

BEBAUUNGSPLAN

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

„Buchenweg“

der Stadt Genthin

VORENTWURF

Begründung

Stadt Genthin
Marktplatz 30
39307 Genthin

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, August 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Erforderlichkeit der Planung	3
1.4 Verfahren	3
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	5
2.3 Reliefverhältnisse	8
2.4 Verkehr	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Eigentumsverhältnisse	10
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	13
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	13
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	13
4.1 Konzeptüberlegungen	13
4.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.5 Bauweise	16
4.6 Verkehrsflächen / Erschließung einzelner Flurstücke	16
4.7 Private Grünflächen	17
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	18
4.9 Umweltbelange	19
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
6. Flächenbilanz	25
Abkürzungen	25
Rechtliche Grundlagen	26
Anhang: Alternativvarianten des Grobkonzeptes	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes / Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Kernstadt Genthin.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch Wohngrundstücke inkl. Gartenland rückwärtiger Grundstücksbereiche,
- im Norden durch einen Busbetriebshof,
- im Osten durch intensiv genutzte Äcker und Ruderalfluren und
- im Süden durch Ruderalfluren.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10620 (teilweise) und 669/121 der Flur 7 sowie die Flurstücke 242/2 (teilweise), 1415/242 (teilweise), 2353/253 (teilweise), 10355, 10356 (teilweise) und 1750/257 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Genthin. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 1,64 ha.

Bei den festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches handelt es sich teilweise um bestehende Flurstücksgrenzen und teilweise um neue Grenzen, die unter Bezug auf bestehende Flurstücksgrenzen bestimmt werden.

Als nördliche Grenze des Plangebietes wird die gerade Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks 10619 und der Nordwestecke des Flurstücks 2353/253 bestimmt.

Die neue Grenze innerhalb des Flurstücks 2353/253 wird durch Abstandsmaße unter Bezug auf die westliche Grenze des Flurstücks 2353/253 eindeutig bestimmt. Die Grenze orientiert sich am Verlauf einer bestehenden unterirdischen Gastransportleitung der Avacon, zu der sie einen Sicherheitsabstand von rund 3 m einhält. Der Verlauf der Leitung markiert eine historische Wegeverbindung zwischen dem Buchenweg und dem Weg „An den Stiegcaveln“, die in den aktuelleren topographischen Karten noch enthalten ist, in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr besteht.

Die südliche Grenze des Plangebietes im Flurstück 10356 wird von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 10355 ausgehend parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10356 (gleichzeitig südliche Grenze des Wegesflurstücks) festgelegt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Genthin besteht eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Eigenheimbau, die gegenwärtig nicht durch Angebote im Rahmen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann. Die Gründe für die Inanspruchnahme der Fläche zu Wohnbauzwecken im Kontext mit dem am 20.05.2021 vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Genthin sind im Einzelnen Kapitel 3.1 der Begründung zum Vorentwurf der im Parallelverfahren erfolgenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt.¹

Die Stadt beabsichtigt, beidseitig des Buchenweges eine straßenbegleitende Wohnbebauung

¹ ¹ STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG: 6. Änderung Flächennutzungsplan Genthin, Begründung Vorentwurf Umweltbericht, Juli 2021, S. 5 ff.

zu ermöglichen. Wesentliche Intentionen der beabsichtigten Entwicklung sind insbesondere:

1. Sicherung von Wohngrundstücken mit einer aufgelockerten ortsüblichen Wohnbebauung mit relativ hoher landschaftlicher Prägung im Übergang zum angrenzenden Freiraum,
2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem relativ diffusen Übergangsbereich vom hier überwiegend durch das Wohnen geprägten im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum östlich angrenzenden Freiraum unter Nutzung eines bereits bestehenden Wegeverbindungs,
3. Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulich erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist entsprechend im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung für den Eigenheimbau durch begrenzte Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche entlang der Friedenstraße unter Aufwertung des Buchenweges.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben kann nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das beantragte Vorhaben erforderlich.

Der Bebauungsplan ist zudem erforderlich, um im Übergangsbereich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Stadt insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung, Bebauungs- und Nutzungsstruktur, das Ortsbild sowie Belangen des Umweltschutzes entspricht.

1.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am 22.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 15.06.2021 ist mit der Änderung des BauGB das sogenannte „Baulandmobilisierungsgesetz“ in Kraft getreten. In dieser BauGB-Novelle wurde der Geltungszeitraum des § 13b BauGB verlängert. Dieser regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche bis 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anforderungen an die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind nach diesseitiger Rechtsauffassung erfüllt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der entsprechend den Zielen der Planung (vgl. Kapitel 1.2) die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwar eine Fläche von rund 1,64 ha. Als reine Wohngebiete werden rund 10.400 m² festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.120 m². Dies liegt erheblich unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 10.000 m². Die Rechtsprechung hat auch klargestellt, dass Erschließungsflächen (hier als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Buchenweg) nicht mitzählen. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 Quadratmetern kann somit nicht überschritten werden. Weitere Bebauungspläne

in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan, deren Grundflächen mitzurechnen sind, werden nicht aufgestellt.

Das Plangebiet schließt sich auch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es grenzt im Westen an 3 Wohngrundstücke, die vollständig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Auch der benachbarte Busbetriebshof im Norden ist in seiner gesamten Tiefe dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und wird bis zum 31.12.2024 abgeschlossen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte dafür bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG durch einen grünordnerischen Fachbeitrag ist im beschleunigten Verfahren für diese Bebauungspläne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Kernstadt Genthin.

Westlich an das Plangebiet grenzen Wohngrundstücke an, die ausnahmslos durch die Friedenstraße erschlossen werden.

Die angrenzenden südlich des Buchenweges gelegenen Wohngrundstücke haben eine Tiefe zwischen rund 85 m und 91 m sowie eine Breite von rund 18 m bis 20 m. Die Wohngebäude sind weitgehend straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von rund 30 m angeordnet. Es handelt sich in der Regel um zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Grundflächen zwischen rund 90 und 130 m². Das zweite Vollgeschoss ist jeweils im Dachraum ausgebildet. Die überwiegend traufständigen Häuser sind in der Regel mit einem Satteldach (Dachneigungen um 45 Grad) versehen. Die hinterliegenden Teile der Wohngrundstücke werden von zusammenhängenden zwischen 55 m und 65 m tiefen Gartenland eingenommen. Das durch einen vielfältigen Gehölzbestand gekennzeichnete Gartenland bildet als Qualitätsmerkmal des Ortsrandes den typischen Übergang von der Wohnsiedlung zum östlich angrenzenden insbesondere durch Offenlandflächen geprägten Freiraum. Das Gartenland wird an den Grenzen zum Plangebiet durch relativ freiwachsende Hecken eingefasst, die auch in das Plangebiet hineinragen. Die Wohngrundstücke südlich des Buchenweges sind bisher nur bis zu einer Tiefe von in der Regel rund 30 bis 40 m Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das daran anschließende zusammenhängende Gartenland ist planungsrechtlich hingegen dem Außenbereich zuzuordnen.

