

## 5.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Planverfasser: Ingenieurbüro Thomas Wahl, 15230 Frankfurt (Oder), Lehmgasse 5  
Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung: regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH

### Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Flächennutzungsplanung.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Plangebiet.....	3
1.3	Kartengrundlagen.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Zugehörigkeit zum Planungsraum.....	3
2.2	Raumordnerische Grundlagen.....	4
2.2.1	Zentralörtliche Gliederung.....	4
2.2.2	Prüfung der raumordnerischen Vorgaben für den Planungsraum.....	5
3	Städtebaulicher Bestand und Planung.....	8
3.1	Planungsraum im geltenden Flächennutzungsplan (Bestand).....	8
3.2	Planungsraum 5.Änderung (Planung).....	8
4	Umweltbericht.....	10
4.1.	Einleitung.....	10
4.1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	10
4.1.1.1.	Angaben zum Standort.....	10
4.1.1.2.	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	10
4.1.1.3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	10
4.1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	11
4.1.2.1.	Fachgesetze.....	11
4.1.2.2.	Fachplanungen.....	11
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
4.2.1.	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).....	12
4.2.1.1.	Schutzgut Mensch.....	12
4.2.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung.....	12
4.2.1.3.	Schutzgut Boden.....	18
4.2.1.4.	Schutzgut Wasser.....	18
4.2.1.5.	Schutzgut Luft und Klima.....	19

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

4.2.1.6.	Schutzgut Landschaft.....	20
4.2.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
4.2.2.	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	21
4.2.3.	FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete.....	21
4.2.4.	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .	21
4.2.4.1.	Emissionen .....	21
4.2.4.2.	Abfallbeseitigung.....	21
4.2.4.3.	Abwasserbeseitigung .....	21
4.2.5.	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne .....	21
4.2.6.	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität .....	22
4.2.7.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	22
4.2.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	22
4.2.9.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	23
4.2.10.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	23
4.2.10.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	23
4.2.10.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
4.2.11.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
4.3.	Zusätzliche Angaben.....	24
4.3.1.	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	24
4.3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen. ....	24
4.3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24
5	Rechtsgrundlagen.....	25

## 1 Grundlagen der Flächennutzungsplanung

### 1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Stadt Genthin wurde am 06.02.2002 vom Regierungspräsidenten Magdeburg genehmigt (Az.: 25.31/14/F/2-J). Mit Bekanntmachung vom 18.04.2002 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

1.Änderung FNP: 16.12.2003

2.Änderung FNP: 20.02.2008

3.Änderung FNP: 21.09.2007

Die 4.Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren. Die 4. Änderung des FNP vorzunehmen wurde im Stadtrat Genthin beschlossen. Das Verfahren wurde bisher aber nicht weitergeführt, da noch konzeptionelle Fragen zu klären waren. Es gibt keine räumliche und inhaltliche Berührung mit der 5. Änderung des FNP.

Derzeit weitestgehend im Außenbereich gelegen befindet sich an der Rathenower Heerstraße das Flurstück 10006 der Flur 23 der Gemarkung Genthin mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

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 Flächen nachgenutzt werden.

Hier soll eine Eigentumswohnanlage für seniorengerechtes Wohnen entstehen, die vorrangig auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist. Damit wird insbesondere diesem demographisch bedingt wachsenden Bevölkerungsanteil Gelegenheit gegeben, sich bedürfnisgerechtes Wohneigentum zu verschaffen. Entsprechende Angebote sind derzeit in der Stadt Genthin nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

Für die Bebauung des Grundstückes ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Mit der Gemeinde Genthin wurde vereinbart, dass dies in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt werden soll. Gleichzeitig ist für das Plangebiet die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der derzeit geplanten Wald darstellt, erforderlich. Diese Anpassung wird im Parallelverfahren auf der Grundlage des §8 Absatz 3 Baugesetzbuch angestrebt.

### 1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin beschränkt sich auf das an der Rathenower Heerstraße gelegene Flurstück 10006 der Flur 23 der Gemarkung Genthin mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

### 1.3 Kartengrundlagen

Kartengrundlage ist die topographische Karte der Topographischen Landeskartenwerke des Landes Sachsen Anhalt. Die Vervielfältigungserlaubnis wurde durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt am 30.10.2009 mit dem Aktenzeichen T37.202 09 erteilt.

