

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Begründung

zur

3. Änderung

des fortgeltenden Flächennutzungsplans

der Stadt Genthin

Erstellt: Stadt Genthin
Bauamt
Marktplatz 3
39307 Genthin

Fassung: Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Aktueller Planungsstand	1
1.3 Inhalt, Anlass und Ziel der 3. Änderung	2
1.4 Planungsablauf	2
1.5 Planungsgebiet und Maßstab	3
1.6 Kartengrundlagen	3
 2. Allgemeine Angaben	 3
2.1 Zugehörigkeit des Planungsraums	3
2.2 Raumordnerische Grundlagen	4
 3. Städtebaulicher Bestand und Planung	 6
3.1 Planungsraum im geltenden Flächennutzungsplan (Bestand)	6
3.2 Planungsraum 3. Änderung (Planung)	7
 4. Umweltbericht	 8
4.1 Einleitung	8
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.2a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	10
4.2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Nutzung und bei Nichtdurchführung	13
4.2c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
4.2d) Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans	17
4.3 Zusammenfassung	17
4.3a) Beschreibung der Grundlagen des Umweltberichts und der Probleme bei der Erarbeitung	17
4.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	17
4.3c) Zusammenfassung	18

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August (BGBl. I. S. 2141, 1998 S. 137) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz über die Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 30. Juni 2004 (BGBl. I, Nr. 31 S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/ 2004 S. 454), in der derzeit gültigen Fassung

Landesplanungsgesetz Land Sachsen Anhalt (LPIG LSA) vom 28. April 1998 (GVBl. S. 255), in der derzeit gültigen Fassung.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 01. Juli 2006 (AmtsBl. LVA LSA Nr. 9 vom 05.07.2006), in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA Nr. 28, S. 244), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung.

Flächennutzungsplan der Stadt Genthin, wirksam seit dem 18.04.1998 und
1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans wirksam seit 16.12.2003
2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren.

1.2 Aktueller Planungsstand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Genthin ist am 06.02.1998 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt (Az.: 25.31/14/F/2-J) worden. Mit Bekanntmachung vom 18.04.1998 ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Genthin ist am 27.06.2003 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt (Az.: 25.31-21101/14/1.1-JL) worden.

Mit Bekanntmachung vom 16.12.2003 ist die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

1.3 Inhalt, Anlass und Ziel der 3. Änderung

Die 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes stellt wie der fortgeltende Flächennutzungsplan dessen 1. Änderung und 2. Änderung (in Aufstellung) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar.

Das Planwerk der 3. Änderung besteht aus der Planzeichnung mit den Darstellungen gemäß §5 Abs. 5 BauGB und der diesem Plan beizufügenden Begründung und dem Umweltbericht nach §2a BauGB.

Anlass der 3. Änderung ist die notwendige Sicherung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen durch die Weiterentwicklung bestehender gewerblich, industrieller Nutzungen im östlichen Teil der Stadt. Die Sicherung soll durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im planungsrechtlichen Außenbereich erfolgen. Anlass der 3. Änderung ist eine beabsichtigte großflächige Gewerbeansiedlung im produktiven Bereich. Durch die Neuausweisung von Gewerbebauflächen sollen auch mögliche Synergieeffekte aus der beabsichtigten Betriebsansiedlung und der günstigen verkehrlichen Erschließung flächenmäßig erfasst werden. Weiterhin sollen durch die Planung die Entwicklungsbedingungen für den Hafenausbau und öffentlichen Hafenbetrieb des ehemaligen Rübenhafens mit Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal, der ausgebaut wird, verbessert werden. Der Bereich des Gewerbegebiets Ost soll mit allen zur Verfügung stehenden Verkehrsträgern (Wasserstraße, Bahn, Straße) erschlossen werden. Auch dazu müssen entsprechend große Gewerbeflächen im Anschluss dargestellt werden, um alle möglichen Potentiale zur wirtschaftlichen Auslastung des zu entwickelnden Hafens nutzen zu können.

1.4 Planungsablauf

03.08.2006	Der Stadtrat der Stadt Genthin hat in seiner Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.
29.08.2006	frühzeitige Bürgerbeteiligung
August/Sept. 2006	frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange
25.01.2007	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung
Febr./März. 2007	öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

April 2007 Abwägung und Feststellungsbeschluss,
anschließend Einreichung zur Genehmigung beim
Landesverwaltungsamt Land Sachsen-Anhalt

1.5 Planungsgebiet und Maßstab

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt

Westen	Gewerbebaufläche Industriepark Ost, Roßdorfer Altkanal
Norden	Roßdorfer Altkanal, Gemarkung Rossdorf (landwirtschaftl. Nutzfläche)
Osten	Gemarkung Rossdorf, und Altdeponie Zuckerfabrik
Süden	Gewerbebaufläche Industriepark Ost

Der Maßstab: 1:10 000

1.6 Kartengrundlagen

Kartengrundlage ist die topographische Karte der Topographischen
Landeskartenwerke des Landes Sachsen Anhalt

Kartenwerk	Nomenklatur	Name	Aufl. Jahr
TK 10 (N)	N-33-121-C-b-3	Genthin N	1995
TK 10 (N)	N-33-121-C-d-1	Genthin	1995
TK 10 (N)	N-33-121-C-d-2	Belicke	1995
TK 10 (N)	N-33-121-C-b-4	Roßdorf	1995

