

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ der Stadt Sangerhausen**



## **Begründung Vorentwurf**

Januar 2021

Plangeber: Stadt Sangerhausen  
Markt 7a - Neues Rathaus  
06526 Sangerhausen

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 15  
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Geogr.  
Christine Freckmann  
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Grünordnung

Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43  
„Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“  
der Stadt Sangerhausen**

Vorhaben-Nr.: 20-381

Bearbeitungsstand: **Vorentwurf**  
Januar 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Teil A Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe.....	3
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
<b>3</b>	<b>Planungsziele und -zwecke</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>4</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	4
4.2	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	4
4.3	Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) .....	4
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) .....	5
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
5.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
5.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.....	5
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP) .....	6
5.2	Sonstige städtebauliche Planungen .....	8
5.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
5.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	8
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Bestandssituation</b> .....	<b>9</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse .....	9
6.2	Vorhandene Nutzungen und Bebauung .....	9
6.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	9
6.3.1	Äußere Erschließung .....	9
6.3.2	Innere Erschließung.....	9
6.3.3	Ruhender Verkehr .....	10
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	10
6.4	Technische Infrastruktur.....	10
6.5	Natur und Landschaft.....	10
6.6	Grundwasser / Oberflächenwasser .....	11
6.7	Bergbau, Boden, Baugrund und Altlasten .....	11
<b>7</b>	<b>Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43</b> .....	<b>12</b>
7.1	Zielstellung.....	12
7.2	Planungskonzept .....	12
<b>8</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>15</b>
10.1	Natur und Landschaft.....	15

10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt .....	16
10.3	Ortsbild .....	16
10.4	Verkehr .....	16
10.5	Belange der Bevölkerung .....	17
10.6	Wirtschaft.....	17
<b>11</b>	<b>Finanzierung und Durchführung .....</b>	<b>17</b>

**Teil B Begründung - Umweltbericht**

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und " 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>18</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	18
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	18
<b>2</b>	<b>Weiteres Vorgehen .....</b>	<b>19</b>

## **Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A**

---

### **1 Planungsanlass und -erfordernis**

Die Autohaus Gruppe Liebe GmbH betreibt im Gewerbegebiet „Helme-Park“ in Sangerhausen seit dem Jahr 1994 ein Autohaus mit angeschlossenem Werkstattbetrieb. Der Standort fungiert darüber hinaus als Stammsitz der Autohaus Gruppe. Zukünftig soll der Standort um ein Gebrauchtwagenzentrum inklusive PKW-Aufbereitung, Werkstatt, Lackiererei, Twinner-Space, Büro- und Ausbildungsräume sowie KfZ-Lager erweitert werden.

Das Vorhaben ist für den Fortbestand des Betriebes, des Einsatzes neuester Technologien im Bereich der KfZ-Aufbereitung und Vermarktung sowie zur Beschäftigungssicherung dringend geboten. Zudem werden weitere Arbeitsplätze geschaffen und die Kooperation mit dem Christlichen Jugenddorfwerkes Deutschland e.V. (CJD) - Ausbildungszentrum Sangerhausen intensiviert.

Die zu überplanende Fläche grenzt im Osten direkt an das Gewerbegebiet „Helme-Park“ an. Dieses Gewerbegebiet wurde über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4a Gewerbegebiet „Martinsrieder Weg“ entwickelt.

Die Vorhabenfläche wird derzeit durch das Rosarium Sangerhausen zur Rosenanzucht genutzt und ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 wird das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen erweitert und damit die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbebestandes „Autohaus Liebe“ geschaffen.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

#### **2.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 befindet sich in westlicher Randlage des Stadtgebietes Sangerhausen.

Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Helme-Park an und bildet zukünftig die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Sangerhausen

- Vollständig: 152, 154, 64/38
- Teilweise: 153, 155, 156

#### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kyselhäuser Straße (L 151)
- im Osten durch den Hungergraben, an den östlich das Gewerbegebiet „Helme-Park“ anschließt
- im Süden und Westen durch Ackerfläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 Planungsziele und -zwecke

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ werden vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbestandortes „Autohaus Liebe“
- Herstellung der städtebaulichen und nachhaltigen Ordnung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Helme-Park“ gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Entwicklung einer Baustruktur unter Berücksichtigung der Planungen des Vorhabenträgers, die sich in die umgebende Bebauung (Gewerbegebiet) einfügt
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung sowie der technischen Erschließung des Plangebietes
- Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben und Planungen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

### 4 Planverfahren

#### 4.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Sangerhausen am 14.11.2019 gefasst (Beschluss-Nr. 3-5/19).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Sangerhausen „Sangerhäuser Nachrichten“ Nr. 12/2019 vom 18. Dezember 2019 erfolgt.

#### 4.2 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt.

#### 4.3 Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis einschließlich .....statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Sangerhausen „Sangerhäuser Nachrichten“ Nr. ....

Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Sangerhausen eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat am .....den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... gebilligt und ihn zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand vom ..... bis einschließlich ..... statt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Sangerhausen „Sangerhäuser Nachrichten“ Nr. ... vom ..... erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der Planung erfolgte mit Schreiben vom .....

### **5 Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben**

#### **5.1 Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören Regionale Entwicklungspläne dazu.

##### 5.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Mansfeld-Südharz wird der Planungsregion Harz zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Sangerhausen als Mittelzentrum (Z 37).

Die Stadt Sangerhausen gilt als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Der Standort ist mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten (Z 57).

### 5.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) verankerten Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten sowie die dort formulierten Grundsätze zu berücksichtigen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (**REP Harz**) in der Beschlussfassung vom 9. März 2009 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in Kraft gesetzt. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REP Harz trat durch öffentliche Bekanntmachung vom 22. Mai/29. Mai 2010 in Kraft.

Der REP Harz wurde um den Teilbereich Wippra mit Beschlussfassung vom 17. Mai 2011 ergänzt. Die Ergänzung trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23. Juli/30. Juli 2011 in Kraft.

Das Aufstellungsverfahren zum **Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“** als Teilfortschreibung des REP Harz wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 08. Dezember 2011 eingeleitet. Mit Öffentlicher Bekanntmachung der Planungsabsicht vom 18. Dezember 2011 bzw. am 24. Dezember 2011 wurde das Verfahren zur (Teil-) Fortschreibung des REP Harz zum „Sachlichen Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ eingeleitet. Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ trat durch öffentliche Bekanntmachung am 22./29. September 2018 in Kraft.

Im Regionalen Entwicklungsplan Harz sind für das Plangebiet folgende relevante Ausweisungen erfolgt:

Im System Zentraler Ort nimmt Sangerhausen die Funktion eines Mittelzentrums ein. Zudem wird Sangerhausen dem Ländlichen Raum mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Pkt. 4.1.2 - G 1) zugeordnet. *Die Entwicklung dieser ländlichen Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben (Pkt. 4.1.2 - G 2).*

*Darüber hinaus sind die zentralen Orte (so auch das Mittelzentrum Sangerhausen) als Versorgungs-, Wachstums- und Entwicklungskerne des ländlichen Raumes vorrangig zu stärken (Pkt. 4.1.2 - Z 5). Mittelzentren sind als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu stärken. Sie sind zudem Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Pkt. 4.2 - Z 6).*

*Gemäß Grundsatz G 8-1 ist zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie einem ausreichend vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. ... G 8-7 Die Sicherung und Schaffung neuer, zukunftsorientierter Arbeitsplätze ist vorrangig zu betreiben.*

*Sangerhausen ist als Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (Pkt. 4.4.1 – Z 1) (Lt. G 48 LEP 2010 werden die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.)*

