

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan der Stadt Genthin

Laut § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam: *„Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

1. Anlass und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die letzte Darstellung „der sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ (BauGB §5 Abs. 1) der damaligen Gemeinde - der Flächennutzungsplan Genthin - wurde 1998 genehmigt und durchlief seitdem drei teilräumliche Änderungsverfahren.

Im FNP von 1998 wurde die beabsichtigte Entwicklung einer Stadt dargestellt, die auf einer Fläche von knapp 6.700 ha rund 15.600 Einwohner zählte. Der damals einsetzende Einwohnerschwund sollte durch arbeitsplatzbedingte Zuwanderung kompensiert werden. Die Flächenkulissen gingen von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl aus.

Das heutige Genthin ist eine gänzlich andere Stadt. Mit der Eingemeindung von Fienerode, Hüttermühle, Mützel, Parchen und Wiechenberg im Jahr 2002 sowie Paplitz, Tuheim und Gladau zum 1. Juli 2009 und Schopsdorf zum 1. Juli 2012 hat sich das Stadtgebiet von Genthin auf rund 23.240 ha erweitert und damit mehr als verdreifacht. Demgegenüber konnte der Einwohnerverlust bislang nicht gestoppt werden. Bezogen auf das heutige Stadtgebiet hat Genthin seit der Genehmigung des FNP von 1998 mehr als 15 % seiner Einwohner verloren.

Mit der Neuaufstellung wurde, den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, erstmals ein FNP für das gesamte heutige Gemeindegebiet, d.h. für die Stadt Genthin mit allen Ortschaften und Ortsteilen aufgestellt. Zugleich wurde die Flächennutzungsplanung an die deutlich veränderten demografischen, politischen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen sowie an die Leitbilder und Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts von 2009 angepasst.

Die Festsetzungen zur Bodennutzung sollen den Anforderungen wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit auf gesamtstädtischer Ebene in ausgewogenem Maße gerecht werden.

Der vorliegende FNP löst den am 18.04.1998 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan einschließlich aller bisherigen Änderungen der Kernstadt Genthin sowie die Flächennutzungspläne der Ortschaft Parchen (rechtskräftig seit 1994), der Ortschaft Mützel (rechtskräftig seit 1994), der Ortschaft Gladau (Teilflächennutzungsplan rechtskräftig seit 1994), der Ortschaft Tuheim (rechtskräftig seit 1998) sowie der Ortschaft Schopsdorf (rechtskräftig seit 1999) ab.

2. Planinhalt

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen von Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen) sowie von Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr, Grün, Forst- und Landwirtschaft etc. Neben diesen Darstellungen, die den planerischen Willen der Gemeinde wiedergeben, enthält der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen aus übergeordneten Fachplanungen, die bei der Flächennutzung zu beachten sind.

Bauflächen

Die Grundlage der Bauflächendarstellung bilden die Prognosen zur Einwohnerentwicklung sowie zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2025.

Wohnbauflächen

Die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen basiert auf der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt. Demnach wird für Genthin im Prognosehorizont 2025 eine Zahl von etwa 12.500 Einwohnern angenommen. Verglichen mit dem Jahr 2010 bedeutet dies einen Verlust von etwa 3.300 Einwohnern bzw. 21 %. Die Verluste werden sich ungleich auf die Kernstadt und die Ortschaften bzw. Ortsteile verteilen. Nach dem Trendszenario der Einwohnerprognose werden die Ortschaften und Ortsteile bis 2025 durchschnittlich mehr als ein Viertel ihrer Einwohner verlieren. Die Spannweite reicht von minus 13 % für Mützel bis zu minus 32 % für Parchen und Paplitz.

Einflussgrößen für die Abschätzung der Wohnbauflächenbedarfsentwicklung sind der Erweiterungsbedarf, der Auflockerungsbedarf, der Ersatzwohnbedarf und der Neubedarf.

