

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Rathenower Heerstraße“

Verfahrensstand: 3. Entwurf 02/2012

Rathenower Heerstraße das Flurstück 10006 der Flur 23 Gemarkung Genthin

Vorhabenträger: E+H-Grundstücksgesellschaft Genthin

Planverfasser: Ingenieurbüro Thomas Wahl, 15230 Frankfurt (Oder), Lehmstraße 5

Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung:
regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH

Fachplanung verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur:
igf mbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“

Vorhabenträger: E+H-Grundstücksgesellschaft Genthin

Planverfasser: Ingenieurbüro Thomas Wahl, 15230 Frankfurt (Oder), Lehmgasse 5

Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung: regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH

Fachplanung verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur: igf mbH

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	2
2	übergeordnete Planungen.....	3
2.1.	Raumordnerische Grundlagen	3
2.1.1	Zentralörtliche Gliederung	3
2.1.2	Prüfung der raumordnerischen Vorgaben für den Planungsraum	3
2.2.	Flächennutzungsplan.....	6
3	weitere zu beachtende Planungen.....	6
4	Bestand	7
5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	7
5.1.	Geltungsbereich	7
5.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
5.3.	Bebauungsplan	8
5.3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.3.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3.1.4.	Verkehrsflächen	9
5.3.1.5.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung.....	9
5.3.1.6.	Immissions- und Emissionsschutz	10
5.3.1.7.	Festsetzungen der Grünordnung	11
5.3.2.	Nachrichtliche Übernahmen.....	11
5.3.3.	Festsetzung nach § 12 Abs.3a BauGB	11
5.3.4.	Hinweise.....	11
6.	Umweltbericht.....	13
6.1.	Einleitung.....	13
6.1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
6.1.1.1.	Angaben zum Standort	13
6.1.1.2.	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	13
6.1.1.3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	13
6.1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	13
6.1.2.1.	Fachgesetze	13
6.1.2.2.	Fachplanungen	14

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
6.2.1. Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum Baugesetzbuch) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum Baugesetzbuch)	14
6.2.1.1. Schutzgut Mensch	14
6.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung.....	15
6.2.1.3. Schutzgut Boden.....	20
6.2.1.4. Schutzgut Wasser.....	21
6.2.1.5. Schutzgut Luft und Klima.....	22
6.2.1.6. Schutzgut Landschaft.....	23
6.2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
6.2.2. Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	24
6.2.3. FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete.....	24
6.2.4. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	24
6.2.4.1. Emissionen	24
6.2.4.2. Abfallbeseitigung.....	24
6.2.4.3. Abwasserbeseitigung	24
6.2.5. Landschaftspläne und sonstige Fachpläne.....	24
6.2.6. Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität	24
6.2.7. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
6.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	25
6.2.9. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	25
6.2.10. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	26
6.2.10.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
6.2.10.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
6.2.11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
6.3. Zusätzliche Angaben.....	26
6.3.1. Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	26
6.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
7. Flächenbilanz	28
8. Rechtsgrundlagen.....	28

1 Planungsanlass

Derzeit weitestgehend im Außenbereich gelegen befindet sich an der Rathenower Heerstraße das Flurstück 10006 der Flur 23 der Gemarkung Genthin mit einer Größe von 1,3252 ha, das zu einer Eigentumswohnanlage entwickelt werden soll.

Jedoch wird mit diesem Flurstück keine reine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Es handelt sich mit der dargestellten Fläche um den Standort einer ehemals intensiv genutzten aufgelassenen Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forst. Dadurch, dass das Gebiet auf einer ehemals intensiv genutzten aufgelassenen Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forst vorgesehen ist, kann hier gleichzeitig vorgeprägte und bereits versiegelte und vorgeprägte Fläche nachgenutzt werden.

Hier soll eine Eigentumswohnanlage entstehen, die vorrangig auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist. Niedriggeschossige und damit weitgehend barrierefreie kleine

Häuschen sollen in gut zu bewirtschaftenden kleinen Gärten eine Eigentumswohnanlage bilden. Das Gebiet wird von der Rathenower Heerstraße aus verkehrlich und infrastrukturell erschlossen.

Für die Bebauung des Grundstückes ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Mit der Gemeinde Genthin wurde vereinbart, dass die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist. Gleichzeitig ist für das Plangebiet die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der derzeit geplanten Wald darstellt, erforderlich. Diese Anpassung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Baugesetzbuch angestrebt.

2 übergeordnete Planungen

2.1. Raumordnerische Grundlagen

Mit der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Das Land Sachsen-Anhalt verfügt auf Grund der vorhandenen Wirtschafts-, Rohstoff- und Produktionspotenziale, des Grades der räumlichen Erschließung sowie auf Grund der Lage im Herzen Europas über zukunftssträchtige Entwicklungschancen. Darüber hinaus besitzt es einen bemerkenswerten, zu erhaltenden und zu entwickelnden Kultur- und Naturreichtum. Ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen an die Raumnutzung sollen gleichgewichtig miteinander in Einklang gebracht werden. Es ist von großer Bedeutung, dass Sachsen-Anhalt im Rahmen des geeinten Deutschlands und des neuen Europa zu einer eigenen und unverwechselbaren Identität findet. Dazu soll die Raumstruktur unter Beachtung der Erfordernisse zur nachhaltigen Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen so gestaltet werden, dass eine langfristige Entwicklung des Landes zu einem für die Bundesrepublik Deutschland und für Europa bedeutsamen Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturräum möglich wird. Umstrukturierung und Neuaufbau der Wirtschaft, Schaffung einer modernen Infrastruktur sowie ökologische Sanierung als Grundlage für weitere Investitionen und zukunftssichere Arbeitsplätze sind die wesentlichen Aufgaben bei der Entwicklung gleichwertiger Lebensbedingungen für die Bevölkerung in allen Teilen des Landes.

2.1.1 Zentralörtliche Gliederung

Das Grundzentrum Genthin übernimmt auf Grund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge Teilfunktionen eines Mittelzentrums (REP MD Punkt 5.2.17).

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (REP MD Punkt 5.2.1).

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können (REP MD Punkt 5.2.13).

2.1.2 Prüfung der raumordnerischen Vorgaben für den Planungsraum

Am 09. Dezember 2009 ergingen landesplanerische Hinweise durch das Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung. Benannt wurden die zu beachtenden und deren Einhaltung in dieser Begründung weiter zu untersetzenden landesplanerischen Ziele.

Festgestellt wurde die Raumbedeutsamkeit der Planung, die sich insbesondere aus der Größe, der Lage des Planungsgebietes, den Planzielen der FNP- Änderung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung ergibt.

- Nachweis des Bedarfes unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte unter Beachtung von
- REP MD Punkt 4.11 Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes bei weiterer Siedlungsentwicklung Vorrang vor Neuausweisung von Flächen im Außenbereich

Innenentwicklung und Vorrang vor Neuausweisung von Flächen im Außenbereich

Hier wird keine reine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Es handelt sich mit der dargestellten Fläche um den Standort einer ehemals intensiv genutzten aufgelassenen Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forst. Dadurch, dass das Gebiet auf einer ehemals intensiv genutzten aufgelassenen Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forst vorgesehen ist, kann hier gleichzeitig bereits versiegelte Flächen nachgenutzt werden (sh. auch REP MP Punkt 5.2.13).

Stadtentwicklungskonzept

Über die Jahre hat sich durch Einzelbauanträge der Bereich entlang der Rathenower Heerstraße bereits als Wohnstandort entwickelt und etabliert. Der Bereich ist ein integrierter Standort mit nahem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und weist in der Nähe eine Versorgungsstruktur mit Dienstleistungen, Verkaufseinrichtungen und Gesundheitsversorgung auf. Das Plangebiet liegt innerhalb der sonstigen Siedlungsflächen des Planes des Stadtentwicklungskonzeptes. Der Ausbau des Angebotes altengerechter Wohnformen entspricht den Intentionen des Stadtentwicklungskonzeptes. Es wird im Konzept darauf hingewiesen, dass angesichts der erwarteten demografischen Entwicklung der Bedarf nach altengerechten Wohnformen steigen wird und derzeitige Betreuungskapazitäten die künftige Nachfrage nicht werden decken können (Pflegeeinrichtungen/ Altenbetreuung S.75). Neben dem Ziel der Herrichtung der bestehenden Wohnquartiere an die Bedürfnisse Älterer, als zentraler Ansatzpunkt der zukünftigen Quartiers- und Stadtentwicklung, wird Neubau, insbesondere für besondere Wohnbedarfe, durch das Stadtentwicklungskonzept auch als Notwendig erachtet (Punkt 3. Prinzipien des Stadtumbaus S. 90).

