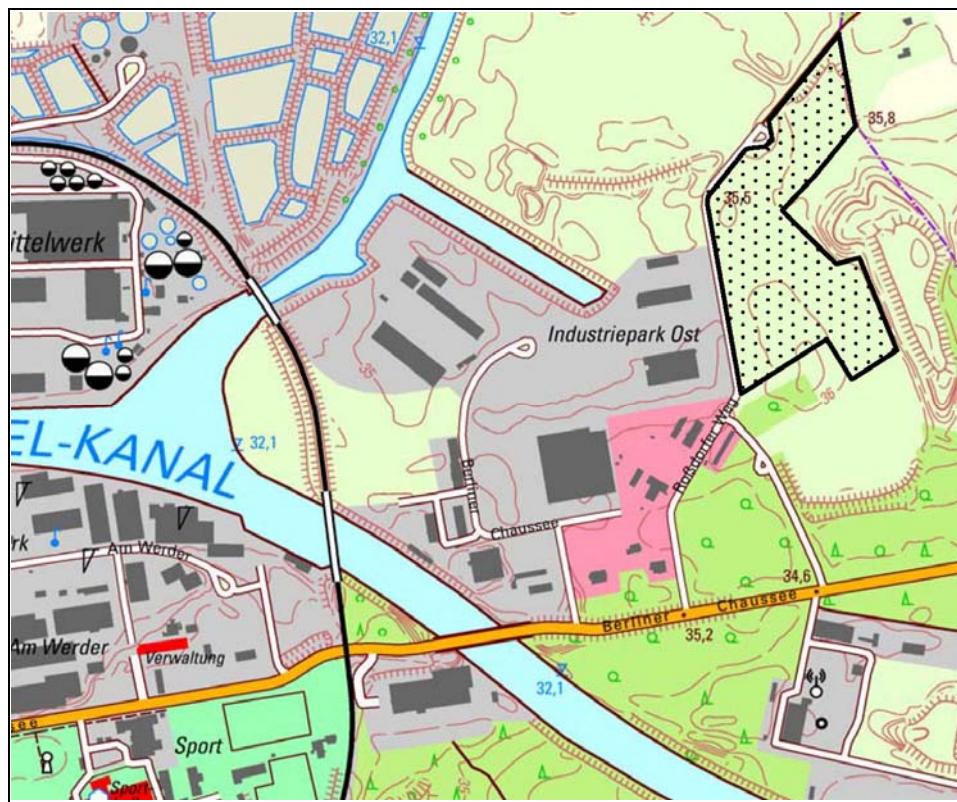




**Stadt Genthin  
Landkreis Jerichower Land**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.105 "Industriepark Ost"**

**Vorentwurf – Juni 2025**



Auszug aus der topographischen Karte  
[TK10/2023] © LVerMGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18-6843-2011-5

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung der Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.105	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung der Voraussetzungen für die Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	7
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	7
6.2. Belange von Natur und Landschaft	7
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	7
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
9. Flächenbilanz	8
Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes	9

## **Begründung der Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.105 Industriepark Ost - Stadt Genthin**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.105 umfasst im Wesentlichen das Gebiet der ehemaligen Zuckerfabrik Genthin mit einer Gesamtfläche von 34,6 Hektar. Der Plan wurde in den Jahren 2006/2007 mit der Zielsetzung aufgestellt, die inzwischen brachgefallene Industriefläche für eine Biogasanlage nachzunutzen. Er wurde mit öfflicher Bekanntmachung vom 30.11.2007 rechtsverbindlich. Die Biogasanlage wurde nicht umgesetzt. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes, die am 11.10.2013 in Kraft trat, beinhaltete eine Anpassung der Erschließung auf einer Teilfläche von 0,65 Hektar. Sie betrifft nicht die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes, die mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.12.2015 rechtsverbindlich wurde, sieht eine Anpassung der Erschließung im Bereich des Roßdorfer Weges und den Ausschluss der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im gesamten Plangebiet vor. Der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird begründet durch die besondere Lagegunst des Gebietes am Elbe-Havel-Kanal und die Planungsziele der Stadt Genthin im Industriepark Ost vornehmlich störende Industriebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind, anzusiedeln. Dieses Planungsziele werden grundsätzlich weiterhin verfolgt. Da auf den Flächen westlich des Roßdorfer Weges für den derzeit absehbaren Bedarf ausreichend Industrieflächen vorgehalten werden und sich auch dort der Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal befindet, ist für den Teil des Gebietes östlich des Roßdorfer Weges eine kurz- oder mittelfristige Umsetzung einer industriellen Entwicklung nicht zu erwarten. Da es sich bei diesen Flächen um ehemals gewerblich genutzte Konversionsflächen handelt, ist eine Eignung als Baufläche gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob eine Nutzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als übergangsweise Nutzung sinnvoll ist, bis ein Bedarf für weitere Industrieflächen besteht.