- Trotz sinkender Haushaltsgrößen auf $\bar{\emptyset}$ 1,87 Personen und ansteigendem Wohnflächenverbrauch auf 42 m² pro Einwohner wiegt der daraus resultierende Flächenmehrbedarf bei weitem nicht den Minderbedarf durch die Schrumpfung von Einwohner- und Haushaltszahl auf. Daher ergibt sich nach den Kriterien sowohl des Erweiterungsbedarfs als auch des Auflockerungsbedarfs im Planungshorizont 2025 ein hypothetischer Wohnbauflächenüberhang von 16 bis 17 ha. Ein erheblicher Teil des hypothetischen Flächenüberhangs wird sich jedoch weiterhin in Wohnungsleerstand, Unternutzung und verringerter Bebauungsdichte ausdrücken und damit nicht flächenrelevant werden.
- Der Ersatzwohnbedarf wegen Abbrüchen, Umbauten und Umnutzungen kann durch nachfragegerechte Angebotsanpassung aus dem heutigen Wohnungsbestand bzw. durch Zugänge infolge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Neubau in Baulücken ausgeglichen werden und wird daher faktisch nicht flächenrelevant.
- Der Neubedarf erwächst bei rückläufigen Einwohnerzahlen ausschließlich aus der wachsenden Nachfrage nach kleinteiligem Wohneigentum, typischerweise nach dem Einfamilienhaus. In Fortführung aktueller Trends wird ein Neubauzugang von durchschnittlich 8 Wohnungen pro Jahr angenommen. Dies entspricht bis 2025 zu einem Zugang von 120 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Eigenheimbau wird vollständig flächenwirksam und mit einer mittleren Bebauungsdichte von 16 Wohnungen pro Hektar angenommen. Ein Neubedarf im Geschosswohnungsbau ist wegen des großen Angebotsüberhangs in diesem Marktsegment nicht quantifizierbar.

Dem prognostizierten Neubaubedarf von 120 Wohnungen steht im FNP ein Bauflächenpotenzial für 331 Wohneinheiten gegenüber, davon 176 in der Kernstadt und 159 in den Ortschaften bzw. Ortsteilen, davon 164 bereits durch B-Pläne bzw. Satzungen planungsrechtlich gesichert. Diese Bauflächenpotentiale verteilen sich im FNP sowohl auf Wohnbauflächen als auch auf Mischbauflächen.

Insgesamt weist der Flächennutzungsplan 340,8 ha Wohnbaufläche aus, darunter 12,4 ha als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil. Mit 299,7 ha befinden sich 88 % der Wohnbauflächen in der Kernstadt.

Im Vergleich zu den Ausweisungen in den bisherigen Flächennutzungsplänen von Kernstadt und Ortschaften wurde die Wohnbaufläche um 65,7 ha bzw. 14 % reduziert, davon 39,3 ha in der Kernstadt und 24,6 ha in den Ortschaften und Ortsteilen.

Gemischte Bauflächen

Die Gebiete in der Stadt, innerhalb derer sich Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen, Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben sowie zu Standorten von Verwaltung, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§6 BauNVO), befinden, werden ihrer Eigenart entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt.

Dazu gehören die historische Innenstadt mit den angrenzenden Teilgebieten, die historisch gewachsenen Dorfkerne der Ortschaften bzw. Ortsteile sowie weitere Flächen mit gemischten Nutzungen. Charakteristisch sind die Nutzungsart und die Funktionsfähigkeit in „gemischter Struktur“, die gebiets-typisch sind und ihrer Art entsprechend weiter entwickelt werden sollen. Es ist erforderlich, die dort ausgeübten Nutzungen unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse zu gestalten. Es gilt hier in besonderem Maße das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“.

Die Darstellung der gemischten Bauflächen trägt dem Grundsatz Rechnung, dass die Bauflächenentwicklung an den verminderten Mengenbedarf infolge der demografischen Entwicklung anzupassen ist. Die Innenentwicklung ist zu stärken. Eine weitere Ausdehnung der technischen Infrastrukturnetze bei sinkender Nutzungsintensität und steigenden Betriebskosten ist zu vermeiden. Insgesamt werden im FNP 331,3 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Davon entfallen 86,9 ha auf die Kernstadt (darunter 8,6 ha Mischbauflächen mit hohem Grünanteil) und 244,4 ha auf die Ortschaften.

