

1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Vogelsang. In ihm wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (W) dargestellt. Westlich des Geltungsbereichs liegt der Denkmalbereich der ehemaligen Lungenheilstätte in der Nähe, heute z.T. die Helios Fachklinik Vogelsang-Gommern. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: einer aufgelassenen Siedlungsstelle sowie des Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Der Bebauungsplan "Am Kiefernhang" ist am 21.12.2007 in Kraft getreten. Er regelt bereits die Bodennutzung durch die beiden wesentlichen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und von Verkehrsfläche. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzt die Festsetzungen des Urplans um eine textliche Festsetzung, die es ermöglicht, in definiertem Maß mit Terrassen, Wintergärten und Balkonen die Baugrenzen zu überschreiten. Die Geltungsbereiche der vorliegenden Planung und der Urfassung beinhaltet jeweils rd. 0,5241 ha Grundfläche.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er darf in dieser Form aufgestellt werden, da:

- die vorliegende Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans innerhalb des Ortsteils Vogelsang eine Maßnahme der Innenentwicklung ist,
- der Geltungsbereich mit rd. 5.241 m² kleiner als 20.000 m² ist, wobei es derzeit im Ortsteil keine weitere in Aufstellung befindliche, ggf. hinzuzurechnende Bebauungspläne mit einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gibt,
- weder die in der vorliegenden Planung eingefügte textliche Festsetzung noch die Festsetzungen des Urplans, im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit rd. 0,4845 ha Fläche und eine Verkehrsfläche mit rd. 0,0395 ha, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Bundes- und Landesgesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfungen auslöst und
- keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung oder die des Urplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Die nächstgelegenen sind:
 - südöstlich in minimal rd. 0,28 km: FFH 199 LSA "Ehle zwischen Möckern und Elbe"
 - südwestlich in etwa 1,4 km: FFH 50 LSA "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg"
 - ostnordöstlich bzw. ostsüdöstlich in jeweils minimal rd. 11,9 km: zwei Teilflächen des SPA 2 LSA "Zerbster Land"

Es ist nicht davon auszugehen, dass bei diesen Entfernungen mit teilweise dazwischenliegend weiterer städtischer Bebauung durch die festgesetzten baugebietstypischen Nutzungsmöglichkeiten des Wohnens Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete verursacht werden.

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Anfertigung des Umweltberichts, von den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann. Die Stadt Gommern hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Die Stadt Gommern berücksichtigt als Rechtsgrundlage bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans u.a. folgende Gesetze:

- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S 66).

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

Die vorliegende Planung ist notwendig, um die bauliche Nutzung auf den Grundstücken räumlich flexibler zu ermöglichen. Dazu wird der bebaubare Bereich durch Verschiebung der südlichen Baugrenzen vergrößert.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Stadt Gommern die Umweltbelange, die im Kap. 3.0 (S. 13ff) wiedergegeben werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die folgenden Festsetzungen sind aus dem Urplan unverändert übernommene Planinhalte:

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Maße der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
 - ein Vollgeschoss als Höchstmaß
- offene Bauweise (o)
- textliche Festsetzung Ziffer 1:
 - Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m²
 - maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude im Baugrundstück

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

Geänderter Planinhalt:

- Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit der Lage der Hauptbaukörper

Es werden rd. 0,4846 ha allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. An der festgesetzten Baugebietskategorie wird festgehalten, da sie sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild harmonisch einbindet. Darüber hinaus werden das allgemeine Wohngebiet und die weiteren unverändert übernommenen Planinhalte beibehalten, um im Geltungsbereich des Bauleitplans einen einheitlichen Rechtsrahmen für die bereits bebauten wie für die noch bebaubaren Flurstücke zu erhalten. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird teilweise durch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und durch den Verlauf einer unterirdische 1 kV Leitung überlagert.

Die südlichen Baugrenzen werden mit der vorliegenden Planung entlang der Straße "Am Kiefernhang" mit einem Abstand zur Straße von 3 m statt bisher 5 m festgesetzt. Im westlichen Bereich wird die Nord-Süd-Ausdehnung des Baufensters um 3 m vergrößert. Durch diese Änderungen wird die versiegelbare Fläche der Baugrundstücke in Richtung auf die Erschließungsstraße vergrößert, um eine räumlich flexiblere Nutzung der teilweise recht großen Baugrundstücke zu ermöglichen.