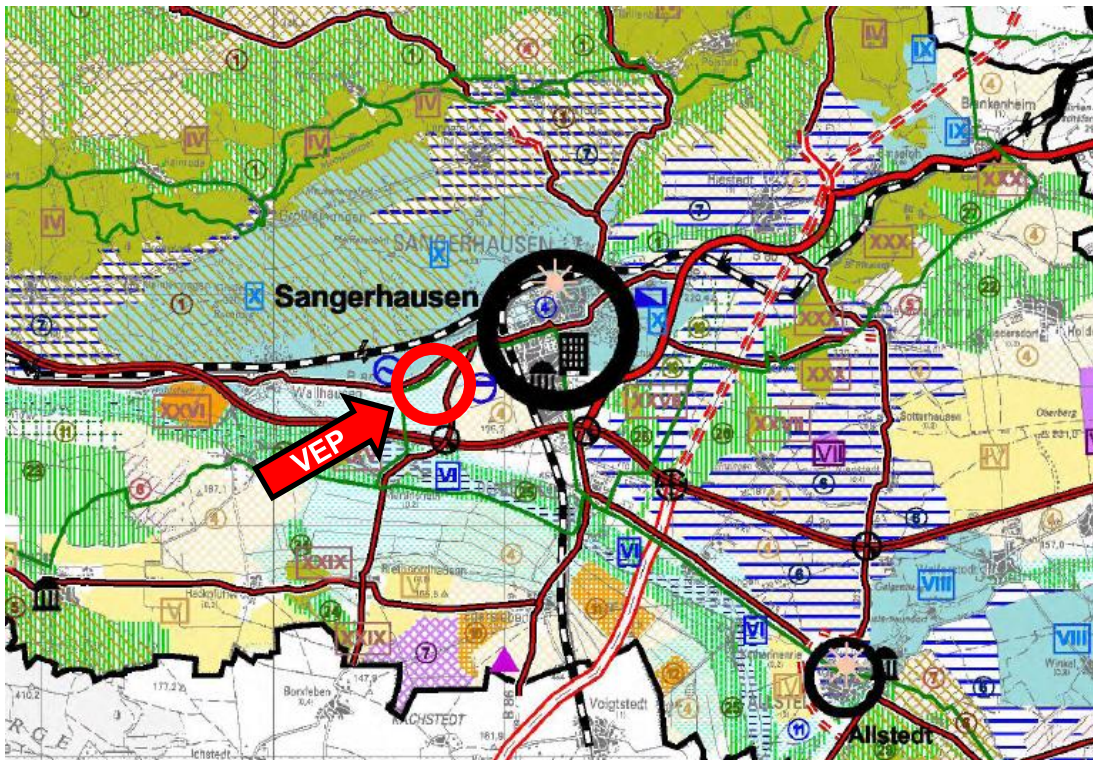


Darüber hinaus wird die Planung durch folgende Vorgaben des REP Harz berührt:

- Pkt. 4.5.1 – Z 1: Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz
  - Pkt. 4.8.4 – Z 5: Erhalt und Ausbau regional und überregional bedeutsamer Radwege
- Der Standort Sangerhausen befindet sich an einem Knotenpunkt für Autobahnen oder autobahnähnlichen Straßen, an Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung und Straßen mit regionaler Bedeutung. Die Fortführung der BAB A 71 von Würzburg – Erfurt – Sangerhausen (A 38) über Hettstedt in Richtung Bernburg (A 14/B 6n) zur Erschließung des Mansfelder Land und zu seiner Anbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg ist erforderlich (Pkt. 4.8.3, Z 2). Der Neu- und Ausbau der landes- und regionalbedeutsamen Bundesstraßenverbindung B 86 (Thüringen) – Sangerhausen – Hettstedt ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich (Pkt. 4.8.3, Z 4).

Zudem ist Sangerhausen eine regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle (Pkt. 4.8.6, G 7).

