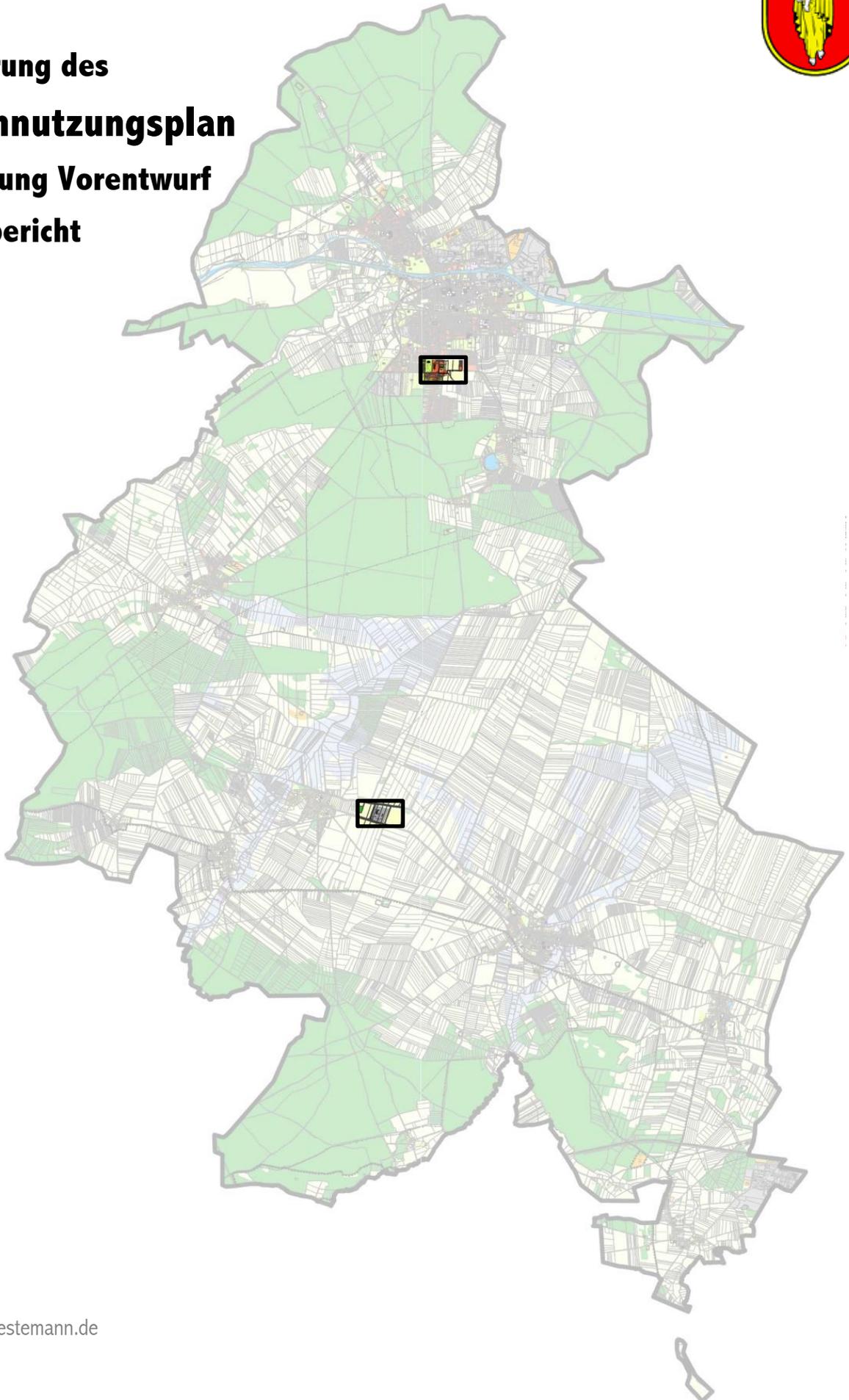




**6. Änderung des  
Flächennutzungsplan  
Begründung Vorentwurf  
Umweltbericht**





Stadt Genthin

**6. Änderung**  
**Flächennutzungsplan**  
**Begründung Vorentwurf**  
**Umweltbericht**

Juli 2021

**Auftraggeber**

Stadt Genthin  
Marktplatz 3  
39307 Genthin

**Auftragnehmer**

Stephan Westermann  
Stadtplanung Landschaftsplanung  
Elberfelder Straße 31  
D-10555 Berlin  
Tel.: 030-2189447  
Hegelstraße 39  
D-39104 Magdeburg  
Tel.: 0391-5982209  
[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planvorgaben, Planbestand</b>	<b>1</b>
2.1	Rechtsgrundlage	1
2.2	Plangrundlage	1
2.3	Lage der Änderungsbereiche	2
2.4	Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung	3
<b>3.</b>	<b>Geplante Änderung der Flächennutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Änderungsbereich I - Wohnbaufläche Buchenweg	5
3.1.1	Begründung der Planänderung I	5
3.1.2	Auswirkungen der Planänderung I auf öffentliche Belange	6
3.1.3	Auswirkungen der Planänderung I auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
3.1.4	Auswirkungen der Planänderung I auf Belange der Landwirtschaft	7
3.1.5	Flächenbilanz der Planänderung I	8
3.2	Änderungsbereich II – Korrektur einer fälschlichen Altlastenkennzeichnung	8
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
4.1.	Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans	9
4.2	Inhalt und Ziele des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans	9
4.3	Rechtsgrundlagen	9
4.4	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
4.4.1	Schutzgut Mensch	11
4.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
4.4.3	Schutzgut Boden	13
4.4.4	Schutzgut Wasser	13
4.4.5	Schutzgut Luft und Klima	14
4.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	14
4.4.7	Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	14
4.5	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Alternative Standortprüfung)	14
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
4.7	Beschreibung der Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	16
4.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17



