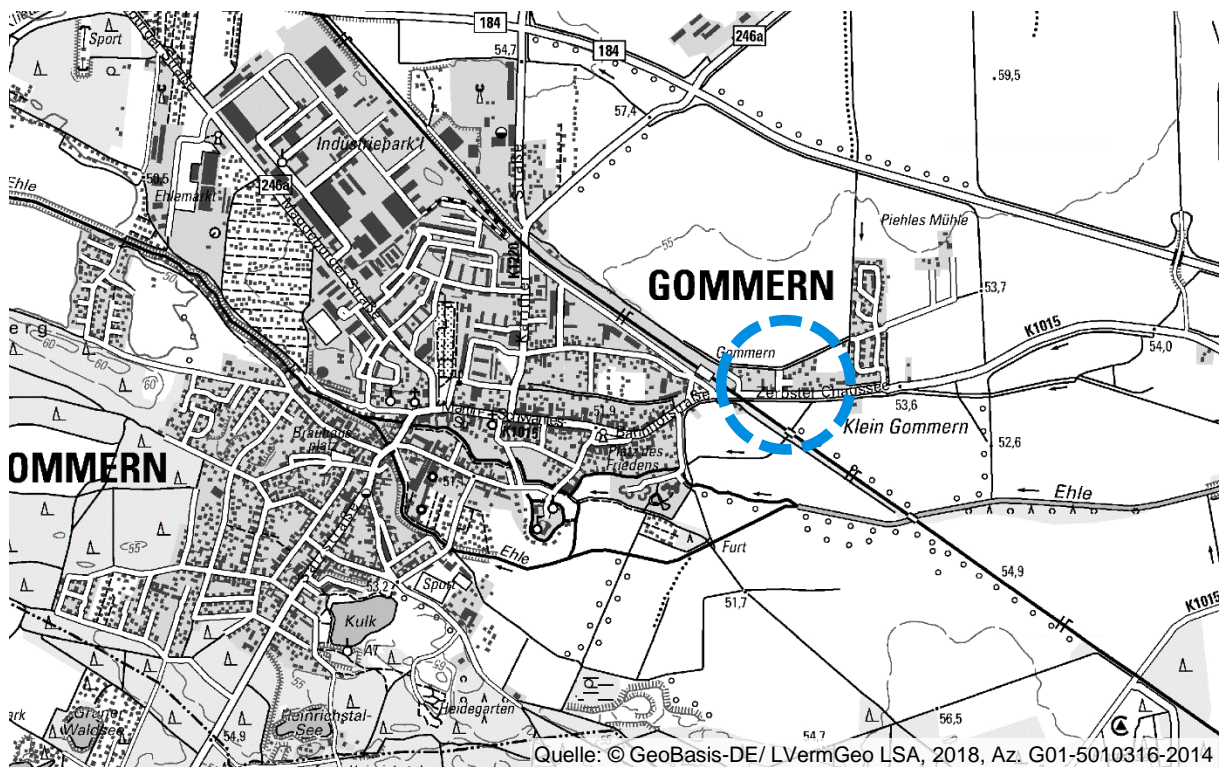


# Begründung zum Bebauungsplan Zerbster Chaussee 1. Änderung



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.1.1 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	9
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>10</b>
2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA*)	10
2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung	11
2.3 Grünordnung	12
2.4 Flächenbilanz	13
2.5 Eingriffsregelung	13
2.6 Altlasten, Kampfmittel	14
2.7 Boden/ Bodenschutz	14
2.8 Brandschutz	15
2.9 Denkmalschutz	15
2.10 Hochwasserschutzschutz	16
2.11 Immissionsschutz	17
2.12 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	20
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>21</b>
3.1 Schutzgebiete/ Landschaftspflege	21
3.2 Immissionsschutz	22
3.3 Altlasten/ Altablagerungen	23
3.4 Denkmalpflege	23
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>24</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>25</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>25</b>
<b>7.0 Der Stadt Gommern voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>25</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen</b>	<b>27</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern liegt im Süden des Landkreises Jerichower Land sowie südöstlich im Verflechtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Zur Stadt Gommern gehören neben der Kernstadt die Ortschaften Dannigkow, Dornburg, Karith, Ladeburg, Leitzkau, Lübs, Menz, Nedlitz, Prödel, Vehlitz und Wahlitz. Die Gesamtstadt hatte per 31.12.2017 einen Bevölkerungsstand von 10.557 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) und 5.096 in Gommern (Kernstadt) ohne den Ortsteil Vogelsang (31.12.2017, städtische Statistik). Der vorliegende Bauleitplan umfasst rd. 0,609 ha am östlichen Ortsrand der Kernstadt Gommern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" 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 Raumplanung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

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

### 1.1.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 <sup>1)</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)"*.

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 im regionalen Entwicklungsplan der Planungsregionen Magdeburg als Grundzentrum festgelegt. Der LEP enthält gleichwohl die grundlegenden Aussagen zu den Grundzentren und zu den weiteren, nichtzentralen Orten:

*"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden (Z 35). [...] In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. 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."*

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 im Umkreis des vorliegenden Bauleitplans sind:

- "Überregionale Schienenverbindung" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.1.), im Verlauf der DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau.

<sup>1)</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).

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

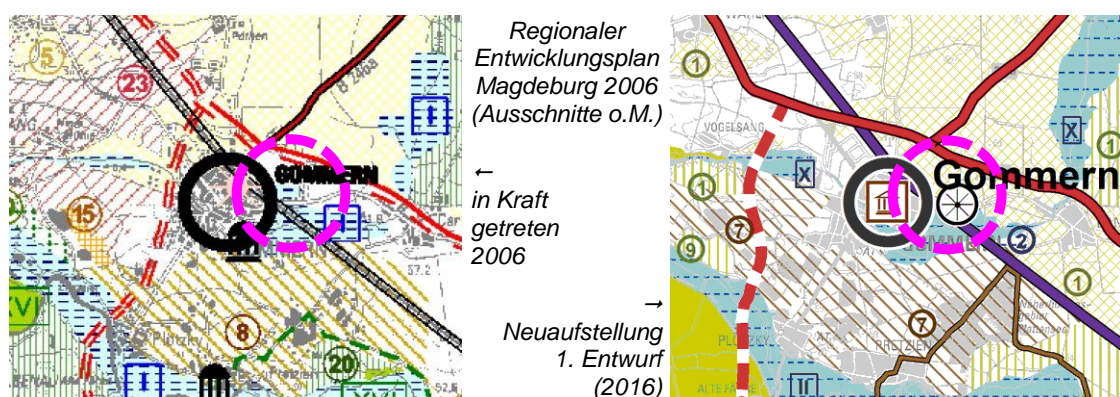
- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (Z – LEP 2010 Kap. 3.3.2.), im Verlauf der Bundesstraße 184.
- Vorbehaltsgebiet "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" (G – LEP 2010 Kap. 4.1.1.):  
Nr. 2 "Bachsystem im Vorfläming", im Verlauf der Ehle.

Die vorliegende Planung ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan "Zerbster Chaussee": Sie setzt auf rd. 0,6095 ha im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet WA\*, Verkehrsfläche und private Grünfläche fest. Diese Art der Nutzungen ist aus den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Planung wird daher als mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar 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)<sup>2)</sup>. 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 Entwurfsfassung des Plans entwickelt<sup>3)</sup>. 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

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

<sup>3)</sup> 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.

Funktionszuweisung "Schnittstellen-Haltestelle" im öffentlichen Personennahverkehr (Z) ergänzt. Im 1. Entwurf der Neuaufstellung wird der Zentrale Ort (Grundzentrum) abgegrenzt. Die vorliegende Planung liegt innerhalb der Umgrenzung des grundzentralen Orts.

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

- 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 (HQ<sub>100</sub>) als auch des Gefahrengebiets von Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>), die im Nahbereich beide südlich der Zerbster Chaussee (K 1015) liegen.

- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" (G)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.7.1.) Keine Festlegung im Bereich der vorliegenden Planung
  - 1. Entwurf (Kap. 6.1.2) Nr. 1 "Ackerlandgebiete des Vorfläming"

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Teil des Siedlungsgebiets der Kernstadt Gommern und kann deshalb nicht im hier neu geplanten Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" liegen.

- Schienennetz bzw. -verkehr (Z)
  - REP MD 2006 (Kap. 5.9.2.) "Schienenverbindung für den Fernverkehr"
  - 1. Entwurf (Kap. 5.3.1) "Überregionale Schienenverbindung"

Die vorliegende Planung liegt minimal etwa 80 m von der DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau sowie etwa 200 m vom Haltepunkt Gommern entfernt. Durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung wird erreicht, dass die Wohnnutzung mit dem Ziel der Raumordnung "Schienennetz bzw. -verkehr" vereinbar ist.

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

Im Nahbereich der vorliegenden Planung gibt der im REP MD 2006 gezeigte Verlauf der B 184 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. Die vorliegende Planung liegt südlich der B 184, minimal etwa 0,7 km entfernt.

Die vorliegende Planung am östlichen Rand der Kernstadt Gommern ändert den in Kraft getretenen Bebauungsplan "Zerbster Chaussee". Sie setzt auf rd. 0,6095 ha Gesamtfläche im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet (WA\*), Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest. Diese Art der baulichen Nutzungen ist aus den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entwickelt. Die Planung wird daher als mit den regionalplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar betrachtet.

## 1.2 Entwicklung des Bauleitplans/ Rechtslage

Der am 08.01.1998 in Kraft getretene Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" regelt bereits die Bodennutzung durch die im Wesentlichen festgesetzten "Mischgebiet" (MI), Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünflächen und Flächen für grünordnerische Entwicklungs- oder Erhaltungsmaßnahmen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ändert die rd. 0,48 ha Baugebiet von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA\*) sowie darin im Süden die bebaubare Fläche. Darüber hinaus werden die zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen neu strukturiert. Im Norden wird der Geltungsbereich vergrößert durch die Einbeziehung einer rd. 0,02 ha kleinen, bisher außerhalb gelegenen Fläche, Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern), deren Nutzung als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zukünftig als Ausgleich des durch den Urplan begründeten Eingriffs in den Naturhaushalt dienen soll. Das Flurstück Nr. 1061/59 ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung.

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

- Die Überplanung eines vorhandenen Baugebiets innerhalb der Ortslage ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Änderung des bestehenden Mischgebiets MI in ein allgemeines Wohngebiet WA\* bereitet planungsrechtlich Investitionen in die Schaffung von Wohnraum vor. Und die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Der Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Geltungsbereich sowie west- und östlich angrenzend eine im Grunde zur Zerbster Chaussee (K 1015) straßenbegleitende gemischte Baufläche dar. Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche als Entwicklungspotenzial an, die ostwärts nach rd. 160 m in eine bereits entsprechend bebaute wechselt. Die vorliegend geplante Wohnnutzung stellt daher eine räumliche Erweiterung der nördlich und mittelbar östlich angrenzenden Wohnbauplanung dar. Zudem bestehen auch für die östlich angrenzenden Nutzungen in der gemischten Baufläche die städtebaulichen Voraussetzungen, die Darstellung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche zu ändern, um damit eine relativ kleinflächige 'Insel'-Darstellung einer gemischten Baufläche vermeiden zu können.
- Der Geltungsbereich ist mit rd. 6.095 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und der Grenzwert wird auch unter Einrechnung der zurzeit in der Kernstadt ebenfalls als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans "Blaurock IV" mit rd. 10.552 m<sup>2</sup> Grundfläche unterschritten.
- Die geplante Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet WA\* mit rd. 0,4770 ha Fläche, von rd. 0,1123 ha Verkehrsfläche sowie von rd. 0,0201 ha öffentlicher Grünfläche löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen aus.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit diesem Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG missachtet werden. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner Umgebung sind der Stadt Gommern keine Anlagen oder Betriebe bekannt bzw. sind ihr in der Trägerbeteiligung zu diesem Bauleitplan keine gemeldet worden, die das Potenzial für schwere Unfälle nach § 50 BImSchG haben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Die nächstgelegenen sind:

- südlich in minimal rd. 0,4 km FFH 199 LSA  
"Ehle zwischen Möckern und Elbe",
- südwestlich in minimal rd. 1,3 km FFH 166 LSA  
"Binnendüne Gommern",
- südöstlich in etwa 3,2 km und südwestlich in etwa 3,7 km FFH 50 LSA  
"Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" und
- ostnordöstlich in etwa 8,3 km und ostsüdöstlich in etwa 7,9 km 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.