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zugehörigkeit zum Planungsraum

Die Stadt Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land
Nachbarkommunen sind:

Im Norden:	Gemeinde Wulkow	Landkreis Jerichower Land VWG Elbe-Stremme-Fiener
Im Osten:	Gemeinde Brettin, Rossdorf, Kade, Karow	Landkreis Jerichower Land VWG Elbe-Stremme-Fiener
Im Süden:	Gemeinde Tucheim, Gladau	Landkreis Jerichower Land VWG Genthin
Im Westen	Gemeinde Elbe-Parey Gemeinde Nielebock	Landkreis Jerichower Land VWG Elbe-Stremme-Fiener

2.2 Raumordnerische Grundlagen

Bei der Flächennutzungsplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Die räumliche Struktur des Planungsraumes ist unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung, der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Erfordernisse so zu entwickeln, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft am besten dient sowie zu gleichwertigen Lebensbedingungen der Menschen in allen Teilräumen führt.

Es sind gesunde Lebensbedingungen und ausgewogene wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse zu schaffen. Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind zu sichern und die Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten.

Die Kulturlandschaft ist in ihrer vielfältigen Form zu erhalten. Die Verflechtung zwischen den Teilräumen ist zu verbessern und zu fördern. Die Erschließung und Bedienung der Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsleistungen sind mit der angestrebten gesamträumlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Zentralörtliche Gliederung

Genthin gehört zum System der Zentralen Orte in Sachsen- Anhalt, die als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die zentralen Orte sind entsprechend ihrer Funktion Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlungen, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur.

Genthin ist im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) und im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbeziehungen und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Genthin ist Vorrangstandort für den Ausbau der Häfen am Elbe-Havel-Kanal (EHK). An den Vorrangstandorten für Binnenhäfen sollen ausreichend Flächen und Einrichtungen gesichert und entwickelt werden, die eine zunehmende Transportverlagerung von Straße und Schiene auf das Binnenschiff ermöglichen. Hierzu soll auch der öffentliche Zugang zu den Häfen gewährleistet werden.

Inhalt und Prüfung der Raumordnerischen Vorgaben für den Planungsraum

Nach dem LEP-LSA und REP MD trifft für das Plangebiet die Darstellung als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu. Insofern ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen von den Vorgaben der Raumordnung gedeckt. Die städtebauliche Entwicklung muss sich nicht auf den Eigenbedarf beschränken, sondern kann und muss soweit erforderlich auch darüber hinausgehen. Dies gilt auch für die vorliegende Änderung des FNP der Stadt Genthin. Ziel der Planänderung ist die Entwicklung, Erweiterung bestehender und Neuansiedlung gewerblicher bzw. industrieller Nutzungen. Die Größenordnung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen entspricht den Bedürfnissen sich neu ansiedelnder industrieller Betriebe und der Schaffung eines gewerblichen Umfelds für einen öffentlichen Hafen.

Durch das Plangebiet verläuft der Roßdorfer Weg, über den der überregional bedeutsame Radweg „Altmarkrundkurs“ geführt wird, dem laut REP MD besondere Bedeutung zukommt. Die Führung des Radweges wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten da der Bereich durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet ist.

Begründung für die Darstellung einer Gewerbebaufläche im Bereich der 3. Änderung des FNP

Die Änderung des FNP mit der Darstellung einer Gewerbebaufläche steht im direkten Zusammenhang mit der südwestlich angrenzenden Hafenanlage und des Ansiedlungswunsches eines Industriebetriebes. Die Industrieanlage soll in großtechnischem Umfang technischen Alkohol und Gärrestprodukte (Nährstoffe) herstellen. Bestehende unausgelastete und bereits versiegelte Gewerbebauflächen stehen in der benötigten Größe und Lage nicht zur Verfügung. Der Ansiedlungswunsch beruht auf der günstigen Lage zur vorhandenen Erschließung durch Bahn und Straße und Wasserstraße, die eine raumverträgliche Nutzung und Entwicklung des Gebietes ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll der ehemalige Gleisanschluss neu errichtet und der alte Rübenhafen mit Verbindung zum EHK als öffentlicher Hafen ausgebaut werden.

Die Größe des Gebietes entspricht den Anforderungen die von der Errichtung eines Industriegebiets ausgehen und berücksichtigen zugleich daraus resultierende weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft und die wirtschaftliche Entwicklung des Hafenstandorts Genthin, die sich aus der Industrieansiedlung ergeben werden.

Durch die Darstellung der Gewerbebaufläche wird der bestehende gewerbliche Schwerpunkt im Osten der Stadt Genthin weiter entwickelt und gestärkt.

Die Planänderung orientiert sich an realen Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft, dient der Stärkung des gewerblichen und industriellen Standorts Genthin und der Verbesserung der Raumstruktur, wobei auf die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf Schiene und Wasserstraße besonderer Wert gelegt wird.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind als Rekultivierungsflächen im Sinne von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Dabei handelt es sich um ehemalige Stapel- und Absetzteiche der

ehemaligen Zuckerfabrik, die in den 90er Jahren eingeebnet wurden. Die Prägung durch die Vornutzung ist nach wie vor erkennbar.