## 1. Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Stadt Genthin von 2016 soll in einer 6. Änderung aufgrund geänderter Nutzungsabsichten und einer Korrektur an zwei Stellen angepasst werden:

- I. In der südlichen Kernstadt soll eine Wohnbaufläche entlang einer bestehenden Erschließung um 1,5 ha erweitert werden. Die rechtsgültige Flächennutzungsplanung schreibt auf diesem Areal verschiedene andere Nutzungen fest, so dass zur Aufstellung eines erforderlichen Bebauungsplans zur Realisierung einer Wohnbebauung der Flächennutzungsplan geändert werden muss.
- II. Die zweite Änderung betrifft die Korrektur einer fälschlichen Altlastenkennzeichnung. Tatsächlich wird die betroffene gewerbliche Baufläche im Ortsteil Dretzel als Altlastenverdachtsfläche geführt. Die Darstellung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist zu löschen.

## 2. Planvorgaben, Planbestand

### 2.1. Rechtsgrundlage

Die 6. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans der Stadt Genthin basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert 2021.

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 2.2. Plangrundlage

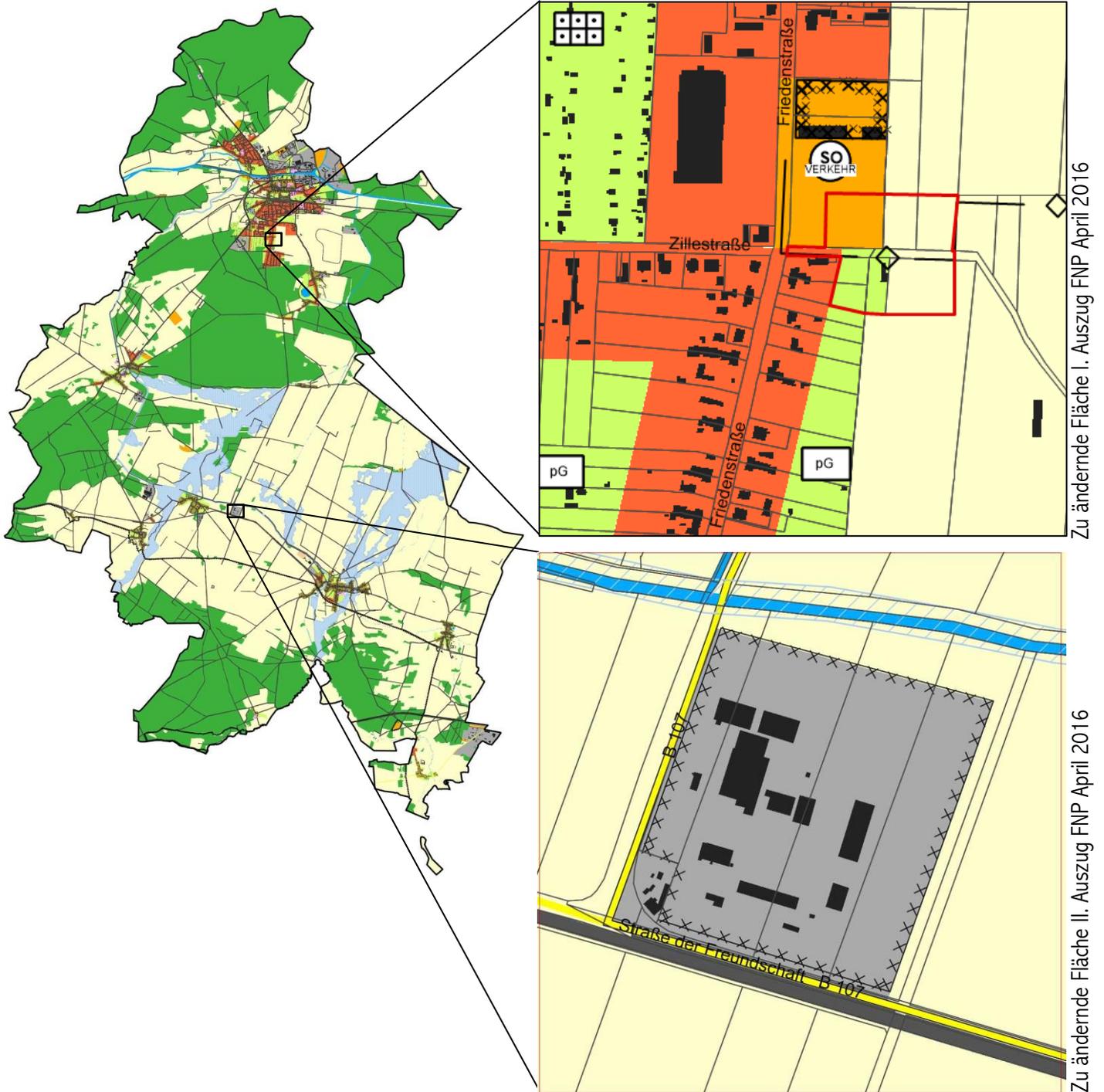
Die Planbearbeitung erfolgt auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte des Stadtgebietes Genthin.