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 macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gommern ist nach seiner Neuaufstellung seit dem 28.02.2017 wirksam. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Gommern. In ihm wird gemischte Baufläche (M) dargestellt, wie auch westlich und östlich angrenzend. Nach Norden grenzt eine schmale Wohnbaufläche (W) als Entwicklungspotenzial an, die ostwärts nach rd. 160 m in eine bereits entsprechend bebaute wechselt. Im Verlauf des nördlich angrenzenden Feldwegs liegt eine unterirdische Abwasser-Hauptleitung. Weiter nördlich folgen eine Fläche für die Landwirtschaft sowie in etwa 710 m die überörtliche Hauptverkehrsstraße Ortsumgehung Gommern (B 184). Südlich des Geltungsbereichs liegt eine überörtliche Hauptverkehrsstraße im Verlauf der Zerbster Chaussee (K 1015) mit einem Abschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Darauf folgt wiederum eine Fläche für die Landwirtschaft, die zudem großflächig Teil des Landschaftsschutzgebiets "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) und des Überschwemmungsgebiets der Ehle ist. Westlich und südlich liegt mit minimal rd. 80 m die DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau sowie westlich in etwa 200 m der Haltepunkt Gommern. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil mehrerer untertägiger archäologischen Kulturdenkmalbereiche: Es handelt sich um einen neolithischen Einzelfund am östlichen Ausläufer des historischen Stadtkerns, um Siedlungen der Bronzezeit und der vorrömischen Eisenzeit sowie um das "Gefechtsfeld Möckern 1813", das große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA\*) ist trotz der Darstellung der gemischten Baufläche (M) im Flächennutzungsplan zulässig, da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Damit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Abweichen von der Darstellung des Flächennutzungsplans erlaubt, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, wie eingangs ausgeführt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.



---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Im Übrigen sind die Ackerflächen nördlich des Geltungsbereichs Teil des Flurbereinigungsverfahrens "OU Gommern-Dannigkow" (JL 5015) und das Grünland südlich der Zerbster Chaussee Teil des Bodenordnungsverfahrens "Ladeburg" (JL 2039). Von den beiden laufenden Verfahren des Amts für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht betroffen.

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

- 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 drei Planungsziele umzusetzen:

1. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets (WA\*) statt des Mischgebiets (MI) ist notwendig, um die Nachfrage nach Baugrund für das Wohnen bedienen zu können und die langfristig vorhandenen Baulücken durch die nachfrageorientierte Festsetzung der Art der Bodennutzung wieder dem Markt zuzuführen. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz auf Basis einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung ebenfalls geändert.
2. Die Vereinfachung der Festsetzungen im Bereich des Flurstücks Nr. 10189, Straßenverkehrsfläche und Rasenflächen bzw. Versickerungsmulden passt den Rechtsplan an den tatsächlich gebauten Ausbau der Straße "Alte Gärtnerei" an.
3. Das kleine Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern), das bisher nördlich außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" liegt, wird in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einbezogen, da die auf der Fläche festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme dem Ausgleich des durch den Urplan hervorgerufenen Eingriffs in den Naturhaushalt dient.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das miteinbezogene Flurstück Nr. 1061/59 mit einer Größe von rd. 201 m<sup>2</sup> wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Diese Fläche wird bisher als öffentliche Grünfläche mit Scherrasen genutzt. Zukünftig wird es als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung festgesetzt.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Stadt Gommern die Umweltbelange, die im Kap. 3.0 (S. 21ff) wiedergegeben werden.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Die folgenden Festsetzungen sind aus dem Urplan unverändert übernommene Planinhalte:

- Maße der baulichen Nutzung:
  - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
  - zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Traufhöhe (TH) 6 m über Bezugspunkt
  - Firsthöhe (FH) 12 m über Bezugspunkt
- offene Bauweise (o)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gegenüber dem Urplan geänderte Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung neu:  
allgemeines Wohngebiet WA\*
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bezugspunkt der Bauhöhenfestsetzungen
- Flächen für Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Baugebiete: Allgemeines Wohngebiet (WA\*)

---

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet WA\* festgesetzt, statt zuvor Mischgebiet. Die Grundfläche des Baugebiets bleibt unverändert bei rd. 0,48 ha. Die Festsetzung ist notwendig, um die Nachfrage nach Baugrund für das Wohnen bedienen zu können und die langfristig vorhandenen Baulücken durch die nachfrageorientierte Festsetzung der Art der Bodennutzung wieder dem Markt zuzuführen. Die Verträglichkeit des Wohnens im Geltungsbereich trotz des Lärmimmissionen aufgrund des nahen Schienenverkehrs wurde in einer aktuellen Schallimmissionsprognose untersucht und nachgewiesen (siehe auch Kap. 2.11 – Immissionsschutz, S. 17ff). Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz (neue Nummerierung: Ziffer 3) auf Basis dieser schalltechnischen Untersuchung geändert. Darin werden in Abhängigkeit der berechneten Lärmpegelbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz schutzbedürftiger oder mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ausgestatteter Räume sowie zur räumlichen Lage schutzbedürftiger Außenwohnräume, bspw. Terrassen oder Balkone, festgesetzt.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise (o) der Maße der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) sowie die Trauf- (TH 6 m) und die Firsthöhe (FH 12 m) werden unverändert übernommen, da sie auch weiterhin als städtebaulich sinnvoll an dieser Stelle des Stadtraums erachtet werden und da dadurch ein einheitliches Planungsrecht und eine harmonische Entwicklung für die Bestandsgebäude und die zukünftige Bebauung dieses kleinen Baugebiets geschaffen werden. Die Festsetzung des Bezugspunkts für Bauhöhenbegrenzungen wurde präzisiert auf einen definierten Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, für eine eindeutigere Lageangabe zur rechtssicheren Anwendung.

Im Urplan wurden Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Diese

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Festsetzung wird mit der vorliegenden Planung ersatzlos fallengelassen, um der Grundeigentümerschaft eine flexiblere Nutzung der Grundfläche zu ermöglichen.

Die im Baugebiet anzuwendenden textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, die Ziffern 4.1 und 4.2, wurde hinsichtlich der Pflanzenvorgabe verallgemeinernd vereinfacht: es wird für anzupflanzende Bäume und Sträucher nur noch bestimmt, dass sie standortgerecht und heimisch sowie die Bäume mittelkronig sein müssen. Damit wird ein Mindeststandard festgelegt, um im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz eine angemessene Anrechenbarkeit der Maßnahme für die Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Vorgabe einer abgeschlossenen Pflanzenliste wird als zu stark einschränkend aufgegeben.

## **2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung**

---

### **Verkehrerschließung**

Es werden insgesamt rd. 0,11 ha Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf den Flurstücken Nrn. 752/50 und 10189 festgesetzt. Die Straße ist mit 'Alte Gärtnerei' benannt. Sie wird nach Eigentumsübertragung an die Stadt öffentlich gewidmet werden. Die gegenüber dem Urplan zwischenzeitlich vorgenommene Aufteilung der Flurstücke folgt dessen Planungsabsicht. Zur planungsrechtlichen Vereinfachung werden vorliegend sowohl die Fahrbahnfläche als auch das Straßenbegleitgrün zeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche des Flurstücks 752/50 dient dabei nicht allein der Verkehrerschließung, sondern mit einem Flächenanteil von rd. 240 m<sup>2</sup> ebenso der Anlage straßenbegleitender Rasenflächen, die auch als Versickerungsmulden dienen.

### **Ruhender Verkehr**

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, entsprechend ihrer Komfortwünsche auf den eigenen Grundstücken eine ausreichende Zahl privater Einstellplätze vorzusehen.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Südlich des Geltungsbereichs grenzt die Zerbster Chaussee an den Geltungsbereich an. Sie ist als K 1015 klassifiziert. Entlang der Kreisstraße ist die Anlage von Zu- und Abfahrten der Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets WA\* ausgeschlossen, um zur Vereinfachung des Verkehrsflusses auf der Kreisstraße den Erschließungsverkehr des Geltungsbereichs auf die Einmündung der Straße 'Alte Gärtnerei' zu bündeln. Die Erschließungssituation ist aus dem Urplan unverändert übernommen.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs durch eine öffentliche Grünfläche ändert dieses nicht. Neben Trinkwasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen liegt auch eine Gasleitung in der Straßen 'Alte Gärtnerei'. Die TK-Leitung der Deutschen Telekom AG ermöglicht DSL-Anschlüsse mit bis zu 6 Mbit/s Bandbreite (Stand: Dez. 2019).

## 2.3 Grünordnung

---

### **Grünordnerische Festsetzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA\*) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" umfasst rd. 0,48 ha allgemeines Wohngebiet WA\*, in dem gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 je Baugrundstück ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie gem. Ziffer 4.2 je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3 m<sup>2</sup> standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen sind. Diese Festsetzungen wurden bereits im Urplan verwendet. Die Festsetzung wird beibehalten, da sie nach wie vor für den Siedlungszusammenhang als siedlungsökologisch sinnvoll erachtet und städtebaulich beabsichtigt wird.

### **Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Fläche 'A' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist deckungsgleich mit der Fläche 'A' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie beinhalten insgesamt rd. 0,0201 ha von denen für die aufwertende Anpflanzungsfestsetzung gem. textlicher Festsetzung Ziffer 4.3 nur rd. 0,0115 ha nutzbar sind, da die übrigen 0,0053 ha bereits durch Gehölze bestanden werden. Durch die Festsetzung soll eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp-Code HHB) entstehen.

Der Geltungsbereich des Urplans wird mit der vorliegenden Planung um das Flurstück Nr. 1061/59 erweitert, um zusammen mit der Anpflanzfläche 'B' die Flächen für den Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt neu strukturieren zu können und mit der vorliegenden Planung abschließend zu regeln. Die Umstrukturierung der Aufwertungsmaßnahmen ist notwendig, um den bisher nicht erreichten Ausgleich herstellen zu können.

### **Fläche 'B' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB**

Die Fläche 'B' zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfasst rd. 0,0232 ha. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 4.4 soll eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp-Code HHB) entstehen.

Die Maßnahme dient zusammen mit der Anpflanzfläche 'A' dazu, die Flächen für den Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt neu strukturieren zu können und mit der vorliegenden Planung abschließend zu regeln. Die Umstrukturierung der Aufwertungsmaßnahmen ist notwendig, um den bisher nicht erreichten Ausgleich herstellen zu können.

## 2.4 Flächenbilanz

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

Die beiden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagern die Festsetzung des Baugebiets. Ihre Flächengrößen gehen deshalb nicht gesondert in die Gesamtfläche ein, da sie dort bereits als allgemeines Wohngebiet WA\* bzw. als öffentliche Grünflächen enthalten sind. In der Tabelle kommt es bei der Summenbildung zu Rundungsdifferenzen im Quadratmeterbereich.

Nutzung	Fläche Urplan	Differenz Urplan > 1. Änderung	Fläche   Anteil 1. Änderung	
			Fläche	Anteil
Baugebiete: alt Mischgebiet MI neu Allgemeines Wohngebiet WA*	0,4770 ha	0 ha	0,4770 ha	↓ 78,3 %
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche	0,1123 ha	0 ha	0,1126 ha	↓ 18,4 %
Grünflächen (öffentliche)	0,0201 ha	+ 0,0201 ha	0,0201 ha	↓ 3,3 %
<b>Geltungsbereich / Gesamtfläche</b>	0,6095 ha	+ 0,0201 ha	<b>0,6095 ha</b>	→ <b>100 %</b>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,0235 ha	+ 0,0095 ha	0,0330 ha	· 5,4 %

## 2.5 Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" wurde bereits weitgehend durch den Urplan erfasst. Lediglich das zusätzlich miteinbezogene Flurstück Nr. 1061/59 (Flur 4 der Gemarkung Gommern) mit rd. 201 m<sup>2</sup> wird erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplant. Es wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die versiegelbare Fläche ändert sich durch die vorliegende Planung nicht, da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert mit 0,4 festgesetzt wird. Ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planung nicht verursacht. Es werden daher keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung als eine der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gilt zudem, 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.