Im Vergleich zu den bisherigen Flächendarstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die gemischten Bauflächen um 53,4 ha bzw. 16 % reduziert.

- Die Kernstadt verzeichnete einen Zuwachs von 39,8 ha an gemischten Bauflächen, was aus der Entscheidung resultiert, das gesamte Stadtzentrum mit Ausnahme der Sondergebiete als gemischte Baufläche darzustellen, inklusive jener Bereiche, die zuvor Wohnbauflächen waren. Zudem wurden vormals als Gewerbeflächen dargestellte Flächen nun als gemischte Bauflächen ausgewiesen
- Die summarische Verringerung von 93,2 ha an gemischten Bauflächen in den Ortschaften ergibt sich aus Zurücknahmen von Bauflächendarstellungen an den Siedlungsrändern und in rückwärtigen Bereichen von Straßenrandbebauungen sowie aus der geänderten Darstellung von privilegierten Nutzungen im Außenbereich, die zuvor als gemischte Bauflächen gekennzeichnet waren.

Gewerbliche Bauflächen

Genthin ist im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Aufgrund relativ günstiger wirtschaftlicher Entwicklungspotentiale und bestehender Standortbedingungen soll Genthin entsprechend der Leistungsfähigkeit zu einem Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich entwickelt werden. Darüber hinaus wurde Schopisdorf (Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“) als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Durch diese Festlegungen in der Landes- und Regionalplanung hat Genthin nicht nur Gewerbeflächen für den Bedarf der innerstädtischen Erwerbsbevölkerung vorzuhalten, sondern auch zentralörtliche Bedarfe zu befriedigen. Die örtlichen Gewerbebetriebe und öffentlichen Einrichtungen sind auch für das Umland bedeutende Arbeitgeber.

Die Abschätzung der stadtinternen Gewerbeflächenbedarfsentwicklung im Planungszeitraum bis 2025 stützt sich im Wesentlichen auf folgende Faktoren: Flächenerweiterungen und Verlagerungsbedarf, Neuansiedlungsbedarf zur Beseitigung der Unterbeschäftigung und Neuansiedlungsbedarf zur Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen.

Angenommen wurde ein mittlerer Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf von 0,7 % der Gewerbebestandsfläche entsprechend 1,84 ha pro Jahr, was sich auf einen Mehrbedarf von 22,8 ha summiert. Hinzu kommt ein Neuansiedlungsbedarf zur Halbierung der innerstädtischen Unterbeschäftigung in der Größenordnung von 35,1 ha sowie zur Erfüllung der zentralörtlichen und regionalplanerisch bestimmten Funktion in der Größenordnung von 62,6 ha. Daraus ergibt sich ein summarischer Gewerbeflächenmehrbedarf von 120,5 ha, der im FNP-Zielhorizont 2025 wirksam wird.

Im FNP werden 370,4 ha Gewerbeflächen dargestellt. Davon sind 263,5 ha planungsrechtlich durch B-Pläne gesichert. Von den Gewerbeflächen waren zum Abschluss der Erhebungen zum FNP 246,8 ha belegt und 123,6 ha als Gewerbeflächenpotenzial ausgewiesen. Im Saldo von Gewerbeflächenpotenzialen und prognostiziertem Mehrbedarf ergibt sich ein minimaler Angebotsüberhang von 3,1 ha.