Die Vervielfältigungserlaubnis für die Verwendung der o. g. Karte wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erteilt, Erlaubnis-Nr.:

Liegenschaftskarte: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2013 / G01-5006400-2014.

### 2.3. Lage der Änderungsbereiche

**Änderungsbereich I:** Am Westende des Buchenwegs – der Verlängerung der Zillestraße in östlicher Richtung - kurz vor der Einmündung in die Friedensstraße, soll bauleitplanerisch eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,5 ha als Erweiterung der angrenzenden Wohnbaufläche Friedensstraße ausgewiesen werden. Die rechtsgültige Flächennutzungsplanung schreibt auf diesem Areal verschiedene Nutzungen fest.



**Änderungsbereich II:** Die zweite Änderung, die Korrektur einer fälschlichen Altlastenkennzeichnung, betrifft eine gewerbliche Baufläche an der B 107 / Straße der Freundschaft in der Ortschaft Gladau/Dretzel, Ortsteil Dretzel.

## 2.4. Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft.

Demnach sind für die Gemarkung Genthin mit Bezug zu den Änderungsflächen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung festgeschrieben:

**Raumordnung. Ländlicher Raum (1.4):** (Z 15) Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Genthin liegt im ländlichen Raum. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans unterstützt die Wahrung der kompakten Siedlungsstruktur sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Genthins.

**Entwicklung der Siedlungsstruktur (2.0):** (G 13) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Bauflächendarstellung im FNP basiert auf einer kritischen Bedarfsprüfung, in deren Ergebnis extensive Bauflächendarstellungen in der vorherigen vorbereitenden Bauleitplanung zurückgenommen wurden. Die Änderungsfläche I war Bestandteil einer aufgehobenen großflächigen Wohnbaulandausweisung auf überwiegend landwirtschaftlich genutztem Areal. Die nun angestrebte kleinräumige Wohnbaulandausweisung nutzt die bestehende Erschließung und teilräumlich Bauland anderer Zweckbestimmung und unterstützt somit das raumordnerische Ziel flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen.

**Wirtschaft (3.1):** (Z 55) An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Korrektur der Darstellung der Änderungsfläche II unterstützt die (Wieder-) Nutzung der bereits gewerblich genutzten Bauflächen durch die Klärung der Sachlage.

## Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg<sup>1</sup>

Der Regionale Entwicklungsplan legt verbindliche Ziele sowie Grundsätze für Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen für die Entwicklung der Region fest. Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Für die betroffenen Änderungsflächen des Genthiner Flächennutzungsplans sind folgende Aussagen des 2. REP Entwurfs relevant:

**Zentrale Orte (4.1):** In der Begründung zum Ziel 12, demnach die zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern sind, wird die dortige Konzentration der Siedlungstätigkeit zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft angeführt.

Die Änderungsfläche I liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Ortes Genthin.

**Hochwasserschutz (6.1.2)** Grundsatz 102: Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen auch Gebiete mit einem geringen Grundwasserflurabstand (< 2 m) und einem entsprechenden Vernässungsrisiko bei Hochwasser. In diesen grundwasser-sensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden.

An den östlichen Rand der Änderungsfläche I grenzt das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz der Elbe an. Im Verfahren zur Verbindlichen Bauleitplanung ist die räumliche Dimension einer möglichen Überschneidung der Wohnbaufläche und des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz zu präzisieren und ggf. entsprechende bauliche und technische Vorkehrungen festzuschreiben.

Ansonsten werden die beiden Änderungsbereiche nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Raumordnung tangiert.

---

<sup>1</sup> 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht, zur Offenlage beschlossen von der Regionalversammlung am 29.09.2020.

### **3. Geplante Änderung der Flächennutzung**

#### **3.1. Änderungsbereich I – Wohnbaufläche Buchenweg**

Am Westende des Buchenwegs, kurz vor der Einmündung in die Friedensstraße, soll bauleitplanerisch eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,5 ha als Erweiterung der angrenzenden Wohnbaufläche Friedensstraße ausgewiesen werden. Die rechtsgültige Flächennutzungsplanung schreibt auf diesem Areal verschiedene Nutzungen fest:

- In den Nordwesten der zu ändernden Fläche reicht ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Verkehr hinein. Die tatsächliche Nutzung der dort angesiedelten Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH erstreckt sich allerdings nicht über den fraglichen Bereich, so dass hier eine Nutzungsänderung für den Bestand unschädlich ist.
- In den südwestlichen Bereich der zu ändernden Fläche ragt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten hinein. Mit dieser Grünflächenausweisung möchte die Stadt Genthin die tiefen Gartengrundstücke im Wohnquartier als besondere Qualität sichern und eine Bebauung in zweiter Reihe ausschließen. Eine Wohnbauflächenausweisung im Kreuzungsbereich mit dem Buchenweg konterkariert dieses Ziel nicht.
- Die Osthälfte der fraglichen Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

##### **3.1.1 Begründung der Planänderung I**

Das am 20. Mai 2021 vom Rat der Stadt beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Genthin formuliert als eines von vier Leitbildern der Stadtentwicklung: „Genthin als attraktive Wohnstadt und regionales Zentrum“.<sup>2</sup> Mit diesem Leitbild ist verbunden, dass Genthin mit seinen Stärken als Wohnstadt – wie der sehr guten Nahversorgung und vielfältigen Betreuungs- und Bildungsangebote, der guten Freizeitangebote, der attraktiven Landschaft sowie der sehr guten Verkehrsanbindung – um Zuzieher wirbt.