Die angrenzenden nördlich des Buchenweges gelegenen 3 Wohngrundstücke haben eine Tiefe von rund 40 m und eine Breite von rund 20 m. Die Wohngebäude sind weitgehend straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von rund 25 m angeordnet. Es handelt sich um

eingeschossige Bungalows als Einzelhäuser mit Grundflächen zwischen rund 160 und 220 m². Die Häuser sind jeweils mit einem relativ flachgeneigten Walmdach bzw. einem Satteldach versehen. Mit den Wohngebäuden im Zusammenhang stehende Nebengebäude sind als Grenzbebauung an die hinteren Grundstücksgrenzen und damit an die Plangebietsgrenze angebaut worden. Raum für zusammenhängendes Gartenland ist in den hinteren Grundstücksteilen dieser Wohngrundstücke praktisch nicht vorhanden. Diese Wohngrundstücke sind in ihrer gesamten Tiefe dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die Betriebsanlagen des mittelgroßen modernen Busbetriebshofes der PNV-Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH. Die eingeschossigen Hauptgebäude des Busbetriebshofes wie Bushalle mit Werkstatt (Grundfläche rund 1.800 m²) und das Verwaltungsgebäude (Grundfläche rund 600 m²) liegen rund 45 m bis 50 m nördlich der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Hauptzufahrt zum Busbetriebshof von der Friedenstraße liegt rund 80 m nordöstlich des Plangebietes und wird vom Verwaltungsgebäude abgeschildert. Zwischen der Bushalle und dem Plangebiet verläuft jedoch eine betonierte südliche Umfahrung, die bis zu rund 20 m an das Plangebiet heranreicht. Zufahrten und Aufstellflächen für Busse befinden sich sowohl vor (westlich) als auch hinter (östlich) der Bushalle. Die hinteren Zufahrten bzw. Aufstellflächen reichen bis an die östliche Grenze des Betriebsgrundstücks heran. Auf dem südwestlichen Teil des Betriebsgrundstücks in einer Entfernung von rund 20 m nordwestlich des Plangebietes ist die Stellplatzanlage der Mitarbeiter angeordnet. Zwischen der betonierten südlichen Umfahrung der Bushalle bzw. der Stellplatzanlage für die Mitarbeiter und der nördlichen Plangebietsgrenze liegt ein rund 20 m breiter Streifen Wiesenfläche, auf dem eine Baumreihe gepflanzt wurde.

Die baulichen Anlagen des Busbetriebshofes sind einschließlich der mit den Gebäuden funktional unmittelbar verbundenen Aufstellflächen und Umfahrungen Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Nordöstlich des Plangebietes schließt sich ein Intensivacker an, auf dem im Jahre 2021 Gerste angebaut wurde und der eine Einheit mit dem Intensivacker im Plangebiet bildet.

Südlich und südöstlich des Plangebietes liegen schließlich Grünlandbrachen, die eine Einheit mit den Brachen im Plangebiet südlich des Buchenweges bilden.

2.2 Realnutzung / Biotoptypen / Biotopwerte

Das Flurstück 10355 ist mit mehreren Gebäuden bebaut. Insgesamt sind folgende 4 Gebäude vorhanden:

1. Hauptgebäude an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks: Das eingeschossige offensichtlich zu Wohnzwecken umgebaute Haus hat eine Grundfläche von rund 110 m². Es ist auf einer Länge von rund 9 m an die Grundstücksgrenze angebaut und verläuft auf einer Länge von rund 10 m in einer Entfernung von 2 m parallel zur Grundstücksgrenze. Es ist mit einem flachen Satteldach versehen.
2. Unterstand in der südöstlichen Ecke des Grundstücks: Der überdachte an 3 Seiten von Mauern eingefasste Unterstand hat eine Grundfläche von rund 100 m². Er dient dem Unterstellen von Materialien und Fahrzeugen. Es handelt sich um eine Grenzbebauung.
3. Ortsfester Wohnwagen an der westlichen Grundstücksgrenze: Der Wohnwagen hat eine Grundfläche von rund 40 m und dient wahrscheinlich Erholungszwecken. Er steht in einem Abstand von rund 2 m von der westlichen Grundstücksgrenze.

4. Holzbungalow oder –schuppen im nordwestlichen Grundstücksbereich: Das eingeschossige Gebäude hat eine Grundfläche von rund 20 m². Als Nutzung kommen Erholung und Lagerung von Materialien in Frage.

Für das Hauptgebäude wurde im Jahre 1991 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Stehimbiss durch das Bauordnungsamt des Landkreises Genthin erteilt. In den vergangenen Jahren wurde dem Vernehmen nach ein Bauantrag für die Nutzungsänderung des Imbissgebäudes in ein Wohnhaus und den Neubau einer Mauer gestellt. Der Bauantrag wurde abgelehnt, da das Vorhaben nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden konnte. Ein folgendes Rechtsverfahren hatte dem Vernehmen nach für den Antragsteller keinen Erfolg.

Für die in den vergangenen 10 Jahren errichteten übrigen Gebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Gebäude auf dem Flurstück 10355 mit Ausnahme des als Stehimbiss genehmigten Hauptgebäudes nicht bestandsgeschützt sind.

Das Grundstück ist nach Osten, Norden und Süden durch eine etwa 1,80 m hohe Mauer eingefriedet. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Mauer nicht bestandsgeschützt ist.

Die Freiflächen des Grundstücks bestehen überwiegend aus regelmäßig gemähten ruderalen Wiesen. Kleinere Teile der Freiflächen sind ohne Vegetationsbedeckung und dienen der Ablagerung von Materialien.

Die Grundfläche der Gebäude (insgesamt 270 m²) ist dem Biototyp Bebaute Fläche zuzuordnen, welche keinen Biotopwert aufweist. Die Freiflächen (rund 950 m²) können dem Biototyp Ziergarten (Biotopwert: 6/m²) zugeordnet werden.

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost der Buchenweg. Das Wegesflurstück hat eine Breite von rund 9 m. Der teilweise geschotterte Fahrweg des Buchenweges hat eine Breite zwischen rund 4 m und 7 m. Nur eine rund 60 m² große Grundfläche am Anfang des Buchenweges ist gepflastert. Für den Fahrweg wird ein Biotopwert von 3/m² angesetzt.