Der Sachverhalt wurde in der als Arbeitspapier vorliegenden Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geprüft. Für die Fläche wurde eine Eignung für diesen Zweck festgestellt, da

es sich um eine Konversionsfläche handelt. Der Bebauungsplan Nr.105 soll im Ergebnis mit dem Planungsziel der Rücknahme der Ausschlüsse von Photovoltaik-Freiflächenanlagen für die Teilfläche östlich des Roßdorfer Weges geändert werden.

Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Betriebsdauer von zunächst 30 Jahren und folgenden Kennziffern

Leistung: ca. 4.999,56 kWp installierte Leistung  
Stromproduktion: ca. 5.566.824 kWh/Jahr  
CO<sub>2</sub> Einsparung: ca. 2.616.262 kg/Jahr  
Versorgungskapazität: ca. 750 Haushalte

Der Netzanschluss ist im Industriegebiet möglich. Weiterhin ist die Errichtung eines Batteriespeichers vorgesehen, der der Netzstabilisierung dienen und nach Zubau der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine zeitlich verschobene Einspeisung des erzeugten Stroms gewährleisten soll.

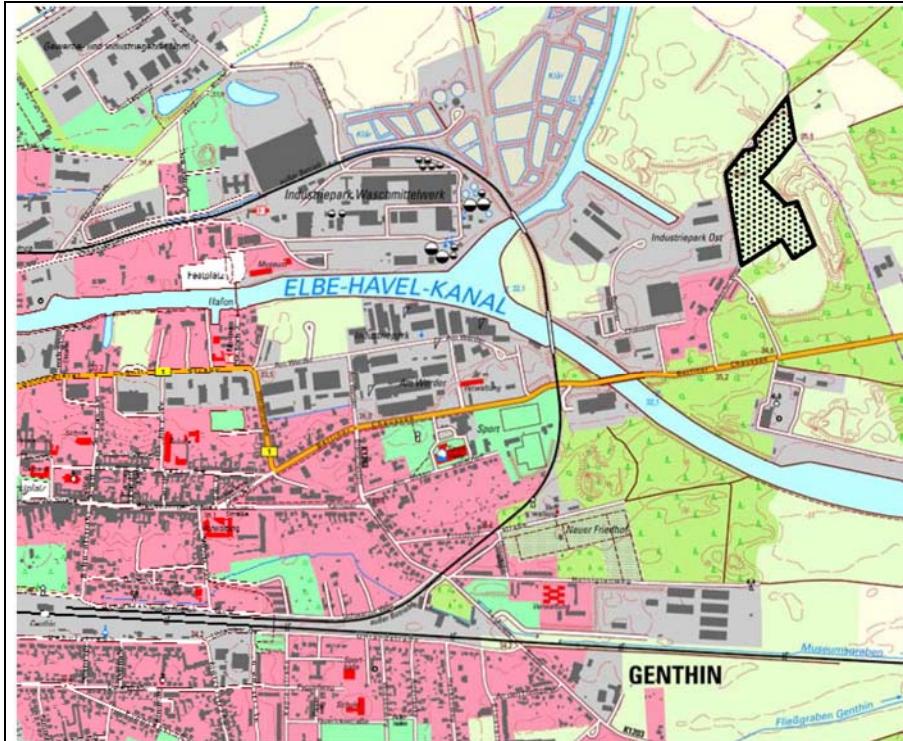
Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 2 des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG). Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Zwischennutzung nicht zu erwarten, da es sich bei der Fläche um ein festgesetztes Industriegebiet handelt.