Abb. 5.1: Lage des Standortes im Stadtgebiet (Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz)



Quelle: REP Harz 2009

## 5.2 Sonstige städtebauliche Planungen

### 5.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Sangerhausen liegt ein seit dem 30.01.2009 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Sangerhausen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für die Stadt Sangerhausen liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept<sup>1</sup> von 2009 vor, das jährlich fortgeschrieben wird. Ebenso wurde 2016 ein Leitbild der Stadtentwicklung von Sangerhausen<sup>2</sup> erarbeitet.

Aufgrund der Eingemeindung und der daraus resultierenden Flächenerweiterung, übernimmt Sangerhausen die Verantwortung der ehemals 15 selbstständigen Gebietskörperschaften. Diese Verantwortung gilt für die Entwicklung der Stadt Sangerhausen, aber auch für die anderen Orts- und Stadtteile. Sangerhausen soll für den Standortwettbewerb der Kommunen und Regionen gut aufgestellt sein. Zudem wird den Dorflagen eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessenen Entwicklungsperspektive eingeräumt. Dazu wurden folgende vier Empfehlungen ausgesprochen: die Stadt nachhaltig entwickeln, das touristische Netzwerk entwickeln, das Gemeinwesen Dorf stärken sowie Profile ausbauen und Stärken ausbauen.

Das Leitbild der Stadtentwicklung Sangerhausen<sup>2</sup> ist auf vier Hauptpfeilern aufgestellt: Sangerhausen ist Vielfalt, robuster Wirtschaftsstandort mit Perspektive, attraktives Wohnen und Leben auf der Sonnenseite des Harzes und Sangerhausen ist mehr als eine Reise wert.

Die **Gewerbeflächenentwicklung** ist ebenfalls im ISEK<sup>1</sup> festgelegt.

Mit der Gewerbeflächenentwicklung wird für eine nachhaltige Stadtentwicklung die Schaffung der räumlichen, rechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzung für die Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung neuer gewerblichen Kapazitäten und die Gewährleistung eines haushalterischen Flächenverbrauchs, vorrangiger Entwicklungen von Bestandsflächen (Reaktivierung von Brachen), Beseitigung von Nutzungskonflikten und Bewahrung der Umwelt dauerhaft gesichert. Die Ziele der Gewerbeflächenentwicklung sind die vorausschauende Flächenreserven für mögliche Bedarfszuwächse der Industrieunternehmen und anderen Gewerbebetrieben vor Ort zu entwickeln, für neue Investoren jederzeit ein breites Angebotsspektrum an Flächen in verschiedenen Größen und Infrastrukturausstattung zu wettbewerbsfähigen Preisen vorzuhalten und mit erstklassigem Service bei der Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur, mit der Herstellung von Rechtssicherheit sowie der Beschaffung von Informationen über den Wirtschaftsstandort und seine Potenziale die Ansiedelung neuer Investitionen zu unterstützen.

---

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen, Fortschreibung 2009, Stand Dezember 2009 (inkl. seiner Teilfortschreibungen)

<sup>2</sup> Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf (2016): Sangerhausen: Leitbild der Stadtentwicklung

Das Plangebiet ist im ISEK als Gewerbeflächenerweiterung gekennzeichnet. Somit wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

## **6 Städtebauliche Bestandssituation**

### **6.1 Eigentumsverhältnisse**

Die zu überplanenden Flurstücke 152, 153, 154, 155, 156 und 64/38 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen befinden sich in kommunalem Eigentum.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben. Der Vorhabenträger hat die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Grundstücke.

### **6.2 Vorhandene Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 als Fläche zur Rosenanzucht genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Gemäß Abstimmung zwischen dem Referat Wirtschaftsförderung der Stadt Sangerhausen und dem Rosarium Sangerhausen im März 2020 können die auf dem Flurstück 152 befindlichen Rosen im Herbst des Jahres 2020 sowie die auf dem Flurstück 154 stehenden Rosen frühestens im August 2021 gerodet werden, um Baufreiheit zu schaffen.