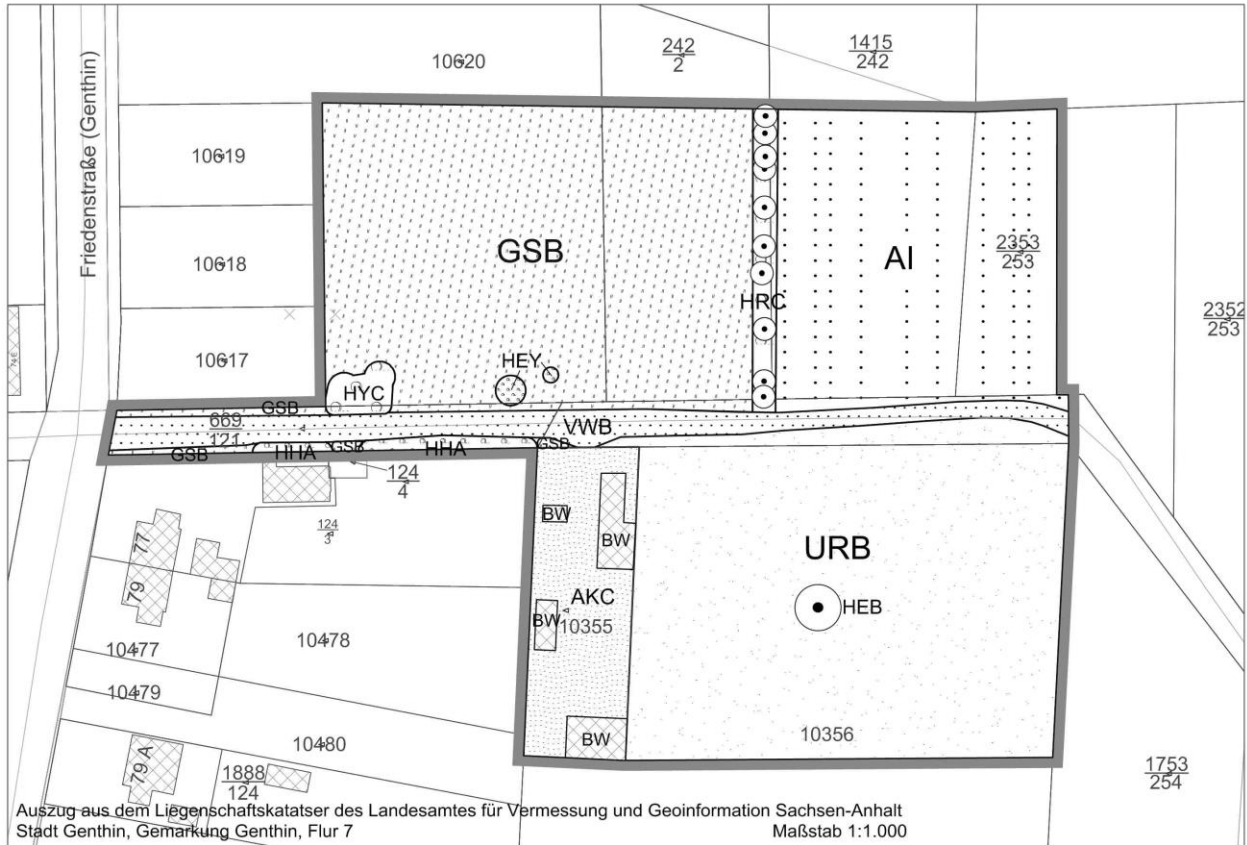
Die bis zu 3 m breiten Wegesränder werden von teilweise regelmäßig gemähten ruderalen Wiesen und Strauchhecken eingenommen. Für die aus Wiesen bestehenden Randstreifen wird ein Biotopwert von 7/m² für Scherrasen angesetzt. Die eigentliche Wegesfläche im Plangebiet beträgt rund 920 m². Die als Scherrasen bzw. Wiesen ausgebildeten Randstreifen des Weges umfassen rund 280 m².

Die im Plangebiet gelegenen Teile der Flurstücke 10620 und 242/2 werden mit Ausnahme von Gehölzen von regelmäßig gemähten Rasen- bzw. Wiesenflächen eingenommen. Die Rasenflächen können dem Biototyp Scherrasen mit einem Biotopwert 7/m² zugeordnet werden. Die rund 4.900 m² umfassende Fläche ist zum Buchenweg durch einen etwa 1,60 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die Flurstücke 1415/242 und 2353/253 sind Bestandteil eines intensiv genutzter Ackers (Biotopwert 5/m²), auf dem im Jahre 2021 Gerste angebaut wurde. Im Plangebiet liegt ein Flächenanteil von rund 3.200 m².

Der in das Plangebiet hineinreichende Teil des Flurstücks 10356 ist Bestandteil einer mehrjährigen Grünlandbrache, die dem Biototyp Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (Biotopwert 10/m²) zugeordnet werden kann, da bis zu zweijährige Arten überwiegen. Hauptbestandbildner der Ruderalflur sind insbesondere Arten trockener bis frischer Standorte wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Graukresse (*Berteroa incana*) und untergeordnet Gräser. Die Fläche der Ruderalflur beträgt rund 5.500 m².

Abb.1: Biotoptypen



Zeichenerklärung

Verkehrsflächen / Siedlungsbiotope

- teilbefestigter Weg
- Scherrasen
- Gebäude
- Hausgarten

Äcker und Ruderalfluren

- Ruderalflur, ein- bis zweijährige Arten
- Intensiv genutzter Acker

Gehölze

- Baumreihe aus nicht-heimischen Gehölzen
- Gebüsch frischer Standorte, heimische Arten
- Strauchhecke, heimische Arten
- alter Einzelbaum
- sonstiger Einzelstrauch



Plangebiet



Nordpfeil

Bebauungsplan "Buchenweg"

Stadt Genthin

Marktplatz 3, 39307 Genthin

BIOTOPTYPEN

August 2021

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Gehölze bzw. Gehölzflächen. Dies sind:

1. Entlang der südlichen Seite des Buchenweges ragt eine relativ freiwachsene Strauchhecke auf einer Länge von rund 50 m bis zu rund 2 m tief in das Wegesflurstück hinein. Die Strauchhecke besteht aus überwiegend heimischen Arten. Hauptbestandsbildner sind Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*). Die Sträucher sind bis zu rund 6 m hoch. Die Fläche der Strauchhecke umfasst rund 110 m² und hat einen Biotopwert von 18/m².
2. An der südwestlichen Ecke des Flurstücks 10620 befindet sich ein auch in das Wegesflurstück hineinragendes Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (Biotopwert: 20/m²). Die Fläche des Gebüschs beträgt rund 110 m². Hauptbestandsbildner sind Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).
3. An der Südgrenze des Flurstücks 10620 befinden sich zudem 2 Hunds-Rosen (*Rosa canina*) als Einzelsträucher (Fläche zusammen rund 30 m², Biotopwert: 9/m²).
4. Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1415/242 erstreckt sich eine landschaftsbestimmende den Ortsrand markierende Baumreihe aus 10 vitalen Pyramidenpappeln (*Populus nigra 'Italica'*). Es handelt sich um einen Altbestand aus wahrscheinlich etwa 70 Jahre alten bis rund 30 m hohen Pappeln mit Stammumfängen von rund 1,80 m bis 2,20 m. Die Fläche der Baumreihe beträgt rund 280 m². Gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist für diese aus nicht-heimischen Gehölzen bestehende Baumreihe ein Biotopwert von 10/m² anzusetzen.
5. Inmitten der Grünlandbrache auf dem Flurstück 10356 befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*) als alter landschaftsprägender Einzelbaum. Der Stammumfang beträgt rund 230 cm. Der Baum ist sehr stark geschädigt. Mehr als 50 % des Kronenvolumens ist beeinträchtigt. Etwa zwei Drittel der Äste sind bereits abgestorben, so dass die Vitalität des Baumes als nicht mehr ausreichend anzusehen ist.