Die Wohnfunktion der Stadt soll u.a. durch die Konsolidierung ortstypischer Wohnmilieus und die Anpassung des Wohnungsbedarfs an die veränderte Nachfrage gestärkt werden.

Das Bauflächenangebot der Stadt Genthin innerhalb der Grenzen des zentralen Ortes umfasste im I. Quartal 2019:<sup>3</sup>

- 4 Bauparzellen innerhalb der Grenzen rechtskräftiger Bebauungspläne.
- 37 Bauparzellen in Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB.
- 72 mögliche Bauparzellen auf Stadtumbaubrachen mit Baurecht nach § 34 BauGB, die Aufstellung von Bebauungsplänen zur städtebaulichen Ordnung ist aber beabsichtigt.

---

<sup>2</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+/ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile“ (ISEK/IGEK), Büro Stephan Westermann, Magdeburg/Berlin 2020, S.22

<sup>3</sup> „ISEK/IGEK Genthin 2030 +“, a.a.O., S. 41.

- 58 mögliche Bauparzellen durch die Neuaufstellung/Weiterentwicklung von Bebauungsplänen, inkl. der Änderungsfläche I der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Genthins.

Diesem in Summe maximal aktivierbaren Bauflächenangebot von 171 Parzellen innerhalb der Grenzen des zentralen Ortes steht ein hochgerechneter Bautrend bis 2030 von 154 Eigenheimen gegenüber<sup>4</sup>. Das Bauflächenangebot umfasst auch Parzellen, die gemäß § 34 BauGB mehrgeschossigen Wohnungsbau erfordern bzw. Flächen, für die aus städtebaulicher Sicht oder Eigentümersicht mehrgeschossiger Wohnungsbau angestrebt wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, das insbesondere das Bauflächenangebot für Eigenheime in den Grenzen des zentralen Ortes ausgesprochen knapp sind. Die 6. Änderung des Genthiner Flächennutzungsplan dient nicht zuletzt der Vermeidung einer weiteren Zersiedlung aufgrund fehlender Bauflächen in zentralen Lagen.

### **3.1.2 Auswirkungen der Planänderung I auf öffentliche Belange**

Die geplante neue Wohnbaufläche, die Änderungsfläche I, liegt als unmittelbare Erweiterung einer bestehenden Wohnbaufläche, in einem voll erschlossenen Stadtbereich hinsichtlich verkehrlicher und Medienerschließung. Die vorgesehene kleinteilige Erweiterung der Wohnbaufläche nutzt die vorhandene stadtechnische Erschließung, ohne eines größeren Risikos der Überlastung der Erschließungskapazitäten. Diese Annahme ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen.

Der Buchenweg selber ist nicht ausgebaut. Im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ist die Ertüchtigung des Buchenweges als Anliegerstraße vorzubereiten.

Der Änderungsbereich wird von einer unterirdisch verlegten Hauptferngasleitung der ontras Gastransport GmbH gequert. Die Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung am östlichen Rand der neuen Wohnbaufläche bis zum Buchenweg und dann weiter in westlicher Richtung unter dem Buchenweg bis zur Friedensstraße, unter der sie wieder nach Norden abknickt. Die Gashochdruckleitungen liegen in der Regel in einem Schutzstreifen zwischen 4 und 10 m Breite, je zur Hälfte von der Trassenmitte nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb und den Bestand der Leitungen gefährden könnten. Die Versorgungssicherheit und Funktion der bestehenden Gashochdruckleitungen inklusive ihrer Nebeneinrichtungen sind in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Oberirdische Vermarkungen / Signalisierungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung entfernt bzw. umgesetzt werden.

Entlang des Buchenweges verläuft eine Oberleitung der Telekom, deren Bodenverlegung im Zuge des Straßenausbaus des Buchenweges mit der Telekom zu prüfen ist.

Am Buchenweg, unmittelbar südwestlich außerhalb des Änderungsbereiches, befindet sich eine Trafostation der avacon als gemauerte Turmstation. Die Trafostation ist still gelegt und wird für die Stromversorgung nicht weiter benötigt.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Zwischen 2011 und 2018 wurden in der Genthiner Kernstadt jahresdurchschnittlich 14 Wohnungen gebaut, zu gut 70 % im Eigenheimsegment. „ISEK/IGEK Genthin 2030 +“, a.a.O., S. 40.

<sup>5</sup> Telefonische Information der avacon Genthin vom 22. Juni 2021.

Die Leitungsverläufe und Aussagen zur Medienversorgung sind im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen.

Hinsichtlich Nahversorgung und Gemeinwesen ist die neue Wohnbaufläche grundsätzlich versorgt. Die Laufwege zur nächsten Kindertagesstätte und zum nächsten Nahversorger betragen je rund 1 km, zur nächsten ÖPNV-Haltestelle 450 m und zum nächsten öffentlichen Spielplatz 750 m.

### **3.1.3 Auswirkungen der Planänderung I auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung I des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist durch die Konvertierung von Garten- und landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche von einer erheblichen Zunahme der Versiegelung auszugehen. Die konkrete Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ist Gegenstand der Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren.