### **6.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

#### **6.3.1 Äußere Erschließung**

Die Äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegender Planung von Norden über die Kyselhäuser Straße (L 151).

Entlang der Kyselhäuser Straße verläuft ein Radweg, der durch die derzeit bestehende Zufahrt zum Plangebiet gequert wird.

Eine weitere Zufahrt auf das Gelände besteht nicht. Jedoch wurde im Zuge der Errichtung des östlich gelegenen Gewerbegebietes „Helme-Park“ (entwickelt über den Bebauungsplan Nr. 4a Gewerbegebiet „Martinsrieder Weg“) ein Erschließungsstich („Grabenweg“) vorgesehen, der am Hungergraben endet. Dieser Stich kann bei Erweiterung des Gewerbegebietes „Helme-Park“ nach Westen fortgeführt werden. Dabei ist jedoch die Querung des bestehenden Hungergrabens (Gewässer 2. Ordnung) zu berücksichtigen.

#### **6.3.2 Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist aktuell nicht vorhanden und im Zuge der Vorhabenumsetzung herzustellen.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen, somit bestehen keine Flächen für den ruhenden Verkehr.

### 6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV erfolgt über die VGS Südharzlinie. Die zum Plangebiet nächstgelegene und fußläufig erreichbare Haltestelle befindet sich in der Kyselhäuser Straße (Haltestelle Kyselhäuser Straße – VGS-Linien: 450, 453, 454) in ca. 1600 m Entfernung.

Der „Helme-Park“ wird über die Stadtbuslinie Nr. 42 erschlossen. Hier befindet sich eine Haltestelle im Grabenweg (Haltestelle Helmepark 1). Es besteht jedoch derzeit keine fußläufige Verbindung zum Plangebiet, da der Grabenweg am Hungergraben endet.

## 6.4 Technische Infrastruktur

Eine medienseitige Erschließung des Plangebietes ist noch nicht erfolgt. Diese ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung und Erschließung des Plangebietes herzustellen.

**Weiterführende Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erwartet.**

## 6.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Sangerhausen im Übergang zum freien Landschaftsraum. Es grenzt im Osten unmittelbar an das Gewerbegebiet Helme-Park an. Im Norden, Westen und Süden erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen.

Der Landschaftsraum wird durch Gehölzstreifen gegliedert, die z.B. als Baumreihen entlang von Straßen oder Gehölzen entlang von Gräben bzw. der Bahnstrecke ausgebildet sind.

Im Norden wird das Plangebiet von der Kyselhäuser Straße (L 151) und im Osten vom Hungergraben begrenzt. Im Süden und Westen bildet die derzeitige Grundstückseinfriedung die Grenze des Plangebietes.

Parallel zur Kyselhäuser Straße verläuft ein Radweg. Zwischen Radweg und Straße ist neben einer Entwässerungsmulde auch eine Baumreihe vorhanden.



Blick von Nord nach Süd,  
links im Bild: Gehölzreihe am Hungergraben

Nördliche Geltungsbereichsgrenze

(Quelle: alle Fotos SLG)

Das Plangebiet wird derzeit intensiv gärtnerisch zur Anzucht von Rosen genutzt. Es stellt sich als relativ ebene Fläche dar, die leicht nach Südosten abfällt.

Der im Osten verlaufende Hungergraben wird durch einen dichten Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern begleitet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine artenschutzrechtliche Bewertung zum Vorhaben. Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingearbeitet.

#### *Schutzgebiete und -objekte*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem NATURA 2000-Gebiet sowie einem nach § 22 bis 27 BNatSchG verordneten Schutzgebieten.

Das nächstgelegene europäische Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Helmeniederung“ (DE 4533 301) in einer Entfernung von ca. 2,2 km südwestlich des Plangebietes.