Der im Urplan verursachte Eingriff in den Naturhaushalt war in dem Bebauungsplan ausgeglichen worden. Mit der vorliegenden Planung werden z.T. neu Ausgleichsmaßnahmen auf geänderten Flächen festgesetzt, da der bisherige Bauleitplan teilweise anders umgesetzt worden war und sie dadurch z.T. nicht mehr umgesetzt werden konnten. Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die vorliegende Planung den ursprünglichen Ausgleichsumfang um einen Flächenwert von 103 Einheiten übererfüllt.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Ausgleichsrelevante Festsetzungen: Geltungsbereich Bebauungsplan "Zerbster Chaussee"							
Ist-Zustand (Urplan)				Planungs-Zustand (1. Änderung)			
Festsetzung / Biototyp (-Code-)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert	Flächenwert	Festsetzung / Biototyp (-Code-)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Planwert	Flächenwert
Pflanzgebot für lockere Gehölzgruppen aus Sträuchern, Hecke aus überwiegend heimischen Arten –HHA–	149	14	2.086	Pflanzgebot für Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	232	16	3.712
Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	86	20	1.720	–	–	–	–
extern 1061/59: Wiese: Sonstige Grünanlage, nicht parkartig –PYY–	148	10	1.479	1061/59: Pflanzgebot für Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten –HHB–	148	16	2.366
extern 1061/59 vorhandener Gehölzbestand,	53	–	–	1061/59 mit vorhandenem Gehölzbestand	53	–	–
Summe Fläche	436			Summe Fläche	433		
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)</b>			<b>5.975</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche im Planungsfall</b>			<b>6.078</b>
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planungsfall)							6.078
- Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						[-]	5.975
<b>= Positive Differenz &gt;&gt; Eingriff ist (leicht) überkompensiert</b>							<b>+ 103</b>

## 2.6 Altlasten, Kampfmittel

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und teilweise bebautes Siedlungsgebiet. Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Belastungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Ungeachtet dessen können Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

Vorsorglich weist der Landkreis Jerichower Land (Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben) darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

## 2.7 Boden/ Bodenschutz

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 'Flussablagerungen, Auen', in räumlicher Nähe und daher im Übergang zu ansonsten nordwestlich 'Grundmoränen' und nordöstlich 'Niederterrassen, Talsand'.

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der vorliegende Geltungsbereich im Bereich von 'Humusgleye bis Anmoorgleye aus Niederungssand' (Nr. 92 – sM-O). Die Bodeneigenschaften sind in der folgenden Tabelle zu finden. Die bezifferten Bewertungsstufen reichen dabei jeweils von 1 – sehr gering bis 6 – extrem.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Bodenzuordnung	Humusogleye bis Anmoorgleye aus Niederungssand (92 – sM-O)
Durchlässigkeit	6 – extrem
Pufferungsvermögen	3-4 – mittel bis hoch
Austauschkapazität	5 – sehr hoch
Ertragspotenzial	4 – hoch
Bindungsvermögen	5 – sehr hoch
Wasserhaushalt	stark 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). Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt 2 bis 3 m.

Geotope sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht bekannt.

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 "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und größtenteils bebautes Siedlungsgebiet. Die Löschwassersituation im Geltungsbereich stellt sich nach Information des Ordnungsamts (Brandschutz) wie folgt dar: In einer Entfernung von ca. 290 m befindet sich in Höhe der Einfahrt zur Pflingstwiese ein Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von 45 m<sup>3</sup>/h. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe in der Zerbster Chaussee (K 1015) zwei Hydranten. Somit ist der Grundschutz der Löschwasserversorgung im Geltungsbereich durch die Stadt sichergestellt.

## 2.9 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Er ist aber Teil mehrerer untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: Es handelt sich um einen neolithischen Einzelfund am östlichen Ausläufer des historischen Stadtkerns, um Siedlungen der Bronzezeit und der vorrömischen Eisenzeit sowie um den Kulturdenkmalbereich "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG ST). Bodeneingreifende Baumaßnahmen können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Für alle Erdarbeiten sind daher denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land bzw. bei der oberen Denkmalschutzbehörde im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu beantragen. Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land steht bei Fragen des Denkmalrechts und der denkmalrechtlichen Genehmigungen, das Landesamt für

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit den beiden Behörden aufzunehmen.

Gemäß § 1 und § 9 DSchG ST ist die Erhaltung der tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Einem Eingriff durch ein Bauvorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal der Nachwelt in Form einer fachgerechten archäologischen Dokumentation erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). 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).

Darüber hinaus gilt: Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DSchG ST umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, Telefon-Nr.: (03921) 949 -6341 oder -6342, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

## **2.10 Hochwasserschutz**

---

Südlich der Zerbster Chaussee (K 1015) wird das Grünland vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ<sub>100</sub> – 100-jährliche-Eintreffenswahrscheinlichkeit) eingenommen. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt 2 bis 3 m. Nach Auskunft des für den Hochwasserschutz fachlich zuständigen Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW, Flussbereich Schönebeck) wirke die Straßenlage wie eine Hochwasserschutzanlage, die die weitere Ausbreitung des Hochwassers nach Norden unterbinde. In Folge dessen sei bei Bemessungshochwasser nicht auszuschließen, dass die Wasserstände der Ehle aufgrund des unterirdischen Drängewassers auch nördlich der K 1015 flurnah anstehen werden. Ferner sei bekannt, dass die nördlich der K 1015 liegenden Gräben nach Regenereignissen Hangwasser in Richtung der Zerbster Chaussee (K 1015) und über den Aralgraben zur Ehle ableiten. Das habe in der Vergangenheit bereits zu Überschwemmungen geführt. Gesicherte Erkenntnisse liegen dem LHW hierzu jedoch nicht vor.

Es wird daher aufgrund der bestehenden Hochwasserbeeinflussung empfohlen, dieses bei der Bebauung zu berücksichtigen, insbesondere bei der Unterkellerung, bspw. Dichtigkeit und Statik, oder der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens, bspw. 20 cm über Bemessungshochwasser. Auskünfte über die rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahren gibt das Land Sachsen-Anhalt über die folgenden Websites:

### **Rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>):**

- Die Liste der Überschwemmungsgebiete ist unter [www.lvwa.themenbrowser.de/UMN\\_LVWA/uegebiet](http://www.lvwa.themenbrowser.de/UMN_LVWA/uegebiet) zu finden. Dort in der Zeile 'Ehle' auf 'in Karte anzeigen' klicken.
- Unter [www.lvwa.themenbrowser.de/UMN\\_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet](http://www.lvwa.themenbrowser.de/UMN_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet) kann die Kartenanwendung direkt geöffnet werden.



**Hochwassergefahrenkarte der Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>):**

Auf [www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html) können die vorausgerechneten Wassertiefen für das Hochwasser HQ<sub>100</sub> ermittelt werden.

**2.11 Immissionsschutz**

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt<sup>4)</sup>. Das vollständige Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" überplant rd. 0,61 ha vorhandenes und teils bebautes Siedlungsgebiet. Im Geltungsbereich sowie westlich und östlich angrenzend sind bereits mehrere Wohnhäuser vorhanden. Nördlich angrenzend und südlich der Zerbster Chaussee folgen Acker- und Weideflächen der Landwirtschaft. Südöstlich liegt südlich der Zerbster Chaussee ein Gewerbebetrieb, der aber für die Immissionen im Geltungsbereich nicht von Relevanz ist. Weitere gewerbliche Schallquellen sind nicht vorhanden. Das Schallgutachten beurteilt die Immissionssituation wie folgt: *"Maßgeblichen Gewerbeschallimmissionen auf das Bebauungsplangebiet sind nicht vorhanden."*

Verkehrslärm ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben separat zu betrachten. Westlich des Geltungsbereichs liegt die DB-Strecke 6410 auf der Verbindung Magdeburg – Dessau-Roßlau in etwa 80 m Entfernung sowie der Haltepunkt Gommern in etwa 200 m. Die Strecke gehört zum europäischen Kernnetz des Personen- und Güterverkehrs (TEN-T). Nördlich des Geltungsbereichs in etwa 710 m verläuft im Zuge der B 184 die Umgehungsstraße Gommern – Dannigkow. Südlich grenzt an den Geltungsbereich die Zerbster Chaussee (K 1015). Die beiden Straßen sind aufgrund ihrer Entfernung bzw. ihrer Verkehrsstärke nur von geringer Bedeutung für die Schallimmissionen im Geltungsbereich. Diese wird im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der Eisenbahnstrecke bestimmt.

Die Schallimmissionen sind auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" zu beurteilen. Die Orientierungswerte geben dabei keine rechtsverbindlich absoluten Grenzen für zulässige Lärmimmissionen an, wie der Name schon zeigt. Das Gutachten führt dazu aus: *"Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen auf dem Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange – auch die des Immissionsschutzes – als gleich wichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen."* Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) zur Beurteilung der Abwägung heranziehen. Eine direkte Anwendung ist nicht möglich, da das Anwendungsgebiet der

<sup>4)</sup> BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (Projekt Nr. 18-017). Magdeburg, 04.10.2018.

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

16. BImSchV definitionsgemäß nur den Bau von oder wesentliche Änderung an Verkehrswegen umfasst, was hier nicht zutrifft. Die 16. BImSchV geht davon aus, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich gewahrt werden.

Gebietseinordnung (Baugebiet)	Orientierungswerte aufgrund Verkehr DIN 18005 [in dB(A)]		Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV [in dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts
	06:00 - 22:00	22:00 - 06:00	06:00 - 22:00	22:00 - 06:00
Allgemeine Wohngebiete WA / WA*	55	45	59	49
Mischgebiete MI	60	50	64	54

Orientierungswerte aufgrund Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sowie Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Die Auswirkungen der Schallimmissionen wurde für die relevanten Immissionsorte (IO) berechnet. Die Immissionsorte 01 bis 07 liegen an den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden, die Immissionsorte 08 bis 11 an den Freifeldpunkten der unbebauten Flurstücke. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle des Gutachtens wiedergegeben.

Immissionsort	Nutzung	HR	Geschoss	DIN 18005						16. BImSchV			
				LrT	LrN	OW,T	OW,N	LrT,diff	LrN,diff	IGW,T	IGW,N	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)									
IO 01 - Alte Gärtnerei 1	WA	S	EG	56,2	56,8	55	45	1,2	11,8	59	49	---	7,8
IO 02 - Alte Gärtnerei 1	WA	N	EG	50,3	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 03 - Alte Gärtnerei 2	WA	S	EG	56,9	57,5	55	45	1,9	12,5	59	49	---	8,5
IO 04 - Alte Gärtnerei 2	WA	N	EG	49,9	50,3	55	45	---	5,3	59	49	---	1,3
IO 05 - Alte Gärtnerei 3	WA	S	EG	57,0	57,7	55	45	2,0	12,7	59	49	---	8,7
			1.OG	58,2	58,8	55	45	3,2	13,8	59	49	---	9,8
IO 06 - Alte Gärtnerei 3	WA	N	EG	49,1	49,3	55	45	---	4,3	59	49	---	0,3
			1.OG	50,4	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 07 - Alte Gärtnerei 8	WA	S	EG	60,8	61,3	55	45	5,8	16,3	59	49	1,8	12,3
			1.OG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
IO 08 - Flst. 10191	WA		EG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
			1.OG	61,8	62,2	55	45	6,8	17,2	59	49	2,8	13,2
IO 09 - Flst. 10192	WA		EG	61,2	61,6	55	45	6,2	16,6	59	49	2,2	12,6
			1.OG	61,6	62,0	55	45	6,6	17,0	59	49	2,6	13,0
IO 10 - Flst. 10193	WA		EG	61,1	61,6	55	45	6,1	16,6	59	49	2,1	12,6
			1.OG	61,5	61,9	55	45	6,5	16,9	59	49	2,5	12,9
IO 11 - Flst. 10188	WA		EG	59,4	60,0	55	45	4,4	15,0	59	49	0,4	11,0
			1.OG	59,9	60,5	55	45	4,9	15,5	59	49	0,9	11,5

Berechnungsergebnisse der Beurteilungspegel (Lr) in Gegenüberstellung mit den Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV; © Büro für Schallschutz Magdeburg

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die berechneten Beurteilungspegel (Lr) die Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte am Tage und an allen Immissionsorten in der Nacht sehr deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für allgemeine Wohngebiete werden am Tage nur an den südlichen Immissionsorten nahe der Zerbster Chaussee (IO 07 bis IO 11) überschritten. In der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes, die an den Immissionsorten IO 07 bis IO 11 sehr deutlich sind.

Das Wohnen gehört als Zweckbestimmung nicht allein in allgemeine Wohngebiete. So ist das Wohnen auch in Mischgebieten MI und urbanen Gebieten MU eine Regelnutzung. Orientierungswerte für urbane Gebiete wurden noch nicht in die DIN 18005 aufgenommen. Mit ihnen äquivalent sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm). Dieser liegt für urbane Gebiete in der Tagzeit bei 63 dB(A) und damit über den berechneten Beurteilungspegeln an allen Immissionsorten. Daraus ist ersichtlich, dass auch bei den Beurteilungspegeln (Lr) von bis zu 61,8 dB(A) zur Tagzeit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Beim Vergleich der errechneten Beurteilungspegel zur Nachtzeit mit dem nächtlichen Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) bzw. mit dem entsprechenden Immissionsgrenzwerten von 54 dB(A) muss hingegen festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel höher liegen und ein baulicher Schallschutz notwendig ist, um der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreichen zu können.