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept enthält keine Dogmen für mögliche Investitionen. Es stellt ein strategisches Leitbild der Stadtentwicklung dar und kann nicht jedes Einzelvorhaben in seiner spezifischen Ausformung regulieren. Konkrete Standortfragen sind immer vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit, konkreter Eigentumsstrukturen oder der Baueignung etc. zu betrachten. Es stellt für den Bereich Siedlungsflächen dar. Trotz des prognostizierten großen Wohnungsüberhangs braucht die Stadt auch weiterhin Neubau. Dies kann besondere Wohnbedarfe und städtebauliche Arrondierungen gleichermaßen meinen. Von zentraler Bedeutung ist, das sehr geringe Neubauvolumen zur städtebaulichen Qualifizierung der Stadt zu nutzen. Dazu gehören auch Sonderwohnformen für einen bestimmten Teil der älteren Bevölkerung, die auch in Genthin gehalten werden soll, zu schaffen.

Standortalternativen und Standortwahl

Im Hinblick auf mögliche Standortalternativen ist mit der Darstellung von Entwicklungen deren Umsetzung, insbesondere hinsichtlich Faktoren der Verfügbarkeit von Grundstücken in Bezug auf Eigentum, Altlasten, Denkmalschutz und bestehender Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen. Derzeit sind keine verfügbaren Standortalternativen im Innenbereich für die vorgesehenen Wohnformen vorhanden. Die Umsetzung der Planung des Stadtentwicklungskonzeptes bedarf relativ langer Zeiträume. Die Bedürfnisse nach besonderen Wohnformen sind jedoch aktuell zu befriedigen. Der Standort der Rathenower Heerstraße wird zur Verbesserung des bestehenden Wohnumfeldes beitragen.

Im Bereich der 5. Änderung soll eine besondere innerstädtische Situation mit großzügigem privatem und öffentlichem Grün geschaffen werden. Es wird ein Standort mit gehobener Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen. Auf Grund der absehbaren demographischen Entwicklung ist mit einer wachsenden Bevölkerungsgruppe älterer Menschen zu rechnen,

deren Wohnbedürfnisse in der Stadt befriedigt werden sollen, um den Wegzug von älteren Menschen zu verhindern, der erfolgt, wenn der geplante Wohnraum nicht geschaffen wird. Es besteht somit ein Bedarf an dem vorgesehenen Wohnkonzept. Durch das Anbieten verschiedener Wohnmodelle in der Stadt Genthin erfolgt eine Stärkung der Ortsbindung sich ausdifferenzierender Bevölkerungsgruppen. Die städtischen Wohnungsbauunternehmen verfolgen andere Konzepte. So hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin (SWG) in einem gewachsenen Wohngebiet mit Miets- und Einfamilienhäusern in einem leer stehenden Wohnblock 22 altengerechte Wohnungen nebst drei Treppenhäusern, Fahrstuhl, Laubengängen, Balkonen und Gemeinschaftsräumen geschaffen. Ein entsprechendes zweites Projekt (21 Wohnungen) ist derzeit in Vorbereitung. Somit stellt die Planung keine Konkurrenz sondern eine verbesserte Angebotsbreite dar.

Diese Strategie der Stadtentwicklung wird durch das Baugesetzbuch unterstützt, das den Trägern der Bauleitplanung aufgibt, nur unter bestimmten Voraussetzungen Bauleitpläne auf zu stellen. In §1 Abs.6 Baugesetzbuch wird bestimmt, dass

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...) insbesondere zu berücksichtigen (sind):

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.“

Die städtebauliche Entwicklung kann und muss sich nicht auf den Eigenbedarf beschränken, sondern – soweit erforderlich – darüber hinaus gehen. Da auf Grund der demographischen Entwicklung ein Bedarf an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohneigentum in der Stadt Genthin besteht, der auf Grund der speziellen Anforderungen nicht im Gebäudebestand befriedigt werden kann, ist die Schaffung eines entsprechenden Gebietes mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Genthin vereinbar (was durch den Aufstellungsbeschluss, der durch den Träger der Planungshoheit gefasst wurde untermauert wird). Die Erforderlichkeit der Bedarfsdeckung kann auch an Hand der Einwohnerentwicklung dokumentiert werden.

So nimmt entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen für die Einheitsgemeinde Genthin (Angaben des statistischen Landesamtes Sachsen- Anhalt) von 2009 bis 2025 die Bevölkerung von 15.706 auf 12.286 Einwohner ab, das entspricht einer prognostizierten Abnahme der Bevölkerung um 21,78%.

In der Stadt Genthin bleibt der Bevölkerungsanteil trotz abnehmender Bevölkerung nahezu gleich. Hier sind in 2009 3.958, in 2016 3.870, in 2025 nimmt der Anteil der über 65-jährigen mit 4.228 Personen sogar noch zu.

Mögliche Standortalternativen wurden insbesondere hinsichtlich Faktoren der Verfügbarkeit von Grundstücken in Bezug auf Eigentum, Altlasten, Denkmalschutz und bestehender Nutzungsstrukturen durch den Vorhabenträger geprüft. Derzeit sind keine verfügbaren Standortalternativen im Innenbereich für die durch den Vorhabenträger vorgesehenen Wohnformen vorhanden. Die Bedürfnisse nach besonderen Wohnformen sind aktuell zu befriedigen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, diesen Bedarf durch Entwicklung seines Grundstückes zu befriedigen.

- Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen soll nur in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann

Das Planänderungsgebiet hat (lediglich) eine Größe von ca. 1,3 ha. Diese sind weitestgehend durch Vornutzung (teilversiegelt durch Ausbildung, "Holzproduktion") geprägt; tatsächlicher (auch in Anspruch zu nehmender) Wald ist lediglich in Grundstücksrandbereichen vorhanden, dies wird im Rahmen des Umweltberichtes zu

diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet und rechtlich gewürdigt. Ein erheblicher Eingriff in Waldbestand findet nicht statt. Waldersatz ist außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für die vorgenutzte Fläche durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan Wald vorgesehen. Eine entsprechende Ersatzfläche wird auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.

- REP MD Ziffer 5.5.12 die Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Genthin 1 Altplathow“ ist zur Sicherstellung der Förderung und Aufbereitung des Trinkwassers zur Versorgung der Bevölkerung als regional bedeutsamer Standort für Anlagen der Wasserversorgung festgelegt.

Die Sicherung des Zieles, diesen Standort als Wasserschutzgebiet besonders festzulegen und damit langfristig standörtlich zu sichern wird mit der Beseitigung bisher ungeordneter Zustände unter Beachtung der Auflagen der Unteren Wasserschutzbehörde in Planung und Bauausführung vorgenommen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzbehörde steht das Vorhaben den Schutzgebietsfestsetzungen der Schutzzone II nicht entgegen. Die Auflagen können problemlos umgesetzt werden. Somit erfolgt keine Infragestellung der standörtlichen Sicherung des Wasserschutzgebietes.

- REP MD Ziffer 5.8.3 Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie

Mit einer Entfernung von 1,1 km und einer Höhe von ca. 140m ist der Abstand zum Eignungsgebiet nach heutigem Stand der Technik unbedenklich. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die Eigentumswohnanlage unter Nutzung des bestehenden Siedlungskörpers vorgesehen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft des Flächennutzungsplanänderungsgebietes befinden sich somit gleichfalls schutzwürdige Nutzungen. Auf die entstehende Anlage wird im Rahmen der Vermarktung der Anlage hingewiesen.