Nördlich des Plangebietes sind in einem Abstand von ca. 650 m das Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“, der Naturpark „Harz“ und das Biosphärenreservat „Karstlandschaft Südharz“ verordnet.

Die an der Kyselhäuser Straße vorhandene Baumreihe unterliegt dem Alleenschutz nach § 21 NatSchG LSA. Da keine Vermessung vorliegt, kann die geschützte Baumreihe nicht in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

#### **6.6 Grundwasser / Oberflächenwasser**

Östlich, entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft der Hungergraben. Er entwässert in die südlich des Plangebietes verlaufende Gonna und diese wiederum in die Helme.

Der Hungergraben ist ein Gewässer 2. Ordnung (§ 5 WG LSA).

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

***Weitere Ausführungen werden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.***

#### **6.7 Bergbau, Boden, Baugrund und Altlasten**

Es liegt für das Plangebiet kein Boden- bzw. Baugrundgutachten vor. Es sind auch keine Hinweise zu Altlastverdachtsflächen bekannt.

***Weitere Ausführungen werden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.***

## 7 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43

Durch die Autohaus Liebe GmbH soll am Standort ein Gebrauchtwagenzentrum inklusive Werkstatt, PKW-Bewertung und -Aufbereitung, Lackiererei (Karolack), Twinnerstation und Verwaltungseinheit, ein Ausbildungszentrum sowie Lagerflächen entwickelt werden.

### 7.1 Zielstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt die Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Fläche unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbestandortes „Autohaus Liebe“ zu einem Gebrauchtwagenzentrum geschaffen werden. Im zu errichtenden Gebrauchtwagenzentrum erfolgt vorrangig die Aufbereitung von Gebrauchtwagen und Vorbereitung für den Verkauf. Dazu werden innerhalb des Gebäudes die verschiedensten Funktionsbereiche (Werkstatt, Aufbereitung, Bewertung, Karolack, Twinner) untergebracht. Neben einer Verwaltungseinheit und ausreichenden sozialen Räumlichkeiten soll am Standort auch ein Ausbildungszentrum eingerichtet werden.

Mit dem in Sangerhausen angesiedelten CJD Sachsen-Anhalt - Ausbildungszentrum Sangerhausen soll die bereits bestehende Kooperation intensiviert werden. Das Zentrum als Einrichtung des Christlichen Jugenddorfwerkes Deutschlands e.V. arbeitet u.a an der sozialpädagogischen Förderung, beruflichen und schulischen Bildung und Qualifizierung sowie Beschäftigung von Menschen mit Benachteiligungen und Behinderungen.

Durch das zu entwickelnde Gebrauchtwagenzentrum werden neben den bereits bestehenden Arbeitsplätzen weitere Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, besonders für die durch den CJD betreuten Jugendlichen mit Benachteiligungen und Behinderungen geschaffen.

### 7.2 Planungskonzept

Im nördlichen Bereich des Grundstückes wird eine **Gewerbehalle (zweigeschossig)** mit den äußeren Abmaßen (max. 80 m Länge x 55 m Breite x 7 m Höhe) errichtet.

Der **das Gebäude umgebende Außenbereich** dient als PKW-Abstellfläche. Hier sind sowohl Stellplätze für Kunden und Angestellte als auch zur Ausstellung vertriebsfertiger PKW und die entsprechenden Fahrspuren zur Erschließung angeordnet. Ca. 140 Stellplätze reihen sich entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie im Süden der Gewerbehalle auf.

Südlich an die Gewerbehalle mit Stellplätzen gliedert sich eine **Lagerfläche mit Ladezone** an. Hier werden die aufzubereitenden PKW gelagert und für den Transport vorbereitet.

Die **verkehrliche Haupteerschließung** der Gewerbefläche erfolgt von Osten her aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Helme-Park“. Die Straße Grabenweg wurde bereits bis an den Hungergraben heran voll ausgebaut. Zur Erschließung ist der Grabenweg über den Hungergraben (Gewässer 2. Ordnung) hinweg weiter auszubauen und in die Gewerbefläche hineinzuführen.