2.2 Verkehrliche Belange/ technische Erschließung

Verkehrerschließung

Es werden insgesamt rd. 0,0395 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Spezifikation 'Anliegerweg' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist gegenüber dem Urplan unverändert und soll planungsrechtlich beibehalten werden. Die Verkehrsfläche ist bereits ausgebaut vorhanden.

Ruhender Verkehr

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

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen und in die Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt eine unterirdische 1 kV Elektrizitätsleitung, auf die mit dem entsprechenden Planzeichen hingewiesen wird.

2.3 Grünordnung

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie textliche Festsetzung Ziffer 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Festsetzung ist aus dem Urplan unverändert übernommen und umfasst rd. 0,1163 ha. Sie wird beibehalten, da nach wie vor mit ihr der vorhandene Gehölzbestand mit dem vorgegebenen Mindestmaß erhalten werden soll.

2.4 Flächenbilanz

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

Nutzung	Fläche Urplan	Differenz Urplan > 1. Änderung	Fläche 1. Änderung	Anteil
Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4846 ha	0 ha	0,4846 ha	↓ 92,5 %
Verkehrsflächen: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Anliegerweg'	0,0395 ha	0 ha	0,0395 ha	↓ 7,5 %
Geltungsbereich / Gesamtfläche	0,5241 ha	0 ha	0,5241 ha	→ 100 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	0,1163 ha	0 ha	0,1163 ha	22,2 %

Die Flächengröße der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" geht nicht gesondert in die Gesamtfläche ein, da sie dort bereits als allgemeines Wohngebiet enthalten ist.

2.5 Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung, 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang", wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher gilt, dass "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" sind. Da die vorliegende Planung an der zulässigen Versiegelung des Bodens keine Änderung vornimmt; die GRZ bleibt unverändert bei 0,3, liegt auch inhaltlich kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt vor, der über den bei Aufstellung des Urplans beschlossenen Ausgleich hinausgeht.

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

2.6 Altlasten, Kampfmittel

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" überplant rd. 0,52 ha vorhandenes und teilweise bebautes Siedlungsgebiet. Erkenntnisse über Altlasten und Belastungen durch Abwurfkampfmittel sind nicht bekannt.

2.7 Boden/ Bodenschutz

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 'Dünen, Flugsand'.

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der vorliegende Geltungsbereich im Übergang von 'Podsole aus Dünen sand' (Nr. 1 – sA-D) zu 'Gleye bis Humusgleye aus Niederungssand' (Nr. 85 – sG-M). Die Bodeneigenschaften sind in der folgenden Tabelle zu finden. Die bezifferten Bewertungsstufen reichen dabei jeweils von 1 – sehr gering bis 6 – extrem.

Bodenzuordnung	Podsole aus Dünen sand (1 – sA-D)	Gleye bis Humusgleye aus Niederungssand (85 – sG-M)
Durchlässigkeit	6 – extrem	6 – extrem
Pufferungsvermögen	1 – sehr gering	2-3 – gering bis mittel
Austauschkapazität	1 – sehr gering	2-3 – gering bis mittel
Ertragspotenzial	1 – sehr gering	2-3 – gering bis mittel
Bindungsvermögen	1 – sehr gering	4 – hoch
Wasserhaushalt	trocken	grundwasserbestimmt

In der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) wird der Hauptgrundwasserleiter im Geltungsbereich als Poren-Grundwasserleiter in Lockergestein beschrieben und detailliert mit: 'Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, lokal mit Dünen sandbedeckung' (Nr. 1).

Geotope sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

2.8 Brandschutz

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" überplant rd. 0,52 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet. Eine Löschwasserversorgung ist prinzipiell vorhanden.

2.9 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Westlich liegt der Denkmalbereich der ehemaligen Lungenheilstation in der Nähe, heute z.T. die Helios Fachklinik Vogelsang-Gommern. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: einer aufgelassenen Siedlungsstelle sowie des Kulturdenkmalbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

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

2.10 Immissionsschutz

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" überplant rd. 0,52 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet in relevanter Nähe zu weiteren Wohnnutzungen und zu Wald. Eine besondere immissionsschutzrechtliche Exposition des Geltungsbereichs ist daher nicht vorhanden.

Sogenannte Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG sind im anlagenbestimmten Wirkkreis der vorliegenden Planung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird eine Ansiedlung solcher Betriebe im Geltungsbereich planerisch nicht ermöglicht.