Kartenwerk	Nomenklatur	Name	Aufl. Jahr
TK 10 (N)	A3-T37.201 09	Genthin N	2003

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Zugehörigkeit zum Planungsraum

Die Stadt Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land mit den Nachbarkommunen:

im Norden	OT Brettin, OT Roßdorf, OT Wulkow, OT Zabakuck	Stadt Jerichow
-----------	--	----------------

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Im Osten	OT Brettin, OT Demsin, OT Kade, OT Karow, OT Roßdorf, OT Zitz Stadt Ziesar	Stadt Jerichow  Gemeinde Rosenau, Amt Wusterwitz, Landkreis Potsdam- Mittelmark, Land Brandenburg Landkreis Potsdam-Mittelmark, Land Brandenburg
Im Süden	OT Krüssau, OT Wüstenjerichow, OT Reesdorf, Gemeinde Schopisdorf	Stadt Möckern
Im Westen	OT Bergzow, OT Güsen, OT Hohenseeden, OT Nielebock, OT Redekin,	Gemeinde Elbe-Parey  Stadt Jerichow

### 2.2 Raumordnerische Grundlagen

Mit der Flächennutzungsplanung 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 Kulturraum 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.

#### 2.2.1 Zentralörtliche Gliederung

Das Grundzentrum Genthin übernimmt auf Grund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

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).

## 2.2.2 Prüfung der raumordnerischen Vorgaben für den Planungsraum

Durch das Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung ergingen landesplanerische Hinweise mit Schreiben vom 09.12.2009. 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.

- LEP-LSA Ziffer 3.2.9: Nachweis des Bedarfes unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte unter Beachtung von
- LEP-LSA Ziffer 2.11, übernommen in den PEP 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 MD Punkt 5.2.13).

### Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung und Eigenentwicklung

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

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Heerstraße wird zur Verbesserung und Stabilisierung des bestehenden Wohnquartiers und 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 Wohnungsbaunternehmen verfolgen andere Konzepte. So hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin (SWG) wurde 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.

Dieser Bedarf soll durch die 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes mit befriedigt werden.

- LEP- LSA Ziffer 2.10 Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen soll nur in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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. Dies ist weitestgehend durch Vornutzung (teilversiegelt durch Ausbildung, "Holzproduktion") geprägt; tatsächlich in Anspruch zu nehmender Wald ist lediglich als Splitterfläche in Grundstücksrandbereichen vorhanden, dies wird im Rahmen des Umweltberichtes zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet und rechtlich gewürdigt. Ein erheblicher Eingriff in arrondierten bewirtschafteten Waldbestand findet nicht statt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für die vorgenutzte Fläche durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan Wald vorgesehen. Eine entsprechende Ersatzfläche ist im weiteren Flächennutzungsplan außerhalb des Plangebietes im Anschluss an bestehende Aufforstungsflächen dargestellt.

Mit der Änderung dieser Darstellung wird eine verbesserte Raumstruktur erreicht, die auch dem besonderen Umfeld hinsichtlich vorhandenem innerstädtischem und regionalem ÖPNV-Anschluss, und bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung trägt.

- 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 (nach Entwurf Neuverordnung Schutzzone III) nicht entgegen. Die Auflagen für Wohnungsbau 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. 140 m ist der Abstand des Plangebietes zum bestehenden Windpark mit 3 Windkraftanlagen nach heutigem Stand der Technik unbedenklich. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass die Eigentumswohnanlage für seniorengerechtes Wohnen unter Nutzung des bestehenden Siedlungskörpers vorgesehen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsgebietes befinden sich gleichfalls schutzwürdige Wohnnutzungen. 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.

- 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 für seniorengerechtes Wohnen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass keine Kampfmittel aufgefunden werden. Funde von Kampfmitteln jeglicher Art sind nicht auszuschließen, sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist das Sachgebiet Brand- und

Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen (Notruf 112), was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführung zu beachten ist.

Auf Bitte der Deutschen Telekom Netzproduktion wird der Hinweis Bestandteil der Begründung, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

### 3 Städtebaulicher Bestand und Planung

#### 3.1 Planungsraum im geltenden Flächennutzungsplan (Bestand)

Im geltenden Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet der 5.Flächennutzungsplanänderung dargestellt:

- Entwicklung von Mischwald
- Trinkwasserschutzzone II

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet wie folgt charakterisiert:

##### **Darstellung als Wald**

Diese Flächen sollen mittel- bis langfristig von Nadelwäldern zu Laub/Nadelwald-Mischbeständen bzw. insbesondere auf nährstoffreicheren Standorten zu Laubwäldern durch den Unterbau von Laubhölzern sowie die Förderung von Laubholznaturverjüngungen umgebaut werden (vgl. Waldbauliche Rahmenrichtlinie des Landes Sachsen- Anhalt).