Im bezeichneten Gebiet wurden drei WEA installiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der für Windeignungsgebiete im Regionalplan vorgegebenen Abstände zur Wohnbebauung von 1000 m. Bestehende Wohnnutzungen liegen näher am Windpark als das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- REP MD Ziffer 5.9.3 mit der B 107 befindet sich der Standort in unmittelbarer Nähe einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung im Bestand

Der Abstand zur B 107 beträgt ca. 100 m.

Damit ist ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Bundesstraße sichergestellt, zumal der Bereich zwischen Bundesstraße und geplanter Wohnbebauung nicht offen ist, sondern die gefühlte Lärmbelastung durch fehlenden Sichtkontakt auf Grund vorhandenen Baumbestandes weiter verringert. Die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz werden mit der Planung beachtet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Gemeindestraße (Rathenower Heerstraße), die wiederum an die Bundesstraße in der Ortsdurchfahrt anschließt. Die Bundesstraße als solche ist somit von der Planung nicht betroffen. Aus der Nähe der Straße sind keine beeinträchtigten Belange der Eigentumswohnanlage zu erwarten.

2.2. Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist teilweise die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der derzeit Wohnbauflächen und geplanten Wald darstellt, erforderlich. Diese Anpassung wird im Parallelverfahren auf der Grundlage des §8 Absatz 3 Baugesetzbuch angestrebt.

Im Flächennutzungsplan sollen für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen dargestellt werden. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 weitere zu beachtende Planungen

- forstliche Vorgaben
- Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Genthin 1 Altplathow“
Siehe Punkt 4 Bestand

- keine Gewässer II. Ordnung Plangebiet oder daran angrenzend
- Eignungsgebiet für die Nutzung der Windenergie mit einer Entfernung von 1,1 km und einer Höhe von ca. 150m
- Stellplatzsatzung der Stadt Genthin
- Munitionsfreigabe:
Die Fläche wurde durch Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen- Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft, es ist davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel jeglicher Art aufgefunden werden können. Sollten bei der Ausführung der Baumaßnahme Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen.

4 Bestand

Das Grundstück ist mit seiner Größe von ca. 1,3 ha derzeit ungenutzt. Überplant werden soll die teilversiegelte, ehemals intensiv genutzte aufgelassenen Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forst. Teils ist von Waldsaum auszugehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen, sie stehen nicht unter Denkmalschutz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt; der entsprechende Umweltbericht ist Bestandteil des Verfahrens. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Waldumwandlungsantrag nach Waldgesetz bearbeitet.

Das Gelände liegt in der Trinkwasserschutzzone II. Hierzu wurde bereits am 18.09.2009 ein Gespräch mit Frau Duckstein von der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land geführt. Eine Inanspruchnahme des Areals ist grundsätzlich mit den entsprechenden Belangen zu vereinbaren, sofern im Rahmen der Planung und Erschließung beachtet wird, dass

1. keine Ölheizung gebaut und verwendet wird,
2. keine Erdwärmeanlagen errichtet werden,
3. keine Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen erfolgt,
4. keine eigenen Hausbrunnen errichtet werden,
5. so wenig wie möglich versiegelt wird.

Die Trinkwasserhauptleitung ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Sie ist bereits durch das Versorgungsunternehmen rechtlich gesichert. Die Leitung sowie der erforderliche Schutzstreifen werden in der Planung beachtet.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich entsprechend Hinweis der Abfallbehörde Landkreis Jerichower Land zwei Altlastenverdachtsflächen: Rampe und Gleisanschluss Holzplatz Nr. 33506 und Öllager 33021. Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse liegen für beide Standorte nicht vor. Eine Belastung des Grundwassers kann nach jetzigem Erkenntnisstand nicht ausgeschlossen werden (weshalb von der Anlage eines Teiches mit Grundwasseranschnitt abgeraten wird).

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er umfasst das Flurstück 10006 der Flur 23 der Gemarkung Genthin.

Als Planungsgrundlage dient die Liegenschaftskarte des Amtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA). Die Erlaubnis zur Nutzung und Vervielfältigung ist erteilt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 13.252 m².

5.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Für den Geltungsbereich der Planung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses städtebauliche Konzept sieht verkehrlich und infrastrukturell die Erschließung von der Rathenower Heerstraße aus vor. Die Ortsrandlage wurde mit Vermeidung städtebaulicher Dichte beachtet. In kleinen gereihten Gruppen sollen Einfamilienhäuser mit kleinen, gut zu bewirtschaftenden Grundstücken errichtet werden. Aus diesem Grund verfügen die hinteren Grundstücksbereiche über einen seitlichen Zugang über die eigene Grundstücksfläche oder werden über sogenannte Dungwege in einer Breite von 1-2 m gut erreichbar gestaltet. Die Grundstücke sollen dem Bedürfnis nach Privatsphäre, aber auch nach dem eigenen Gärten Rechnung tragen.

Im hinteren, südlichen, Geltungsbereich wird ein kleiner Anger angeordnet, der gemeinschaftliche Stellplätze aufnimmt, Regenwassersammlung und -verbringung ermöglicht, aber auch Treffpunkt sein kann und somit gemeinschaftsfördernd wirkt. Es wird eine kleine Wohnanlage in einem eigenen qualitätvollen Charakter errichtet.

Um dem Anspruch, besondere Eignung für Senioren zu besitzen, gerecht zu werden, werden die Gebäude ebenerdig zugänglich und somit barrierefrei nutzbar sein. Sie werden niedriggeschossig errichtet. Die Straßen werden über die baulich notwendige Breite hinaus errichtet, um bequemes Ein- und Ausparken aus den privaten und gemeinschaftlichen Stellplätzen zu ermöglichen. Einzelne Gebäude müssen nicht zwingend für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden, sondern können begleitenden Dienstleistungen, zB. Pflegediensten, Haushaltsdiensten Raum geben.

Dem ökologischen Anspruch der Wohnanlage folgend wird eine durchgrünte Siedlung errichtet, was durch beabsichtigte extensive Gründachlösungen deutlich dokumentiert werden soll. Gleichzeitig ermöglicht eine Flachdachlösung auch eine Verbringung des Regenwassers vor Ort, verbessert aber auch die Möglichkeit des Aufstellens von Photovoltaik- bzw. solare Warmwasserbereitungsanlagen sowie deren Akzeptanz. Dies soll aber auch aus Gründen der Daseinsvorsorge (Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet) nicht zwingend vorgeschrieben werden. Die Umsetzung eines Gründaches stellt ein Angebot dar, die letztliche Entscheidung wird mit den Bauherren getroffen.

Ein Spielgeräte bestückter Spielplatz wird auf Grund der Ausrichtung des Baugebietes in diesem nicht vorgesehen. Auf dem Anger ist ausreichend Fläche für Bewegung und Treffen für alle Bedürfnisse vorhanden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem mit der Gemeinde Genthin zu schließenden Durchführungsvertrag entsprechend § 12 Baugesetzbuch, zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zur Übernahme der Kosten.

5.3. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch sparsame Festsetzungen nachvollzogen. Die Darstellung der Festsetzungen erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung.

5.3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 der Baunutzungsverordnung. Auf Grund des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

Die vorgesehenen begleitenden Nutzungen dienen der Versorgung des Gebietes und sind somit im Rahmen des vorgesehenen Nutzungsspektrums zulässig.

5.3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Im Gebiet werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen aufgelockerten und durchgrünzten Bebauung des Gebietes mit Hausgruppen, möglicher extensiver Dachbegrünung unter Beachtung der vorhandenen Ortsrandbebauung.

5.3.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen vollziehen den auf dem städtebaulichen Entwurf basierenden Vorhaben- und Erschließungsplan durch Baugrenzen nach.

5.3.1.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen stellen in ihrer Bemessung einen Kompromiss zwischen einer Minimalbreite und damit Minimierung der Versiegelung und einer qualitätvollen und bequemen Nutzbarkeit für alle und insbesondere ältere Verkehrsteilnehmer dar. Sie sollen sicher befahren und begangen werden, gleichzeitig soll die Mischverkehrsfläche gemeinsam genutzt werden. So wird im Bereich des „kleinen Angers“ von Einrichtungsverkehr ausgegangen.

