

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Privater Antragsteller, Grundstückseigent ümer	Der Antragsteller beantragt die Vergrößerung der Mischbaufläche entlang des Garagenerschließungsweges parallel zur Dattelner Straße auf eine Tiefe von ca. 50 m.	Der Flächennutzungsplanentwurf weist eine Mischbaufläche mit einer Tiefe von 20 m aus. Der Antrag bezieht sich auf einen innerstädtischen Standort, der von niedriggeschossiger Straßenrandbebauung mit einem innenliegenden Grünbereich geprägt ist. Der vorliegende FNP-Entwurf will diese Qualität des kleinstädtischen Wohnens mit tiefen Gartengrundstücken in einem größeren zusammenhängenden Grünbereich bewahren. Daher sind die bebauten Bereiche entlang der Straßenräume als gemischte Baufläche und der Innenraum als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsgrün dargestellt. Das im Antrag benannte Flurstück 7/248 ist entlang des unbenannten Erschließungsweges, der in etwa parallel zur Dattelner Straße verläuft, in einer Tiefe ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt, die eine einreihige Bebauung entlang des Erschließungsweges zulässt. Damit kommt die Planungsabsicht zum Ausdruck, auch an diesem Standort zur Stärkung der Innenentwicklung eine einzeilige straßenbegleitende Randbebauung zu ermöglichen. Eine Bebauung, die über diesen Randstreifen hinaus nach Norden in die Grünfläche hineinragt, soll aber unterbleiben, um die vorhandene Freiraumqualität zu bewahren und eine Zerstückelung des	Mit einer Erweiterung der Mischbaufläche, muss es zu einer erneuten Auslegung und Beteiligung der TÖB kommen, die mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Mit den bisherigen Festsetzungen wird die vorhandene örtliche Struktur unterstützt. Es werden bereits zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen, die aber gleichzeitig den vorhandenen Ruheraum der umliegenden Grundstücke erhalten.

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Private Antragsteller, Grundstückseigent ümer	Die Antragsteller beantragt die Umwidmung der Flurstücke in der Jerichower Straße 50 in eine gewerbliche Baufläche.	Ortsgrüns zu verhindern. Der quantitative Bedarf für die jeweiligen baulichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe etc.) ist gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. Die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs im Planungszeitraum (Punkt 3.5.3 Begründung) und die Gegenüberstellung mit dem bestehenden Gewerbeflächenangebot (Punkt 3.5.5 Begründung) ergab schon im heutigen Bestand einen Angebotsüberhang, obwohl bereits in einigen Ortschaften der Stadt Gewerbeflächen, die sich seit mehr als 15 Jahren nicht entwickelt hatten, in der FNP-Neuaufstellung zurückgenommen worden sind. Eine Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen, bei einem aktuellen Leerstand von 66 ha alleine in der Kernstadt, kann daher vor der Genehmigungsbehörde nicht begründet werden. Die vorliegende Flächendarstellung an der Jerichower Straße steht in Kontinuität zum FNP 1995. Die gegenwärtigen gewerblichen Nutzungen auf dieser rund 10 ha großen Fläche sind nicht bedroht, da für sie Bestandsschutz besteht. Der Bestandsschutz schließt auch bauliche Maßnahmen zur Werterhaltung (Sanierung) und Umnutzung im	Bei einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Fläche muss es eine neue Berechnung der gewerblichen Flächen in der Gesamtstadt geben. Das bedeutet, dass an anderer Stelle gewerbliche Fläche minimiert werden muss. Eine Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen, bei einem aktuellen Leerstand von ca. 66 ha allein in der Kernstadt kann aus fachlicher Sicht nicht befürwortet werden. Sollte es zu einer Neuausweisung kommen, führt dies zu einer maßgeblichen Planänderung und zu einem neu zu führenden Flächenausgleich, verbunden mit der Erhöhung der bisher geplanten Planungskosten. Gleichzeitig wird mit der Veränderung der Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche in gewerbliche Fläche, das laufende Verfahren verlängert und es zu