##### **Darstellung als Mischwald**

Bestehende Laub-/Nadelwald-Mischbestände sind zB. durch konsequente Förderung der Laubholznaturverjüngung und die Überführung von Laubholzunterständen in den Hauptbestand in ihrer naturnahen Entwicklung zu fördern.

Auf der Seite 76 der Flächennutzungsplanbegründung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin ist dargestellt, dass Ackerflächen in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Genthin als Flächen für die Wiederaufforstung zum Schutz der Qualität des Grundwassers dargestellt sind.

Das Plangebiet wird durch eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung AZ 500 gequert. Diese Leitung wurde im Aufstellungsverfahren des parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“) beachtet.

#### 3.2 Planungsraum 5.Änderung (Planung)

Durch die 5.Änderung werden bisher dargestellte ca. 1,3 ha (weitestgehend geplante) Waldflächen in Bauflächen geändert.

Die ruhige Stadtlage, gekoppelt mit sehr guten Entwicklungs-, Versorgungs- und Erschließungsbedingungen hat den Planungsträger bewegt, hier Wohnbauflächen vorzusehen. Diese sollen die bisher entlang der Rathenower Heerstraße dargestellte Wohnbaufläche ergänzen. Hier soll eine Eigentumswohnanlage für seniorenrechtliches Wohnen entstehen, die auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist. Es 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, auch um den Wegzug von älteren Menschen zu verhindern, der erfolgt, wenn der geplante Wohnraum nicht geschaffen wird. Entsprechende Angebote sind derzeit in der Stadt Genthin nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Es soll damit auch eine Stabilisierung der Einwohnerentwicklung des Stadtteils Altenplathow erreicht werden. Eine Nachverdichtung oder Innenentwicklung an anderer Stelle im Sinne des §1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist bezogen auf die dargestellte beabsichtigte Nutzung derzeit nicht möglich. Entsprechende Flächen stehen an anderer Stelle im weiteren Planungsraum des Flächennutzungsplans, insbesondere in der Innenstadt derzeit nicht zur Verfügung.

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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.

Da die Flächen bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, sind auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes zu schaffen.

Überplant werden soll die teilversiegelte, ehemals intensiv genutzte aufgelassene Ausbildungs- und Produktionsstätte der Forstwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Die laut bisheriger Flächennutzungsplanung vorgesehene Waldfläche soll als Wohnbaufläche (W) nach §1 Absatz 1 Nummer 1 Baunutzungsverordnung im Plangebiet dargestellt werden. Der als Ersatz zur Waldumwandlung aufzuforstende Wald und der sonstige Eingriff in Natur und Landschaft wird an anderer Stelle im weiteren Bereich des Flächennutzungsplans umgesetzt und in einer Beikarte dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung des Wasserwerks Genthin. Entsprechende Auflagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Jerichower Land zum Schutz des Grundwassers sind bei der parallelen/ nachfolgenden Vorhabenplanung zu beachten und zu berücksichtigen.

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Genthin, wird der Schutz des Grundwassers nicht in Frage gestellt. 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 Wasserbehörde in Planung und Bauausführung vorgenommen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde steht das Vorhaben den Schutzgebietsfestsetzungen der Schutzzone II (nach Entwurf Neuverordnung Schutzzone III) nicht entgegen. Die Auflagen für Wohnungsbau können problemlos umgesetzt werden. Bei Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, ist das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare und auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, generell auszuschließen (§2 Abs.2 WGLSA).

Da sich das geplante Gebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Genthin I – Altenplathow befindet, ist die Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land bei weiteren Planausführungen zu beteiligen.

Alle notwendigen Erschließungseinrichtungen stehen in der Rathenower Heerstraße zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Rathenower Heerstraße, eine Gemeindestraße im Sinne des StrG LSA gesichert.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfordert in Abhängigkeit vom künftigen Bedarf neue Anschlüsse. Dazu müssen vom künftigen Vorhabenträger Zweckvereinbarungen mit dem Trink- und Abwasserverband Genthin geschlossen werden.

Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung AZ 500, welche nahezu das gesamte Verbandsgebiet des Trink- und Abwasserverbandes Genthin versorgt. Die Leitung wird in Ihrer Funktion und Lage in den nachfolgenden Planungen gesichert. Gas- und Stromversorgungsanlagen sind im Bereich der Rathenower Heerstraße vorhanden.

Einrichtungen der Telekommunikation sind im Umfeld vorhanden, im Planbereich jedoch noch nicht. Bei der Bebauungsplanung und der Straßenplanung ist die Berücksichtigung ausreichender Leitungstrassen vorzusehen. Dabei sind die entsprechenden DIN-Vorschriften im Straßenbau zu beachten.

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist derzeit noch nicht gesichert. Die Gewährleistung des Grundschutzes ist über noch auszubauende Anlagen im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanung zu sichern.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§1a Abs. 3 Baugesetzbuch) wird im Umweltbericht betrachtet und bewertet.

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.

Der Planbereich wird im Westen und Nordwesten tangiert von Altlastenverdachtsflächen. Sie sind unter der Bezeichnung „Rampe und Gleisanschluss Holzplatz (Kennziffer 15086040533506) und „Öllager (Kennziffer 15086040533021) im Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen- Anhalt beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/Saale (ehemaliges Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem MDALIS – so. „Altlastenkataster“) registriert. Eine direkte Beeinträchtigung des Vorhabens liegt somit nicht vor.

Das Plangebiet liegt nach dem Raumordnungskataster des LSA innerhalb eines deichgeschützten Gebiets (Elbe). Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Plangrundlage.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, Damit kann sichergestellt werden, dass die in Trinkwasserschutzgebieten erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen ebenso beachtet werden, wie der erforderliche Ausgleich und Ersatz der durch das vorgesehene Gebiet voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Absatz 3 Baugesetzbuch).

## 4 Umweltbericht

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### 4.1.1.1. 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.

##### 4.1.1.2. 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.

##### 4.1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 13.252 m<sup>2</sup>. Der durch das Wohngebiet (W) verursachte Bedarf umfasst 10.584 m<sup>2</sup> inkl. der festgesetzten privaten Grünflächen.

Weitere Darstellungen sind:

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

- Verkehrsflächen (1.785 m<sup>2</sup>)
- Private Grünflächen (883 m<sup>2</sup>)

Weitere Ausführungen zum Bedarf sind der Begründung zu entnehmen.

### **4.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **4.1.2.1. 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).

#### **4.1.2.2. 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).

## **4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1. 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.

#### **4.2.1.1. 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.

#### **4.2.1.2. 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**

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.

#### **4.2.1.2. 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

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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
<b>Planbereich:</b> Geltungsbereich vorhabenbezogen er 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“

<b>Ist - Bestand Plangebiet</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
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)	500	0	0
Schotterfläche (VPX)	3.600	2	7.200
<b>Summe</b>	<b>13.252</b>	<b>Summe</b>	<b>159.050</b>
<b>Soll - Bestand Plangebiet</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
WA (40 % versiegelt) (BS)	4.252	0	0
WA (60 % Freifläche) (AKC)	6.382	6	38.292
private Grünfläche (GSB)	833	7	5.831
Verkehrsfläche (VWC)	1.785	0	0
<b>Summe</b>	<b>13.252</b>	<b>Summe</b>	<b>44.123</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>114.927</b>

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 9.610 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die vorgesehene Fläche liegt angrenzend an einer bereits ausgeführten Aufforstungsfläche.

Tabelle 3 Berechnung der Ausgleichsfläche

<b>Ausgangsbiotop</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Werteinheit</b>	<b>Flächenwert</b>
Acker (Ai)	10.448	5	52.240

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

Zielbiotopp		Werteinheit	Flächenwert
Laubmischwald (XQV)	10.448	16	167.168
		<b>anrechenbare Werteinheiten</b>	<b>114.928</b>

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

Mit der Aufforstung auf einer Fläche von 10.448 m<sup>2</sup> ist die Waldumwandlung in der Größenordnung von 3.000 m<sup>2</sup> erfolgt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt vor Baubeginn, spätestens 1 Jahr nach Beschluss des B-Planes.