2.3 Reliefverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und weist keine Besonderheiten auf.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Friedenstraße her über den Buchenweg erschlossen. Der Buchenweg ist ein etwa 1.030 m langer öffentlicher Fahrweg, welcher die Friedenstraße im Westen und den Mützeler Weg im Osten verbindet. Die Wegesflurstücke des Fahrweges befinden sich im Eigentum der Stadt Genthin. Die Oberfläche des Weges ist im Bereich des Plangebietes überwiegend geschottert und im Übrigen unversiegelt. Der Zustand der Wegesoberfläche ist teilweise schlecht.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen Friedenstraße/Gröblerstraße und Friedenstraße/Tulpenweg liegen fußläufig rund 400 m und 500 m vom Plangebiet entfernt. Der Bahnhof Genthin ist nach rund 1.300 m zu erreichen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Ferngasleitung

Das Plangebiet wird durch eine unterirdisch verlegte Ferngasleitung mit einem maximal zulässigen Betriebsdruck von 16 bar und einem Nenndurchmesser von 100 mm gequert. Betreiber ist die Avacon Netz GmbH. Die Trasse verläuft in den Wegesflurstücken des Buchenweges und biegt dann im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze, etwa in der Mitte des Flurstücks 2353/253 fast rechtwinklig nach Norden ab, um dann ab der nördlichen Grenze des Flurstücks 2353/253 weiter nach Osten zu führen. Der Trassenverlauf östlich des Plangebietes orientiert sich an einer bis etwa 2010 bestehenden Wegeverbindung vom Buchenweg zum Weg „An den Stiegcaveln“, die heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Die Leitung liegt in der Regel in einer Tiefe von 1 m bis 1,20 m. Nach Auskunft der Avacon beträgt der Sicherheitsabstand 3 m zu beiden Seiten, in dem in der Regel keine Gebäude errichtet und keine Bäume gepflanzt werden sollen.

Auf den Verlauf der unterirdischen Gastransportleitung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Versorgungsträger ist der Trinkwasser- und Abwasserverband (TAV) Genthin. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt.

Gasversorgung

In der angrenzenden Friedenstraße sind Ortsversorgungsleitungen der zentralen Erdgasversorgung vorhanden. Versorgungsträger ist die Avacon Netz GmbH. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Aussagen zur möglichen Sicherung der zentralen Gasversorgung der Baugrundstücke im Plangebiet ergänzt.

Elektroenergieversorgung

In den Wegesflurstücken des Buchenweges ist eine unterirdische Niederspannungsleitung vorhanden. Über diese wird auch das Hauptgebäude auf dem Flurstück 10355 bereits mit Strom versorgt. Versorgungsträger ist die Avacon Netz GmbH.

Auf dem Flurstück 124/4 südlich des Buchenweges (bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindet sich eine still gelegte Trafostation der Avacon Netz GmbH als gemauerte Turmstation.

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Aussagen zur Elektroenergieversorgung der Baugrundstücke im Plangebiet ergänzt.

Telekommunikation

Entlang des Buchenweges verläuft eine Oberleitung der Telekom. Die Telekom wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Prüfung gebeten, ob eine Bodenverlegung der Leitung möglich ist.

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Aussagen zur Versorgung der Baugrundstücke im Plangebiet mit Telekommunikationslinien der Telekom ergänzt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Wegesflurstücke 669/121 und 1750/257 befinden sich im Eigentum der Stadt Genthin. Eigentümerin der Flurstücke 10620 und 242/2 ist die PNV-Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH. Die übrigen Flurstücke haben jeweils unterschiedliche Privatpersonen als Eigentümer.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nachfolgend werden die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wesentlichen **Ziele** und **Grundsätze** der Landes- und Regionalplanung genannt.

Die **Ziele** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu beachten. Sie sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landes- und Regionalplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde.

Die **Grundsätze** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, d. h. sie können des der Gemeinde zustehenden Ermessens unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls gegen andere zu berücksichtigende Belange abgewogen werden.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) -Verordnung vom 14.12.2010-

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) ist am 16.02.2011 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Er definiert ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt insbesondere in Bezug auf die Raumstruktur, die Siedlungsstruktur, die Standortpotenziale und technische Infrastruktur sowie die Freiraumstruktur.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

- Ziele:**
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Genthin einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind als Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum festgelegt (Z 38).
 - Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Z 22).
 - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Z 23).

Grundsätze: - In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden (G 12).

- 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 (G 13).

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Ziele: - Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Z 116).

Grundsätze: - Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Luft, Klima, Wasser, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden. (G 87)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD) - Verordnung vom 17.05.2006-

Der REP MD ist mit der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 in Kraft getreten. Durch den regionalen Entwicklungsplanplan werden die sich aus dem LEP-LSA ergebenden Grundsätze und Ziele für die Planungsregion Magdeburg konkretisiert.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: - Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (G 4.2).

- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (G 4.11).

Freiraumsicherung:

Grundsätze: - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (G 4.2).

- Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. (G 4.3)

- Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann (G 4.10).

Der regionale Entwicklungsplan trifft keine zeichnerischen Festlegungen für das Plangebiet.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg - 2. Entwurf 2020

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den neuen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (2. Entwurf REP MD) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gleichzeitig die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die wie Grundsätze als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) durch die Stadt auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Für die Stadt Genthin selbst sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende in Aussicht genommenen Änderungen an **Zielen** und **Grundsätzen** von Relevanz:

Hochwasserschutz:

Gemäß Karte 1: Zeichnerische Darstellung befindet sich das Plangebiet in den Grundzügen am Südrand eines Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz.

Ziele: - Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (Z 97)

Grundsätze - Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (< 2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. (G 102)

Im weiteren Verfahren soll unter Abwägung auch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft werden, ob die Sicherung von baulichen und technischen Maßnahmen zum Schutz vor Vernässungen im Plangebiet erforderlich ist.

Das Vorhaben widerspricht nicht Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung

(Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Genthin verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Bestandteil eines Sondergebietes mit besonderer Zweckbestimmung Verkehr, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten und von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung). Alternativ könnte der Flächennutzungsplan auch im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht in Anspruch genommen.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

4.1 Konzeptüberlegungen

Die Planung sichert ein spezifisches Angebot für die Errichtung von Eigenheimen am Ortsrand mit hoher landschaftlicher Prägung.

Das Grobkonzept beinhaltet die Sicherung einer einreihigen Wohnbebauung beidseitig des Buchenweges. Die Tiefe der nördlich des Buchenweges angeordneten Wohngrundstücke (60 bis 56 m) orientiert sich insbesondere an der nördlichen Grenze des benachbarten Flurstücks 10619 und somit dem Teil der Flurstücke 10620 und 242/2, der für die langfristige Entwicklung des benachbarten Busbetriebshofes entbehrlich ist. Die Tiefe der südlich des Buchenweges angeordneten Wohngrundstücke (rund 62 m) orientiert sich an der Tiefe des bestehenden Flurstücks 10355. Aufgrund der relativ tiefen Wohngrundstücke ergeben sich bei angemessenen Grundstücksbreiten zwischen in der Regel 17,5 m und 20 m Grundstücksgrößen von in der Regel rund 1.020 m² bis 1.250 m². Die relativ kleinteiligen Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser im Wesentlichen straßenbegleitend angeordnet werden. In den hinteren Grundstücksteilen sollen zusammenhängende Gartenflächen gesichert werden.