Ein Ausweichen oder teilweises Ausweichen auf andere Standorte ist aus den vorgenannten Gründen und wegen der besonderen Bedingungen im Zusammenhang mit der bestehenden bzw. auszubauenden Erschließung nicht möglich.

Hinweise aus dem Raumordnungskataster

- Das Plangebiet liegt in der deichgeschützten Fläche der Elbe. Das bedeutet, das das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets liegt.
- Im Bereich der ehemaligen Produktionsanlagen der Zuckerfabrik befinden sich Altlastenflächen.

3. Städtebaulicher Bestand und Planung

3.1 Planungsraum im geltenden Flächennutzungsplan (Bestand)

Im Erläuterungsbericht (Entwicklungskonzept) des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 18.04.1998 wurde dieser Bereich wie folgt charakterisiert:

Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes des Flächennutzungsplanes für den gewerblichen Bereich sind:

- Vermeidung einer weiteren Neuinanspruchnahme der Landschaft für Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen, sondern vorrangig Revitalisierung brachliegender ... Areale der Stadt, auch unter dem Vorzeichen der Vermeidung zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen und der Reduzierung der Verkehrsbelastung (kurze Wege, Reduzierung des Individualverkehrs bzw. Förderung umweltverträglicher Verkehrsmittel).
- Schaffung der notwendigen Voraussetzung für die Revitalisierung bzw. Umstrukturierung bestehender bzw. ehemaliger gewerblich und industriell genutzter Standorte und ihre Einbindung in das sich neu entwickelnde Stadtgefüge.

Die traditionell gewerblich-industriell genutzten Flächen nördlich und **nordöstlich** der Innenstadt sollen beibehalten und weiterentwickelt werden.

Darstellung des Bereichs der 3. Änderung im bestehenden Flächennutzungsplan:

- Bereiche, in denen aufgrund bestehender Vorbelastungen (vorrangig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wiederherzustellen sind:
 - Renaturierungsfläche am Roßdorfer Altkanal (vorwiegend) im Bereich der verfüllten ehemaligen Klärteiche der Zuckerfabrik

Im geltenden Flächennutzungsplan gibt es für das Plangebiet der 3. Änderung in der Plankarte folgende Darstellungen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Flächen zur Rekultivierung

3.2 Planungsraum 3. Änderung (Planung)

Durch die 3. Änderung erfolgt eine Neuausweisung von Bauflächen. Im Plangebiet sollen Gewerbeflächen (G) nach §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden.

Durch die 3. Änderung werden bisher dargestellte ca. 25,5 ha Flächen für Rekultivierung geändert. Die Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beziehen sich auf die ehemaligen Absatz- und Stapelteiche für Produktionsrückstände der ehemaligen Zuckerfabrik Genthin.

Bedingt durch die hervorragenden Erschließungsmöglichkeiten (Straße, Bahn, Wasserstraße) im Bereich des Plangebiets und der angrenzenden Flächen beabsichtigt ein Großinvestor, eine große Industrieanlage zur Produktion von technischem Alkohol und Nährstoffen aus den Vergärungsresten innerhalb des Plangebiets zu errichten. Da die Flächen bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, sind von Seiten des FNP die planerischen Voraussetzungen für die Neuansiedlung zu schaffen. Die bestehenden Gewerbeflächen südwestlich des Plangebietes bis in Höhe des Industriebahnhofs werden von der Vorhabenträgerin ebenfalls beansprucht. Für die geplante Industrieanlage ist es aber erforderlich, die neue Gewerbefläche mit der bestehenden Gewerbefläche zu verbinden.

Außerdem kann mit Synergieeffekten aus dem Vorhaben für die Stabilisierung vorhandener Gewerbebetriebe und der Neugründung von gewerblichen Nutzungen im Bereich Logistik und Dienstleistungen gerechnet werden.

Weiterhin soll durch die Neuausweisung der Gewerbefläche der Entwicklung eines öffentlichen Hafens am Standort des alten Industriebahnhofs der ehemaligen Zuckerfabrik positive Impulse gegeben werden und damit die Ziele der Raumordnung bzgl. der Schaffung eines öffentlichen Hafen in Genthin mit Nachdruck verfolgt werden. Der in einem öffentlichen Hafen zu bewältigende Umschlag muss ein Ziel bzw. eine Quelle haben. Dazu müssen ausreichend große Flächen zur Ansiedlung von Industrieanlagen mit hohem Güterumschlag in Hafennähe zur Verfügung stehen. So ist seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplans ein gewerblicher Komplex entstanden, der grundsätzlich alle notwendigen Erschließungseinrichtungen (erneuerungsbedürftig) bietet und somit eine hohe Attraktivität entwickelt hat. Die Weiterentwicklung und Neuausweisung von Gewerbeflächen ist in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll und im Sinne der gewerblichen Entwicklung und Schaffung von Arbeitsplätzen notwendig.