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:

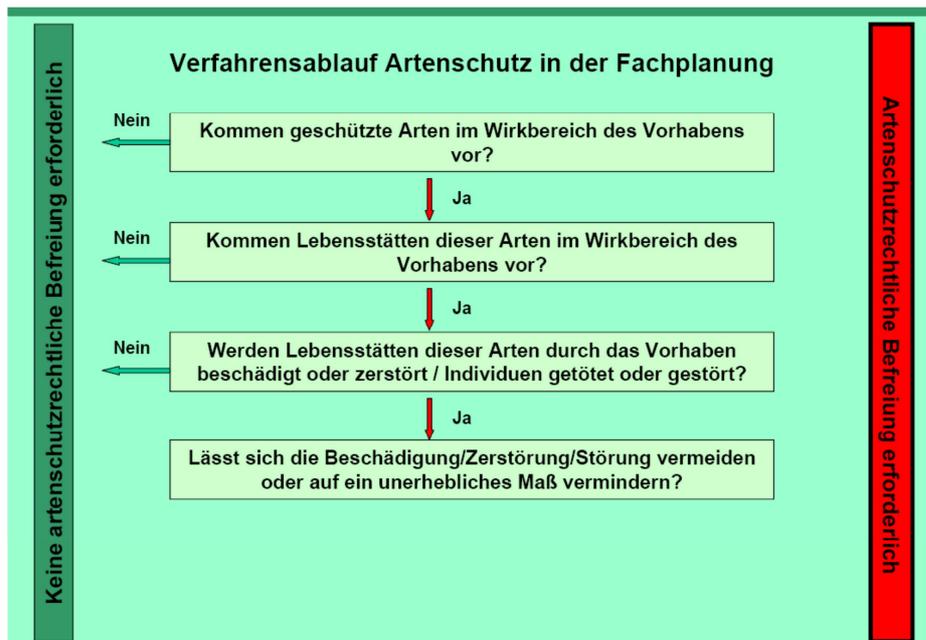
Bis zum Abschluss der 5. Vegetationsperiode ist die Aufforstung zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/ Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzenliste kann durch Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erweitert bzw. verändert 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.

#### 4.2.1.2.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

##### 4.2.1.2.1.1. 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 Prüfschritte nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.



##### 4.2.1.2.1.2. Bearbeitung der artenschutzrechtlich relevanten Fragestellungen

###### 4.2.1.2.1.2.1. 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.

###### 4.2.1.2.1.2.2. 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.

#### **4.2.1.2.1.2.3. 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.

#### **4.2.1.2.1.2.4. Zerstörung von Lebensstätten und Individuen**

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

#### **4.2.1.2.1.2.5. 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 Rauchschnäbel, Dohlen, Turmfalken oder beispielsweise Hornissen.

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

#### **4.2.1.2.1.2.6. 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.

#### **4.2.1.3. 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, periglaziären 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.

#### **4.2.1.4. 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

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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 Trinkwasserschutzgebietes. 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.

### **4.2.1.5. 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

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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 „Südmärkischen 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.

#### **4.2.1.6. 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 Betrachtungsraumes 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 Betrachtungsraumes 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.

#### **4.2.1.7. 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.

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

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.

#### **4.2.2. 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.

#### **4.2.3. FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete**

Werden nicht betroffen.

#### **4.2.4. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

##### **4.2.4.1. Emissionen**

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

##### **4.2.4.2. 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.

##### **4.2.4.3. Abwasserbeseitigung**

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

#### **4.2.5. Landschaftspläne und sonstige Fachpläne**

Sind nicht zu berücksichtigen.

#### 4.2.6. Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Werden nicht betroffen.

#### 4.2.7. 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
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm</li> </ul>	-
<b>Pflanze und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Gehölzen</li> <li>Verlust von Teillebensräumen in Gehölzen</li> </ul>	●●●
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	●●●
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	●●
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	●
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>	●
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	●●
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich

#### 4.2.8. 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.

### **4.2.9. 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.

### **4.2.10. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **4.2.10.1. 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.

#### **4.2.10.2. 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.

#### **4.2.11. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

### **4.3. Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1. 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.

#### **4.3.2. 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.

#### **4.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Da die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des §8 Absatz 3 Baugesetzbuch angestrebt wird liegt mit dem umzusetzenden Ausgleich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Ausgleich auf der Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

konkretisiert vor. Mit der Ermittlung und Umsetzung der Maßnahmen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und deren Sicherung durch die erforderlichen Verträge gemäß § 12 Baugesetzbuch ist der Umweltbericht auch für die Ebene der Flächennutzungsplanes hinreichend.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rathenower Heerstraße“ sieht vor, eine Waldfläche, Ruderalfur 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.

## 5 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)
- 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)

## 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin

- 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)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen- Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt (LEP- LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006