Der vorliegende Vorentwurf wurde auf Grundlage des nachfolgenden Grobkonzeptes bearbeitet. Im Anhang werden 2 Alternativen für dieses Grobkonzept zur Diskussion gestellt. Die Stadt entscheidet im weiteren Verfahren auch unter Abwägung mit den im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Belangen über das Konzept, dass dem nachfolgenden Bebauungsplan-Entwurf zugrunde gelegt wird.

Abb. 2: Grobkonzept



4.2 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung von Wohngrundstücken. Das Baugebiet des Plangebietes wird entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete sind Baugebiete, die dem Wohnen dienen. Allgemein zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die Festsetzung dient dementsprechend dem Ziel, eine (nur) dem Dauerwohnen dienende städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sich am Nutzungskatalog des § 3 BauNVO orientiert und zukünftig die Wohnruhe gewährleistet.

Im reinen Wohngebiet können gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO einzelne Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu zählen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es drängen sich keine städtebaulichen Erfordernisse auf, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet auszuschließen.

Die reinen Wohngebiete werden jeweils bis zu einer Tiefe von 42 m festgesetzt. Diese Tiefe bietet genügend Raum für die Errichtung der Wohngebäude und der zugeordneten baulichen

Nebenanlagen. Die dahinter liegenden Teile der bis zu 62 m tiefen Baugrundstücke sollen als zusammenhängende Hausgärten im Übergang zum nördlich gelegenen Busbetriebshof und zum südlich gelegenen Freiraum von einer Bebauung freigehalten werden (siehe auch Kapitel 4.7)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die zulässige Grundfläche orientiert sich auf die direkt der Hauptanlage zugeordneten baulichen Anlagen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Bauland ist (nur) der als reines Wohngebiet festgesetzte Teil der zukünftigen Baugrundstücke.

In den reinen Wohngebieten wird zur Sicherung einer relativ aufgelockerten Bebauung mit landschaftlicher Prägung am Ortsrand eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gemäß städtebaulichem Konzept sind Grundstücksgrößen von in der Regel zwischen rund 1.020 m² und 1.250 m² geplant. Davon liegen in der Regel zwischen rund 730 m² und 850 m² im Bauland. Die GRZ von 0,3 orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf den gemäß dem Konzept geplanten Grundstücken in der Regel jeweils nicht mehr als ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von maximal zwischen 220 m² und 255 m² inkl. angebauter Terrassen zu ermöglichen. Sie sichert jedoch gleichzeitig einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, der Raum für die Begrünung inkl. Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bietet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden. Somit dürfen maximal 45 % der im Bauland liegenden Flächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Mindestens 55 % der im Bauland liegenden Baugrundstücksflächen des reinen Wohngebietes darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und ist zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen.

Anzahl der Vollgeschosse

Aus Gründen des Ortsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf maximal II beschränkt. Mittels Festsetzung dieser maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird weitgehend sichergestellt, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf ein solches Maß beschränkt bleibt, welches dem vorhandenen überwiegend kleinteiligen Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der zulässigen Bebauung für die Hauptgebäude bzw. -nutzungen inklusive angebauter Terrassen an. Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baufensterausweisung. Die vordere Baugrenze wird im reinen Wohngebiet 1 (WR 1) in einem Abstand von 10 m und im reinen Wohngebiet 2 (WR 2) in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im WR 1 wird deshalb ein größeres Abstandsmaß zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um von den zukünftigen Wohnhäusern aus gesehen größere nach Süden ausgerichtete Spielräume für die Gestaltung von Vorgärten zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Tiefe von 22 m festgesetzt. Durch diese Tiefe werden hinreichend Spielräume für die Errichtung von relativ kleinteiligen Wohnhäusern mit angebauten Terrassen ermöglicht.

Durch die hintere Baugrenze wird gesichert, dass das Wohngebäude (inkl. angebauter Terrasse) auf der vorderen Grundstückshälfte angeordnet und die hintere Grundstückshälfte von einer Bebauung weitgehend freigehalten wird. Durch diese Festsetzung werden hinreichend Spielräume für die Errichtung des Wohnhauses gemäß dem Grobkonzept ermöglicht. Gleichzeitig werden im hinteren Teil des Baulandes zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, die im Übergang zu den festgesetzten privaten Grünflächen und den angrenzenden Freiflächen Raum für die Gartengestaltung bzw. Pflanzmaßnahmen bieten.

Zu den seitlichen westlichen Plangebietsgrenzen wird mit 3 m das gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA erforderliche Mindestmaß der Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen festgesetzt. Zur Sicherung von Heckenpflanzungen an den östlichen Plangebietsgrenzen erfolgt hier die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 5 bzw. 7 m.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BauO LSA in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.5 Bauweise

Um im Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum eine relativ lockere extensive Bebauung mit vergleichsweise hoher landschaftlicher Prägung zu gewährleisten, sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für das reine Wohngebiet wird darüber hinaus relativ restriktiv als abweichende Bauweise textlich festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch wird städtebaulich gesichert, dass im Plangebiet in Anlehnung an die benachbarte ortsübliche Bauweise der Wohngrundstücke nur relativ kleinteilige Wohngebäude zulässig sind.

4.6 Verkehrsflächen / Erschließung einzelner Flurstücke

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt durch den bestehenden öffentlichen Weg „Buchenweg“. Das bestehende zwischen rund 8,8 m und 9,5 m breite Wegesflurstück wird zwischen der Friedenstraße und der östlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der Weg planungsrechtlich für die Zukunft als öffentlich gewidmete Straße gesichert.

Erfordernis einer Wendeanlage?: Der Buchenweg ist ein etwa 1.030 m langer öffentlicher Fahrweg, welcher die Friedenstraße im Westen und den Mützeler Weg im Osten verbindet. Die Oberfläche des unversiegelten Buchenweges befindet sich gegenwärtig auf einigen Abschnitten in einem schlechten Zustand. Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes ist auch ohne Wendeanlage dann gesichert, wenn die Stadt Genthin

gewährleistet, dass der Buchenweg in seiner gesamten Länge im Hinblick auf seinen Ausbauzustand gefahrlos insbesondere auch durch Müllfahrzeuge befahrbar ist. Wenn die Stadt dies nicht gewährleisten kann, wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wendehammer für die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen zu sichern! Die Stadt entscheidet im weiteren Verfahren auch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden darüber, ob ein Wendehammer erforderlich ist. Bei Erfordernis wäre im nachfolgenden Entwurf des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Wendeanlage als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Dafür müssten Nachbarflurstücke in privatem Eigentum in Anspruch genommen werden.

Verkehrerschließung einzelner Flurstücke

Bei einer Teilung der Flurstücke 242/2 und 1415/242 besteht die Gefahr einer „Verinselung“ der rückwärtigen außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücksteile. Dies wäre unzulässig.

Der Bebauungsplan wäre daher nur vollziehbar, wenn der hintere Teil des Flurstücks 1415/242 zukünftig mindestens einem der neuen Wohngrundstücke auf demselben Flurstück zugeordnet wird oder mit einem anderen Nachbarflurstück vereinigt wird.