Aus den vorgenannten Gründen muss die Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Rekultivierungsfläche) wieder in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planfläche stark anthropogen überprägt ist und damit nach wie vor keinen wertvollen Naturraum darstellt. Eine Nachverdichtung oder Innenentwicklung an anderer Stelle im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB ist nicht möglich. Entsprechend große Flächen und in der Qualität der Erschließung sind im Planungsraum des gesamten FNP nicht

vorhanden bzw. würde an anderer Stelle das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§1a Abs. 3 BauGB) wird im Umweltbericht unter Punkt 4 betrachtet und bewertet.

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen durch schienengebundene Verkehrsträger soll im Rahmen der konkreten Umsetzung der gewerblichen Nutzungen ausgebaut werden. Zusammen mit dem Hafenausbau soll dadurch insgesamt eine Entlastung des Straßenverkehrsnetzes mit allen damit verbundenen positiven Effekten für die Verkehrsentwicklung in Genthin erfolgen, bzw. wird die Verkehrsbelastung auf Straßen, die mit der Ansiedlung von Industriebetrieben einhergeht gedämpft und damit die Straßenanlieger entlastet. Der durch das Plangebiet gehende Regionalradweg „Altmarkrundkurs“ führt auch weiterhin durch das Plangebiet.

Im Bereich der Planänderung und der weiteren Bebauungsplanung sind konkrete Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß §5 Abs. 2 Nr.6 BauGB/ §9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB zu treffen, um den Schutz der Wohnbebauung im Umfeld der Planänderung (Wohnbebauung Wiesenweg in Brettin) zu gewährleisten.

Hinweise:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des §98a Abs. 1 Wassergesetz LSA. Danach sind überschwemmungsgefährdete Gebiete die Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

- a) Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der notwendige Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch die Neuausweisung im Außenbereich angrenzend an bestehende gewerbliche, industrielle Nutzungen im nordöstlichen Teil der Stadt gesichert werden. Im Flächennutzungsplan soll eine gewerbliche Baufläche mit einer Flächengröße von ca. 25,5 ha dargestellt werden.
- b) Sind auf Grund der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach §21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschreibt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im
 -

-
- Sinne des BNatSchG, wobei das Plangebiet sich nicht oder in räumlicher Nähe zu einem besonderen Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie im Schutzgebietssystem NATURA 2000 im Land Sachsen-Anhalt befindet.
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgemäße Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
§1a BauGB trifft ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz bei der Aufstellung der Bauleitpläne
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.
- Die Grundlage für die Abarbeitung der Teile des Umweltberichts nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB bildet der Landschaftsplan der Stadt Genthin von 1996 und aktuelle Erhebungen im Plangebiet.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Planungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Genthin, angrenzend an das Industriegebiet Ost (ehemalige Zuckerfabrik Genthin), die Gemarkung Roßdorf mit landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) und den Roßdorfer Altkanal (Altarm des Elbe-Havel-Kanals).

Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit *Ländchen im Elbe-Havel-Winkel*. Innerhalb dieses Naturraumtyps ist das Plangebiet Bestandteil des Genthiner Landes, das ein Mosaik von Südwest-Nordost gerichteten, flachen schlickbedeckten Auen und Ebenen von den Schmelzwässern des Brandenburger Stadiums geschaffenen Talsandflächen darstellt. Die Höhenunterschiede sind sehr gering (33,5 m bis 35,2 m ü. NN).

Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des NatSchG LSA werden durch die Planung nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des §37 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in oder in räumlicher Nähe zu einem besonderen Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie im Schutzgebietssystem NATURA 2000 Land Sachsen-Anhalt oder einem europäischen Vogelschutzgebiet.

Folgende Biotoptypen werden im Plangebiet angetroffen:

- Straße (Roßdorfer Weg) (versiegelt) ohne Biotopwert
- Befestigter Platz (ehemaliger Rübenlagerplatz) mit gebrochener Betondecke und spärlichem Bewuchs der Fugen. Ein Biotopwert ist sehr gering bzw. nicht vorhanden.
- Befestigter Weg (Roßdorfer Weg) mit wassergebundener Decke mit Betonstreifen. Die Bedeutung für den Biotopwert ist sehr gering.
- Stillgelegte Gleisanlagen mit geringer Bedeutung für den Biotopwert.
- Ruderalfluren als artenarme, gehölzfreie Dominanzbestände von
Landreitgras
Großer Brennessel i.V.m. großer Klette
auf den ehemaligen Spülfeldern für Scheidekalk und Rübenerde der ehemaligen Zuckerfabrik Genthin. Der Biotopwert ist gering bis mittel.
- Baumreihe und Baumgruppe aus Eiche und Esche innerhalb der Ruderalflächen. Die Bedeutung für den Biotopschutz ist mit mittel zu bewerten.

Auf Grund der geringen bis mittleren Wertigkeit der anzutreffenden Biotope ist auch damit zu rechnen, dass keine oder nur wenige geschützte Arten der Flora und Fauna im Plangebiet auftreten. Für den Bereich der Avifauna ist mit Nahrungs- und Durchzugsgästen zu rechnen.