2.900 qm des Änderungsbereiches I sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Genthin als Grünfläche (private Gärten) dargestellt und zum Buchenweg hin mit einer frei wachsenden Hecke eingefriedet. Von den 8.500 qm landwirtschaftliche Nutzfläche sind rund 3.700 qm südlich des Buchenweges als Ruderalfläche zu bezeichnen. Die Umwandlung von Garten- und Ruderalfläche in eine Wohnbaufläche bereitet einen erheblichen Eingriff in den Arten- und Biotopschutz vor. Eine konkrete Eingriffsbewertung ist im Rahmen der Bebauungsplanung vorzunehmen.

Auf der Ruderalfläche südlich des Buchenweges befindet sich ein Stieleichen-Solitär mit einem Stammumfang von ca. 230 cm. Das Kronenbild zeigt eine erhebliche Schädigung des Baumes. Nördlich des Buchenweges befindet sich eine Reihe von 10 Pappelhybriden mit einem Stammumfang von bis zu ca. 200 cm.

Bei einer genehmigten Fällung der Großgehölze ist ebenfalls von einem erheblichen Eingriff auszugehen, dessen Konkretisierung und mögliche Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu thematisieren ist.

### **3.1.4 Auswirkungen der Planänderung I auf Belange der Landwirtschaft**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Landwirtschaft durch Umwandlung von ca. 8.500 qm landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Wohnbaufläche unmittelbar betroffen. Rund 3.700 qm der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzfläche wurden zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung allerdings nicht entsprechend genutzt sondern sind als Ruderalfläche zu bezeichnen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB bedarf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für eine bauliche Nutzung eine Begründung unter Würdigung der Nutzungsmöglichkeiten von Brachflächen, leer stehender Gebäuden und Baulücken. Eine entsprechende Prüfung im Sinne einer Angebots- und Bedarfsbilanz von Bauflächen in den Grenzen des zentralen Ortes erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und ist hier dargestellt in Gliederungspunkt 3.1.1.

Festzuhalten ist, das Genthin entsprechend der raumordnerisch gewünschten Konzentration der Siedlungstätigkeit sowie des Stadtentwicklungsleitbildes „Genthin als attraktive Wohnstadt und regionales Zentrum“<sup>6</sup> zusätzlicher Wohnbauflächen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen bedarf. Die nur geringe Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist in Abwägung der Belange vertretbar.

### 3.1.5 Flächenbilanz der Planänderung I

	Fläche vor Änderung	Fläche nach Änderung
Sonderbaufläche Verkehr	0,32 ha	0 ha
Grünfläche, private Gärten	0,29 ha	0 ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,83 ha	0 ha
Wohnbaufläche	0 ha	1,44 ha

### 3.2 Änderungsbereich II - Korrektur einer fälschlichen Altlastenkennzeichnung

Die Planänderung II, die Korrektur einer fälschlichen Altlastenkennzeichnung durch Löschung des Planzeichens, das eine gewerbliche Baufläche als erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet kennzeichnet, ist als Richtigstellung eines Sachverhaltes zu bewerten.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche, die 1996 erfasst wurde. Auf dem Gelände wurde u.a. ein Öllager, eine Werkstatt mit Grube, eine Tankstelle sowie Bauwerksbelastungen (Ölflecke) festgestellt.

Gemäß dem Mustererlass der ARGE Bau des Städte- und Gemeindebundes soll eine Flächenkennzeichnung erfolgen, wenn eine erhebliche Bodenbelastung hinreichend konkret geklärt ist. Eine Untersuchungspflicht zur Prüfung des Verdachtes besteht allerdings erst bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderung.

Die Änderung II hat keine Auswirkungen auf öffentliche Belange, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder der Landwirtschaft.

Auch die Flächenbilanz ändert sich durch die Planzeichenkorrektur nicht.

<sup>6</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ / Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile“ (ISEK/IGEK), Büro Stephan Westermann, Magdeburg/Berlin 2020, S.22

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Genthin soll:

- I. in der südlichen Kernstadt eine Wohnbaufläche entlang einer bestehenden Erschließung um 1,5 ha erweitern;
- II. eine falsche Altlastenkennzeichnung einer gewerblichen Baufläche in der Gemarkung Gladau/Dretzel korrigieren.

### **4.2. Inhalt und Ziele des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt werden sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Für Änderungen der Flächennutzungsplanung, die die Grundzüge der Planung berühren, ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie bei der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans. Entsprechend bedarf es auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes

Im Unterschied zum Flächennutzungsplan hat der Umweltbericht einen beschreibenden und bewertenden Charakter. Er legt primär dar, welche Auswirkungen die Flächennutzungsplanung auf die Umwelt haben könnte, welche Alternativen in den Planungsprozess einbezogen wurden und wie negative Folgen vermieden werden sollen.

Es wird nur die Änderung I mit einer Neuausweisung der Flächennutzung bewertet. Die Änderung II, die Korrektur einer Altlastenkennzeichnung, wird nicht bewertet, da hiermit keine Änderung der Flächennutzung vorbereitet wird und entsprechend keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **4.3 Rechtsgrundlagen**

Die Bearbeitung des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans Genthin basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

#### **Bundesgesetze/ -verordnungen:**

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

#### **Landesgesetze/ -verordnungen:**

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, in Kraft seit dem 12. März 2011.
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, zuletzt geändert durch §§1 und 2 vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S.203)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes (GVBl. LSA S. 769) am 20. Dezember 2005.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 56/56a des Gesetzes vom 01. Januar 2015.
- Wasser-ZustVO – Verordnung über abweichende Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts (Wasser-ZustVO) vom 23. November 2011 (GVBl. LSA Nr. 23/2011), zuletzt geändert am 21. März 2013 (GVBl LSA Nr. 7/2013).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341).
- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA 2010, 44), zuletzt geändert durch Art. 38 Abs. 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577).