Formal wäre es auch erforderlich, den hinteren Teil des Flurstücks 242/2 z. B. mit dem Nachbarflurstück 10620 zu vereinigen, mit dem es als Busbetriebshof bereits eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Das Flurstück 10356 ist auch über den Tulpenweg an eine öffentliche Straße angeschlossen. Für den Fall, dass durch die neu zu bildenden Wohngrundstücke im Plangebiet keine Zufahrt auf den rückwärtigen Teil des Flurstücks vom Buchenweg her mehr möglich ist, wäre die Beibehaltung der Zufahrt vom Tulpenweg erforderlich. Ansonsten wäre es auch möglich, eine 3 bis 5 m breite Zufahrt vom Buchenweg entlang der östlichen Flurstücksgrenze aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Die Fragen zur Verhinderung einer möglichen „Verinselung“ rückwärtiger Flurstücksteile sollen im weiteren Verfahren mit den betreffenden Eigentümern geklärt werden, um den Vollzug des Bebauungsplanes zu sichern.

4.7 Private Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nördlich und südlich der Baugebiete 14 m bis 20 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Diese sind jeweils den Grundstücken zugeordnet und sollen einen begrünten Übergang Richtung Norden hin zum Busbetriebshof und nach Süden in die Landschaft sichern. Die Festsetzung der privaten Grünflächen ist im Norden zur Strukturierung und Abschirmung des reinen Wohngebietes zum nördlich angrenzenden Busbetriebshof und im Süden zur Gestaltung von Übergängen vom Baugebiet zur freien Landschaft erforderlich. Dadurch werden als ein Qualitätsmerkmal der relativ tiefen Baugrundstücke im hinteren Bereich zusammenhängende relativ ruhige private Grünflächen gesichert, die Raum für die Gartengestaltung und Pflanzmaßnahmen bieten.

Die bestehende Wohnbebauung an der östlichen Seite der Friedenstraße ist als besondere Qualität durch tiefe zusammenhängende Gartenbereiche gekennzeichnet. Durch die Festsetzung privater Gärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen der relativ tiefen Grundstücke wird dieses typische städtebauliche Strukturmerkmal der angrenzenden Siedlungsbereiche aufgegriffen und für das Plangebiet weiterentwickelt.

Die Festsetzung hat zur Folge, dass bestehende aber nicht bestandsgeschützte Gebäude innerhalb dieser Fläche auf dem Flurstück 10355 nicht nachträglich legalisiert werden können und abzureißen wären. Es ist unabhängig davon auszugehen, dass ein 100 m² großer Unterstand keine untergeordnete Nebenanlage eines Wohngrundstücks ist und daher in einem reinen Wohngebiet nicht zulassungsfähig wäre.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Insbesondere zur Sicherung eines begrünten Übergangs zum nördlich angrenzenden Busbetriebshof und zum südlich angrenzenden Freiraum mit heimischen Pflanzen wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen in den privaten Grünflächen festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen.

Zur Sicherung einer allgemeinen durchgrünter Baustruktur wird darüber hinaus festgesetzt, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen ist. Die innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume sind hierbei mit anzurechnen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.

Dies bedeutet, dass auf den einzelnen gemäß Grobkonzept mindestens 1.000 m² großen Baugrundstücken jeweils mindestens 4 Bäume als Hochstämme (davon 2 bis 3 in den privaten Grünflächen) zu pflanzen sind.

Zur Sicherung eines begrünten Übergangs vom neuen Wohngebiet zu den östlich angrenzenden Freiräumen werden im reinen Wohngebiet entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze 3 bis 4 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Hecken mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität von mindestens 60 bis 100 cm Höhe mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1 m zu pflanzen.

Gehölzbestand

Die 7 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Bäume der landschaftsbestimmenden Baumreihe aus 10 Pyramidenpappeln entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 1415/242 werden zum Erhalt festgesetzt. Die Stadt Genthin ist allgemein darauf bedacht, möglichst viele große gesunde Bäume aufgrund ihrer Funktionen für das Klima, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild zu erhalten. Die Erhaltungsfestsetzung ist insbesondere zur Bewahrung des spezifischen von dieser Baumreihe ausgehenden Landschaftscharakters aber auch zur Minderung von Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen und Klima/Luft erforderlich. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume stehen mindestens rund 5 m von den überbaubaren Grundstücksflächen entfernt. Es ist nicht absehbar, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume die zukünftige Wohnnutzung der Grundstücke etwa durch Schattenwurf, Laubfall, natürlichem Astbruch oder Wurzelausbreitung unzumutbar einschränken.

Die 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Pappeln werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Die Stadt gewichtet die Sicherung von Spielräumen für die Errichtung von Wohnhäusern innerhalb des Baufensters gemäß dem Grobkonzept (vgl. Kap. 4.1) höher als den Erhalt dieser 3 Pappeln. Dadurch werden mögliche Konflikte, die sich insbesondere aus Eingriffen in das Wurzelwerk durch den Bau der Wohnhäuser und von den 3 Pappeln ausgehende allgemeine Gefahren für die Wohnhäuser vermieden. Der Verlust der Pappeln wird durch Neupflanzung von heimischen Bäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet

kompensiert. Die insbesondere das Landschaftsbild prägende Funktion der Baumreihe bleibt durch den Erhalt von 7 Pappeln gewahrt.

Die vorhandene Stieleiche auf dem Flurstück 10356 wird aufgrund der nicht mehr ausreichenden Vitalität (vgl. Kapitel 2.2) nicht zum Erhalt festgesetzt, obwohl es sich um einen prägenden Solitärbaum handelt. Bei etwaigem Erhalt würden von dem Baum unzumutbare Gefahren für die Wohnnutzung der Baugrundstücke ausgehen. Der Verlust des Baumes wird durch Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken im Plangebiet kompensiert.

Die Sträucher der entlang der südlichen Seite des Buchenweges 2 bis 3 m in das Wegesflurstück hineinragenden Strauchhecke stehen in der Regel auf der Grundstücksgrenze zwischen den Gartenflächen des benachbarten Wohngrundstücks und dem Wegesflurstück. Festsetzungen zum Erhalt dieser Strauchhecke sind städtebaulich nicht erforderlich. Eine etwaige sich mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überlagernde Festsetzung zum Erhalt der Hecke unterbleibt daher. Die Stadt Genthin strebt jedoch unabhängig davon einen weitgehenden Erhalt dieser relativ hochwertigen prägenden Hecke in Abstimmung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer an. Sie sichert daher im Vollzug des Bebauungsplanes einen die Hecke als besonderes Gestaltmerkmal weitgehend schonenden Ausbau des Buchenweges als Anliegerstraße. Es bestehen auf dem hier knapp 9 m breiten Wegesflurstück hinreichend Möglichkeiten, den Buchenweg hier als Anliegerstraße entsprechend auszubauen und gleichzeitig weite Teile der Hecke zu erhalten.

Im Bereich des vitalen Gebüschs aus heimischen Arten an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 10620 werden Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einzelner erhaltenswerter Sträucher dieses Gebüschs zum Erhalt spezifischer Merkmale des Landschaftsbildes und zur Minderung von Eingriffen. Der Erhalt einzelner Sträucher des Gebüschs ist mit der zweckbezogenen Nutzung des betreffenden Wohngrundstücks vereinbar.

Festsetzungen zum Erhalt der beiden Einzelsträucher am Südrand des Flurstücks 10620 sind städtebaulich nicht erforderlich.