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
3.	Private Antragsteller, Grundstückseigent ümer	Des weiteren besteht durch die privaten Antragsteller das Verlangen dort einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln	Bestand ein. Im Einzelfall können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind, auch darüber hinausgehende bauliche Vorhaben zugelassen werden, so etwa die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. (§ 35 Abs. 2, Abs. 4, Nr. 6 BauGB). Auch die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandels wird kritisch gesehen. Zum einen orientiert die Stadt auf die Sicherung und Entwicklung integrierter Handelsstandorte entsprechend des vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die Erweiterung von Verkaufsflächen an ausschließlich autoorientierten, nicht integrierten Standorten steht diesem Ziel entgegen. Vielmehr könnte eine solche Standortentwicklung perspektivisch zu Kannibalisierungseffekten mit den bestehenden Einkaufsstandorten führen. Zum anderen ist mit einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandels neben den von der Raumordnung bereits kritisch gesehenen Bestandsflächen (Nord und Geschwister-Scholl-Straße) die Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Genthin	einer erneuten Beteiligung der TÖB kommen. Aus fachlicher Sicht ist mit einer zusätzlichen Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandels die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans der Stadt Genthin gefährdet. Auch beim großflächigen Einzelhandel muss die Stadt den Nachweis des Bedarfes führen. Auf Grund der Bevölkerungsrückentwicklung, der damit verbundenen sinkenden Kaufkraft ist mit einem weiteren Leerstand von EH-Objekten zu rechnen. Ein weiteres Sondergebiet/weitere Verkaufsflächen erscheinen nicht genehmigungsfähig und können unter Umständen zur Ablehnung des gesamten

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
4.	Privater Antragsteller	Grundlage ist die Antragstellung zur Erweiterung des Gewerbes in einer Größe von ca. 0,3 ha in Richtung Norden.	gefährdet. Auch beim großflächigen Einzelhandel muss die Stadt den Nachweis des Bedarfes führen: „Bezogen auf den Planungshorizont sowie im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Genthin bedarf es auf der FNP-Ebene auch einer Auseinandersetzung mit dem prognostischen Bedarf an Einzelhandelsgeschäften unter Hinzuziehung ggf. bereits vorliegender Einzelhandelskonzeptionen (vorhandene bzw. benötigte Verkaufsfläche pro Einwohner).“ Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans Genthin vom 23.4.2013. Der ehemals als Mischbaufläche ausgewiesene Bereich wurde im Flächennutzungsplanentwurf entsprechend der tatsächlichen Nutzung vor Ort in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Für die geplante Betriebserweiterung wurde die gewerbliche Baufläche entlang der Genthiner Straße um 0,3 ha nach Norden ausgeweitet. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurden südöstlich an den Gewebestreifen angrenzende Bauflächen des FNP von 1994 Gelände in Sondergebiet Recycling bzw. in Grün- und Landwirtschaftsfläche oder auch Wald umgewandelt. Diese Bauflächenreduzierung folgt dem faktischen Umstand, dass diese Flächen seit 20 Jahren	Flächennutzungsplanes führen. Sollte es zu einer Neuausweisung kommen, führt dies zu einer maßgeblichen Planänderung und zu einem neu zu führenden Flächenausgleich, verbunden mit der Erhöhung der bisher geplanten Planungskosten. Gleichzeitig muss das Verfahren zum Teil wiederholt werden. Ausgehend von der erfolgten Flächenbilanzierung des Flächennutzungsplanes ist davon ausgegangen worden, dass Gebiete die sich in den letzten 20 Jahren nicht entwickelt haben aufgelöst werden, um den Forderungen zur Reduzierung des Überangebotes nachkommen zu können. Dies trifft in diesem Bereich zu. Das vorhandene Gewerbe kann sich entsprechend des Bedarfs weiter entwickeln. Mit einer Erweiterung sind Reduzierungen in anderen örtlichen Bereichen nachzuweisen.