#### **Richtlinien/ Runderlasse**

- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42 - 22302/2.

#### **4.4. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes. Hierfür werden die Ergebnisse der Bestandskartierung im Juni 2021 genutzt sowie die vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt unbefristet zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten zur Neuaufstellung des Genthiner Flächennutzungsplans und des Umweltberichtes im Jahr 2012 erneut gesichtet.

##### **4.4.1 Schutzgut Mensch**

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Durch § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche als Gegenstand der 6. Änderung der Flächennutzungsplanung schließt unmittelbar an bestehende und entsprechend entwickelte Wohnbauflächen an. Auch von den anderen Flächennutzungen in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, noch ist von einer entsprechenden Wirkung durch die Flächennutzungsänderung auf die bestehenden Wohnbaufläche auszugehen.

Eine besondere Bedeutung für die Erholung hat die derzeitige Flächennutzungsplanung durch die Ausweisung von Grünflächen mit der Kennzeichnung ‚private Gärten‘ in den hinteren Bereichen der Grundstücke der Friedensstraße. Mit dieser Grünflächenausweisung möchte die Stadt Genthin die tiefen Gartengrundstücke im Wohnquartier als besondere Qualität sichern und eine Bebauung in zweiter Reihe ausschließen. Eine Wohnbauflächenausweisung im Kreuzungsbereich mit dem Buchenweg konterkariert dieses Ziel nicht. Ggf. ermöglichte ungewollte Wohndichten im Einmündungsbereich Friedensstraße – Buchenweg sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen zu unterbinden.

Die Erholungswirkung der anderen Flächen im Änderungsbereich bzw. deren Auswirkungen auf die räumliche Umgebung wird als gering eingeschätzt.

##### **4.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Im Änderungsbereich bzw. im Wirkraum des Änderungsbereiches sind keine besonders geschützten Biotope kartiert. Entsprechend sind im Zuge der 6. Flächennutzungsplanänderung keine Konflikte mit geschützten Biotopen absehbar.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Genthin wurden im Bereich der Änderungsflächen keine faunistischen und floristischen Untersuchungen durchgeführt. Daher erfolgt die Bestandsbeschreibung und –bewertung anhand der im Verlauf der Begehungen am 21. Juni 2021 vorgefundenen Lebensräume und der Einschätzung des

Biotopwertes gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>7</sup>. Vertiefende Untersuchungen sind ggf. im Rahmen der nachgeordneten Planungsphasen durchzuführen.

Der Nordostteil des Änderungsbereiches wird von intensiv genutzten Ackerbiotopen eingenommen. Die Äcker sind arten- und individuenarm und weisen eine eingeschränkte Biotopfunktion auf, es wird von einer geringen Lebensraumqualität ausgegangen. Der Biotopwert wird mit 5 angesetzt.

Der Südosten des Änderungsbereiches wird von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bestimmt, die allerdings zum Zeitpunkt der Begehung nicht bewirtschaftet wurde. Entsprechend vielfältig stellten sich Gräser- und Staudenfluren sowie die Insektenvorkommen dar. Der Biotopwert wird mit 10 angesetzt. Zentral auf der Fläche befindet sich eine Stieleiche als Einzelbaum mit einem Stammumfang von 230 cm bei einem allerdings massiven Schadensbild der Baumkrone. Der Biotopwert wird mit 23 als hoch eingeschätzt. Ein verminderter Biotopwert aufgrund des Schadensbildes ist ggf. bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu ermitteln.

Der Südwesten des Änderungsbereiches wird durch private Gärten bestimmt. Der Biotopwert wird mit 6 veranschlagt. Zum Buchenweg werden die Gärten teilräumlich mit einer Strauch-Baum-Hecke eingefriedet. Deren Biotopwert wird mit 20 als hoch eingeschätzt.

Der nordwestliche Bereich, derzeit im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Verkehr ausgewiesen, stellt sich als gemähte Rasenfläche dar, deren Biotopwert mit 10 veranschlagt wird. Zum Buchenweg wird die Fläche teilräumlich mit einer Baum-Strauch-Hecke abgegrenzt, deren Biotopwert mit 20 veranschlagt wird.

Als räumliche Abgrenzung zwischen der nordwestlichen Rasenfläche und der nordöstlichen Ackerfläche befindet sich eine Reihe von 10 wahrscheinlich Schwarzpappelhybriden mit einem Stammumfang von rund 200 m. Deren Biotopwert wird mit 10 veranschlagt. Allerdings ist bei einem geplanten Eingriff in die Baumreihe eine Einzelfallprüfung zum Biotopwert erforderlich.

Der Buchenweg selber ist unbefestigt und wird mit einem Biotopwert von 6 veranschlagt.

Die Aussagen zur Biotopwertigkeit im Rahmen der Eingriffsregelung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu differenzieren, Eingriffe entsprechend der festzustellenden Wertigkeiten zu kompensieren.