Die Straßen sind als Privatstraßen vorgesehen. Sollten Straßen- und Grundstücksflächen eigentumsrechtlich aufgeteilt werden, ist die Erschließung entsprechend rechtlich zu sichern. Die Fahrbedingungen auf der Straßenfläche und auf den Stellplätzen sollen „seniorengerecht“ vorgesehen werden. Das seitliche Stehen auf der Straße muss bei vorbeilaufendem Erschließungsverkehr gesichert sein. Behindertengerechtes Ein- und Aussteigen soll somit möglich sein.

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan parallel zur Zuwegung vorgesehenen Stellplätze ist eine befestigte Breite von 3,50m (2,50m Stellplatzbreite zuzüglich einer 1m breiten Gebäudezuwegung) erreichbar. Mit dieser Breite können auch Behinderte problemlos aus- und einsteigen (vorgegebene Breite von Behindertenstellplätzen 3,50m), gleichzeitig wird durch die angestrebte Mehrfachnutzung eine Minimierung der versiegelten Fläche erreicht.

Im Entwurfsplan wurden die Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeuges zu Grunde gelegt. Damit sind gleichzeitig die erforderlichen Breiten für Rettungsfahrzeuge berücksichtigt. Die Abrundungen der Rathenower Heerstraße wurden entsprechend vorgesehen. Die Straßenbreite beträgt 6,00 m, was gleichfalls der erforderlichen Straßenbreite beim Parken senkrecht zur Fahrbahn entspricht. Die Straßen sind derart herzustellen, dass die überfahrbaren Gehwege und die Straßen auch belastungsseitig durch 25t schwere Entsorgungsfahrzeuge nutzbar sind.

Die Straße selbst soll in einer Breite von 4 m asphaltiert werden, was einer bequemen Nutzung der Anwohner dient. Der verbleibende 2m breite Bereich wird gepflastert, gliedert die mischgenutzte Fläche in ihrer Breite und ermöglicht gleichzeitig das Aufstellen der Stadtmöblierung und das Verlegen der stadttechnischen Leitungen in diesen wartungsfreundlichen Bereich.

Durch die Abfallbehörde Jerichower Land wurden die Möglichkeiten angeboten, entweder einen ausreichend dimensionierten Stellplatz für Abfallbehälter an der Rathenower Heerstraße vorzusehen, oder die Genehmigung der Befahrung der Straßen durch Entsorgungsfahrzeuge mittels Ausschilderung zu erteilen. Um eine seniorengerechte Nutzung des Gebietes zu ermöglichen wird die entsprechende Beschilderung vorgenommen. Im Seitenbereich der Straße werden auf den Wohnbauflächen Aufstellflächen für die Ziehung vorgesehen, so dass die Müllentsorgung sichergestellt ist. Im Bereich der Stichstraßen werden Aufstellflächen für temporäre Aufstellplätze für Mülltonnen an Ziehungstagen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Aufstellflächen werden in der Örtlichkeit markiert.

Mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm zu Wohnbauflächen ist im Straßenbereich Raum für Straßenbeleuchtung und Straßennebenanlagen vorhanden.

5.3.1.5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

In der Rathenower Heerstraße liegen die Medien

- Trinkwasser
- Gas

- Elektro in ausreichender Dimensionierung an.

Die Entsorgung liegt ebenfalls in der Rathenower Heerstraße an. Mit den Abstimmungen mit den Versorgungsträgern ist voraussichtlich auch die Entsorgung hinsichtlich

- Schmutzwasser
- Regenwasser gesichert.

Die Leitungen werden in die Anliegerstraße (gepflasterter 2 m- Bereich) verlängert. Vorgesehen ist eine zentrale Wärmeversorgung. Die Leitungen werden bis zu den Hausanschlüssen durch die die Versorgungsträger übernommen. Die Übergabepunkte sind auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan vermerkt. Abweichend wird mit der Gasversorgung verfahren. Hier entsteht im Gebäude im Bereich der Rathenower Heerstraße/ Anliegerstraße ein Versorgungsraum, von dem aus eine zentrale Versorgung der einzelnen Gebäude im Plangebiet vorgenommen wird.

Von den Dachflächen der Wohngebäude fallen keine bzw. wenig Niederschlagswässer an, da dieses durch die beabsichtigte Dachbegrünung gebunden werden soll. Gegebenenfalls ablaufendes Wasser verbleibt auf den Grundstücken.

An Stelle der von den Erschließungsplanern vorgeschlagenen Verbringung des Niederschlagswassers von Straßen und Stellplätzen vor Ort (in Mulden und Rigolen entlang der Straße) wird das Niederschlagswasser in den Bereich des „kleinen Angers“ geleitet und dort rückgehalten und nach entsprechend erforderlicher Behandlung versickert. Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Verbringung des Niederschlagswassers vor Ort sinnvoll und geboten.

Zur Rückhaltung des Regenwassers, zur Versickerung sowie der Minimierung der zu verbringenden Abwässer durch Verdunstung ist ein Regenwasserteich Bestandteil der stadttechnischen Entsorgungsanlage und der zeichnerischen Festsetzungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes, aber auch des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es wird eingeschätzt, dass die dargestellte Fläche, bzw. die Fläche der privaten Grünfläche ausreichend für die Unterbringung der entsprechenden Versickerungs- und Rückhalteanlage ist.

Der Teich, der auch die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens erfüllt und in dem das Wasser auch verdunsten kann, wird vorzugsweise mit einem Überlauf-Anschluss an die Vorflut versehen.

Eine sorgfältige Planung und Bemessung des Beckens im Zuge der Ausführungsplanung ist erforderlich, um auch im Hochwasserfall über die Vergrößerung der Rückhaltefläche hinaus einen schadensfreien Ablauf zu gewährleisten. Dazu sind dann konkrete Abstimmungen dazu mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu führen.

Es ist sicherzustellen, dass bei Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare und auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, generell auszuschließen ist (§2 Abs.2 WGLSA).

Die Absicherung des Grundschutzes Löschwasser kann dabei als Entnahme aus dem TW-Netz des TAV erfolgen. Durch das TAV Genthin wurde geäußert, dass das geplante Vorhaben sich innerhalb einer bereits vorhandenen Bebauung befindet, was deren Grundschutz einschließt. Ein Hydrant etwa 100m von der Rathenower Heerstraße entfernt ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Es wird ebenfalls die Möglichkeit gesehen den geplanten Teich so zu bemessen, dass er für die Grundsicherung der Feuerlöschentnahme ausreicht (es ist ein ständiger Wasserspiegel durch Einbau einer Folie beabsichtigt). Die Bemessung und gegebenenfalls die Bestimmung des Entnahmeortes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

5.3.1.6. Immissions- und Emissionsschutz

Westlich des Geltungsbereiches ist eine Bahnstrecke vorhanden. Diese Strecke ist stillgelegt, so dass hieraus keine Immissionsbelastungen für das Gebiet zu erwarten sind (sh. auch Stellungnahme Deutsche Bahn).

Die Rathenower Heerstraße stellt eine normal befahrene Gemeindestraße dar. Von ihr gehen keine, das Vorhaben behindernde Beeinträchtigungen aus. Besondere Lärmschutzmaßnahmen zur Straße sind nicht erforderlich.

Der Abstand zur B 107 beträgt ca. 100 m. Damit ist ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Bundesstraße sichergestellt, zumal der Bereich zwischen Bundesstraße und geplanter Wohnbebauung nicht offen ist, sondern die gefühlte Lärmbeeinträchtigung durch fehlenden Sichtkontakt auf Grund vorhandenen Baumbestandes weiter verringert. Die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz werden mit der Planung beachtet.

Ebenso stellt die Entwicklung des Gebietes keine übermäßigen Beeinträchtigungen des Gebietes dar, es sind keine Emissionen, gegen die Schutzmaßnahmen vorzusehen sind zu ergreifen. Dies ist insbesondere auf Grund der vorgesehenen Art der Nutzung zu erwarten.