Die Darstellung der Gewerbeflächen trägt der Bedarfsverminderung durch die demografische Entwicklung, den Grundsätzen des haushälterischen Flächenmanagements und den Geboten der ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung. Im Vergleich zu den vorherigen vorbereitenden Bauleitplanungen der Kernstadt und der zwischenzeitlich eingemeindeten Ortschaften wurden 117,8 ha Gewerbeflächen weniger dargestellt. Dies entspricht einer Reduzierung von knapp 25 %. In der Kernstadt reduziert sich die Gewerbefläche um 8,5 ha, zumeist infolge einer Umwandlung in gemischte Bauflächen, Gemeinwesenflächen und Sondergebiete. Die Rücknahme von 95,9 ha Gewerbefläche in den Ortschaften resultierte größtenteils aus der Grundsatzentscheidung, bebaute Flächen im Außenbereich entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Landwirtschaftsflächen darzustellen, die im Außenbereich privilegiert sind.

Sondergebiete

Als Sondergebiete werden nach § 11 BauNVO die Bauflächen bezeichnet, deren Merkmale sich nicht in die übrige Baugebietstypisierung einfügen. Da sie keine eigene spezifische Typisierung aufweisen, werden sie entsprechend ihrer Nutzung mit einer konkreten Zweckbestimmung gekennzeichnet. Die Darstellung als Sondergebiet soll die bestehenden Nutzungen im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung stabilisieren, eine anderweitige Nutzung als Baufläche jedoch unterbinden, um Zersiedelungseffekte und Konflikte mit umliegenden Nutzungen zu vermeiden.

Insgesamt umfassen die Sondergebiete im Stadtgebiet eine Fläche von 70,8 ha. Davon befinden sich 41,2 ha in der Kernstadt und 29,6 ha in den Ortschaften. Es sind folgende Sondergebiete dargestellt:

- „Einzelhandel“ (Brettiner Chaussee und Geschwister-Scholl-Straße),
- „Recycling“ (Parchen, Fläche zwischen Genthiner Straße und Friedensstraße),
- „Verkehr“ (Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH in der Friedensstraße),
- „Telekommunikation“ (Tuheim, Lorenzweg),
- „Hotel“ (HOTEL A2, Schopsdorfer Heidestraße 10, Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“),
- „Tourismus“ (Königsroder Hof, Tuheim, Fiener Bruch)
- „Verwaltung“ (Forstplanungsamt, Wasser- und Schifffahrtsamt, Straße der OdF),
- „Photovoltaik“ (Müllkippe Eichenweg / Altenplathow; Altlastenstandort Waschmittelwerk / Industriepark Ost; Müllkippe Wiechenberg / nördlich Parchen; Zuckerfabrik Genthin Deponie),
- „Motorsport“ (Moto-Cross Anlagen südöstlich von Parchen und südlich von Paplitz).

Technische Infrastruktur und Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan sind die wichtigsten überörtlichen Straßenverbindungen (Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Elbe-Havel-Kanal mit Hafenanlagen) sowie Bahnanlagen dargestellt. Dank seiner Verkehrsvernetzung fungiert Genthin als ÖPNV-Schnittstelle in der Region Magdeburg. Die Standorte der leitungsgelassenen technischen Infrastruktur sind als Fläche für Ver- und Entsorgung mit Eintrag der jeweiligen Zweckbestimmung oder, wenn nicht flächenrelevant, als Symbol dargestellt. Ebenfalls eingetragen sind ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen. In der Summe werden 98,0 ha Verkehrsflächen sowie 8,9 ha Flächen für Ver- und Entsorgung dargestellt (0,4 % der Gesamtfläche).

Die Stadt Genthin ist Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und stellt eine Ausstattung an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sozialen Infrastruktur nicht nur für die Stadt selbst, sondern auch für ihr Umland zur Verfügung. Ziel ist, das Gemeinbedarfsangebot in hoher Qualität und nachfragegerecht weiter zu entwickeln. Im FNP werden diese Einrichtungen und der diesbezügliche Flächenbedarf an die absehbare Bedarfsentwicklung angepasst.

Es werden die Flächen mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dargestellt. Hierzu zählen vor allem öffentliche Verwaltungen, Schulen sowie kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; ferner Sport- und Spieleinrichtungen sowie Einrichtungen der Feuerwehr. Einzelne Gebäude sind nur mit Planzeichen eingetragen. Insgesamt werden 37,3 ha Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (0,4 % der Gesamtfläche).