Im nördlichen Bereich soll ein Anschluss der Gewerbefläche an die östlich des Vorhabens bereits bestehende Gewerbeeinheit der Autohaus Liebe GmbH als innerbetriebliche Verbindung erfolgen. Diese nördliche Verbindung ist für die innerbetrieblichen

Produktionsabläufe von großer Bedeutung, um den Arbeitsprozess effizient zu gestalten. Auch hier ist der Hungergraben zu überqueren.

Eine weitere Zufahrt ist von Norden von der Kyselhäuser Straße aus geplant. Es soll die bereits bestehende Zufahrt von der Kyselhäuser Straße zum Gelände genutzt werden. Neben dem Abzweig von der Landesstraße L 151 erfolgt hier die Querung eines die L 151 begleitenden Radweges.

Diese Zufahrt dient neben dem Kundenverkehr auch der An- und Abfahrt der Auszubildenden des CJD. Damit soll der innerbetriebliche Verkehr weitestgehend reduziert und das Gefährdungspotential, besonders der Auszubildenden mit Benachteiligungen bzw. Behinderungen, reduziert werden.

Die **Erschließung der Fläche mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien** erfolgt durch Netzerweiterung vom „Helme-Park“ aus über den Grabenweg. Es ist davon auszugehen, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien in der erforderlichen Dimensionierung im Grabenweg anliegen. ***(Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Hinweise zu Lage und Verlauf der Ver- und Entsorgungsmedien sowie der Erschließungsmöglichkeit vom Helme-Park finden in der Entwurfsfassung Berücksichtigung.)***

Die Ermittlung des **Löschwasser**bedarfes basiert auf der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Aufgrund der zu entwickelnden gewerblichen Nutzung ist gemäß Tabelle Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 192 m<sup>3</sup>. Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Dieser Grundschutz wird für den Standort unter Berücksichtigung sämtlicher Hydranten und offenen Gewässer im Umkreis von 300 m erfüllt.

Die An-, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 der BauO-LSA i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Für die ordnungsgemäße **Niederschlagswasser**beseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

### **Grünordnung und Ausgleichskonzept**

Das grünordnerische Konzept gliedert sich in drei Aspekte:

- Eingrünung der Gewebefläche
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang des Hungergrabens
- Entwicklung einer Ausgleichsfläche

Im Bereich des Gebrauchtwagenzentrums wird eine maximale Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche angestrebt. Um dennoch eine Zäsur zur westlich angrenzenden Ackerfläche und damit auch im Hinblick auf den Stadteingang zu entwickeln, werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze **Baumpflanzungen** vorgesehen. Es wird dabei auch auf die Stellplatzsatzung der Stadt Sangerhausen (Mai 2014) abgestellt. Die Baumreihe wird nach Süden im Bereich der Lagerfläche fortgesetzt. Die Anpflanzung erfolgt jeweils mit

gebietsheimischem, standortgerechtem Laubbaum

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm

Baumscheibe: mindestens 9 m<sup>3</sup> durchwurzelbar

Die Baumscheiben sowie Splitterflächen an den Zufahrten werden mit einer Rasenansaat versehen.

Der **Gehölzstreifen** am Hungergraben ist dauerhaft zu erhalten. Es sind lediglich zwei Durchwegungen zulässig. Die Notwendigkeit für die nördliche Unterbrechung des Gehölzes ergibt sich aus der betriebsinternen Verbindung zwischen beiden Betriebsstätten. Da hier nur PKW fahren, wird die Breite auf 6,0 m begrenzt.

Der Grabenweg wird als Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet verlängert. Da hier überwiegend LKW fahren werden und auch ein Begegnungsfall zu gewährleisten ist, ist eine Entnahme von Gehölzen in einer Breite von 12,0 m notwendig.