5.3.1.7. Festsetzungen der Grünordnung

Die privaten Grünflächen werden als gemeinschaftlich nutzbarer naturnaher Park gestaltet. Da diese Flächen nicht direkt als Ausgleichsflächen erforderlich sind, ist hier eine gestalterische Lösung ohne gesonderte Festsetzungen vorzunehmen.

Gesonderte grünordnerische Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes (siehe Umweltbericht) ist vertraglich zu sichern.

5.3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II. In Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzhbehörde steht das Vorhaben den Schutzgebietsfestsetzungen der Schutzzone II nicht entgegen. Die Auflagen sind Bestandteil dieser Planung.

Durch die obere Denkmalschutzbehörde wurden Bodendenkmale im Gebiet angezeigt. Zu beachten sind in jedem Fall die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Ein entsprechender Vermerk ist Bestandteil des Festsetzungskataloges.

5.3.3. Festsetzung nach § 12 Abs.3a BauGB

§ 12 Absatz 3a BauGB eröffnet die Möglichkeit, ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt. Mit dem § 12 Abs. 3a BauGB ist der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrages nun erweitert worden, da der Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt.

5.3.4. Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Es ist eine Rechtspflicht der Gemeinde vorhanden, sich planerisch mit dem Hochwasserschutz zu befassen, um Hochwasserschäden zu verhindern. Da ein umfassend wirksamer Hochwasserschutz auch einer gemeindeübergreifenden Konzeption bedarf, ist es dabei wesentliche Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, die überörtliche Planung sowie die wasserrechtlichen Vorgaben auf der örtlichen Ebene zu beachten und umzusetzen. Da die Gemeinden in einer nachhaltigen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB legitimerweise auch wirtschafts-, sozial- und arbeitsmarktpolitische Zielsetzungen verfolgen, kommt den hochwasserschutzrelevanten planerischen Aussagen eine wichtige Bedeutung zu. Denn mit ihnen geht prinzipiell ein Beitrag bestimmbarer Größenordnung zum Hochwasserschutz einher, und zwar unabhängig vom eigentlichen bauleitplanerischen Gestaltungswillen der Gemeinde. Hierbei ist die entscheidende bauleitplanerische Zielsetzung beider Arten des Hochwasserschutzes, hochwasserbedingte Schadenspotenziale und Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. In der Umsetzung schafft der aktive Hochwasserschutz durch entsprechende bauliche Maßnahmen als Bestandteile der öffentlichen Infrastruktur die Grundlage. Die technische Abwehr des

Hochwasserrisikos greift grundsätzlich bis zum der technischen Maßnahme zugrundeliegenden Schutzziel, dem jeweiligen Bemessungshochwasser.

Es besteht also ein Risikominimierungsgebot unter dem Vorbehalt des technisch Möglichen und eines angemessenen Kosten- Nutzen- Verhältnisses, wobei angesichts des nicht exakt prognostizierbaren Eintritts eines zukünftigen Hochwassers grundsätzlich für Errichtung und Erhaltung sowie Unterhaltung von Hochwasserschutzeinrichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger mit von Bedeutung ist. Die Realisierung der wasserrechtlichen Maßnahmen des baulichen Hochwasserschutzes wurde bereits umgesetzt.

Jenseits des bemessenen Schutzziels oder bei einer baulichen Schwäche der Einrichtung des aktiven Hochwasserschutzes, wie im Falle eines Deichbruchs, besteht gleichwohl ein Überschwemmungsrisiko für die bis dahin verteidigte Fläche. Deshalb sollte vermittels der Bauvorsorge auch in einem von einem Deich technisch geschützten Areal durch angepasste Nutzungen und Bauweisen eine nie ausschließbare Hochwasserüberflutung weitgehend schadlos überstehbar sein. Dies ist durch den Vorhabenträger zu beachten.

Hochwassergefährdete Keller und Erdgeschosse sollen geringwertig genutzt werden und zügig zu räumen sein. Wohnungen und andere hochwertige Nutzungen sind nach Möglichkeit in hochwasserfreie Räume zu verlagern. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung grundsätzlicher Eingeschossigkeit der Gebäude nicht. Hier ist in Abstimmung mit den künftigen Nutzern zu agieren.

Die vor Hochwasser baulich nicht ungeschützte Gebietskategorie greift § 31 c WHG-Entwurfssassung als überschwemmungsgefährdete Gebiete auf, indem für den Fall einer Überschreitung des Bemessungshochwassers bzw. eines Versagens der Hochwasserschutzeinrichtung durch Landesrecht notwendige Maßnahmen, insbesondere Verbote oder Beschränkungen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe, normiert werden. Dies erfolgt hier bereits auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet, aber auch entsprechend der festgesetzten Flächennutzung als Allgemeines Wohngebiet, nicht. Die Maßnahmen im Einzelnen, die verhältnismäßig je nach Risikolage abgestuft vorzuschreiben sind, sind durch die Bestimmung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete geeignet, eine angemessene flächendeckende Bau- und Risikovorsorge jenseits der Schutzbauwerke des aktiven Hochwasserschutzes zu erreichen. Wichtige Vorgabe für die Abschwächung der Hochwasserbildung bzw. für die Dämpfung des Hochwasserscheitels bei Starkregenereignissen und bei Schneeschmelze ist die Rückhaltung des Wassers in der Fläche für möglichst lange Zeit. Somit bedarf es der kleinräumlichen Sicherung von Gebieten, auf denen Wasser dezentral versickern und gespeichert werden kann. Rückhaltebecken und sonstige geeignete Vorhaben, die Sicherung von Wald- und Freiraumflächen mit günstigen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, die Entsiegelung befestigter bzw. bebauter Flächen, die Sicherung einer standortgerechten Bodennutzung vor allem in Tallagen und erosionsgefährdeten Hanglagen sowie die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers. Die Versickerung von Niederschlägen im Erdreich ist grundsätzlich auch geeignet, die Grundwasserspeicher aufzufüllen und damit zur Sicherung der Grundwasserreserven beizutragen. Ebenso kann aufgrund der Reinigungswirkung bei der Versickerung durch die obere belebte Bodenzone eine Verringerung der Schadstoffbelastung von Fließgewässern erreicht werden.

Demgemäß wird in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers als möglicher Beitrag zur Hochwasservorsorge die insofern belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen eingestellt. Mit der Rückhaltung und Verbringung des Niederschlagswassers vor Ort leistet somit auch diese Planung einen Beitrag zur allgemeinen Hochwasservorsorge. Festgesetzt ist eine zentrales Regenrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion im „kleinen Anger“.

Die Versickerung des Regenwassers der Wohngebäude erfolgt unter Berücksichtigung und Rückhaltung durch Gründächer in Form von Kleinspeichern, Zisternen oder Regentonnen, wobei die Entscheidung über die Art der dezentralen Verbringung und Speicherung von Regenwasser dem späteren Eigentümer vorbehalten bleibt. Genauso ist der Einsatz des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder zu anderweitigen Zwecken im Haushalt

möglich, mit dem der dann reduzierte Verbrauch von Trinkwasser auch im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch ökologisch regelmäßig sinnvoll sein wird.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1.1.1. Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich liegt weitestgehend im Außenbereich und befindet sich an der Rathenower Heerstraße, Flurstück 10006, Flur 23, Gemarkung Genthin mit einer Größe von 1,3252 ha. Das Areal soll zu einer Eigentumswohnanlage entwickelt werden soll.

6.1.1.2. Art des Vorhabens und Festsetzungen

Es soll eine Wohnbaufläche (W) nach §1 Absatz 1 Nummer 1 Baunutzungsverordnung im Plangebiet dargestellt werden.

Zu weiteren Festsetzungen und detaillierten Ausführungen wird auf die Begründung verwiesen.

6.1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 13.252 m². Der durch das Wohngebiet (W) verursachte Bedarf umfasst 10.584 m² inkl. der festgesetzten privaten Grünflächen.