Grünflächen und Freiräume

Der FNP verfolgt das Ziel, die vorhandenen innerstädtischen Grün- und Freiflächen zu erhalten, aufzuwerten, miteinander zu vernetzen und ihre Zugänglichkeit zu verbessern. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können dadurch erhalten, das innerstädtische Kleinklima positiv beeinflusst und das Wohlbefinden der städtischen Bevölkerung gesichert werden. Die landschaftsökologisch und kulturhistorisch wertvolle Umgebung, in die Genthin eingebettet ist, bleibt durch die Flächendarstellungen unangetastet.

Im Flächennutzungsplan werden 319,1 ha (1,4 % der Gesamtfläche) an innerörtlichen Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung dargestellt. Dazu gehören Parkanlagen und Friedhöfe, private Gärten und Kleingärten, Sport- und Spielplätze sowie Dorfanger, Wiesenflächen und extensiv gestaltete Freiräume im Siedlungszusammenhang, die als Ortsgrün bezeichnet werden. Im Saldo von Grünflächenneuausweisungen und Grünflächenrücknahmen weist der Flächennutzungsplan 87,9 ha mehr Grünflächenausweisungen auf als die bisherigen vorbereitenden Bauleitplanungen. Die Mehrausweisungen der Grünflächen leiten sich überwiegend aus der Realnutzung ab, beispielsweise die Reduzierung von Wohn- und Mischbauflächen zugunsten bestehender privater Gärten.

Im Ergebnis der zahlreichen Eingemeindungen hat sich die Flächenstruktur des Gemeindegebiets verändert. Über 92 % der Gemeindefläche bestehen aus Landwirtschaftsflächen (13.090,5 ha) und Wald (8.322,6 ha). Der FNP verfolgt das Ziel, die landwirtschaftlichen Flächen und den Wald in ihrer Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zu schützen und zu bewahren.

Durch das Gemeindegebiet ziehen sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Tuheim-Parchener Bach und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Bache. Für diese Bereiche hat der Gesetzgeber zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Umwelt, des Kulturerbes, der Wirtschaftstätigkeit sowie erheblicher Sachwerte besondere Regeln für die Bodennutzung erlassen, die strikt zu beachten sind.

Im FNP sind gesetzlich geregelte Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt, deren Bewahrung und Pflege eine Voraussetzung für ökologische Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung von Genthin darstellen. Hierzu zählen das Vogelschutzgebiet Fiener Bruch, die Naturschutzgebiete Fiener Bruch und Ringelsdorf sowie die Fauna/Flora/Habitate (FFH) Fiener Bruch, Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem und Güsener Niederwald.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist im Stadtgebiet von Genthin 4 Lagerstätten für die Gewinnung von Bodenschätzen aus. Im FNP sind nur die zwei Lagerstätten dargestellt, bei denen derzeit oder zeitnah eine aktive Abbaugenehmigung vorliegt bzw. vorliegen wird. Es handelt sich um das Kiessand-Vorkommen „Mützel“ (Abbaufäche 68 ha) und das Quarz- bzw. Quarzit-Vorkommen „Genthin-West“ (Abbaufäche 12,6 ha).

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert.

In der Umweltprüfung wurden nur diejenigen Vorhaben bewertet, die Änderungen bzw. Neuausweisungen in der Flächennutzung betreffen. Unveränderte Bestandsdarstellungen wurden nicht bewertet. Auch die erheblichen Rücknahmen von Bauflächen wurden im Einzelnen nicht bewertet, da hier grundsätzlich nicht von negativen Umweltauswirkungen ausgegangen wird.