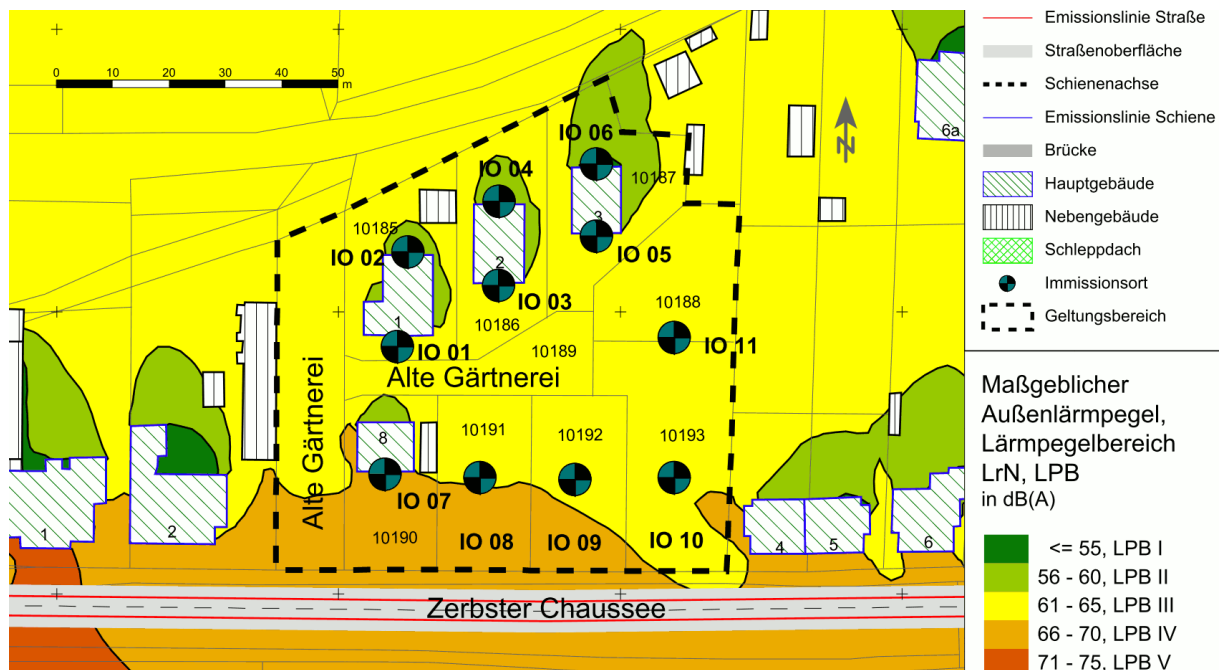
In der Urfassung des Bebauungsplans war als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI festgesetzt worden. Die im Geltungsbereich vorhandene, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Urfassung) errichteten Gebäude beinhalten alle nur Wohnnutzungen, ebenso wie die westlich und östlich angrenzenden Gebäude. Dadurch zeigt sich, dass die Wohnnutzung im Geltungsbereich unter den gegebenen Immissionsvoraussetzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der seinerzeit festgesetzten Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet MI in allgemeines Wohngebiet WA\* geändert, um dem Immobilienmarkt aktuell bereits langfristige Baulandbrachen wieder zuführen zu können, mit einer Art der Bodennutzung, die auch nachgefragt wird. Gewerblich nutzbare Grundstücke werden an dieser Stelle des Stadtgebiets nicht nachgefragt. Durch die Änderung der Art Bodennutzung kann der städtebauliche Missstand der Leerstandsbrache beendet werden, ebenso wie der Missstand des ansonsten vorhandenen Unterangebots an nachgefragten Flächen für das Wohnen in Einzelhäusern.

Das Wohnen gehört zu den allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten, ebenso wie in allgemeinen Wohngebieten. Bei Beachtung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nach Abwägung der vorhandenen städtebaulichen Missstände mit der schalltechnischen Immissionssituation im Geltungsbereich wurde die planerische Entscheidung getroffen, die Art der baulichen Nutzung in ein schallexponiertes "allgemeines Wohngebiet WA\*" zu ändern und Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes entlang der Lärmquelle der Gleise ist technisch nicht mit dem notwendigen Erfolg herstellbar, da die angrenzende Zerbster Chaussee die DB-Strecke mit einem niveaugleichen Bahnübergang in etwa 130 m Entfernung kreuzt und an dieser Stelle keine ununterbrochene Lärmschutzwand errichtet und damit kein effektiver Schallschutz erreicht werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan setzt deshalb passiven Lärmschutz für das schallexponierte allgemeine Wohngebiet WA\* fest. Es wurden durch den Schallgutachter Lärmpegelbereiche berechnet und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 schutzwürdigen Räume vor Außenlärm gegeben (s. DIN 4109-1, Tabelle 7). Die Lärmpegelbereiche wurden dazu in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen und die erforderlichen textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 3 zum Schallschutz getroffen. Die Schallschutzmaßnahmen werden dabei in Abhängigkeit der räumlichen Ausdehnung der Lärmpegelbereiche differenziert. Die Festsetzungen der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzwürdiger Räume und des Einbaus

schallgedämmter Lüftungseinrichtungen bei überwiegend zum Schlafen genutzter Räume und von Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen führen zu Innenraumpegeln bei geschlossenen Fenstern von 30 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts, die den Lautstärken von Flüstern und von Atemgeräuschen entsprechen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,res</sub> der jeweiligen Fassade darf sich durch die Lüftungseinrichtung nicht verschlechtern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Schlafräume und Kinderzimmer aufgrund der Schallexposition des Geltungsbereichs hinter den der Lärmquelle abgewandten Fassaden anzuordnen (Grundrissgestaltung).

Eine Abbildung der Lärmpegelbereiche ist auf der Folgeseite zu finden. Das vollständige Gutachten des Büros für Schallschutz Magdeburg, die "Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche" ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.



Maßgebliche Außenlärmpegel (LrN), Lärmpegelbereiche (LPB); © Büro für Schallschutz Magdeburg

## 2.12 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" von rd. 0,61 ha liegt am östlichen Rand der Kernstadt Gommern, wurde bereits größtenteils durch den Urplan überplant und ist z.T. bebaut. Westlich und östlich grenzen weitere Siedlungsflächen, östlich mit dichtem Baumbestand an. Im Norden folgt auf einen Feldweg eine Ackerfläche, im Süden auf die Zerbster Chaussee (K 1015) eine Grünlandnutzung in der Ehle-Niederung.

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

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) südlich in etwa mittelbar angrenzend, dort zugleich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ<sub>100</sub>)

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

- 100-jährlich) und Hochwassergefahrengebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub> – 200-jährlich)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) südlich in etwa 0,4 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südwestlich in etwa 1,3 km, zugleich geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL),
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südlich in etwa 3,1 km, dort zugleich Biosphärenreservat "Mittel-elbe" (BR 4 LSA),
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 3,2 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) zwei Teilgebiete östlich in etwa 7,9 bzw. 8,8 km.

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 teilweise 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 Schutzgebiete/ Landschaftspflege**

---

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" von rd. 0,61 ha liegt am östlichen Rand der Kernstadt Gommern, wurde bereits größtenteils durch den Urplan überplant und ist z.T. bebaut. Westlich und östlich grenzen weitere Siedlungsflächen, östlich mit dichtem Baumbestand an. Im Norden folgt

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

auf einen Feldweg eine Ackerfläche, im Süden auf die Zerbster Chaussee (K 1015) eine Grünlandnutzung in der Ehle-Niederung.

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

- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (LSG 23 JL) südlich in etwa mittelbar angrenzend, dort zugleich verordnetes Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ<sub>100</sub> – 100-jährlich) und Hochwassergefahrengebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub> – 200-jährlich)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ehle zwischen Möckern und Elbe" (FFH 199 LSA) südlich in etwa 0,4 km,
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Binnendüne Gommern" (FFH 166 LSA) südwestlich in etwa 1,3 km, zugleich geschützter Landschaftsbestandteil "Binnendüne Fuchsberg Gommern" (GLB 34 JL),
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" (FFH 50 LSA) südlich in etwa 3,1 km, dort zugleich Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (BR 4 LSA),
- Naturschutzgebiet "Dornburger Mosaik" (NSG 56) südöstlich in etwa 3,2 km,
- EU-Vogelschutzgebiet "Zerbster Land" (SPA 2 LSA) zwei Teilgebiete östlich in etwa 7,9 bzw. 8,8 km.

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.

### 3.2 Immissionsschutz

---

Um dem Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt<sup>5)</sup>, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die vorliegende Planung beinhaltet zum Schallschutz die textliche Festsetzung Ziffer 3 auf Basis der fachplanerischen Empfehlungen dieser schalltechnischen Untersuchung. Mit der Festsetzung werden in Abhängigkeit der berechneten Lärmpegelbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz schutzbedürftiger oder mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen ausgestatteter Räume sowie Anforderungen zur räumlichen Lage schutzbedürftiger Außenwohnräume, bspw. Terrassen oder Balkone, bestimmt. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass einerseits in den Innenräumen bei geschlossenen Fenstern Lärmpegel aufgrund des Verkehrs von 30 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts eingehalten werden können, Pegelwerte die den Lautstärken von Flüstern und von Atemgeräuschen entsprechen. Und andererseits wird erreicht, dass die schutzwürdigen Außenräume zur Schallquellen abgewandten und damit ruhigeren Gebäudeseite zu liegen kommen. Im Ergebnis können dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Die ausführliche Behandlung des Schallschutzes ist im Kapitel 2.11 – Immissionsschutz (s. 17) zu finden.

---

<sup>5)</sup> BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (Projekt Nr. 18-017). Magdeburg, 04.10.2018.

### 3.3 Altlasten/ Altablagerungen

---

Altlasten oder Altablagerungen sowie Belastungen durch Kampfmittel sind für den Geltungsbereich und seine relevante Umgebung nicht bekannt. Ungeachtet dessen können Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

### 3.4 Denkmalpflege

---

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Er ist aber Teil mehrerer untertägiger archäologischer Kultur- und Flächendenkmale: Es handelt sich um einen neolithischen Einzelfund am östlichen Ausläufer des historischen Stadtkerns, um Siedlungen der Bronzezeit und der vorrömischen Eisenzeit sowie um den Kulturdenkmalbereich "Gefechtsfeld Möckern 1813", der große Flächen des gesamten Stadtgebiets umfasst.

Zum Schutz von Kulturdenkmalen gilt eine gesetzliche Erhaltungspflicht (siehe Denkmalschutzgesetz – DSchG ST). Bodeneingreifende Baumaßnahmen können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Für alle Erdarbeiten sind daher denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG ST bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land bzw. bei der oberen Denkmalschutzbehörde im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zu beantragen. Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land steht bei Fragen des Denkmalrechts und der denkmalrechtlichen Genehmigungen, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) steht bei denkmalfachlichen Fragen beratend zur Verfügung. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit den beiden Behörden aufzunehmen.

Gemäß § 1 und § 9 DSchG ST ist die Erhaltung der tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Einem Eingriff durch ein Bauvorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DSchG ST gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal der Nachwelt in Form einer fachgerechten archäologischen Dokumentation erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). 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).

Darüber hinaus gilt: Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DSchG ST umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, Telefon-Nr.: (03921) 949 -6341 oder -6342, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

---

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

##### - Denkmalschutz

Der Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde, teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2019 mit:

Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde [Anm.: beim Landkreis Jerichower Land] bedürfen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DSchG ST umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land unter den Telefonnummern (03921) 949 -6341 oder -6342 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

##### - Immissionsschutz

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.01.2020 mit:

Vorsorglich möchten wir jedoch auf die sich westlich/südlich des Plangebietes befindlichen Bahnanlagen (Bahnstrecke 6410) und die hiermit verbundenen Immissionen/Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.) hinweisen. [...] Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

##### - Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben, teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2019 mit:

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.



---

## 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 11.11.2019 bis zum 15.12.2019 stattgefunden. Es wurden keine 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 08.01.2020 bis zum 10.02.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 06.12.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen, die teilweise zu Ergänzungen oder zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung geführt haben. Eine Überarbeitung des ausgearbeiteten Planungsrechts wurde nicht erforderlich.