Weitere Darstellungen sind:

- Verkehrsflächen (1.785 m²)
- Private Grünflächen (883 m²)

Weitere Ausführungen zum Bedarf sind der Begründung zu entnehmen.

6.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

6.1.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in seiner aktuellen Fassung maßgeblich. Auf die Erstellung eines separaten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen und abgearbeitet.

In Bezug auf die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser ist das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

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 (vgl. „Bodenschutzklausel / Umwidmungssperrklausel“ § 1a Abs. 2 BauGB).

6.1.2.2. Fachplanungen

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (1999)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Genthin als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Die in ca. 100 m Entfernung westlich der Vorhabenfläche bestehende Bundesstraße B 107 von Genthin nach Havelberg ist als bestehende Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt.

Das ca. 250 m nördlich gelegene Wasserwerk ist als Bestand dargestellt.

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (2006)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg sind die Festsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt übernommen worden. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Festsetzungen getroffen worden.

- Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt (Parallelverfahren).

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum Baugesetzbuch) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum Baugesetzbuch)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

6.2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die an der Rathenower Heerstraße angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

6.2.1.1.1. Immissionen

Beschreibung

Westlich des Geltungsbereiches ist eine Bahnstrecke vorhanden. Diese Strecke ist stillgelegt, so dass hieraus keine Immissionsbelastungen für das Gebiet zu erwarten sind.

Die Rathenower Heerstraße stellt eine normal befahrene Gemeindestraße dar. Von ihr gehen keine, das Vorhaben behindernde Beeinträchtigungen aus. Der Abstand zur B 107 beträgt ca. 100 m. Weitere Immissionsquellen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Bundesstraße sichergestellt, zumal der Bereich zwischen Bundesstraße und geplanter Wohnbebauung nicht offen ist, sondern die gefühlte Lärmbeeinträchtigung durch fehlenden Sichtkontakt auf Grund vorhandenen Baumbestandes weiter verringert. Die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz werden mit der Planung beachtet

Besondere Lärmschutzmaßnahmen zur B 107 und zur Rathenower Heerstraße sind nicht erforderlich.

6.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Beschreibung

Im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Flora

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung im Frühjahr 2010 durchgeführt.

Für die Erstellung der Kartierung ist der für Sachsen-Anhalt gültige Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 1992) zugrunde gelegt worden.

Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Tabelle 1: Biotoptypenbeschreibung der kartierten Biotope

Beschreibung	Biotopcode	Wertfaktor	Biotopkurzbeschreibung
Planbereich: Geltungsbereich vorhaben- bezogener Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“	XGV	19	Nadel-Laubmischwald (Kiefern, Robinie, Eiche, Bergahorn, Birke)
	URA	14	Ruderalflur Offene Ruderalflur mit vereinzelt Offenbodenbereichen und teilweise Gehölzaufwuchs
	HYC	13	Gebüsch frischer Standorte mit überwiegend nicht heimische Arten (Robinie)
	HYA	20	Gebüsch frischer Standorte mit überwiegend heimische Arten (Eiche, Bergahorn Birke)
	BS	0	Gebäude Ehemalige Wirtschaftsgebäude, zur Zeit ohne Nutzung
	VPX	2	Schotterflächen Teilversiegelte Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäude mit geringem Aufwuchs

Fauna

Eine gesonderte faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Das Lebensraumpotenzial und deren Artenzusammensetzung lassen sich anhand der Biotoptypen ableiten. Es wird von einem Vorkommen der ortsüblichen Fauna ausgegangen.

Bewertung

Die Vorhabenplanung führt zum Verlust der Biotoptypen Wald und Ruderalflur. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften.

Die Bodenversiegelung und die Umwandlung des Waldes durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit diesem Bebauungsplan zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der nachfolgenden Tabelle unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt ermittelt.

Unter „Soll- Bestand“ werden in der nachfolgenden Tabelle die sich aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 40 % gerechnet (WA). Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4.

Tabelle 2: Bilanzierung „Vorher- Nachher“

Ist - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Mischwald (XGV)	3.000	19	57.000
Ruderalflur (URA)	3.730	14	52.220
Gebüsch überwiegend nicht heimische Arten (HYC)	830	13	10.790
Gebüsch überwiegend heimische Arten (HYA)	1.592	20	31.840
Gebäude (BS)	700	0	0
Schotterfläche (VPX)	3.600	2	7.200
Summe	13.452	Summe	159.050

Soll - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
WA (40 % versiegelt)	4.252	0	0
WA (60 % Freifläche)	6.382	6	38.292
private Grünfläche	833	7	5.831
Verkehrsfläche	1.785	0	0
Summe	13.252	Summe	44.123

Kompensationsdefizit	114.927
-----------------------------	----------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 159.050 WE und des Planungswertes von 44.123 WE geht ein Kompensationsdefizit von 114.927 WE hervor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe grundsätzlich auszugleichen. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage der Eingriffsregelung durch Darstellungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Externe Kompensation:

Hierzu wird in der Gemarkung Genthin, Flur 19, im Bereich des Flurstückes 10000 eine Aufforstung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 10.448 m² durchgeführt. Die vorgesehene Fläche liegt angrenzend an einer bereits ausgeführten Aufforstungsfläche.

Tabelle 3 Berechnung der Ausgleichsfläche

Ausgangsbiotop	Größe m ²	Werteinheit	Flächenwert
Acker	10.448	5	52.240
Zielbiotopp		Werteinheit	Flächenwert
Laubmischwald	10.448	16	167.168
		anrechenbare Werteinheiten	114.928

Mit den anrechenbaren Werteinheiten in der Größe von 114.928 kann das Kompensationsdefizit von 114.927 WE ausgeglichen werden.

Mit der Aufforstung auf einer Fläche von 10.448 m² ist die Waldumwandlung in der Größenordnung von 3.000 m² erfolgt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt vor Baubeginn, spätestens 1 Jahr nach Beschluss des B-Planes.

Durch die DB Services Immobilien GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf darauf hingewiesen, dass eine Behinderung/ Gefährdung ist durch Beachtung ff. allgemeiner Hinweise zum Bewuchs auszuschließen ist:

- bei Bepflanzung ist nach Alter und Wuchshöhe in Abhängigkeit von der Entfernung zum Gleis eine Stufung vorzusehen
- sicherheitsrelevanter Bereich mit gehölzfreier Zone (2-4m breit im Anschluss an den Randweg bzw. Seitengraben)
- dann Vorsehen 4-6m breiter und 5-7m hohe Sträucher (ohne stark rankende und kriechende Gehölze zB. Brombeeren)
- bei Bäumen Kronenvolumen und Standfestigkeit im höheren Alter (keine Verwendung von Pappeln) berücksichtigen; dabei die in einem

angemessenen Planungszeitraum am realen Standort zu erwartende
Entwicklung zu Grunde legen)

Diese Hinweise sind im Rahmen der Ausführung zu beachten.

Als Zielbiotop ist ein Laubmischwald (Biotopcode XQV) vorgesehen Für die Aufforstung sind nachfolgende Arten zu verwenden.