---

<sup>7</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. Gem. RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2. Die Skala der Biotopwertigkeit reicht von 0 (Überbaubarkeit unbedenklich) bis 30 (Überbauung nicht empfohlen).

#### 4.4.3 Schutzgut Boden

Die für den Natur- und Wasserhaushalt, aber auch die Landwirtschaft bedeutenden Funktionen des Bodens gilt es zu sichern und vor schädigenden Einwirkungen zu bewahren. Die Sensibilität und Schutzwürdigkeit der Böden wird nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) ermittelt, das die Naturnähe, die Ertragsfähigkeit und das Wasserhaushaltspotenzial sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einbezieht und nach dem Maximalwertprinzip bewertet.

Im Änderungsbereich I der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Genthin stehen gemäß Bodenschätzungskarten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt als Hauptbodenarten Sande und anlehmige Sande an.<sup>8</sup>

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird als gering eingeschätzt bzw. mit der Wertstufe 1 und einer Acker- bzw. Gründlandzahl von < 28 bewertet.<sup>9</sup>

Für die Böden im Änderungsbereich I wird eine gute bis sehr gute Wasserleitfähigkeit des Bodens und einen entsprechenden Wasserhaushaltspotential angegeben.

Im Änderungsbereich sind keine bekannten Bodendenkmäler als Archive der Natur- und Kulturgeschichte oder geschützte Bodenformen verzeichnet. Aufgrund fehlender detaillierter Bodenkarte ist das Vorkommen schützenswerter Bodenformen oder Bodengesellschaften aber nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt für archäologische Kulturdenkmale, die gemäß § 2 DenkmSchG LSA Schutzstatus besitzen.

Für die Böden im Änderungsbereich I wird mit dem Wertpunkt 2 insgesamt ein relativ geringes Gesamtkonfliktpotential gegenüber Eingriffen ausgewiesen.<sup>10</sup>

#### 4.4.4 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich I bzw. seines Wirkraums befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer sowie keine Trinkwasserschutzgebiete.

An den östlichen Rand der Änderungsfläche 1 grenzt aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstands (< 2 m) und einem entsprechenden Vernässungsrisiko das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz der Elbe an.<sup>11</sup>

Aufgrund der sandigen Böden im Plangebiet ist das Grundwasser durch Kontamination gefährdet.

Im Verfahren zur Verbindlichen Bauleitplanung ist die räumliche Dimension einer möglichen Überschneidung der Wohnbaufläche und des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz zu präzisieren und Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

---

<sup>8</sup> „Hauptbodenarten auf Basis der Reichsbodenschätzung“, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2004.

<sup>9</sup> „Boden(teil)funktion: Lebensraum für Pflanzen-Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2012.

<sup>10</sup> „Bodenschutz in der räumlichen Planung - Eine Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen“, Bericht 29 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. Halle (Saale) 2008

<sup>11</sup> 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht, zur Offenlage beschlossen von der Regionalversammlung am 29.09.2020.

#### **4.4.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereiches I sowie die mit einer einjährigen Krautschicht bedeckte Ruderalfläche und die Rasenfläche weisen nur ein geringes Potential zur Frischluftentstehung auf. Die im Plangebiet kartierten Großbäume (Stieleichensolitär und Pappelreihe) sowie die Baum-Strauch-Hecken dagegen haben durch Schattenwurf, CO<sub>2</sub> Aufnahme und Verdunstung positive Auswirkungen auf Luft und Klima.

#### **4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Innerhalb des Änderungsbereiches oder in dessen Umfeld als Wirkraum sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches im Übergang von Siedlungsstruktur zur offenen Landschaft wird positiv vor allem durch die beschriebenen Großbäume (Stieleichensolitär und Pappelreihe) geprägt. Rasenfläche und Acker nördlich des Buchenweges dagegen haben nur eine geringe Bedeutung für die Schönheit und Typik der Landschaft im Änderungsbereich und im Wirkraum.

#### **4.4.7 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich I oder seinem Wirkraum bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale und sind keine archäologischen Flächendenkmale bekannt.

Allerdings sind Einzelfallprüfungen insbesondere bei Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Die Erhaltungspflicht nach DenkmSchG LSA besteht grundsätzlich für alle Kulturdenkmale, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis.

Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen in archäologischen Denkmalbereichen greifen in die archäologische Denkmalsubstanz ein und können diese bis hin zur Zerstörung beeinträchtigen. Ggf. empfehlen sich bei Vorhaben vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen.

### **4.5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Alternative Standortprüfung)**

Die Planung beinhaltet die Änderung einer geplanten Sonderbaufläche Verkehr, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Wohnbaufläche.

Die Änderung bereitet für die Grünfläche und die landwirtschaftliche Nutzfläche bei Durchführung der Planung insbesondere durch Bodenversiegelung und mögliche Eingriffe in den Gehölzbestand einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter vor. Bei der Sonderbaufläche Verkehr war dieser Eingriff bereits Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2016 und ist somit kein neuer Abwägungsgegenstand.

Die Bodenversiegelung der jetzigen Acker-, Garten- und Ruderalflächen bei Durchführung der Planung stellt einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter ‚Boden, ‚Wasser‘, ‚Luft und Klima‘ dar, weil sie grundsätzlich mit einem Verlust der natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind. Die Versickerung von Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung wird verringert, der oberflächige Wasserabfluss erhöht. Ebenso wird durch die Versiegelung die Wasserverdunstung reduziert, was sich negativ auf das örtliche Kleinklima und die Frischluftentstehung auswirkt.