Zur Finanzierung der Planänderung hat die Stadt Genthin einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Bauherrn einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Genthin mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst die westlich des Roßdorfer Weges gelegenen eingeschränkten Industriegebiete Gle7 auf den Flurstücken 111/27, 111/36 und 10156 der Flur 2, Gemarkung Genthin.

### Lage in der Stadt



[TK10/2023] ©  
LVerMGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
A 18-6843-2011-5

An den Änderungsbereich grenzt im Westen die Erschließungsstraße Roßdorfer Weg an. Nordwestlich befinden sich weitere Brachflächen des Industrieparks Ost. Im Südwesten befinden sich durch Landwirtschaftsbetriebe nachgenutzte Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik.

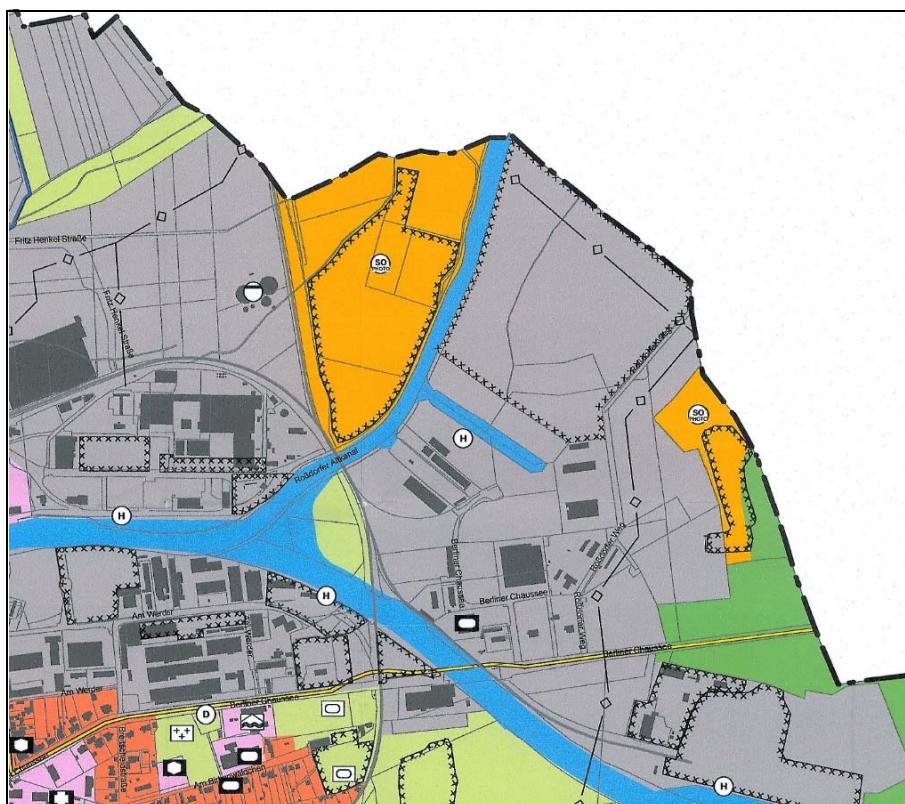
Angrenzende Nutzungen an den Änderungsbereich sind Sekundärnutzungen auf der ehemaligen Zuckerfabrik:

- im Norden Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten Brachflächen in fortschreitender, ruderalerisierter Entwicklung, diese sind im Flächennutzungsplan teilweise als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.
- im Süden Brachflächen teilweise mit Gebäuderesten und Resten der Versiegelung sowie Wald

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes nicht.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Genthin



[ALK 2023] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18-6843-2011-5

Der Flächennutzungsplan der Stadt Genthin stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Planvorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5,2 Hektar. Das Gebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Flächen werden im Bestand nicht genutzt, so dass sich eine ruderale Vegetation entwickelt hat. Bauliche Reste und Oberflächenbefestigungen der ehemaligen Zuckerfabrik sind teilweise noch erhalten.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Für die Änderung des Bebauungsplanes haben die Bodenverhältnisse keine erhebliche Bedeutung. Sie bedürfen daher keiner erneuten Behandlung im Änderungsverfahren.