Bäume:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pflanzmaterial:

2x verschult Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück
Pflanzverband 1 x 2 m, reihenversetzt

Pflege:

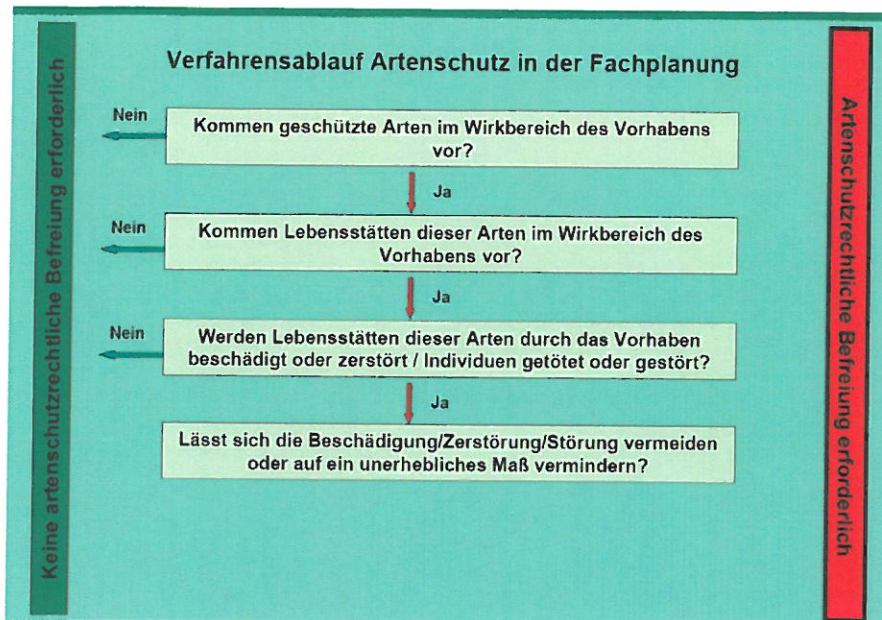
Bis zum Abschluss der 5. Vegetationsperiode ist die Aufforstung zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/ Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzenliste kann durch Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erweitert bzw. verändert werden. Zur Sicherung des Kulturzieles ist die Pflanzung durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Der Nachweis der vorgenommenen Ersatzaufforstung ist dem Landkreis Jerichower Land schriftlich vorzulegen sowie das Erreichen des Kulturzieles ist schriftlich anzuzeigen. Die Begründung und das Kulturziel sind durch den Landkreis Jerichower Land abzunehmen.

6.2.1.2.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

6.2.1.2.1.1. Ablauf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergibt sich aus der Fragestellung die durch den gesetzlichen Rahmen definiert wird und kann im folgenden Ablaufschema zusammengefasst werden.

Das Ablaufschema berücksichtigt alle erforderlichen Prüfschnitte nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.



6.2.1.2.1.2. Bearbeitung der artenschutzrechtlich relevanten Fragestellungen

6.2.1.2.1.2.1. Methode und Datengrundlage

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Jerichower Land sowie
- eigene Kenntnisse über den Planbereich.

Die Wirkbereiche begrenzen sich auf die überplante Vorhabenfläche und die direkt angrenzenden Bereiche.

6.2.1.2.1.2.2. Vorkommen geschützter Arten im Wirkungsbereich

Bei dem Plangebiet, welches mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einer inneren Erschließung (Verkehrsflächen) überplant wird, handelt es sich um Waldflächen, Ruderalflächen und versiegelte Bereiche.

Die Arten, die aufgrund der regionalen Verbreitung, der Habitatstruktur (Ausprägung des Gebietes, Biotoptypen) sowie der Ortskenntnisse (eigene Erfassungen bzw. Kenntnisse aus angrenzenden Projekten) das Plangebiet als potenzielles Habitat nutzen, werden nachfolgend genannt:

Säugetiere: Aufgrund der Ortsrandlage besteht die Möglichkeit, dass die Arten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Langohr das Plangebiet bzw. angrenzende Strukturen als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen.

Vögel: Als potenzielles Habitat werden Waldflächen von Greifvögeln (Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard) sowie Singvögeln genutzt.

Für weitere Kriechtiere, Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Heuschrecken, Spinnentiere, Krebse, Weichtiere, Stachelhäuter, sowie Farn- und Blütenpflanzen kann aufgrund der besonderen Spezialisierung der jeweiligen Arten und der Verbreitungsschwerpunkte ein Vorkommen der in der Liste genannten Arten ausgeschlossen werden.

6.2.1.2.1.2.3. Vorkommen von Lebensstätten

Für Fledermäuse sowie für übrige streng geschützte Säugetiere sind keine geeigneten Quartiere bzw. Vorkommen von Lebensstätten innerhalb des Geltungsbereiches zu vermuten. Die vorhandenen Gehölzflächen sind aufgrund des Alters und der Arten (Kiefer,

Eiche Robinie) als Quartierbäume nicht geeignet. Umgeben ist der Bereich von Siedlungsflächen in dem potenziell Lebensräume für streng geschützte Arten vorkommen können. Der Raum bietet eingeschränkt die Voraussetzungen als Jagdhabitat bzw. Nahrungshabitat.

Für streng geschützte Vogelarten kann der überplante Bereich als Bruthabitat in Betracht kommen. Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen konnten jedoch keine Horste von Greifvögeln in den Waldbereichen (Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard) festgestellt werden.

6.2.1.2.1.2.4. Zerstörung von Lebensstätten und Individuen

Bei ungünstigen Voraussetzungen können Lebensstätten der oben aufgeführten Vögel beim Brutgeschäft gestört werden.

6.2.1.2.1.2.5. Maßnahmen zur Vermeidung

Sofern das Baufeld außerhalb der Brut- und Setzzeit der streng geschützten Arten eingerichtet und geräumt wird, kann eine Zerstörung von Lebensstätten und Individuen ausgeschlossen werden. Somit sind die Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Ende Februar bis 1. Oktober) durchzuführen. Bei diesem Zeitraum wird auch die Frühjahrswanderung möglicher Amphibien in die Betrachtung eingestellt. Sollte der Nachweis geführt werden (Erfassungen), dass keine streng geschützten Arten betroffen sind, kann vorzeitig mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Dies ist mit der UNB des Landkreises Jerichower Land abzustimmen.

Werden vor oder während der Abbrucharbeiten streng oder besonders geschützte Arten festgestellt, ist der Landkreis Jerichower Land als untere Naturschutzbehörde umgehend unter der Telefonnummer 03921 949 -7304 oder -7395 zu verständigen und die Abbrucharbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind unter anderem: Bilche, Fledermäuse, alle heimischen Eulenarten, Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalben, Dohlen, Turmfalken oder beispielsweise Hornissen.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben die lokalen Populationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand.

6.2.1.2.1.3. Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Es kann ausgeschlossen werden, dass als Folge des geplanten Bauvorhabens Biotopstrukturen zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind. Eine artenschutzrechtliche Befreiung ist aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht erforderlich.

6.2.1.3. Schutzgut Boden

Beschreibung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet selbst ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen.

Laut der Vorläufigen Bodenkarte VBK 50 finden sich im Untersuchungsgebiet Braunerden. Diese Böden bestehen aus kiesführenden, periglaziaren Sanden (Geschiebedecksand) über fluvilimnogenen Sanden). Als Vorbelastung ist die direkte Flächeninanspruchnahme durch Gebäudekomplexe sowie Teilversiegelungen zu nennen.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren durch die vorhandene Versiegelung durch Gebäude und Schotterflächen.

Bewertung

Durch die Überplanung mittels eines Wohngebietes mit Erschließungsstraßen wird die Bodenoberfläche teilweise und langfristig versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen, der Standort und die Bodenfruchtbarkeit gehen verloren. Mit den Versiegelungen, die durch die Vorhabenplanung hervorgerufen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Inanspruchnahme von einer bereits teilversiegelten Flächen werden die erforderlichen Bodenversiegelungen minimiert. Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte auf der Grundlage der Ziff. 2.1.2 (Maßnahmen zum Naturschutz) und 2.1.4 (Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung) dieses Umweltberichtes reagiert werden.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßen (Aufforstung auf 10.448 m²) wird eine Verbesserung der Bodenstruktur erreicht. Durch die Aufforstung kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der intensiven Nutzung des Bodens. Die jährliche Bodenbearbeitung entfällt, ebenso werden die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln eingestellt. Somit können mit dieser Maßnahme die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kompensiert werden.

6.2.1.4. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Naturgut Grundwasser besitzt als Bestandteil der grundwasserbeeinflussten Böden eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist als maßgeblicher Standortfaktor in Bezug auf die Wasserversorgung der Vegetation, der Fauna und des Menschen vor Schad- und Nährstoffeinflüssen zu schützen.

Bestimmungsfaktoren des Grundwasserpotenzials sind in erster Linie die Raten der Grundwasserneubildung sowie die hydrologischen Verhältnisse des Bezugsraumes, welche sich in Abhängigkeit der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes und der Orographie des Geländes ergeben. Der Grundwasserflurabstand beträgt in Abhängigkeit von der kleinräumig wechselnden Oberflächenstruktur durchschnittlich 2 -3 m.