Die Landschaft im Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Stapel- und Absetzteiche der Reststoffe aus der Zuckerherstellung stark anthropogen geprägt. Es gibt faktisch keine natürlichen Landschaftselemente. Der

Charakter einer weiten Industriebrache hat sich auch nach Einebnung der meisten Wälle der Absetz- und Stapelteiche erhalten.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet bestehen industrielle und gewerbliche Nutzungen (Industrieanlagen, gewerbliche bauliche Anlagen, Lagerflächen), Verkehrsinfrastruktur (Bahndämme und Straßen), die das Landschaftsbild im Umfeld stark beeinflussen und den Eindruck der freien Landschaft zurückdrängen und auf das Plangebiet einwirken.

In der Gemarkung Roßdorf schließen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Boden

Ursprünglich waren im Plangebiet geologische Bildungen des Alluviums als Torf über Ton und Sand und Dünensand (Sand mit durchlässigem Sand-Untergrund) und des Diluviums als Talsande (grandig) (Sand bis schwach humoser Sand mit durchlässigem Sand-Untergrund) anzutreffen. Innerhalb der anstehenden Sande und Kiese sind linsen- und bänderförmige Schluffpartien heterogen verteilt.

Der Oberboden ist im Plangebiet durch die menschliche Tätigkeit im Rahmen der industriellen Zuckergewinnung komplett verändert und stellt keinen natürlichen Bodenstandort dar.

Die Stapelteiche für die Produktionsabwässer der Zuckerfabrik nördlich des Roßdorfer Weges sind bis auf Restwälle eingeebnet. Das gleiche gilt für die Scheidekalkteiche südlich des Roßdorfer Weges. Die Flächen der Absetz- und Stapelteiche werden als Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land geführt (Reg.-Nr.:3270 „Schlammteiche der Zuckerfabrik Genthin“). Nach Auswertung der vorliegenden Gutachten sind – außer noch erhöhten Sulfatwerten im Boden – keine Belastungen festgestellt worden. Der Altlastverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die weiteren bestehenden Flächen im Plangebiet sind versiegelt (ehemaliger Rübenlagerplatz) und randliche Flächen, deren Boden durch die industrielle Nutzung (Überfahung, Verdichtung, Befestigung) geprägt sind.

Klima, Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Raum Genthin spiegeln den Übergangscharakter dieser Landschaft zum subkontinentalen Binnenklima wieder. Mit mittleren Jahressummen der Niederschlagshöhe von 506 mm gehört der Raum zu den trockensten Bereichen im nördlichen Sachsen-Anhalt. Westliche und südwestliche Windrichtungen herrschen vor.

Der Planungsraum ist jetzt, außer über den versiegelten Flächen, dem Freilandklima zuzuordnen. Gegenüber dem bebauten Bereich gehen vom angrenzenden Freiland klimatisch entlastende Wirkungen aus (normaler Temperatur- und Feuchteverlauf, windoffen, normale Strahlung).

Einer Luftleitbahn, mit Wirkung für den Luftaustausch in der bebauten Ortslage Genthin, kann das Plangebiet nicht zugeordnet werden. Durch die Lage angrenzend an gewerbliche und industrielle Bauflächen südwestlich und westlich ist eine Einwirkung dieser Flächen auf das Klima im Plangebiet anzunehmen, so dass die oben beschriebenen Klimafunktionen nur eingeschränkt zum tragen kommen.

Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet ist durch grundwassernahe Standorte geprägt. Der Grundwasserstand liegt unterhalb von 2 m unter der Geländeoberkante. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist in hohem Maße vom Betriebswasserstand des Elbe-Havel-Kanals bestimmt, so dass die Grundwasserfließrichtung grundsätzlich in Nord-Ost-Richtung geht, aber auch zum Elbe-Havel-Kanal verlaufen kann. Die hydraulische Verbindung zwischen dem Roßdorfer Altkanal und dem Grundwasser ist durch die Kolmationsschicht als gering zu bewerten. Der Grundwasserleiter wird aus gut durchlässigen holozänen und glazifluvialen Sanden und Kiesen unterschiedlicher Mächtigkeit gebildet, die mit linsen- und bänderförmigen Schluffpartien durchzogen sind.

Das ungespannte Grundwasser in Lockergesteinen ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Als anthropogen stark überformten Bereich und in Hinsicht auf die bestehenden Altlastverdachtsflächen im Bereich der ehemaligen Absetz- und Stapelteiche besteht ein Beeinträchtigungsrisiko durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser und durch Zufluss von beeinträchtigten Grundwasser aus den südwestlich und westlich gelegenen Industrieflächen, auf denen Altlastverdachtsflächen bestehen. Des weiteren muss eine geringe Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet angenommen werden. Für den Bereich des Plangebiets besteht kein Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in der Fläche versickert und über das Grundwasser den außerhalb des Plangebiets liegenden Vorflutgräben bzw. dem Roßdorfer Altkanal/ Elbe-Havel-Kanal zugeführt. Das auf dem versiegelten Bereich des Roßdorfer Wegs anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe in Leitungen gefasst und in den alten Rübenhafen mit Verbindung zum Roßdorfer Altkanal abgeleitet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des §98a Abs. 1 Wassergesetz LSA. Danach sind überschwemmungsgefährdete Gebiete die Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können.