4.9 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Deshalb werden nachfolgend die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 Buchstaben a bis d BauGB benannt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt! Gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Deshalb ist auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen eines Umweltberichtes oder durch einen grünordnerischen Fachbeitrag entbehrlich.

Auswirkungen auf den Menschen

Bei den Flurstücken 10355, 10620 und 242/2 handelt es sich um eingefriedete für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Grundstücke. Das Flurstück 10355 hat gegenwärtig wahrscheinlich Bedeutung als Raum insbesondere für die Freizeitbeschäftigung nur für den eng begrenzten Personenkreis der Grundstückseigentümer und -pächter sowie ihrer Gäste. Die in das Plangebiet hineinreichenden Teile der Flurstücke 10620 und 242/2 werden langfristig

für die Entwicklung des benachbarten Busbetriebshofes nicht mehr benötigt und haben gegenwärtig kaum eine Bedeutung für den Menschen.

Die Brachfläche auf dem Flurstück 10356 hat Bedeutung für den Menschen als potentielle Ackerfläche (Gewinnung von Lebensmitteln oder Energiepflanzen) oder Grünlandfläche (Gewinnung von Futter für die Nutztierhaltung). Die Ackerfläche auf den Flurstücken 1415/242 und 2353/253 dient der Gewinnung von Lebensmitteln oder Energiepflanzen für den Menschen. Das biologische Ertragspotential der Landwirtschaftsflächen ist relativ gering (Bodenzahl <28).

Eine weitere Bedeutung für den Menschen ergibt sich aus der Lage des Buchenweges innerhalb des Plangebietes. Der Buchenweg übernimmt Erschließungsfunktionen auch für östlich vom Plangebiet gelegene Grundstücke. Insofern hat das Plangebiet auch lokale Bedeutung als Transitraum für den Verkehr und als Trasse von Versorgungsleitungen.

Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld).

Im Ergebnis hat das Plangebiet insgesamt eine **mittlere** Bedeutung für den Menschen.

Bei Durchführung der Planung wird ein neues kleines Wohngebiet mit maximal rund 13 neuen Baugrundstücken geschaffen. Dadurch wird die Neuansiedlung von bis zu rund 13 Familien am Stadtrand der Kernstadt Genthin ermöglicht. Dies trägt zur Bedienung einer gegenwärtig erhöhten Nachfrage nach Wohngrundstücken in Genthin bei. Die Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen insbesondere der einheimischen Genthiner Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen im Einfamilienhaus in noch relativ zentraler Lage ist mit positiven Effekten für den Menschen verbunden.

Es wird davon ausgegangen, dass auch durch den Betrieb des benachbarten Busbetriebshofes im Hinblick auf Immissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftigen Nutzer der neuen Wohngrundstücke zu erwarten sind. Dies wäre bei Erfordernis auch in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im weiteren Verfahren zu untersetzen.

Im weiteren Verfahren soll unter Abwägung auch in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft werden, ob die Sicherung von baulichen und technischen Maßnahmen zum Schutz vor Vernässungen im Plangebiet erforderlich sind (vgl. hierzu Kapitel 3.1 unter Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg - 2. Entwurf 2020).

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nach gegenwärtigem Sachstand nicht ableitbar.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Zu den bestehenden Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2.

Durch die Planung können im Bereich des festgesetzten reinen Wohngebietes maximal rund 4.410 m² vegetationsbedeckten Boden (Ruderalfluren, Rasen- und Ackerfläche) neu versiegelt werden. Der Vollzug der Planung erfordert zudem die Fällung von 3 Pappeln, einer stark geschädigten Eiche und einzelner Sträucher. Das Schutzgut Biotope wird durch den Verlust dieser Gehölze, den Verlust von vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung und die Umgestaltung von Ruderal- und Grasfluren zu intensiver bewirtschafteten Gartenflächen erheblich beeinträchtigt.

Die bestehende Biotopstruktur im als Bauland festgesetzten Teil des Bebauungsplanes liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Ein Artenschutzgutachten wird daher im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für entbehrlich erachtet.

Auf den Ruderalfluren können Vorkommen von Bodenbrütern oder Zauneidechsen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Ruderalfluren haben auch Bedeutung als Lebensraum für Tagfalter und weitere Insekten. Die benachbarten Ruderalfluren auf dem Flurstück 10356 bieten bei Vorkommen im Plangebiet jedoch hinreichend Ausweichmöglichkeiten für die genannten Arten. Die Gehölze können allgemein Bedeutung als Lebensraum insbesondere von Vögeln haben. Im Vollzug des Bebauungsplanes sind ggf. Untersuchungen vorzunehmen und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu benennen. Hierzu gehört auch, dass Baumfällungen, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen sind, um Beeinträchtigungen einzelner Individuen europäischer Vogelarten oder ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Auswirkungen auf den Boden

STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG, S. 13²: „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 Kultur-geschichte 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.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird als gering eingeschätzt bzw. mit der Wertstufe 1 und einer Acker- bzw. Grünlandzahl von < 28 bewertet.

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.“

Das Bodenpotential ist durch die Acker- und Wiesennutzung, die vorhandene Bebauung und die Fahrwege teilweise nachhaltig anthropogen überprägt. Dies hat zu einer erheblichen Veränderung des Bodenkörpers (insbesondere im Oberboden) geführt. Es ist zudem davon auszugehen, dass durch die Garten- bzw. landwirtschaftliche Nutzung eine Reihe von Fremdsubstanzen in den Boden eingetragen wurden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits rund 270 m² Bodenfläche durch Gebäude versiegelt. Darüber hinaus wird eine Fläche von rund 920 m² durch die hier teilbefestigte Fahrbahn des Buchenweges eingenommen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Böden sind Verwitterungsprodukte der an der Erdoberfläche anstehenden geologischen Formationen. Dementsprechend sind neben dem Ausgangsgestein die Faktoren Klima,

² STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG: 6. Änderung Flächennutzungsplan Genthin, Begründung Vorentwurf Umweltbericht, Juli 2021

Wasser, Relief sowie Flora und Fauna entscheidend für die Genese der Böden. Sie nehmen eine zentrale Stelle im Stoffkreislauf ein. Folgende Hauptfunktionen sind zu nennen:

- * Standort für natürliche Vegetation und Nutzpflanzen
- * Lebensraum für Bodenorganismen
- * Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- * Filter und Puffer für Schadstoffe („Schadstoffsenke“)
- * landesgeschichtliche Urkunde

Für die Bewertung der dargestellten Bodenfunktionen werden folgende Indikatoren herangezogen:

Bewertungskriterien	Wertigkeit (natürlicher Boden)
Natürliche Ertragsfunktion	gering
Biotische Lebensraumfunktion	mittel
Speicher- und Reglerfunktion (Schadstoffpuffer)	gering
Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Winderosion	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Erosion durch Wasser	mittel
Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkung	mittel

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die **mittlere** Wertstufe.