## 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 Planstraßen, die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durch den Erschließungsträger hergestellt. Der Stadt sind insofern durch die Planrealisation keine Kosten entstanden.

## 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

---

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen wurden bereits durch den Erschließungsträger realisiert. Die Eigentumsübertragung an die Stadt und die nachfolgende öffentliche Widmung der Verkehrsflächen sind in Bearbeitung. Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB geregelt.

---

Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

## **9.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.01.2020 bis zum 10.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.03.2020 durch den Stadtrat der Stadt Gommern unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Gommern, den 30.03.2020

gez. Hünenbein  
(Bürgermeister)

Siegel

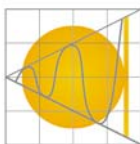
Stadt Gommern, Landkreis Jerichower Land

---

## **Anlagen**

---

- **BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ MAGDEBURG:**  
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern – Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (Projekt Nr. 18-017).  
Magdeburg, 04.10.2018.



## Projekt Nr. 18.017

### **Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche**

Auftraggeber:

Grüning Bau  
Straßen- und Tiefbau GmbH  
Waldseestraße 13  
39245 Gommern

Bebauungsplanentwurf:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig

Seiten- und Anlagenanzahl:

17 Seiten Text, 2 Anlagen

Bearbeiter:

Peter Wolf

Magdeburg, den 04.10.2018  
18017 B-Plan Zerbster Chaussee Gommern

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gesetze, Richtlinien und zur Verfügung gestellte Unterlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Örtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Beurteilungsgrundlagen und Methodik .....</b>	<b>5</b>
4.1 Allgemeines .....	5
4.2 Untersuchungsumfang und -methodik.....	8
4.3 Ausgangsgrößen für die durchgeführten Berechnungen .....	10
4.4 Schutzwürdigkeit betroffener geplanter Nutzungen und Immissionsorte .....	12
<b>5. Berechnungsergebnisse.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Zerbster Chaussee“.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Zusammenfassung und Ergebniswertung.....</b>	<b>15</b>
<b>8. Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen im Falle eines Änderungsverfahrens .....</b>	<b>16</b>
8.1 Begründung.....	16
8.2 Festsetzungen .....	16

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Lageplan des Simulationsmodells
Anlage 2	Rasterlärmkarte in 4 m über Grund und Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB)

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Grüning Bau Straßen- und Tiefbau GmbH plant die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern. Der Ursprüngliche Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern besitzt seit 14.07.1997 Rechtsgültigkeit und sollte südlich der Straße Alte Gärtnerei (ehem. Planstraße B) überwiegend für gewerbliche Nutzungen und nördlich dieser Straße für Wohnbebauungen genutzt werden. Vier bis zu zweigeschossige Wohnbebauungen wurden inzwischen errichtet. Im Gegensatz dazu sind die südlichen Grundstücke und das östliche Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebietes ungenutzt.

Inhalt der 1. Änderung soll sein, die derzeitig als Mischgebiet festgesetzte Baufläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, um Baurecht für den Bau weiterer Wohngebäude zu erlangen. Im Rahmen der o.g. Änderung zum B-Plan fordert die Gemeinde Gommern eine schalltechnische Untersuchung zur Feststellung der Eignung der Baufläche als Allgemeines Wohngebiet.

Maßgebliche Verkehrsschallimmissionen werden vom Bahnbetrieb auf der relativ stark befahrenen Bahnstrecke Magdeburg-Dessau und in geringem Maße vom Kfz-Verkehr auf der Zerbster Chaussee und der B 184 verursacht.

Maßgeblichen Gewerbeschallimmissionen auf das Bebauungsplangebiet sind nicht vorhanden. Eine ehemalige Tankstelle südöstlich (ca. 200 m) des Bebauungsplangebietes wird inzwischen als Stützpunkt für einen Gartenbaubetrieb genutzt und ist aus schallschutztechnischer Sicht nicht relevant.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs gegenüber Verkehrslärm von außerhalb des Plangeltungsbereichs untersucht.

Für den Plangeltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche als Summe aus den Verkehrslärmquellen (öffentliche Straßen und Eisenbahnstrecke) ausgewiesen und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 [12] schutzwürdigen Räume vor Außenlärm getroffen (s. DIN 4109-1 Tabelle 7 [13]).

Bei der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß §§ 1, 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz [1] Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vermieden werden. Planungsrechtlich ist der Nachweis zu führen, dass für geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die nach Schallquellenart (Gewerbe, Verkehr) unterschiedenen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [16] eingehalten werden. Werden die genannten Orientierungswerte überschritten sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

## **2. Gesetze, Richtlinien und zur Verfügung gestellte Unterlagen**

In der vorliegenden Untersuchung wurden folgende Gesetze, Regelwerke und Daten verwendet:

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. d. Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. S.3753) zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1740)

- [2] Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 02. Mai 2013, (BGBl I, S. 973, ber. S. 3756), zuletzt geändert am 28. April 2015 (BGBl I, S. 670)
- [3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I S. 1036, geändert am 18. Dezember 2014, BGBl. I S. 2269
- [4] Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert am 20. November 2014, BGBl. I, S. 1748
- [5] Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I 1990 Nr. 3 S. 132-141, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93, Nr. 16 (BGBl. I 1993 S. 466-488) BGBl. III/FNA 213-1-2
- [6] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), eingeführt vom BMV mit ARS Nr.8/1090 vom 10.04.1990 (s. Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S. 258)
- [7] ARS-Nr. 26/1997 "Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 – VLärmSchR 97 -", StB 15/14.80.13-65/11 Va 97 vom 2. Juni 1997
- [8] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)
- [9] VDI 2571 (08.76): Schallabstrahlung von Industriebauten
- [10] VDI 2714 (01.88): Schallausbreitung im Freien
- [11] VDI 2720 (03.97): Schallschutz durch Abschirmung im Freien
- [12] DIN 4109-1:2016-07: Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen
- [13] DIN 4109-2:2016-07: Schallschutz im Hochbau - Teil 2 Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- [14] DIN ISO 9613-2 (10.99): Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.
- [15] DIN 18 005 Teil 1 (07.02): Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren
- [16] Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (05.87): Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- [17] DIN 45 641 (06.90): Mittelung von Schallpegeln
- [18] DIN 45 645-1 (07.96): Einheitliche Ermittlung des Beurteilungspegels für Geräuschimmissionen
- [19] DIN 45 691 (12.06): Geräuschkontingentierung
- [20] Schall 03. Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege, Fassung v. 18. Dezember 2014, BGBl. I 2014 S. 2271-2313
- [21] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. Auflage Augsburg (2007)
- [22] Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“, Stadt Gommern vom 14.07.1997
- [23] Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zerbster Chaussee“, Stadt Gommern, Stand 8/2018
- [24] Straßenverkehrszählung 2015, Einzelergebnisse der Bundesfernstraßen, Bundesanstalt für Straßenwesen 2017
- [25] Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes, Eisenbahn-Bundesamt, Stand 30.06.2017
- [26] Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskataster) Flurstück 10192, Flur 4, Gemarkung Gommern, Stadt Gommern, Jerichower Land, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), 30.08.2018
- [27] SoundPLAN - Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen im Freien, Braunstein + Berndt GmbH, Version 7.3 (Februar 2016)

### 3. Örtliche Situation

Die örtlichen Gegebenheiten sind in dem als Anlagen 1 beigefügten Lageplan zum Simulationsmodell dargestellt. Grundlagen hierfür sind der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern [23], ein Auszug aus dem Geobasisinformationssystem (Liegenschaftskataster) [26] sowie die Ergebnisse einer am 21.08.2018 durchgeführten Ortsbesichtigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Gommern nordöstlich der Eisenbahntrasse Magdeburg–Dessau und nördlich der Zerbster Chaussee sowie östlich der Einfahrt „Alte Gärtnerei“. Maßgebliche Geräuscheinträge auf die Baufläche werden von der in ca. 100 m südwestlich vorbeiführenden Eisenbahntrasse der Deutschen Bahn AG (Magdeburg–Dessau) und durch Kfz-Verkehr auf der südlich vorbei führenden Zerbster Chaussee sowie der nördlich in einigem Abstand befindlichen Bundesstraße B 184 verursacht. Die Immissionen auf die Baufläche ausgehend von der Bundesstraße B 184 spielen auf Grund der großen Entfernung (ca. 750 m) eine untergeordnete Rolle, werden aber dennoch bei Berechnungen berücksichtigt. Die Bundesstraße B 184 wird in den Zeichnungsunterlagen auf Grund des gewählten Maßstabes nicht dargestellt.

Auf Grund des inzwischen erfolgten Baus der neuen Bundesstraße B 184 im Einzugsbereich Gommern/Dannigkow wurde der Fernverkehr von der ehemals durch Gommern und Dannigkow verlaufenden B 184 auf diese Ortsumgehung verlagert. Die ehemalige Bundesstraße B 184 im Bereich Zerbster Chaussee wurde zu einer Kreisstraße (K 1015) zurückgestuft und erfasst lediglich geringen Verkehr zwischen den Ortschaften Gommern und Dannigkow.

Alle Verkehrswege befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Gewerbliche Schallimmmissionen im Untersuchungsbereich sind nicht vorhanden. Das Gelände im Gesamtuntersuchungsraum ist eben und weist Höhenunterschiede von bis zu 2 m im Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke in Dammlage und den nördlich davon befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen auf.

## 4. Beurteilungsgrundlagen und Methodik

### 4.1 Allgemeines

#### *Verhältnis von Bauleitplanung und Genehmigungsplanung*

Im Rahmen der Bauleitplanung sind i. allg. Ermittlungen zur Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor vorhandenen und künftigen Schallimmissionen (Vor- und Zusatzbelastungen durch Gewerbe, Verkehr) durchzuführen; im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen vorzuschlagen.

Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind häufig auch bereits die Anforderungen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Dies würde auch für im Plangeltungsbereich konkret anzusiedelnde oder befindliche Betriebe gelten, für die sicherzustellen wäre, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen bzw. Schutzansprüchen verträglich ist. Weiterhin wären gewerbliche Schalleinwirkungen von außerhalb auf das Plangebiet zu berücksichtigen.



### Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung

Nach § 1 (6) Ziffer 1. BauGB [4] sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [16]. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Nach § 1 (6) Ziffer 7. BauGB [4] sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG [1] ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die Orientierungswerte (s. Tab 1) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [16] stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. **Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.** Vorliegend wäre ein Belang die Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen in den sonst brachliegenden Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

In Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [16] sind für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm die in der folgenden Übersicht angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte angeführt.

**Tab 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005/1 [15]**

Nutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht <sup>(1)</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete (EC)	55	45/40
Friedhöfe (EP), Kleingartenanlagen (EG) und Parkanlagen (EP)	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55/50
<sup>(1)</sup> Der jeweils niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.		

Aus den allgemeinen Ausführungen dieses Abschnittes wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) **grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen**. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (7) BauGB [4]) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB [4]) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen auf dem Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange – auch die des Immissionsschutzes – als gleich wichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. **Hilfsweise** kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [3] heranziehen (s. Tab 2).

**Tab 2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [3]**

Nr.	Nutzungsart <sup>a)</sup>	Immissionsgrenzwerte <sup>b)</sup> (IGW) in dB(A)	
		Tag	Nacht
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

<sup>a)</sup> § 2 Absatz 2 der 16. BImSchV: "Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen."

<sup>b)</sup> § 2 Absatz 3 der 16. BImSchV: "Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden."

Jedoch ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht im Rahmen von Bauleitplanungen anzuwenden. In § 1 (Anwendungsbereich) Abs. 1 der 16. BImSchV ist festgelegt: Zitat „*Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege).*“ Vorliegend gibt es keinen Bau oder eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen, weshalb Immissionen lediglich nach den Orientierungswerten gem. DIN 18005, Bbl. 1 zu beurteilen sind.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Abschnitt 1.2 wird dazu ausgeführt: Zitat „*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.*“ **Im vorliegenden Fall sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im textlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.**

Bei gewerblichem Lärm wäre die TA Lärm [8] zu beachten; bis auf dort angegebene Ausnahmen [8, Nummer 6.7] ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) (s. Tab 3) von den gewerblichen Gesamtbelastungen an vorhandenen schutzwürdigen und planungsrechtlich möglichen Bauungen eingehalten werden.