Alle Grundwasservorkommen werden durch die sich überlagernden Deckschichten geschützt. Dabei ist die Empfindlichkeit des Grundwassers vor allem von der Mächtigkeit und der Sorptionskapazität der Deckschichten sowie von der klimatischen Wasserbilanz abhängig. Besonders gefährdet sind Grundwasservorkommen in Gebieten, in denen das Grundwasser relativ hoch ansteht und wo durchlässige Böden vorherrschen. Im Bereich des geplanten Vorhabenfläche handelt es sich um einen relativ grundwassernahen Standort. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser wird demnach mit hoch bewertet.

Das Gelände liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Genthin 1 Altenplathow.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung

Grundwasser

Da die natürlichen Wasserverhältnisse sind durch die vorhandene Bebauung und Teilversiegelung überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch die vorhandene Situation beeinträchtigt ist.

Die zusätzliche Versiegelung durch die Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser

Es ist von einer Teilversiegelung der Vorhabenfläche auszugehen. Hierdurch wird die Fähigkeit zur Versickerung eingeschränkt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Grundwasser

Das Gelände liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches. Hierzu wurde bereits am 18.09.2009 ein Gespräch mit Frau Duckstein von der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land geführt. Eine Inanspruchnahme des Areals ist grundsätzlich mit den entsprechenden Belangen zu vereinbaren, sofern im Rahmen der Planung und Erschließung beachtet wird, dass

1. keine Ölheizung gebaut und verwendet wird,
2. keine Erdwärmeanlagen errichtet werden,
3. keine Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen erfolgt,
4. keine eigenen Hausbrunnen errichtet werden,
5. so wenig wie möglich versiegelt wird.

Oberflächenwasser

Von den Dachflächen der Wohngebäude fallen keine bzw. wenig Niederschlagswässer an, da dieses durch die beabsichtigte Dachbegrünung gebunden werden soll. Gegebenenfalls ablaufendes Wasser verbleibt auf den Grundstücken.

6.2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/ Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Luftverunreinigungen durch Verkehr und Siedlungen zu nennen sind.

Der Bearbeitungsraum befindet sich im Großklimagebiet des „stärker maritim beeinflussten Binnenlandklimas“. Weiter konkretisiert ist der Untersuchungsraum dem „Südmarkischen Klima“ zuzuordnen, welches stärker kontinental geprägt ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,8 °C, die mittlere Jahresschwankung beträgt 17,1 °C (Wetterstation Magdeburg). Die mittlere Vegetationsdauer ist mit ca. 165 Tagen / Jahr für die Region als mittel bis kurz zu beschreiben. Langjährige Beobachtungen zeigen sehr deutlich eine vornehmlich westliche bis westsüdwestliche Windrichtung mit einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit um die 3,3 m/ s.

Bewertung

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

6.2.1.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Umfeld der Vorhabenfläche wird maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Ebenso sind die angrenzenden Wald- und Ackerfläche für die Prägung des Landschaftsbildes maßgebend und bilden gliedernde Elemente bzw. Sichtschutz.

Der Bereich des Plangebietes ist zur Zeit mit kleinen Gebäuden bestanden. Daneben finden sich hier Gehölzflächen und Freiflächen ohne Nutzungen. Das Landschaftsbild des Betrachtungsraums wird durch das Planvorhaben nur geringfügig verändert.

Bewertung

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild ist mit gering zu definieren. Der Planbereich befindet sich innerhalb einer Siedlungsfläche und ist bereits zum Teil bebaut. Das Landschaftsbild des Betrachtungsraums wird durch das Planvorhaben mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur durch die Beseitigung der Gehölzflächen verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Inanspruchnahme eines Bereiches mit teilweise vorhandener Bebauung wird der Eingriff im Landschaftsbild minimiert. Ebenso passt sich die Baumaßnahme dem Charakter des weiteren Umfeldes an.

6.2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Denkmals (Nr.23 – Bronzezeit). Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Bewertung

Mit der Neubebauung ist eine Entwertung im Sinne der Umwelteinwirkungen der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und sonstige Sachgüter verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben bei Fachgerechter Dokumentation (§14 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen- Anhalt) zugestimmt werden. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die Durchführung notwendiger Sondierungs- und (Rettungs-)Grabungen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

6.2.2. Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Siedlung und ergänzt die Bebauung der Stadt Genthin maßvoll. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, wird im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die vor allem vom Zuschnitt und der Möglichkeit einer Flächen sparenden Erschließung abhängt, berücksichtigt.

6.2.3. FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete

Werden nicht betroffen.

6.2.4. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

6.2.4.1. Emissionen

Mit dem Auftreten erhöhter Emissionen ist aufgrund des Gebietscharakters nicht zu rechnen.

6.2.4.2. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Jerichower Land. Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

6.2.4.3. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Leitungsnetz der zentralen Abwasserbeseitigung in der Rathenower Heerstraße entsorgt werden

6.2.5. Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Sind nicht zu berücksichtigen.

6.2.6. Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Werden nicht betroffen.

6.2.7. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“ handelt es sich im Wesentlichen um die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und der Beseitigung von Wald. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes ist eine geringe Veränderung des Landschaftsbildes erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	-
Pflanze und Tiere	- Verlust von Gehölzen - Verlust von Teillebensräumen in Gehölzen	...
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	...
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	..
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	•
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	•
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	..
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	-

... sehr erheblich/ .. erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

6.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.2.9. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben.

Diesem ist die Planung der Eigentumswohnanlage gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der bereits durch Teilversiegelungen vorbelastet ist. Darüber hinaus befindet sich bereits angrenzend vorhandene Wohnbebauung. Ebenso ist die Erschließung des Gebietes bereits vorhanden.

Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

6.2.10. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.10.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Schaffung von privatem Wohnraum in der Stadt Genthin ermöglichen. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Ziff. 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens sowie die Beseitigung des Waldes negativ aus. Im Zuge der Realisierung der Planung können jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

6.2.10.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich weiterhin als Freifläche/ Waldfläche darstellen. Die vorhandene Bebauung ohne Nutzung würde bestehen bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

6.2.11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird eine ausführliche Standortdiskussion durchgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen dieses Umweltberichts die Eingriffsregelung abgearbeitet, die fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die

Biotoptypenkartierung wurde der Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Land Sachsen-Anhalt verwendet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

6.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Sofern das Baufeld außerhalb der Brut- und Setzzeit der streng geschützten Arten eingerichtet und geräumt wird, kann eine Zerstörung von Lebensstätten und Individuen ausgeschlossen werden. Somit sind die Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Ende Februar bis 1. Oktober) durchzuführen. Bei diesem Zeitraum wird auch die Frühjahrswanderung möglicher Amphibien in die Betrachtung eingestellt. Sollte der Nachweis geführt werden (Erfassungen), dass keine streng geschützten Arten betroffen sind, kann vorzeitig mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Dies ist mit der UNB des Landkreises Jerichower Land abzustimmen.

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen verbleiben die lokalen Populationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand.

6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“ sieht vor, eine Waldfläche, Ruderalflur sowie bereits versiegelte Bereiche (Bebauung, Schotterfläche) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), privaten Grünflächen, und privaten Verkehrsflächen umzuwandeln.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- Der Verlust von Wald
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tiere und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden innerhalb dieses Umweltberichtes unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	10.644
private Straßenverkehrsfläche und Stellplätze	1.785
private Grünfläche	833
Summe	13.252

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Vom 23. Juli 2004 GVBl. LSA 2004, S. 454, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. November 2009 (GVBl. LSA S. 514, 520)
- Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt (BauOLSA) vom 20. Dezember 2005 Verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 Fundstelle: GVBl. LSA 2005, S. 769
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 15 b des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Flächennutzungsplan der Stadt Genthin vom 06.02.2002, Bekanntmachung vom 18.04.2002, in der Form der 3.Änderung FNP: 21.09.2007
- Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)