Das Gebiet der Gemeinde Genthin ist landschaftlich vielfältig strukturiert und reich an Tier und Pflanzenarten. Viele davon sind selten, stehen unter Naturschutz und haben besondere Ansprüche an einen ungestörten Lebensraum. Große Schutzgebiete wie das Landschaftsschutzgebiet Möckern-Magdeburgerforth im südlichen Teil des Planungsgebietes beinhalten weitere Naturschutzgebiete und geschützte Bereiche. Vogelschutzgebiete wie der Fiener Bruch und die Grabensysteme des Fläming sind für Zugvögel Brut- und Rastplätze mit internationaler Bedeutung. Zahlreiche regionale und überregionale Biotopverbundsysteme, insbesondere entlang der Wasserläufe, durchziehen das gesamte Stadtgebiet von Genthin.

Neben den flächigen Schutzgebieten finden sich zahlreiche einzelne geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope und Naturdenkmale im gesamten Planungsgebiet und dort auch in den Siedlungsflächen. Siedlungsaktivitäten jeglicher Art sind geeignet, störungsempfindliche Tierarten wie Biber, Fischotter, Zug- und Brutvögel zu beeinträchtigen, Verbundsysteme zu unterbrechen oder den Bodenaufbau und Wasserhaushalt zu verändern. Darum sind Flächenneuausweisungen für Siedlungsentwicklung oder Verkehrswege auch unabhängig eines konkreten Nachweises oder der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem gesetzlich geschützten Bereich kritisch zu bewerten.

Bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan handelt es sich im Wesentlichen um eine Rücknahme von Flächenausweisungen. Gegenüber den bisherigen Flächenausweisungen wurden die Flächen für Siedlungsbelange, Gewerbe und Industrie, Verkehr und Kiesabbau um 522,7 ha bzw. 27,5 % reduziert. Nachteilige Umweltauswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Im Gegenteil reduzieren sich die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich.

Neben kleineren städtebaulichen Arrondierungen der bestehenden Siedlungsflächen durch neue Bauflächenausweisungen sowie vor Ort festgestellten entsprechenden Nutzungen nimmt der FNP-Entwurf mit Flächenausweisungen für Photovoltaik und Motorsport Eingriffe im Außenbereich vor. Diese überwiegend auf stillgelegten Deponien oder aufgelassenen Kiesgruben verorteten Flächenausweisungen lassen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation in der Stadt Genthin erwarten.

Als vorbereitende Bauleitplanung und rechtswirksames Planungsinstrument für das Verwaltungshandeln kann der FNP noch keine flächenkonkreten und verbindlichen Vorgaben für einzelne geplante Nutzungen vorgeben. Die Auswirkungen von konkreten Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter können noch nicht im Detail untersucht und bewertet werden. Eine detaillierte Bilanzierung der Umweltauswirkungen kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen, wenn die konkreten Planungsabsichten feststehen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen

Bei der Neuaufstellung des FNP sind folgende förmlich festgelegte Verfahrensschritte gem. BauGB durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss. Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschloss am 27.10.2011 die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (SR-156). Am 11.10.2012 wurde die 1. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses verabschiedet, welche die Einbeziehung der inzwischen eingemeindeten Ortschaft Schopisdorf in die Flächennutzungsplanung zum Gegenstand hatte (SR-156/1). Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt jeweils am 04.11.2011 und 19.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslegung des Vorentwurfes des FNP im Zeitraum vom 17.06.2013 bis 18.07.2013. Zum Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des FNP fand am 25.06.2013 eine Informationsveranstaltung für die Bürger und am 27.06.2013 eine weitere Informationsveranstaltung für die Ortschaftsräte statt. Die Bekanntmachung für die Auslegung und die Informationsveranstaltung erfolgte im Amtsblatt vom 07.06.2013. Das Einladungsschreiben an die Ortschaftsräte wurde am 14.06.2013 versandt.