Dabei gelten die in Tab 4 aufgeführten Beurteilungszeiten. Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wird für Einwirkungsorte in allgemeinen und reinen Wohn-, in Kleinsiedlungs- sowie in Kurgemeinden, Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

**Tab 3: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 TA Lärm**

Bauliche Nutzung	Üblicher Betrieb				Seltene Ereignisse <sup>(a)</sup>			
	Beurteilungspegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen		Beurteilungspegel		Kurzzeitige Geräuschspitzen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)							
Gewerbegebiete	65	50	95	70	70	55	95	70
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45	90	65	70	55	90	65
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	85	60	70	55	90	65
reine Wohngebiete	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35	75	55	70	55	90	65

(a) im Sinne von Nummer 7.2, TA Lärm " ... an nicht mehr als an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden ..."

**Tab 4: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm**

Beurteilungszeitraum					
werktags			sonn- und feiertags		
Tag		Nacht <sup>(a)</sup>	Tag		Nacht <sup>(a)</sup>
gesamt	Ruhezeit		gesamt	Ruhezeit	
6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)	6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr (lauteste Stunde)
	-			13 bis 15 Uhr	
	20 bis 22 Uhr			20 bis 22 Uhr	

<sup>(a)</sup> Nummer 6.4, TA Lärm führt dazu aus: "Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen."

Im vorliegenden Fall werden keine Gewerbelärberechnungen durchgeführt, weil im Untersuchungsraum keine maßgeblichen Gewerbeschallemissionen verursacht werden.

#### 4.2 Untersuchungsumfang und -methodik

Baurechtlich ergibt sich vorliegend die Notwendigkeit des Nachweises ausreichenden Schallschutzes der geplanten und vorhandenen schutzwürdigen Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes gegenüber Verkehrsschallimmissionen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die in Tabelle 7 der DIN 4109-1 [12] aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt sind (s. Tab 5).

Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1 [12] sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ auf der Grundlage der zu berechnenden Beurteilungspegel  $L_r$  zu ermitteln und daraus die Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-2 [13] abzuleiten. Maßgeblich für den Schallschutznachweis ist vorliegend Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr wegen der höheren Emissionspegel ausgehend von der Bahnstrecke Magdeburg-Dessau (Güterverkehr). Die „maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$ “, die dem Schallschutznachweis zugrunde zu legen sind, ergeben sich aus den aufgerundeten ganzzahligen Beurteilungspegeln für Verkehr, wobei zu den rechnerisch ermittelten Pegeln 3 dB(A) addiert werden (s. DIN 4109-2, Nummer 4.4.5.7), um der Charakteristik von Verkehrslärm Rechnung zu tragen.

**Tab 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume <sup>1)</sup> u.ä.
Zeile		dB(A)	erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, die denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

In der vorliegenden Untersuchung werden ausschließlich Verkehrsschallemissionen ausgehend von der Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn AG, von der Zerbster Chaussee und der Bundesstraße B 184 betrachtet. Verkehrslärmemissionen und -immissionen sind grundsätzlich zu berechnen. Die Berechnungen erfolgen nach den Vorgaben der RLS-90 [6] für Kfz-Verkehr und Schall 03 [20] für Schienenverkehr.

#### Erläuterung Schienenverkehr

Zur Berücksichtigung einer im Vergleich mit dem Straßenverkehr vermeintlich geringeren Störwirkung des Schienenverkehrs wurde bei der Berechnung des Beurteilungspegels bisher ein Korrekturwert von 5 dB(A) in Abzug gebracht. Mit diesem „Schienenbonus“ sollte den in § 43 BImSchG genannten „Besonderheiten des Schienenverkehrs“ Rechnung getragen werden. Dies privilegierte den ansonsten als durchaus umweltfreundlich anzusehenden Schienenverkehr gegenüber dem Straßenverkehr. Der „Schienenbonus“ ist jedoch wissenschaftlich schon längere Zeit umstritten.

Am 6. Juli 2013 trat die Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Kraft, nach der der „Schienenbonus“ **für den Bau oder die wesentliche Änderung** von Schienenwegen der Eisenbahnen ab dem 1. Januar 2015 und für Stadt- und Straßenbahnen ab dem 1. Januar 2019 abgeschafft wird. **Vorsorglich** wurde bei den Berechnungen zu vorliegenden Untersuchungen der o.g. „Schienenbonus“ **nicht berücksichtigt**. Dies führt dazu, dass Beurteilungspegel an Immissionsorten bis zu 5 dB(A) höher ausfallen können, als dies unter Berücksichtigung des „Schienenbonus“ der Fall wäre.

#### Erläuterung Straßenverkehr

Die Schallemission (d. h. die Abstrahlung von Schall von Schallquellen) vom Verkehr auf einer Straße oder einem Fahrstreifen wird durch den Emissionspegel  $L_{m,E}$  gekennzeichnet. Das ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Achse bei freier Schallausbreitung. Die Stärke der Schallemission wird aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Streckenabschnitten, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten berechnet. Der Berechnung werden über alle Tage des Jahres gemittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV) und maßgebende Lkw-Anteile M

zugrunde gelegt. Die Schallemission der Straße ist dabei zu gleichen Teilen auf die Mitten der äußeren Fahrstreifen aufzuteilen.

Die Schallimmission (d. h. das Einwirken von Schall auf einen Punkt oder ein Gebiet) wird durch den Mittelungspegel  $L_m$  gekennzeichnet. Er ergibt sich aus dem Emissionspegel  $L_{m,E}$  unter zusätzlicher Berücksichtigung des Abstandes zwischen Immissions- und Emissionsort, der mittleren Höhe des Schallstrahls über dem Boden, von Reflexionen und Abschirmungen. Einfluss von Straßennässe wird nicht berücksichtigt.

Zum Vergleich mit den Orientierungswerten gem. DIN 18005, Bbl. 1 dient der Beurteilungspegel  $L_r$ . Er ist gleich dem Mittelungspegel, der an lichtzeichengeregelten Kreuzungen oder Einmündungen gemäß RLS-90 Tabelle 2 um einen Zuschlag  $K$  zur Berücksichtigung der zusätzlichen Störwirkung wie folgt erhöht wird:

	Abstand des Immissionsortes vom nächsten Schnittpunkt der Achsen von sich kreuzenden oder zusammentreffenden Fahrstreifen	K in dB(A)
1	bis 40 m	3
2	über 40 m bis 70 m	2
3	über 70 m bis 100 m	1
4	über 100 m	0

Im vorliegenden Fall befinden sich keine Ampelanlagen im Untersuchungsraum.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für Tag und Nacht berechnet:

- $L_{r,T}$  für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und
- $L_{r,N}$  für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Die berechneten Beurteilungspegel gelten für leichten Wind (etwa 3 m/s) von der Straße zum Immissionsort und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern. Bei anderen Witterungsverhältnissen können deutlich niedrigere Schallpegel auftreten. Daher ist ein Vergleich von Messwerten nicht ohne weiteres möglich.

### 4.3 Ausgangsgrößen für die durchgeführten Berechnungen

#### Schienenverkehr

Die Daten für die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken auf der Eisenbahntrasse der Deutschen Bahn AG wurden der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes [25] entnommen. Die Rechenansätze für den Bahnverkehr sind in Tab 6 und Tab 7 zusammengefasst. Zuschläge für die Berechnung der Schienenverkehrsemissionen wurden entsprechend den Vorgaben der Richtlinie zur Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen (Schall 03) [20] berücksichtigt.

**Tab 6: Berücksichtigte Ansätze für Bahnverkehr für die Verkehrslärberechnung**

Gleis/Zugart	N	N	p	v	l	DFz+DAo	LmE(6-22)	LmE(22-6)
	6-22 Uhr	22-6 Uhr	%	km/h	m	dB	dB(A)	dB(A)
Schiene DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)								
EC / IC	1	1	100	100	340	0	44,3	47,3
Inter Regio	18	4	100	100	205	0	54,6	51,1
Güterzug (Fernv.)	21	13	0	100	500	0	66,2	67,1
Güterzug (Nahv.)	1	0	0	80	200	0	47,0	
Schiene DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)								
EC / IC	1	1	100	100	340	0	44,3	47,3
Inter Regio	18	4	100	100	205	0	54,6	51,1
Güterzug (Fernv.)	21	13	0	100	500	0	66,2	67,1
Güterzug (Nahv.)	1	0	0	80	200	0	47,0	
<p>N Anzahl der Züge im Zeitbereich  p Anteil der Scheibenbremsen  v Zuggeschwindigkeit  l Zuglänge  DFz+DAo Zugspezifische Korrektur  LmE Emissionspegel des Zuges im Zeitbereich</p>								

**Tab 7: Berücksichtigte Zuschläge für Bahnverkehr**

Gleis	Bemerk.	DBr	DFb	DRa	DRz	LmE(6-22)	LmE(22-6)
		dB				dB(A)	
DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)	Bahnübergang	0	5	0	0	66,5	67,2
DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)	Brücke	2	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Dessau-Magdeburg (Nordgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)	Brücke	2	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)	Bahnübergang	0	5	0	0	66,5	67,2
DB AG Magdeburg-Dessau (Südgleis)	Betonschwellen	0	2	0	0	66,5	67,2
<p>DBr Brückenzuschlag  DFb Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahn  DRa Zuschlag für Gleisbögen mit engem Radius  DRz Zuschlag für Reflexionen  LmE Emissionspegel Schienenstrecke</p>							

Kfz-Verkehr

Für die Berechnungen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) des Kfz-Verkehrs auf der Bundesstraße B 184 fanden Daten auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung 2015 [24] der Bundesanstalt für Straßenwesen Verwendung. Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke des Kfz-Verkehrs auf der Zerbster Chaussee (K 1015) sind nicht vorhanden. Da die Verkehrsstärke hier gegenüber dem Bahnverkehr eine untergeordnete Rolle spielt, wurde das Verkehrsaufkommen stichprobenartig während der o.g. Ortsbesichtigung gezählt und auf einen Tag hochgerechnet.

Die Rechenansätze für den Kfz-Verkehr sind in Tab 8 zusammengefasst. Die Beschaffenheit der Straßenoberfläche wurde während der Ortsbesichtigung am 21.08.2018 festgestellt. Zuschläge für die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen wurden entsprechend den Vorgaben der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) [6] berücksichtigt.

**Tab 8: Berücksichtigte Ansätze für Kfz-Verkehr für die Verkehrslärberechnung**

Straße	Bemerk.	DTV	vPkw	vLkw	M/DTV	M/DTV	M	M	p	p	SV	SV	Dv	Steigung	DStg	Drefl	DStrO	Lm25	Lm25	LmE	LmE
		Kfz/24h	km/h	km/h	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	T/N	%	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
B 184	-	4700	100	80	0,057	0,011	268	52	10,4	17,6	28	9	-0,06	0	0	0	0	64,3	58,3	64,2	58,3
Zerbster Chaussee	Außerorts	500	100	80	0,06	0,008	30	4	5,0	5,0	2	0	-0,06	0	0	0	0	53,6	44,8	53,5	44,8
Zerbster Chaussee	Innerorts Gommern	500	50	50	0,06	0,008	30	4	5,0	5,0	2	0	-4,86	0	0	0	0	53,6	44,8	48,7	40,0

DTV Durchschnittlicher Täglicher Verkehr  
vPkw Geschwindigkeit Pkw  
vLkw Geschwindigkeit Lkw  
M/DTV Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)\*DTV  
M Fahrzeuge pro Stunde je Zeitbereich  
p Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich  
SV Lkw >3,5t pro Stunde je Zeitbereich  
Dv Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich  
Steigung Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)  
DStg Zuschlag für Steigung  
Drefl Pegeldifferenz durch Reflexionen  
DStrO Zuschlag für Straßenoberfläche  
Lm25 Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich  
LmE Emissionspegel Zeitbereich

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem kommerziellen grafisch orientierten Simulationsprogramm SoundPLAN [27] durchgeführt.

#### 4.4 Schutzwürdigkeit betroffener geplanter Nutzungen und Immissionsorte

Die Art der baulichen Nutzung vorhandener und genutzter bzw. planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Gebäude wurden entsprechen der geplanten Festsetzungen zur Gebietsnutzung im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zerbster Chaussee“ berücksichtigt (Allgemeines Wohngebiet, WA).

Die Immissionsorte im EG wurden in einer Höhe von 2,4 m ü. Grund im Modell angeordnet. Die Geschosshöhen wurden entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten bzw. für planungsrechtlich mögliche Bebauungen mit einer Höhe von 2,8 m berücksichtigt (d. h. IO im 1. OG in Höhe IO EG + Geschosshöhe 1.OG).

Die geometrische Lage der Immissionsorte ist im schalltechnischen Lageplan (Anlage 1) grafisch dargestellt.