Mensch

Das Plangebiet umfasst Grundflächen im Außenbereich. Vorhandene Wohnnutzungen im Nordosten sind allgemeinen Wohngebieten im Sinne des §4 BauNVO zuzuordnen. Das Plangebiet wird durch den ausgebauten Roßdorfer Weg verkehrlich erschlossen. Der Bereich des Plangebiets hat durch die beschriebenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes keine besondere Erholungs- oder Freizeitfunktion für die Allgemeinheit. Der überregionale Radweg „Altmarkrundkurs“ verläuft auf dem Roßdorfer Weg in Richtung Roßdorf.

Durch das Plangebiet verläuft der überregional bedeutsame Radweg „Altmarkrundkurs“.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter kultureller oder sonstiger Art bekannt. Es gibt keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das Ortsbild wird durch die bestehende Industrie- und Gewerbebauung bzw –Brache geprägt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Nutzung und bei Nichtdurchführung

Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft

Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche besteht in Folge die Möglichkeit durch Bebauungspläne oder konkrete Vorhabenpläne die Bebauung/ Überbauung der in das Plangebiet einbezogenen Flächen zu ermöglichen.

Die bisherigen Arten- und Lebensgemeinschaften in der Hauptsache der Ruderalflächen im Siedlungsrandbereich werden in Folge verschwinden. Durch das Vorhandensein gleicher und ähnlicher Biotopstrukturen angrenzend an das Plangebiet bestehen für Flora und Fauna im weiteren Plangebiet des FNP Ausweichflächen. Im Rahmen der Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen in der weiteren planerischen Entwicklung des Gebiets werden in Bezug zum Biotopwert z.T. höherwertige Biotopstrukturen entstehen, als im augenblicklichen Zustand.

Die Landschaft ist im Plangebiet maßgeblich durch die industrielle Vornutzung und die umgebenden Strukturen der gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Das bestehende Landschaftsbild wird durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht negativ beeinflusst.

Boden

Mit der Darstellung als Gewerbebaufläche ist bei Umsetzung eine hohe Versiegelungsrate durch Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen verbunden. Natürliche Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung und Bodenabtrag verloren. Weitere Gefahren bestehen durch Eintrag und Anreicherung von Schadstoffen sowie Veränderungen des Bodengefüges (Verdichtung). Andererseits werden durch die Neubesiedlung eventuell verschmutzte Böden im Rahmen einer Altlastenbehandlung saniert bzw. ein schädlicher Einfluss von verschmutzten Böden durch Schadstoffaustrag auf andere Schutzgüter unterbunden.

Klima/ Luft

Das bestehende Freilandklima des Plangebiets wandelt sich zum Klima der bebauten Ortslage. Mit den entsprechenden Auswirkungen auf Temperatur und Luftaustausch. Durch die Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie werden sich auch die Emissionen erhöhen. Die verkehrliche Erschließung soll über das Gewerbegebiet Roßdorf erfolgen, wobei die Hauptverkehrsströme über das Gewerbegebiet Roßdorf geführt werden sollen. Zur Entlastung des Straßenverkehrs sollen das Gleisnetz im südöstlich angrenzenden Industriegebiet ertüchtigt und der alte Rübenhafen als öffentlicher Hafen ausgebaut werden. Damit werden auch Immissionen aus dem Verkehr begrenzt.

Wasser/ Grundwasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann nach Bebauung des Plangebietes innerhalb des Gebietes auf Grund der hohen Grundwasserstände nicht wieder vollständig versickert werden. Dies trägt aber nicht zur Absenkung des Grundwasserstandes bei, da der Elbe-Havel-Kanal mit seinem konstanten Betriebswasserstand die Höhe des Grundwassers im Plangebiet maßgeblich bestimmt. Andererseits wird Oberflächenwasser schnell abgeführt und steht für den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet nicht mehr zur Verfügung. Die Grundwasserbelastungen durch eventuelle Schadstoffeinträge aus den Altlastverdachtsflächen geht zurück. Auf der anderen Seite besteht durch die gewerbliche Nutzung die Gefahr dass Schadstoffe aus Havarien und Unfällen in den unversiegelten Bereichen versickern und das flächenhaft ungeschützte Grundwasser weiter verunreinigen.

Mensch

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen durch schienengebundene Verkehrsträger soll im Rahmen der konkreten Umsetzung der gewerblichen Nutzungen ausgebaut werden. Des weiteren soll im südwestlich angrenzenden Gebiet der alte Rübenhafen zu einem öffentlichen Hafen ausgebaut werden. Dadurch soll insgesamt eine Entlastung des Straßenverkehrsnetzes mit allen damit verbundenen positiven Effekten für die Verkehrsentwicklung in Genthin erfolgen, bzw. wird die Verkehrsbelastung auf Straßen, die mit der Ansiedlung von Industriebetrieben einhergeht gedämpft. Der durch das Plangebiet gehende Regionalradweg „Altmarkrundkurs“ führt auch weiterhin durch das Plangebiet. Eine Aufenthaltsqualität ist auch im derzeitigen Umfeld nicht gegeben.

Im Bereich der Planänderung und der weiteren Bebauungsplanung sind konkrete Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß §5 Abs. 2 Nr.6 BauGB/ §9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB zu treffen, um den Schutz der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Konkrete Maßnahmen sind in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzusetzen.