### **4. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Ausnahme der im Änderungsbereich gelegenen Flächen östlich des Roßdorfer Weges von dem in der 2.Bebauungsplanänderung verfügten Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Planungsziele der 3.Planänderung wurden unter Punkt 1.2. der Begründung erläutert. In der als Arbeitspapier vorliegenden Konzeption für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde die Fläche für eine Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen empfohlen. Auch östlich grenzen Flächen an das Gebiet an, die im Flächennutzungsplan der Stadt Genthin als Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt wurden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, die Flächen als Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen darzustellen. Dies wurde aus folgenden Gründen verworfen:

Die Stadt Genthin beabsichtigt an der grundsätzlichen Zielsetzung der Nutzung der Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik als Industriegebiet festzuhalten und sieht die Nutzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Übergangsnutzung an, da ein kurz- oder mittelfristiger Bedarf für eine industrielle Nutzung nicht erkennbar ist. Die Flächen sind durch den Roßdorfer Weg erschlossen und allgemein für eine industrielle Nutzung geeignet.

Die Festsetzung von Sondergebieten ist gemäß der einschlägigen Rechtsprechung nur dann zulässig, "... wenn sich der planerische Wille der Stadt nicht mit einer auf die Baugebietarten der § 3 bis 10 BauNVO gestützten Festsetzung erreichen lässt." Der planerische Wille der Stadt ist vorliegend die übergangsweise Nutzung der Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Diese planerische Zielstellung ist für die Teilfläche im Rahmen der bisher rechtsverbindlichen Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet zulässig. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind gewerbliche Nutzungen, die gemäß § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO in Industriegebieten allgemein zulässig sind. Da es sich um nicht störende Betriebe handelt, sollten sie in Industriegebieten nicht in einem gebietsprägendem Umfang zugelassen werden. Ein gebietsprägender Umfang setzt in der Regel die Nutzung eines Gebietsanteils von ca. 50% des Baugebietes voraus. Dies ist nicht gegeben. Die Fläche umfasst mit 5,2 Hektar einen Anteil von ca. 8% der gesamten industriellen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr.105. Sie ist damit nicht als gebietsprägend einzustufen. Die Umsetzung des städtischen Planungszieles ist somit durch die Festsetzung als Teil des Industriegebietes gewährleistet.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

## **6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

### **6.2. Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Aufhebung des Verbotes für Photovoltaik- Freiflächenanlagen auf einer Teilfläche des Industrieparkes östlich des Roßdorfer Weges. Der zulässige Versiegelungsgrad durch Gebäude einschließlich der Stellplätze und Zufahrten wird nicht geändert, so dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, bleiben unverändert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht betroffen, da die maximale Gebäudehöhe nicht geändert wird. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 ist somit nicht erforderlich.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes

- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar. Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.105 "Industriepark Ost" der Stadt Genthin steht die Nutzung regenerativer Energien als Übergangsnutzung im Vordergrund. Die Belange der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze werden durch die Beibehaltung der perspektivischen Nutzung als Industriegebiet beachtet. Wesentliche weitere Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	34,6 Hektar
• Fläche des Änderungsbereiches	5,2 Hektar

## **TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes**

### **Inhaltsverzeichnis**

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	10
1.1.	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	10
1.2.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	10
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	11
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	11
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.1.1.	Schutzgut Biotope	14
2.1.2.	Schutzgut Arten	14
2.1.3.	Schutzgut Boden	14
2.1.4.	Schutzgut Wasser	14
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	15
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	15
2.1.7.	Schutzgut Mensch	15
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Ergänzende Angaben	18
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	18
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	18
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

## 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Ermöglichung der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einschließlich eines Batteriespeichers im Änderungsbereich östlich des Roßdorfer Weges

### 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

- Änderung der textlichen Festsetzung B2 für den Teilbereich östlich des Roßdorfer Weges, die bisher einen Ausschluss der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festsetzt

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Industrieparkes Ost. Er umfasst eine ehemals industriell genutzte Brachfläche östlich des Roßdorfer Weges.

[DOP/2023] © LVerMGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18-6843-2011-5

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

Für den vorstehenden Planungsinhalt werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Gesamtfläche des Bebauungsplanes  
Fläche des Änderungsbereiches

34,6 Hektar  
5,2 Hektar

## **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.4.1. Gesetzliche Grundlagen**

- **Schutzgut Mensch**

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund der Entfernung zu Gebieten, in denen schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden sind, ist ein Untersuchungsbedarf nicht gegeben.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Boden**

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden.