Mit Schreiben vom 08.03.2011 erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der gesetzlichen Fristen die Möglichkeit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

In der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurden insgesamt 33 Stellungnahmen abgegeben. Darüber hinaus fanden separate Arbeitsgespräche zum Vorentwurf mit den Ortschaftsräten statt. Zu den wichtigen inhaltlichen Themen der Stellungnahmen zum Vorentwurf zählten die Ausweisung von hinreichenden Wohnbauflächenpotenzialen für den Eigenbedarf in den Ortschaften, das Flächenangebot für Photovoltaik-Anlagen und die Darstellung von Sondergebieten für den großflächigen Einzel-

handel. Der Bau- und Vergabeausschuss informierte sich am 25.11.2013 über die Änderungen zum Vorentwurf.

In Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Forderungen, Anregungen und Hinweise sowie nach weiteren Abstimmungen mit einer Vielzahl an Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der 1. Entwurf der Neuaufstellung des FNP mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (1. Entwurf)

Am 08.05.2014 fasste der Stadtrat von Genthin den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (SR-368). Der Beschluss zur Auslegung und Beteiligung wurde am 16.05.2014 im Amtsblatt veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs des FNP gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.05.2014 bis 04.07.2014. Mit Schreiben vom 23.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Zum 1. Entwurf gingen ebenfalls 33 Stellungnahmen ein. Inhaltliche Schwerpunkte seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren die Ausweisungen von Sondergebieten, insbesondere mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Motorsport, sowie die Bodennutzung in Überschwemmungsgebieten. Thematisiert wurde auch die Bebauung von Grünraumbereichen in der Kernstadt. Besonderes Gewicht erhielt die Abwägung zur Darstellung einiger Flurstücke östlich der Jerichower Straße als landwirtschaftliche Nutzfläche, obwohl gewerbliche Nutzer angesiedelt sind.

Im Zuge der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen erfolgten weitere Klärungen mit den zuständigen Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Am 16.10.2014 fand im Beisein des beauftragten Planers eine Abstimmung zum Entwurf beim Landesverwaltungsamt statt. Am 26.11.2014 gab es eine Abstimmung beim Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, zur Klärung von Sachverhalten rund um das Sondergebiet Tourismus in Königsrode.

Am 30.03.2015 wurde der Bau- und Vergabeausschuss bei der Vorabwägung maßgeblicher Änderungsanträge beteiligt (Bau-048/1). Am 16.07.2015 wurde der Bau- und Vergabeausschuss zum Thema der Flächenbilanzierung beteiligt (Bau-064). Im Ergebnis wurde entschieden, einen 2. Entwurf erstellen zu lassen. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf betrafen die Darstellung einiger Flurstücke östlich der Jerichower Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gewerbefläche sowie die Umwandlung von ungenutzten Gewerbeflächen an anderen Standorten zu Grünflächen bzw. gemischten Bauflächen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (2. Entwurf)

Am 24.09.2015 fasste der Stadtrat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf (SR-094). Der Beschluss zur Auslegung und öffentlichen Beteiligung wurde im Amtsblatt am 02.10.2015 bekanntgemacht. Die Auslegung des 2. Entwurfs erfolgte vom 13.10.2015 bis zum 18.11.2015. Mit Schreiben vom 13.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen zu den im 2. Entwurf vorgenommenen Änderungen aufgefordert. Der Abwägungsentwurf zu den Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurde zum 31.12.2015 durch den beauftragten Planer vorgelegt. Der Bau- und Vergabeausschuss traf in seiner Sitzung am 04.04.2016 eine Vorentscheidung zur Abwägung maßgeblicher Stellungnahmen zum 2. Entwurf.

Feststellungsbeschluss und Genehmigung

Der Feststellungsbeschluss zum FNP wurde am 25.04.2016 vom Bau- und Vergabeausschuss und am 28.04.2016 vom Stadtrat gefasst (SR 134). Zum 31.08.2016 wurden die notwendigen Genehmigungsunterlagen zusammengestellt und dem Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Mit der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 30.11.2016 und der öffentlichen Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt (Amtsblatt) der Stadt Genthin vom 16.12.2016 erlangt der FNP seine Rechtskraft, womit er als neuer Flächennutzungsplan der Stadt Genthin wirksam wird.