Durch die 3. Änderung wird die Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe planerisch vorbereitet. In Verbindung mit den vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen zu Straße, Schiene und Wasserstraße werden wichtige Grundlagen für die Schaffung von Arbeitsplätzen im produktiven Bereich geschaffen, mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt Genthin und deren Umfeld. Auf den überregionalen Radweg „Altmarkrundkurs“ hat die Planung keine negativen Auswirkungen, da der Planbereich aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes keine besondere Erholungs- und Freizeitfunktion hat.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da sie im Plangebiet nicht ausgeprägt sind.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Lage des Plangebietes angrenzend an gewerbliche Bauflächen des bestehenden FNP und deren prägenden Einfluss auf das Plangebiet würde bei Nicht-Überplanung des Gebietes keine andere Entwicklung eintreten, als sie schon im bestehenden FNP dargestellt ist (siehe auch 2.a). Die bestehende gewerbliche Brache wird weiter bestehen bleiben. Die im jetzigen FNP dargestellte Rekultivierung als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht durchsetzbar, da die Eigentumsverhältnisse (Verwertungsdruck) und finanziellen Möglichkeiten der Stadt Genthin diametral entgegenstehen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft

Im gesamten Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die keiner konkreten Planung oder einem konkreten Eingriff zugeordnet werden und damit zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft herangezogen werden können. Innerhalb des Plangebietes werden im Zusammenhang mit konkreten Planungen weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs der Eingriffe konkret festgesetzt. Eine weitere Detaillierung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist nicht möglich.

Der genaue Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren sinnvolle Zuordnung zu den geplanten Eingriffen kann nur im Rahmen der konkreten Planung berechnet und geplant werden. Die Grundlage bildet der Landschaftsplan der Stadt Genthin von 1996 und aktuelle Erhebungen im Zusammenhang mit nachfolgenden konkreten Planungen.

Boden

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der prognostizierten baulichen Nutzung ist die Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung und Verkehr und eine flächensparende Bauweise durchzuführen. Konkrete Maßnahmen sind in den nachfolgenden Planungen festzusetzen.

Des Weiteren ist durch entsprechende bodenverbessernde Maßnahmen in den unbebauten Bereichen der bisher anthropogen überprägte Boden zu entwickeln.

Klima/ Luft

Bei der Besiedlung des Gebietes sollen unversiegelte Flächen begrünt werden. Die straßenverkehrliche Erschließung soll über das Gewerbegebiet Roßdorf östlich des Plangebietes erfolgen. Das Plangebiet soll Anschluss erhalten an das Schienennetz und an das Wasserstraßennetz (Elbe-Havel-Kanal). Damit sollen umweltverträgliche Verkehrsträger für die Erschließung siedelnder Betriebe gefördert werden und das Straßenverkehrsnetz mit den bekannten Auswirkungen auf die Anwohner entlastet werden.

Wasser/ Grundwasser

Durch die Lage des Plangebietes über ungeschütztem Grundwasser sind bei der weiteren Planung/ Entwicklung die besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz für solche Bereiche zu berücksichtigen.

Das aus einer nachfolgenden Bebauung zu erwartende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, muss schadlos, auch unter Berücksichtigung der Zurückhaltung von Schadstoffen aus Unfällen oder Havarien in eine geeignete Vorflut abgeleitet werden.

Durch die Behandlung/ Sanierung eventuell vorhandener Altlasten werden Stoffeinträge in das Grundwasser aus diesen Altlasten beendet bzw begrenzt.

Mensch

Durch die neu ausgerichtete verkehrliche Erschließung (Straße, Schiene, Wasserstraße) der geplanten Gewerbebaufläche und des südwestlich angrenzenden Industriegebietes sollen mit Verkehrsimmissionen belastete Straßenanlieger entlastet werden. Bei der Planung der nachfolgenden konkreten Vorhaben im Plangebiet sind die Vorgaben des BImSchG zu beachten und umzusetzen. Im Bereich der Planänderung und der weiteren Bebauungsplanung sind konkrete Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß §5 Abs. 2 Nr.6 BauGB/ §9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB zu treffen, um den Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten.

Für den Menschen entstehen auch positive Wirkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in Genthin durch die Sicherung bestehender Wirtschaftsbetriebe und den Neuaufbau von Wirtschaftsbereichen, in denen vor Ort Arbeitsplätze entstehen.

Der überregionale Radweg „Altmarkrundkurs“ ist bei der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des vorstehenden Schutzgutes sind keine Eingriffe zu erwarten und insofern keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorhersehbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Durch die Planung werden abstrakt einschätzbare Eingriffe in die beschriebenen Schutzgüter vorbereitet, die auch zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern führen werden.

Als grundlegender Eingriff muss die Beeinträchtigung und Beseitigung von, wenn auch gestörten, Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Bodenveränderung betrachtet werden mit Wirkungen für die Arten- und Lebensgemeinschaften (Entzug des Lebensraumes), den Wasserhaushalt (Beeinträchtigung und Beseitigung von Bodenfunktionen für Filterung und Bindung von Niederschlagswasser).