Die Planung ermöglicht im Bereich des festgesetzten reinen Wohngebietes eine Neuversiegelung von bis zu rund 4.410 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden. Die Summe ergibt sich wie folgt:

Die reinen Wohngebiete umfassen eine Fläche von rund 10.400 m². Für die Baugebiete wird inklusive der Überschreitungsmöglichkeit insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine GRZ von höchstens 0,45 ermöglicht. Somit kann höchstens eine Grundfläche von maximal 4.680 m² (10.400 m² x 0,45) durch bauliche Anlagen überdeckt werden. In den Baugebieten ist bereits eine Grundfläche von rund 270 m² durch bauliche Anlagen überdeckt (bestehende Gebäude auf dem Flurstück 10355). Aus der Differenz der maximal zulässigen Überbauung (4.680 m²) und der bestehenden Versiegelung (270 m²) ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von maximal rund 4.410 m². Die mögliche Bodenversiegelung wird durch Begrenzung der GRZ auf 0,3 und die Sicherung von privaten Grünflächen gemindert.

Zusätzlich ist zu erwarten, dass der Buchenweg im Zuge des erforderlichen Straßenausbaus überwiegend versiegelt wird.

Der dauerhafte Verlust von natürlichen Bodenfunktionen (hier Boden mittlerer Wertstufe) durch Neuversiegelung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet selbst und seinem relevanten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und dem Gehölzbestand hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Aussagen vor. Es wird davon ausgegangen, dass dieser um die 2 m beträgt. Das Grundwasser ist aufgrund eines relativ geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Dem Schutzgut Wasser wird im Ergebnis eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Die Neuversiegelung von maximal rund 4.410 m² Böden führt zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberfläche und damit zu einer potentiellen Verminderung der Grundwasserneubildung. Bei vollständiger Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist im Hinblick auf die nur zulässige kleinteilige Bebauung bei einer GRZ von 0,3 möglich und beabsichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers könnte bau- und betriebsbedingt auch durch Stoffeinträge erfolgen. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und sind auch aufgrund der zulässigen baulichen Anlagen nach ihrer Art unerheblich. Sie können durch eine umsichtige Einrichtung der Baustellen und der sachgerechten Lagerung von Materialien minimiert werden. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Stoffeinträge zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt in Bereich von Genthin bei rund 550 mm. Die meisten Niederschläge fallen im Juni und Dezember. Die trockensten Monate sind im Mittel April, Mai, September und Oktober. Die Jahresmitteltemperaturen liegt bei rund 8,5 °C. Die Jahresamplitude liegt bei etwa 22° C, so dass von einem kontinentalen Temperaturjahresgang gesprochen werden kann. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage im Übergangsbereich von überwiegend durchgrünten Siedlungsgebieten zu relativ großflächigen Offenlandflächen gekennzeichnet. Die Offenlandflächen wirken sich durch kaltauftliefernde Eigenschaften positiv aus. In den Siedlungsbereichen mit ihren versiegelten Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzweiliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln). Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich von den mikroklimatisch vorbelasteten Siedlungsbereichen zu einem Kaltluftentstehungsgebiet mit lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

Die bestehenden Gehölze im Plangebiet wirken sich positiv auf das Mikroklima aus (Kühlung der oberflächennahen Luft durch Beschattung und Transpiration, Bindung von Luftschadstoffen, Windschutz).

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung, seiner Lage am Rande eines durchgrünten Siedlungsgebietes sowie der Nachbarschaft zu ausgedehnten Offenlandflächen bei geringer lufthygienischer Vorbelastung als **gering- bis mittelwertig** einzustufen.

Die Neuversiegelung kann das Lokalklima durch Reduzierung von Kaltluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch insbesondere aufgrund des noch relativ geringen Umfangs des Vorhabens und der relativ extensiven kleinteiligen Bebauung in Verbindung mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist von Osten relativ weiträumig und von Westen nur sehr engräumig vom Buchenweg her wahrnehmbar. Es ist ein Ausschnitt des Übergangs von den durch die Friedenstraße erschlossenen Siedlungsbereichen zur östlich angrenzenden freien Landschaft. Der Ortsrand im engeren Sinne wird insbesondere durch die rückwärtigen Gartenbereiche der tiefen Wohngrundstücke an der Gartenstraße mit umfangreichem Gehölzbestand und die neue Bushalle des Busbetriebshofes geprägt. Die von Mauern umgebene Bebauung auf dem Flurstück 10355 wirkt hier auf den Betrachter noch als Fremdkörper. Die weithin sichtbare Pappelreihe im Plangebiet ist von Osten her ein wesentliches den Übergang vom Offenland zum Siedlungsbereich markierendes Landschaftselement. Als weitere besondere landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet können die Hecken entlang des Buchenweges und der Stieleichensolitär benannt werden.

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung eines durchgrünten Wohngebietes (bis zu 13 Baugrundstücke) mit relativ kleinteiliger extensiver Bebauung am Ortsrand verändert. Die prägende Funktion der Baumreihe bleibt durch den Erhalt von 7 Pappeln gewahrt. Die Änderung überschreitet aufgrund der nur relativ engräumigen Wahrnehmbarkeit der neuen Wohngrundstücke in Verbindung mit Baumpflanzungen und der Nachbarschaft zu Wohngrundstücken die Schwelle der Erheblichkeit nicht.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet selber und in seinem Umgebungsbereich keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt sind, sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht im relevanten Umfeld von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. Insofern sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung sichert die geordnete Ergänzung bestehender Wohnsiedlungsflächen am Rand der Kernstadt unter Einbeziehung bestehender Siedlungsansätze und Nutzung vorhandener Verkehrswege. Es wird ein neues Eigenheimgebiet mit bis zu 13 Wohngrundstücken in aufgelockerter Wohnbebauung mit relativ hoher landschaftlicher Prägung gesichert.

Die Planung erfordert die Ertüchtigung des Buchenweges als Anliegerstraße mit den erforderlichen Medien der technischen Infrastruktur.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von bis zu 4.410 m² Boden, verbunden mit dem Verlust von Ruderal- und Grasfluren sowie Ackerflächen. Es werden insgesamt 4 Bäume gefällt und einzelne Sträucher gerodet. Bestehende Ruderal- und Grasfluren werden zu relativ extensiv bebauten durchgrünten Wohngrundstücken mit Bäumen auf den bewirtschafteten Gartenflächen umgewandelt.

Mit der Planung wird ein Angebot zur Umwandlung von rund 3.200 m² landwirtschaftlich genutzter Fläche (Intensivacker) gesichert.

Soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen lassen positive Auswirkungen durch Schaffung von nachgefragten Eigenheimgrundstücken in noch relativ zentraler Lage der Stadt Genthin erwarten. Die Planung ermöglicht darüber hinaus die Legalisierung einzelner nicht bestandsgeschützter Gebäude auf dem Flurstück 10355.

Auswirkungen auf die Grundstücksstruktur

Der Vollzug der Planung erfordert eine Neuordnung der Grundstücksstruktur unter Einbeziehung von 4 verschiedenen Eigentümern.

6. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Reines Wohngebiet	10.400
(davon überbaubare Grundstücksfläche)	(5.100)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten	4.300
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.700
Gesamt	16.400

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FN	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Landesrecht

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 14.12.2010

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Genthin von 2016

Sonstiges

STEPHAN WESTERMANN STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG: 6. Änderung Flächennutzungsplan Genthin, Begründung Vorentwurf Umweltbericht, Juli 2021

Anhang: Grobkonzept: Alternativvariante 1



Grobkonzept: Alternativvariante 2