#### 5. Berechnungsergebnisse

Tab 9 zeigt die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen für die ausgewählten Immissionsorte als Beurteilungspegel Tag  $L_{r,T}$  und Nacht  $L_{r,N}$  sowie die Höhe der ggf. ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 [16] bzw. **informativ** Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäß 16. BImSchV [3].

**Tab 9: Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm**

Immissionsort	Nutzung	HR	Geschoss	DIN 18005				16. BImSchV					
				LrT	LrN	OW,T	OW,N	LrT,diff	LrN,diff	IGW,T	IGW,N	LrT,diff	LrN,diff
dB(A)													
IO 01 - Alte Gärtnerei 1	WA	S	EG	56,2	56,8	55	45	1,2	11,8	59	49	---	7,8
IO 02 - Alte Gärtnerei 1	WA	N	EG	50,3	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 03 - Alte Gärtnerei 2	WA	S	EG	56,9	57,5	55	45	1,9	12,5	59	49	---	8,5
IO 04 - Alte Gärtnerei 2	WA	N	EG	49,9	50,3	55	45	---	5,3	59	49	---	1,3
IO 05 - Alte Gärtnerei 3	WA	S	EG	57,0	57,7	55	45	2,0	12,7	59	49	---	8,7
			1.OG	58,2	58,8	55	45	3,2	13,8	59	49	---	9,8
IO 06 - Alte Gärtnerei 3	WA	N	EG	49,1	49,3	55	45	---	4,3	59	49	---	0,3
			1.OG	50,4	50,7	55	45	---	5,7	59	49	---	1,7
IO 07 - Alte Gärtnerei 8	WA	S	EG	60,8	61,3	55	45	5,8	16,3	59	49	1,8	12,3
			1.OG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
IO 08 - Flst. 10191	WA		EG	61,3	61,8	55	45	6,3	16,8	59	49	2,3	12,8
			1.OG	61,8	62,2	55	45	6,8	17,2	59	49	2,8	13,2
IO 09 - Flst. 10192	WA		EG	61,2	61,6	55	45	6,2	16,6	59	49	2,2	12,6
			1.OG	61,6	62,0	55	45	6,6	17,0	59	49	2,6	13,0
IO 10 - Flst. 10193	WA		EG	61,1	61,6	55	45	6,1	16,6	59	49	2,1	12,6
			1.OG	61,5	61,9	55	45	6,5	16,9	59	49	2,5	12,9
IO 11 - Flst. 10188	WA		EG	59,4	60,0	55	45	4,4	15,0	59	49	0,4	11,0
			1.OG	59,9	60,5	55	45	4,9	15,5	59	49	0,9	11,5

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) für Straßenverkehr für **Allgemeine Wohngebiete** gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 an der überwiegenden Zahl der Fassaden vorhandener Bebauungen und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) am Tage und an allen Immissionsorten in der Nacht sehr deutlich überschritten werden.

Die Orientierungswerte (OW) für **Mischgebiete** gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 von OW,T/OW,N = 60/50 dB(A) werden am Tage an der Südfassade des Gebäudes Alte Gärtnerei 8 (IO 07) und an den Freifeldpunkten über unbebauten Flächen (IO 08 bis IO 11) geringfügig und nachts an allen Immissionsorten meist deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. 16. BImSchV für **Allgemeine Wohngebiete** werden an den Immissionsorten nahe der Zerbster Chaussee (IO 07 bis IO 11) am Tage überschritten. In der Nacht kommt es an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes, die an den Immissionsorten IO 07 bis IO 11 sehr deutlich sind.

Vergleicht man die Beurteilungspegel am Tage mit den Immissionsgrenzwerten gem. 16. BImSchV für **Mischgebiete** von IGW,T/IGW,N = 64/54 dB(A), sind am Tage keine Überschreitungen mehr zu verzeichnen. Jedoch wird in der Nacht der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete weiterhin teils deutlich überschritten.

## 6. Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Zerbster Chaussee“

Aus den Berechnungsergebnissen ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (passiver Schallschutz an Gebäuden).

In Tab 10 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleiteten Lärmpegelbereiche (LPB) und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Luftschalldämmmaße  $erf.R'_{w,res}$  von Außenbauteilen der betreffenden Fassaden vor schutzbedürftigen Wohnräumen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 aufgeführt.



**Tab 10: Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm in er Nachtzeit, maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche**

Immissionsort	LrN dB(A)	Lr,maßg. dB(A)	LPB	erf. R' <sub>w,res</sub> Wohnräume dB
IO 01 - Alte Gärtnerei 1	56,8	60	II	30
IO 02 - Alte Gärtnerei 1	50,7	54	I	30
IO 03 - Alte Gärtnerei 2	57,5	61	III	35
IO 04 - Alte Gärtnerei 2	50,3	54	I	30
IO 05 - Alte Gärtnerei 3	57,7	61	III	35
IO 06 - Alte Gärtnerei 3	49,3	53	I	30
IO 07 - Alte Gärtnerei 8	61,3	65	III	35
IO 08 - Flst. 10191	61,8	65	III	35
IO 09 - Flst. 10192	61,6	65	III	35
IO 10 - Flst. 10193	61,6	65	III	35
IO 11 - Flst. 10188	60,0	63	III	35

Die Rasterlärmkarten der Anlage 2 dienen dazu, die Lärmsituation im Untersuchungsraum zu visualisieren. Der Pegel der Rasterlärmkarten kann vor einem vorhandenen Gebäude bis zu 3 dB(A) höher liegen als eine vergleichbare Einzelpunkt berechnung am Gebäude, da bei Einzelpunkt berechnungen die Reflexion der dem jeweiligen Immissionsort zugeordneten Fassade unterdrückt wird, bei der Rasterlärmkarte jedoch nicht.

Bei den Einzelpunkt berechnungen (s. Tab 10) liegen die Lärmpegelbereiche einer Fassade meist knapp unterhalb des nächst höheren Lärmpegelbereichs. Zur sicheren Seite sollte deshalb in den Festsetzungen zum Bebauungsplan der nächsthöhere Lärmpegelbereich Berücksichtigung finden.

Gemäß DIN 4109-2:07-2016 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden (s. DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1).

Vorliegend ist bezüglich der stärkeren Verkehrslärmquelle „Eisenbahnstrecke der DB AG“ auch unter Einbeziehung planungsrechtlich möglicher Bebauungen von einer offenen Bebauung auszugehen.

Unter Berücksichtigung o.g. Aspekte, aus den Berechnungsergebnissen für Einzelpunkte und aus den Rasterlärmkarten mit Darstellung der Lärmpegelbereiche können folgende Aussagen bezüglich der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche abgeleitet werden:

- Die Grundstücke 10191, 10192 und 10193 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich LPB IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den West-, Süd- und Ostfassaden sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf. R'<sub>w,res</sub> = 40 dB erfüllt.
- Das Grundstück 10188 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf. R'<sub>w,res</sub> = 35 dB erfüllt.
- Gemäß DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1 dürfen Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den Nordfassaden möglicher Wohnbebauungen um 5 dB(A) gemindert werden.

## 7. Zusammenfassung und Ergebniswertung

Die Grüning Bau Straßen- und Tiefbau GmbH plant die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern. Der Ursprüngliche Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern besitzt seit 14.07.1997 Rechtsgültigkeit und sollte südlich der Straße Alte Gärtnerei (ehem. Planstraße B) überwiegend für gewerbliche Nutzungen und nördlich dieser Straße für Wohnbebauungen genutzt werden. Vier bis zu zweigeschossige Wohnbebauungen wurden inzwischen errichtet. Im Gegensatz dazu sind die südlichen Grundstücke und das östliche Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebietes ungenutzt.

Inhalt der 1. Änderung soll sein, die derzeitig als Mischgebiet festgesetzte Baufläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, um Baurecht für den Bau weiterer Wohngebäude zu erlangen. Grund hierfür ist hauptsächlich, dass es für gewerbliche Nutzungen innerhalb des sehr kleinen Bebauungsplangebietes keine Nachfrage gibt.

Maßgebliche Verkehrsschallimmissionen werden vom Bahnbetrieb auf der relativ stark befahrenen Bahnstrecke Magdeburg-Dessau und in geringem Maße vom Kfz-Verkehr auf der Zerbster Chaussee bzw. Bundesstraße B 184 verursacht.

Maßgeblichen Gewerbeschallimmissionen auf das Bebauungsplangebiet sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. Bbl. 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts überwiegend sehr deutlich überschritten. Grund hierfür ist der Bahnbetrieb auf der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Dessau der Deutschen Bahn AG. Dies sollte im Falle eines Änderungsverfahrens (1. Änderung) zum Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ und der damit einhergehenden Umwidmung der Baufläche von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet durch Hinweis kenntlich gemacht (nicht festgesetzt) und in den Begründungen erläutert werden, damit sich Betroffene darauf einstellen können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurden auch die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage von errechneten Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG Magdeburg-Dessau, der Zerbster Chaussee und der Bundesstraße B 184 ausgewiesen und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 [13] schutzwürdigen Räume vor Außenlärm getroffen (s. DIN 4109-1 Tabelle 7 [12]). Die Dimensionierung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenfassaden erfolgt unabhängig von der Einstufung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und ist in Festsetzungen aufzunehmen.

Schlafräume und Kinderzimmer sollten nur hinter den den Lärmquellen abgewandten Fassaden angeordnet werden (Grundrissgestaltung). Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

## **8. Textvorschlag für Begründung und Festsetzungen im Falle eines Änderungsverfahrens**

### **8.1 Begründung**

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes vorhandener und planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern gegenüber Verkehrslärm durch außerhalb des Plangebietes gelegene Verkehrsschallquellen durch entsprechende Festsetzungen zu klären.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zerbster Chaussee“ wird von Verkehrsschallmissionen, in geringem Maße ausgehend vom Kfz-Verkehr auf der Zerbster Chaussee im Süden, der Bundesstraße B 184 im Norden und hauptsächlich ausgehend von der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG Magdeburg-Dessau im Süden, beaufschlagt.

Zur Ermittlung der Höhe von Verkehrsschallmissionen auf vorhandene und planungsrechtlich mögliche Bebauungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellt, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen und Bestandteil der Planunterlagen sind.

#### Hinweise für Investoren und Eigentümer bereits errichteter Wohnbebauungen:

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete gem. Bbl. 1 zur DIN 18005 tags und nachts überwiegend sehr deutlich überschritten. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Wohnbebauungen gemäß DIN 4109 (passiver Schallschutz). Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

Bezüglich der bereits errichteten Wohnbebauungen ist festzustellen, dass auf Grund der im ursprünglichen Bebauungsplan „Zerbster Chaussee“ der Stadt Gommern vom 14.07.1997 festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel von tags bis zu 67,2 dB(A) Schalldämmmaße der Außenfassaden dieser Gebäude sehr wahrscheinlich ausreichend dimensioniert sind.