Für den Menschen werden aus der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet bessere Lebensbedingungen in Folge der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung (Reduzierung von Verkehrsimmissionen in Wohngebieten) und neue Möglichkeiten der Erwerbstätigkeit für den Raum Genthin entstehen. Der

überregionale Radweg „Altmarkrundkurs“ wird nach Neuordnung der verkehrlichen Erschließung weiterhin durch das Plangebiet geführt.

d) Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes

Durch die Darstellung einer Gewerbebaufläche soll die Erweiterung der südwestlich angrenzenden industriellen Bauflächen im Kontext mit der Ansiedlung einer großflächigen Industrieanlage zur Herstellung von Bioethanol im betrieblichen Zusammenhang mit Zulieferbetrieben und Hafenbetrieb planungsrechtlich vorbereitet werden. Die geplante bauliche Nutzung kann in der vorgesehenen Größenordnung und notwendigen Lage nicht an anderer Stelle des gesamten Planungsraums in gewerblichen Bauflächen nachgewiesen werden. Als bestimmendes Element ist ausschließlich an diesem Standort die Erschließung durch Wasserstraße, Straße und Bahn möglich und erforderlich. Da unter der Bedingung geplanter betrieblicher Zusammenhänge die neue

Gewerbebaufläche angrenzend an das bestehende Industriegebiet dargestellt werden soll, ist eine Umsetzung der Vorhaben in bereits dargestellten Gewerbebauflächen des FNP nicht umsetzbar, da dann diese betrieblichen Zusammenhänge verloren gehen, bzw. eine Umsetzung der konkreten Vorhaben nicht stattfinden wird.

Die Planung an anderer Stelle des Planungsraumes würde auch unverträgliche Verkehrsströme erzeugen und zur Verschlechterung von Umweltbedingungen führen.

Die Ausweisung einer neuen Gewerbebaufläche führt in diesem Fall zu einer, auch unter Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, günstigen Konstellation, bei der wirtschaftliche Interessen in Einklang mit der Entwicklung der Stadt Genthin und deren Umwelt gebracht werden können.

4.3 Zusammenfassung

a) Beschreibung der Grundlagen des Umweltberichts und der Probleme bei der Erarbeitung

Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts ist der Landschaftsplan der Stadt Genthin vom Mai 1996, der in den Flächennutzungsplan der Stadt Genthin (wirksam seit April 1998) integriert wurde.

Die vorhandene Datengrundlage wird für die Ebene der Flächennutzungsplanung als ausreichend betrachtet. In nachfolgenden Planungsverfahren ist die Datengrundlage und Betrachtungen zu den Schutzgütern zu konkretisieren.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Da die Durchführung von konkreten Planungen mit quantitativen und qualitativen Aussagen zum Umfang von Eingriffen und deren Auswirkungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgt, kann eine Überwachung geplanter Maßnahmen nicht erfolgen. Die Aussagen im

Umweltbericht sind Prognosen über die möglichen Auswirkungen von Vorhaben innerhalb von Gewerbebauflächen.

c) Zusammenfassung

Im Ergebnis der schutzgutbezogenen, im Rahmen der Flächennutzungsplanung, abstrakten Abschätzung der Umweltwirkungen wurde festgestellt, dass durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Planungsraum Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter vorbereitet werden.

Die von der Planung prognostisch ausgehenden negativen Wirkungen sind im wesentlichen:

- Verlust und Beeinträchtigung von gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen und Lebensräumen
- Verlust und Beeinträchtigung von Funktionen des schon beeinträchtigten Boden- und Wasserhaushaltes

Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann abgesehen werden, da das Plangebiet stark von den angrenzenden bestehenden gewerblichen Bauflächen und der gewerblichen Vornutzung überprägt wird.

Die von Vorhaben ausgehenden Wirkungen für den Menschen sind eher positiv zu bewerten durch die Neuordnung der entstehenden Verkehrsströme und der damit verbundenen Entlastung von Wohnbauflächen. Von den geplanten industriellen Nutzungen ausgehenden Schadwirkungen sind durch entsprechende Minderungs- und Begrenzungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Natur erfolgt auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die in genügendem Umfang im weiteren Planungsraum des FNP dargestellt sind und innerhalb des Plangebiets. Dazu wird in den folgenden Bebauungsplanungen die entsprechende Eingriffsbilanzierung erfolgen, um den konkreten Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt sind in den nachfolgenden Planungen konkreten Vorhaben zuzuordnen.

Die Planung steht im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbebauflächen, die in die weiteren Planungen zur Errichtung der Infrastruktur und der geplanten Industrieanlage einbezogen sind. Eine Nutzung bestehender und bereits versiegelter Bauflächen ist nicht möglich, da die geplanten baulichen Vorhaben (großtechnische Herstellung von Bioethanol)) flächenmäßig nicht an anderer Stelle möglich sind. Wenn eine Ausführung an anderer Stelle möglich wäre, würden die Vorhaben nicht umgesetzt werden, da der betriebliche Zusammenhang und die Erschließungsvorteile (Straße, Bahn, Wasserstraße) an anderer Stelle in der Qualität nicht vorhanden sind.

Der Ausgleich und Ersatz der prognostizierten Eingriffe in die beschriebenen Schutzgüter ist zum Teil innerhalb des Plangebietes durch zukünftige Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und auf Flächen für

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und
Landschaft außerhalb des Plangebietes möglich.

Genthin, den

Der Bürgermeister

(Siegel)