2.11 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" von rd. 0,52 ha liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Vogelsang in der Gemarkung Gommern. Er wurde bereits vollständig durch den Urplan überplant und ist bereits teilweise bebaut. Nach Norden grenzt Wald, im Übrigen grenzen weitere Wohnnutzungen an.

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

- nördlich teilweise angrenzend sowie den Ortsteil umgebend: Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL)
- ostnordöstlich bzw. ostsüdöstlich in jeweils minimal rd. 11,9 km: zwei Teilflächen des EU-Vogelschutzgebiets "Zerbster Land" (SPA 2 LSA)

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

- südöstlich in minimal rd. 0,28 km: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA)
- südöstlich in etwa 3,1 km:
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) zgl. geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL)
- südwestlich in etwa 1,4 km: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA)
- südwestlich in rund 1,6 km: Biosphärenreservat "Mittel-elbe" (BR 4 LSA)

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

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

Artenschutz

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

3.0 Umweltbelange

Da die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Zulässigkeit der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im Kap. 1.2 –Entwicklung des Plans/ Rechtslage– begründet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange wurden wie folgend berücksichtigt.

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" mit rd. 0,52 ha liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Vogelsang in der Gemarkung Gommern. Er wurde bereits vollständig durch den Urplan überplant und ist bereits teilweise bebaut. Nach Norden grenzt Wald, im Übrigen grenzen weitere Wohnnutzungen an.

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

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

- nördlich teilweise angrenzend sowie den Ortsteil umgebend: Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL)
- ostnordöstlich bzw. ostsüdöstlich in jeweils minimal rd. 11,9 km: zwei Teilflächen des EU-Vogelschutzgebiets "Zerbster Land" (SPA 2 LSA)
- südöstlich in minimal rd. 0,28 km: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA)
- südöstlich in etwa 3,1 km: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) zgl. geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL)
- südwestlich in etwa 1,4 km: Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA)
- südwestlich in rund 1,6 km: Biosphärenreservat "Mittel-elbe" (BR 4 LSA)

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

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

Artenschutz

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

3.2 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Kiefernhang" liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Vogelsang in der Gemarkung Gommern. Er überplant rd. 0,52 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet als allgemeines Wohngebiet in Nachbarschaft zu weiterem Wohnen und zu Wald. Nördlich in etwa 990 m liegt die B 184 Richtung Magdeburg mit einem außerorts liegenden Abschnitt. Die mit dieser Planung vorgenommenen Änderungen führen nicht zu maßgeblichen Auswirkungen auf die Schallemissions- oder -immissionssituation, so dass davon ausgegangen wird, dass auch weiterhin mit keinen Konflikten aufgrund von Verkehrs- oder Nutzungslärme zu rechnen ist.

Sogenannte Störfallbetriebe im Sinne des § 50 BImSchG sind im anlagenbestimmten Wirkkreis der vorliegenden Planung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird eine Ansiedlung solcher Betriebe im Geltungsbereich planerisch nicht ermöglicht.

3.3 Altlasten/ Altablagerungen

Altlasten oder Altablagerungen sind für den Geltungsbereich und seine relevante Umgebung nicht bekannt.

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

3.4 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Westlich liegt der Denkmalsbereich der ehemaligen Lungenheilanstalt in der Nähe, heute z.T. die Helios Fachklinik Vogelsang-Gommern. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil zweier untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: einer aufgelassenen Siedlungsstelle sowie des Kulturdenkmalsbereichs "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

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

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- (wird im Aufstellungsverfahren ergänzt)

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Es wurden *keine/ folgende* Äußerungen zur Planung vorgebracht.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Gommern vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind/ *keine* Stellungnahmen eingegangen, die zu/ *keinen* Änderungen des Bebauungsplans

Stadt Gommern, OT Vogelsang, Landkreis Jerichower Land

und/ oder zu/ keinen ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung geführt haben.

(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)

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

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

7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten

Die Straßen, die Kanalisation und die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits realisiert. Der Stadt entstehen insofern durch die Planrealisation keine Kosten.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Planstraße, die Schmutz- und Regenwasserschutzmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durch den Erschließungsträger realisiert. Der Stadt sind insofern durch die Planrealisation keine Kosten entstanden.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt.

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

(wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt)

Gommern, den

.....

(Bürgermeister)