- **Schutzgut Wasser**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

- **Schutzgut Landschaftsbild**  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

**Ziel des Umweltschutzes:**

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

**Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:**

Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)

**Ziel des Umweltschutzes:**

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

**Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:**

Das Plangebiet ist derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### beschlossener Regionaler Entwicklungsplan

Im beschlossenen Regionalen Entwicklungsplan sind keine gebietsbezogenen Ziele für das Plangebiet festgesetzt. Das Gebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Genthin wurde 1998 erstellt. Die grundlegenden Beobachtungen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

##### Landschaftsplan der Stadt Genthin (1998)

Der Landschaftsplan der Stadt Genthin sieht das Plangebiet entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Siedlungsfläche vor. Mit diesem Planungsziel bestehen keine erheblichen Konflikte.

##### Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### **2.1.1. Schutzgut Biotope**

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Industriegebiet. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### **2.1.2. Schutzgut Arten**

##### Bestand und Bewertung

Erhebungsrelevant im Plangebiet sind die im Gebiet befindlichen Gehölze, die aus verbreiteten standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehen. Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Die Gehölze unterliegen der Satzung der Stadt Genthin zum Schutz des Baumbestandes – Baumschutzsatzung vom 28.04.2016 soweit sie einen Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen.

##### Artenschutzrelevante Tierarten

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze weisen ein Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Kleinsäuger auf. Eine Bestandskartierung ist nicht erforderlich, da aus der Änderung keine erhöhten Beeinträchtigungen des Bestandes resultieren.

#### **2.1.3. Schutzgut Boden**

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

##### Ablagerungen / Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet. Östlich grenzt eine Fläche an, für die ein Altlastenverdacht besteht.

#### **2.1.4. Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die zulässige Versiegelung

wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes, die eine Bestandsaufnahme erfordern würde, ist nicht erkennbar.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

##### Erholung

Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

##### Immissionsschutz

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Aus der Änderung resultieren keine zusätzlich zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung beinhaltet die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die zulässige Versiegelung wird nicht geändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

### Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Diese verändern sich durch die Planung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht erheblich. Der zulässige Grad der Versiegelung und der Umfang des Verlustes an Offenlandflächen bleibt gleich. Die zulässigen Beeinträchtigungen des faunistischen Artenschutzes ändern sich gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten nicht.

### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Da der Umfang zulässiger Bodenversiegelungen sich nicht ändert, ist kein höherer Eingriff zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes ist in gleichem Umfang eine Versiegelung von Böden durch die industrielle Nutzung zulässig.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

### Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser würden nur bei einer Zunahme der versiegelbaren Flächen oder bei der Zulässigkeit von Vorhaben entstehen, die Stoffe lagern oder verarbeiten, von denen eine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Dies ist nicht gegeben.

### Schutzgut Klima, Luft

Da der Grad der zulässigen Versiegelung nicht erhöht wird und keine Zulässigkeiten für Betriebe, die Luftschatzstoffe emittieren, neu begründet wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht erkennbar.

### Schutzgut Mensch

Durch die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen kann die umgebende Wohnbebauung durch Blendwirkungen beeinträchtigt werden. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnnutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber den zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist durch die Änderung kein erhöhter Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geeignet sind.

### baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschieben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

### anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Möglichkeiten zur Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden im Rahmen des Standortkonzeptes für Freiflächen solaranlagen (August 2023) durch die Stadt Genthin geprüft. Im Rahmen der Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt. Unter Punkt 4.3. Nr.1 führt das Standortkonzept aus, dass für die 5 Hektar große Teilfläche des Industrieparkes Ost östlich des Roßdorfer Weges kein Erfordernis gesehen wird, die Fläche für die Ansiedlung von Industriebetrieben vorzuhalten und dass die Fläche als Konversionsfläche auf der ehemaligen Zuckerfabrik besonders für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet ist.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungs umfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächen bedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Hierbei wurde festgestellt, dass durch die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Flächen eines bisher festgesetzten Industriegebietes bei gleichbleibender Grundflächenzahl kein plangegebener Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsteht.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind. Dies ist nicht gegeben.

#### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes östlich des Roßdorfer Weges. Die versiegelte Fläche verändert sich gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff nicht. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Stadt Genthin, Juni 2025