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
5.	Ortschaftsrat Tuchheim	Der Ortschaftsrat Tuchheim beantragt eine Prüfung der Aufnahme kommunaler Grundstücke als Wohnbaufläche. Diese befinden sich im hinteren nördlichen Bereich der Straße Bahndamm.	keine gewerbliche Entwicklung zeigten, sowie dem gesamtstädtischen Überangebot an Gewerbeflächen, das sich mit einem entsprechendem Gewerbeflächenbedarf der Stadt vor der Genehmigungsbehörde nicht begründen lässt. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des B-Plans „Hofstücke“ im Inneren Bereich. Zur Beteiligung des Ortschaftsrates im August 2013 wurden die Änderungen des FNP bzgl. Der angesprochenen Flurstücke und somit die Reduzierung der Wohnbauflächen besprochen und befürwortet. Darüber hinaus hat der Ortschaftsrat selber die Reduzierung der Mischbaufläche am Nordwestrand des Grünbereiches vorgeschlagen. (s. Abwägung zur Stellungnahme zum FNP-Vorentwurf). Den im Protokoll festgehaltenen Änderungswünschen des Ortschaftsrates im FNP Entwurf wurde komplett gefolgt. Der FNP hat aufgrund des großen Angebotes an Wohnbauflächen in der Stadt das Prinzip zu Grunde liegen, neue Fläche nur an vorhandenen Erschließungen auszuweisen. Damit soll ein weiteres Wachstum zu unterhaltener Erschließungsstränge in einer schrumpfenden Stadt vorgebeugt werden. Wir	Für eine eventuelle Erweiterung in Richtung Südosten gibt es derzeit keine aktuelle Antragstellung. Sollte es jedoch zu einer Planergänzung kommen, so entstehen zusätzliche Kosten für die Planung und das Planverfahren verlängert sich. Durch den FNP und den Darstellungen der Baunutzungsflächen sowie den Forderungen aus der Raumordnung heraus muss in der Bauleitplanung der zentrale Ort gestärkt werden. Die notwendigen Flächenreduzierungen, die sich aus den Bilanzierungen ergeben, werden vorrangig dort vorgenommen, wo die Erschließung nicht gesichert ist. Bei Berücksichtigung der Antragstellung ergeben sich zusätzliche Kosten für die Planung und Kosten für die Erschließung. Das Verfahren verlängert sich und es kommt zur erneuten Beteiligung der TÖB.

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
6.	Privater Antragsteller	Errichtung eines Solarparks in Parchen B1 Ortseingang links aus Richtung Genthin, Solarpark zur kommunalen Energieversorgung (Pilotprojekt zur Straßenbeleuchtung in Planung zur mittelfristigen Realisierung 3-6 Monate) -Pilotprojekt zur Versorgung der OS Parchen mit Solarstrom für die Straßenbeleuchtung durch einen kleinen Solarpark mit ca. 500 Wp und einem Energiespeicher mit 100 kWh -Benötigte Fläche ca. 1,5 ha	empfehlen dieses Prinzip nicht aufzuweichen, da es uns sonst die Argumentationsgrundlage andernorts entzieht. Im Landesentwicklungsplan sind die Grundsätze formuliert, wonach die Energieversorgung des Landes im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruht (G 75). Um Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung stellen zu können, sollen neben verbesserter Energieeffizienz insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden (Z 103) Entsprechend der Grundsätze und Ziele des LEP LSA sind in der Flächennutzungsplanung auch für Photovoltaikanlagen geeignete Standorte zu prüfen. Hierbei ist ein umfangreiches Potenzial an Nutzungskonflikten aus konkurrierenden Flächenansprüchen abzuwägen. Der LEP LSA sagt aus, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet und dass landwirtschaftlich genutzte Flächen weitestgehend vermieden werden	Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Durch das ALFF wurden Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaik geäußert. Sollte es jedoch zu einer Änderung der Nutzung kommen, so muss es zu einer erneuten Auslegung und Beteiligung der TÖB kommen und es entstehen zusätzliche Planungskosten und eine Verlängerung des Planverfahrens.

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
			sollen (G 84/85). Ebenfalls sollen keine Photovoltaikanlagen auf Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbe entstehen (G 48). Daher wurde bei der Erstellung des FNP der Grundsatz verfolgt, Flächen für Photovoltaikanlagen ausschließlich auf Altlasten- bzw. Deponieflächen auszuweisen. Im Außenbereich gehören Solar-Freiflächenanlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Somit hängt ihre Zulässigkeit davon ab, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dies betrifft insbesondere Landschaftsbild, Naturhaushalt, Bodenhaushalt sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes. Unter Beachtung der obigen Aussagen kommt bei der Konfliktabwägung im Einzelfall der Bodengüte eine wesentliche Bedeutung zu. Die Darstellung von Sondergebieten im FNP-Entwurf erfolgte in sorgfältiger Abwägung der oben genannten Belange und Konflikte, um den Anforderungen der Genehmigungsbehörde bzw. der relevanten Träger öffentlicher Belange, die sich hierzu bereits in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf geäußert hatten, gerecht zu werden. Es kann einer Aktivierung der Fläche nördlich von Parchen für Photovoltaik, die im FNP 1994 noch als Gewerbefläche dargestellt war, sich	