Mögliche Eingriffe in den Gehölzbestand - die Großbäume und die Baum-Strauch-Hecken -, stellen einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter ‚Pflanzen und Tiere‘, sowie ‚Landschaftsbild‘ dar. Es ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der Planung die mit Gehölzen besetzten Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erheblich beeinträchtigt werden bzw. auch verloren gehen können. Das Landschaftsbild würde bei Verlust der Großgehölze seine Schönheit und Typik verlieren, der Blick in die östliche an die Siedlungsstrukturen angrenzende offene Landschaft durch eine Bebauung verstellt.

Die Schwere des Eingriffs ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschätzbar, weil abhängig vom Grad der Einbeziehung und Erhaltung der Gehölzbereiche durch entsprechende Festsetzungen. Zu prüfen ist darüber hinaus ist der Zustand und die Erhaltungswürdigkeit des Stieleichensolitärs, dessen Erscheinungsbild nicht vital wirkt.

Bezüglich des Schutzgutes ‚Mensch‘, ist bei Durchführung der Planung von keinen erheblichen Eingriffen auszugehen. Der Änderungsbereich ist nicht erkennbar durch erheblichen Immissionen beeinträchtigt. Die Nachbarschaft zur weiter verbleibenden Sondernutzungsfläche Verkehr mit dem Betriebssitz der Genthiner Nahverkehrsgesellschaft sowie zu landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt keine unverträglichen Belastungen auf die neuen Wohnbauflächen erwarten.

Auch auf das Schutzgut ‚Kulturgüter und Sonstige Sachgüter‘ sind durch die Flächen-nutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter aufgrund von Wechselwirkungen, die über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Bauflächenbedarf sich andernorts manifestiert und die oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei einer Flächenneuanspruchnahme, so wie dies bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für die Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen der Fall ist, grundsätzlich nicht vermeidbar ist. Neben den Bemühungen der Stadt Genthin zur Reaktivierung ehemals baulich genutzter Brachen und zur Innenentwicklung, ist die Kleinteiligkeit der hier vorliegenden Bauflächenausweisung als Arrondierung in einem infrastrukturell gut erschlossenen Stadtbereich gegenüber anderen, weniger integrierten Lagen zu bevorzugen.

#### **4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden. Entsprechend obiger Wertungen betrifft dies im Änderungsbereich I der 6. Änderung des Flächennutzungsplans vorrangig den Grad der Bodenversiegelung sowie die Schwere des Eingriffs in die Gehölzbestände.

Eine Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahmen ist, soweit möglich, zu vermeiden.

Durch die Prüfung entsprechender bauleitplanerischer Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für Wege und Auffahrten kann angestrebt werden einen Teil des oberflächigen Wasserabflusses zu verzögern bzw. zur Versickerung zu bringen. Die nicht zu überbauenden Wohnbauflächen sollen als Grünflächen mit begrenzter Bodenversiegelungen entwickelt werden.

Ebenso kann in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob mit der städtebaulichen Zielstellung ein teilweiser Erhalt der bewahrenswerten Gehölzstrukturen vereinbar ist.

Die verbleibenden Eingriffe sind zu kompensieren.

#### **4.7 Beschreibung der Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Bestandsbeschreibung der Umweltsituation im Bereich I der 6. Änderung des Genthiner Flächennutzungsplans fußt zum einen auf einer Begehung und Kartierung des Planbereiches im Juni 2021. Die kartierten Biotope wurden entsprechend der Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Zum anderen wurde eine der Körnigkeit der Änderungsbereiche angepasste erneute Auswertung der vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt unbefristet zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten zur Neuaufstellung des Genthiner Flächennutzungsplans und des Umweltberichtes im Jahr 2012 vorgenommen.

Für die Abschätzung der Eingriffe und Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde eine Wohnbauflächenentwicklung entsprechend der angrenzenden bereits entsprechend entwickelten Quartiere vorausgesetzt.

Eine Schwierigkeit bei der Erstellung des Umweltberichtes ist das Fehlen eines Landschaftsplans für den Änderungsbereich.

#### **4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Genthin ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbaufläche in einem Gebiet, das bisher als Sonderbaufläche Verkehr, Grünfläche (private Gärten) und landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen war.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planänderung dargestellt, hier insbesondere die erwartbare Bodenversiegelung sowie mögliche Eingriffe in die Gehölzbestände.

Eine Bebauung der bislang unversiegelten Böden im Änderungsbereich stellt einen erheblichen Eingriff dar und ist bzgl. der Versiegelung unter Wahrung der städtebaulichen Zielstellung auf ein Minimum zu reduzieren.

Eventuelle Eingriffe in die im Änderungsbereich vorzufindenden Großgehölze und Baum-Strauch-Hecken sind ebenso auf das erforderliche Maß zu minimieren, deren Schutzwürdigkeit im Bebauungsplanverfahren aber noch differenzierter zu prüfen. Im Ergebnis der Prüfung sind Fragen des Erhaltes oder der Kompensation differenzierter zu beantworten.

Trotz der Eingriffsbewertung ist aufgrund der Eignung der Fläche für eine der Nachfrage entsprechenden Entwicklung als Wohngebiet vertretbar.