### **8.2 Festsetzungen**

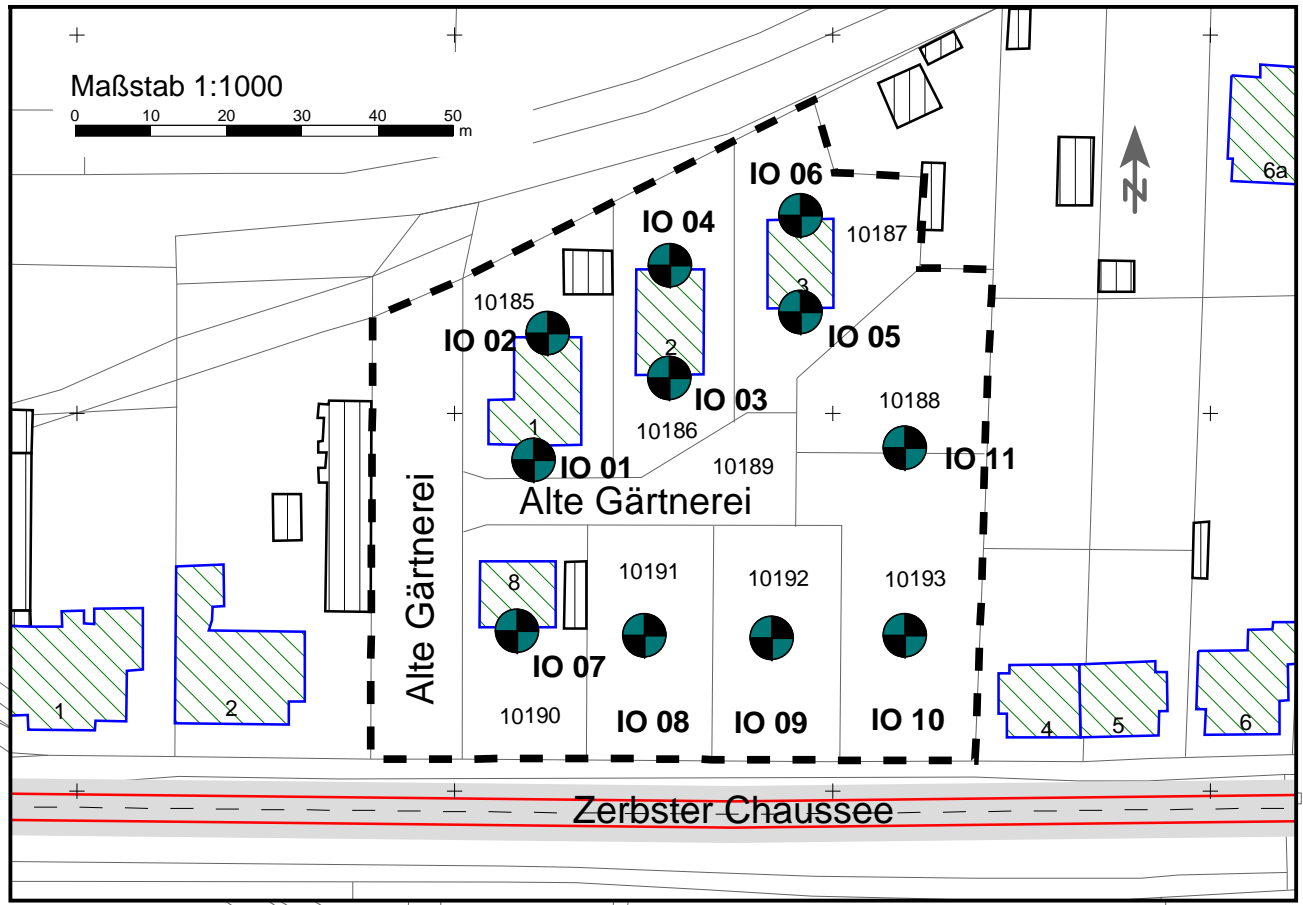
Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm des untersuchten Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

- Die Grundstücke 10191, 10192 und 10193 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich LPB IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den West-, Süd- und Ostfassaden sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB erfüllt.
- Das Grundstück 10188 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB erfüllt.
- Gemäß DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1 dürfen Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den Nordfassaden möglicher Wohnbebauungen um 5 dB(A) gemindert werden.
- Als südliche Baulinie für planungsrechtlich mögliche Wohnbebauungen auf den Grundstücken 10191, 10192 und 10193 ist der West-Ost-Verlauf der Südfassade des Gebäudes Alte Gärtnerei 8 maßgeblich.

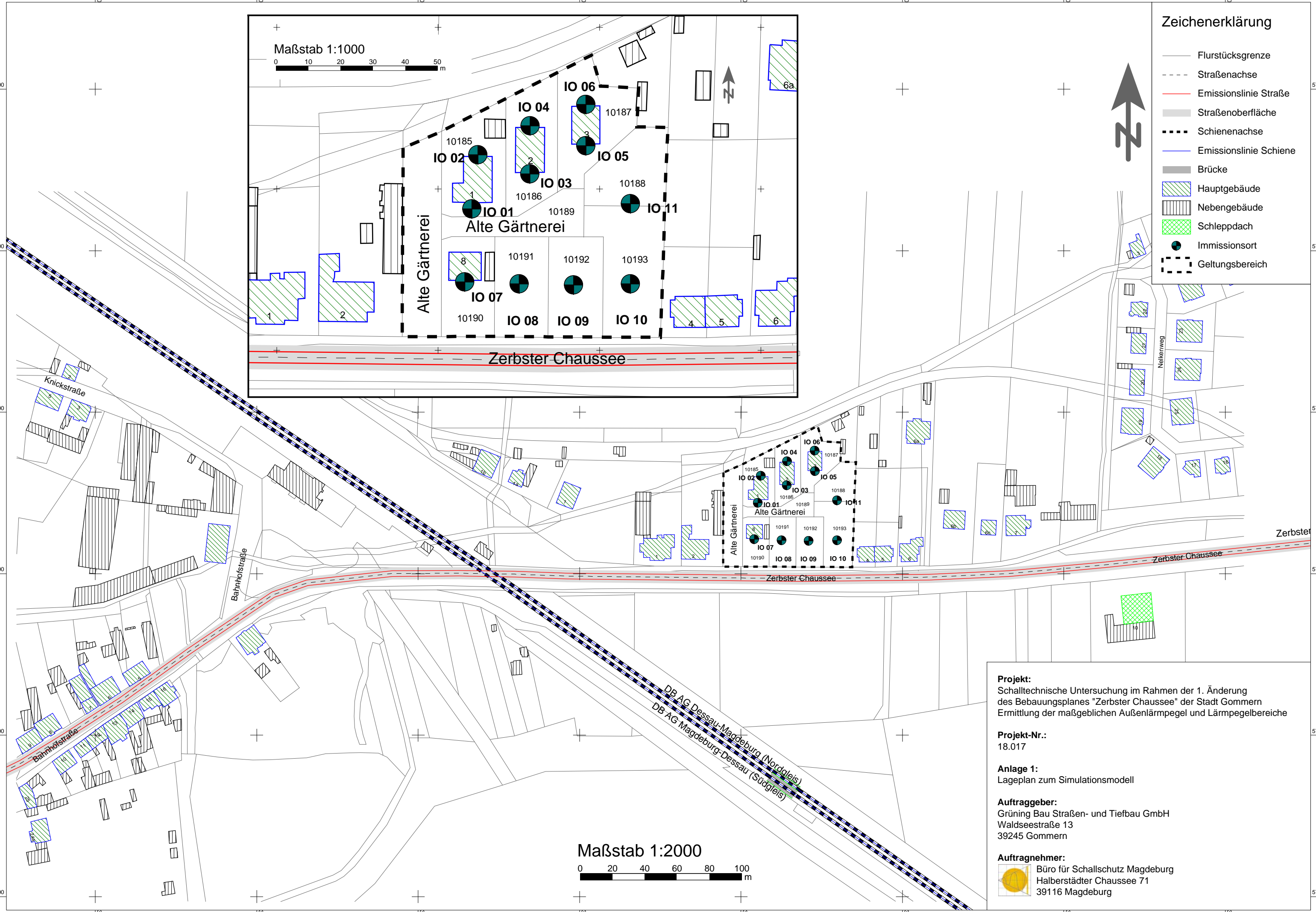
- Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016, die überwiegend zum schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren.
- Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

\* \* \*

Es wird versichert, dass die vorliegende Untersuchung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen sowie frei von Ergebnisweisungen erstellt wurde.



- ### Zeichenerklärung
- Flurstücksgrenze
  - - - Straßenachse
  - Emissionslinie Straße
  - Straßenoberfläche
  - - - Schienenachse
  - Emissionslinie Schiene
  - Brücke
  - ▨ Hauptgebäude
  - ▨ Nebengebäude
  - ▨ Schleppdach
  - Immissionsort
  - - - Geltungsbereich




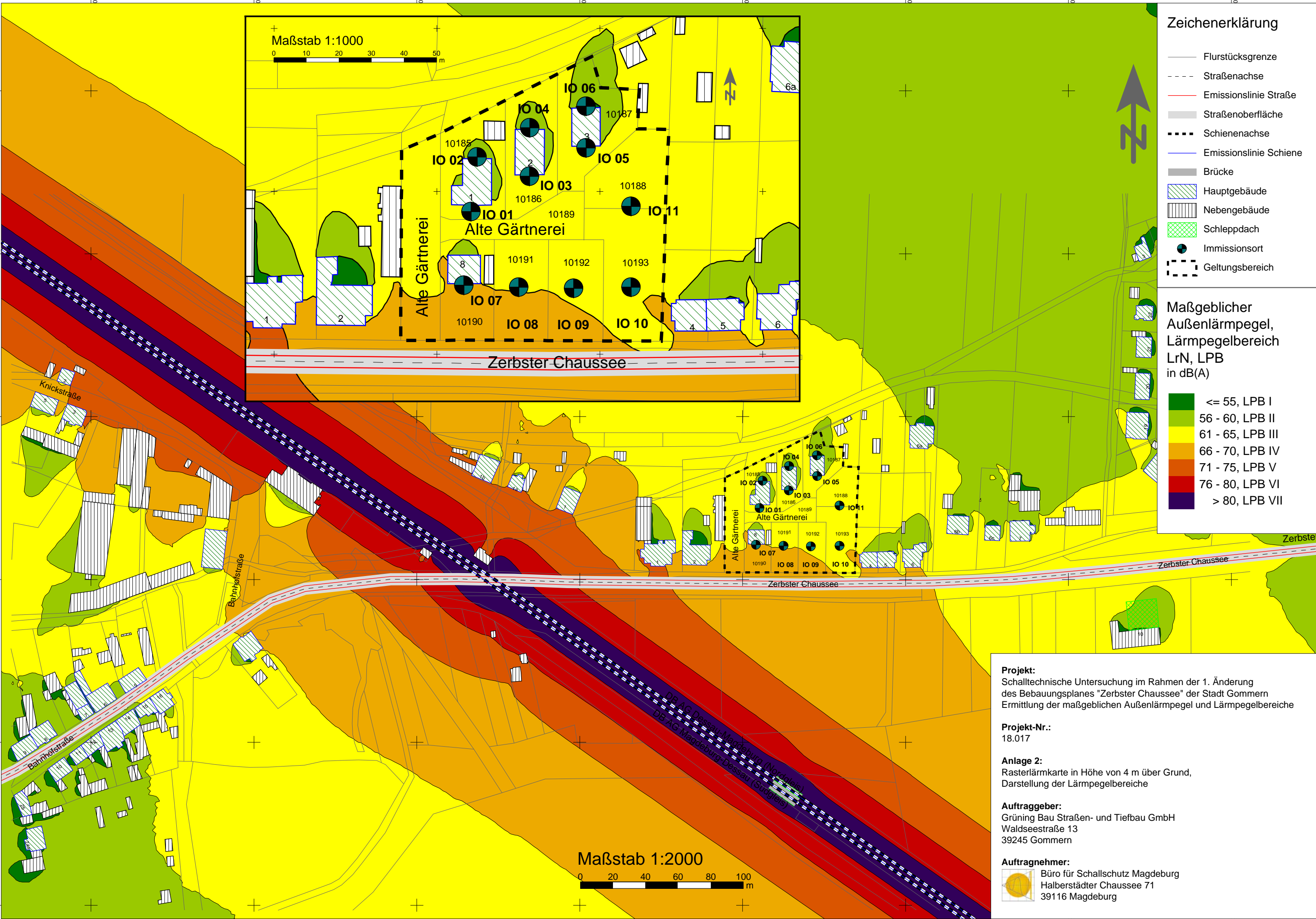
**Projekt:**  
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern  
Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

**Projekt-Nr.:**  
18.017

**Anlage 1:**  
Lageplan zum Simulationsmodell

**Auftraggeber:**  
Grüning Bau Straßen- und Tiefbau GmbH  
Waldseestraße 13  
39245 Gommern

**Auftragnehmer:**  
 Büro für Schallschutz Magdeburg  
Halberstädter Chaussee 71  
39116 Magdeburg



Maßstab 1:1000  
0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:2000  
0 20 40 60 80 100 m

**Zeichenerklärung**

- Flurstücksgrenze
- - - Straßenachse
- Emissionslinie Straße
- Straßenoberfläche
- - - Schienenachse
- Emissionslinie Schiene
- Brücke
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- ▨ Schleppdach
- Immissionsort
- - - Geltungsbereich

**Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereich LrN, LPB in dB(A)**

- ≤ 55, LPB I
- 56 - 60, LPB II
- 61 - 65, LPB III
- 66 - 70, LPB IV
- 71 - 75, LPB V
- 76 - 80, LPB VI
- > 80, LPB VII

**Projekt:**  
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zerbster Chaussee" der Stadt Gommern  
Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

**Projekt-Nr.:**  
18.017

**Anlage 2:**  
Rasterlärmkarte in Höhe von 4 m über Grund, Darstellung der Lärmpegelbereiche

**Auftraggeber:**  
Grüning Bau Straßen- und Tiefbau GmbH  
Waldseestraße 13  
39245 Gommern

**Auftragnehmer:**  
Büro für Schallschutz Magdeburg  
Halberstädter Chaussee 71  
39116 Magdeburg