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
7.	Privater Antragsteller	Errichtung Solarparks Nord/Altlastenstandort zw. Waschmittelwerk und IP „Ost“, Solarpark ca. 9,1 MWp mit der direkten Versorgungsmöglichkeit an das GWG Nord und Müllkippe Wiechenberg geplante Solarpark ca. 6 MWp (mittelfristige Realisierung innerhalb 3-6 Monate möglich)	aber nicht als entwicklungsfähig erwiesen hat, nicht zugestimmt werden, da es sich hier um eine land- bzw. forwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Der vom Antragsteller beabsichtigten Nutzung des im FNP-Entwurf dargestellten Sondergebietes Altlastenstandort zwischen Waschmittelwerk und Industriepark Ost sowie des Sondergebietes Müllkippe Wiechenberg steht aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Verfahrensstand nichts im Wege (Rechtswirksamkeit erhält der FNP erst durch die Genehmigung der zuständigen Behörde).	Die geplanten Vorhaben lehnen sich an die Darstellung im vorliegenden FNP-Entwurf an. Die Darstellung dort ist als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen bestimmt. Voraussetzung ist die Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
8.	Privater Antragsteller	Errichtung Solarpark Deponie alte Zuckerfabrik Roßdorfer Weg/Flächenerweiterung auf 8,5 ha für eine Mindestgröße des Solarparks von 4 MWp	Der vom Antragsteller beabsichtigten Nutzung des im FNP-Entwurf dargestellten Sondergebietes Altlastenstandort Alte Zuckerfabrik steht aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Verfahrensstand ebenfalls nichts im Wege. Nicht zugestimmt werden kann allerdings aus eingangs genannten Gründen der großflächigen Erweiterung des Sondergebietes.	Der Standpunkt des Planers wird bestätigt. Die geplante Nutzung ist im vorliegenden FNP-Entwurf als Sondergebiet Photovoltaikanlage bestimmt. Nicht zugestimmt werden kann der großflächigen Erweiterung des Sondergebietes in den nördlichen Bereich. Dort befindet sich der Geltungsbereich IP „Ost“. Dieser hochwertige Industriestandort ist vorgesehen für produzierende und produktnahe, erheblich störende

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
9.	Privater Antragsteller	B-Plan „GG Süd“ geplanter Solarpark 3,2 MWp (in Planung zur kurzfristigen Realisierung) Zustimmung der Grundstückseigentümer und des Energienetzbereibers liegen vor.	Nicht zugestimmt werden kann einer Flächennutzung für Photovoltaik auf der vom Antragsteller bezeichneten Fläche im Gewerbegebiet Süd. Die Stadt Genthin verfolgt den Grundsatz, ausgewiesene Gewerbegebiete nicht für Photovoltaik-Anlagen zu nutzen, um die bestehenden Flächenpotenziale dauerhaft für gewerbliche Nutzungen zu sichern.	Gewerbebetriebe. Durch die Erweiterung der Fläche würden sich weitere zusätzliche Kosten für die Planung und eine Verlängerung des Planverfahrens ergeben. Ausgehend von den Zielvorgaben der regionalen Raumplanung sind hochwertig, erschlossene gewerbliche Flächen nicht bereitzustellen, da keine Ersatzflächen genehmigt werden. Sollte es zu einer Änderung der Nutzung kommen, so sind zusätzliche Kosten der Planung sowie einer Verlängerung des laufenden Planverfahrens zu beachten. Die derzeitige Entwicklung des Gewerbegebietes Süd wird durch 2 Neuansiedlungen bestätigt und stärkt den Grundsatz der Stadt Genthin.
10.	Privater Antragsteller	Für den Bereich des V/E –Plan „ALDI-EXTRA“	Der bisher als Sondergebiet Einzelhandel	Die Ansiedlung von Nahversorgung mit geringer

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung
		gibt es auf Grund von vielfachen Nachfragen zur Nachnutzung des Objektes Bedarf zur Abwägung. Ein aktueller Antrag liegt für eine künftige Wohnnutzung mit Nahversorgung vor.	ausgewiesene Standort Friedensstraße, in dem ein Vollsortimenter angesiedelt war, wird auf Grund der wenig wettbewerbsfähigen Erschließung für die zentralörtliche Nachfrage und der somit geringen Chancen für eine Reaktivierung der leer gefallenen Einrichtung nunmehr im Kontext seiner städtebaulichen Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt, was die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen nicht ausschließt.	Verkaufsfläche ist in Wohnbereichen möglich. Die Reduzierung der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ist maßgeblicher Bestandteil der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, landesplanerische Stellungnahme und damit Voraussetzung für die Planaufstellung.

**Abwägung der privaten Antragsteller zum Entwurf
Des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin
Stand 15.01.2015**

Nr.	Antragsteller	Inhalt	Stellungnahme Planungsbüro	Stellungnahme der Verwaltung