Der **Ausgleich** für die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf der im Süden des Plangebietes dargestellten Grünfläche erfolgen. Es ist vorgesehen, ein mesophiles Grünland mit Gehölzinseln zu entwickeln. Die Ausführung wird wie folgt vorgenommen:

Ansaat eines mesophilen Grünlandes mit einem hohen Anteil an Blühkräutern  
Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften

Anpflanzung von 8 Gehölzinseln mit je ca. 500 m<sup>2</sup>, Anteil Baum : Strauch 1 : 10,  
Pflanzmaterial: gebietsheimisch, standortgerecht

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch,  
Höhe mindestens 60 -100 cm

nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze sukzessive Entwicklung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Zauneidechsen vorkommen. In die Ausgleichsfläche sind demnach auch Ersatzhabitate zu integrieren. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Beschreibung zur Ausgleichsfläche daher fortgeschrieben.

Vom Grabenweg führt eine mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche** in das Plangebiet hinein und winkelt dann nach Süden hin ab. Trotz Vorhabenumsetzung soll auch zukünftig die Möglichkeit der Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen und in Kirchenbesitz befindlichen Flurstücke 69/4, 67/3, 69/5, 67/4, 64/40 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen vorsorglich gesichert werden. Vom im Süden verlaufenden Martinsriether Weg ist die Errichtung einer Zufahrt zu diesen Flurstücken aufgrund eines bestehenden Grabens stark erschwert, so dass durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Zufahrtsmöglichkeit von Norden her aufrechterhalten bleibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit die Flurstücke 69/4, 67/3, 69/5, 67/4, 64/40 zusammen mit der westlich angrenzenden Fläche ackerbaulich genutzt werden. Somit besteht kein kurz- bzw. mittelfristiges Erfordernis der aktiven Umsetzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.



## 8 Planungsalternativen

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der Autohaus Liebe GmbH, handelt, stehen hinsichtlich des Standortes keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Eine grundsätzliche Verlegung des Betriebes in ein anderes Gebiet ist nicht vertretbar.

Durch das Vorhaben wird eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen. Damit erfolgte eine Alternativenprüfung auf übergeordneter Ebene im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

## 9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

Flächennutzung	Bruttofläche	Anteil an Gesamtfläche
<b>Gebrauchtwagenzentrum</b>	<b>8.540 m<sup>2</sup></b>	<b>32 %</b>
<i>davon Gewerbehalle</i>	3.135 m <sup>2</sup>	
<i>Außenbereich (Stellplätze, Fahrspur)</i>	5.405 m <sup>2</sup>	
<b>Lagerfläche mit Ladezone</b>	<b>7.190 m<sup>2</sup></b>	<b>27 %</b>
<b>Verkehrsfläche, öffentlich</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>1 %</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>10.590 m<sup>2</sup></b>	<b>40 %</b>
<i>davon Scherrasen</i>	680 m <sup>2</sup>	
<i>Ausgleichsfläche</i>	8.150 m <sup>2</sup>	
<i>Grabenbegleitende Gehölze</i>	1.760 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>26.620 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines Gewerbegebietes.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche zur Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Autohauses vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch ein Maßnahmenkonzept ausgeglichen werden.

Hervorzuheben ist der im Osten vorhandene Gehölzriegel, der zweimal zur Erschließung des Plangebietes unterbrochen werden soll. In die Bewertung dieser Beeinträchtigung ist einzustellen, dass zum einen diese Durchwegungen auf eine notwendige Mindestbreite begrenzt und zum anderen die damit verbundenen Beunruhigungen (Fahrzeuggewegungen, Lärm usw.) nur durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Es erfolgt keine Erschließung für einen Durchgangsverkehr oder für weitere verkehrsintensive Nutzungen.

Im Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgen parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

## **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt**

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Gewerbegebiet „Helme-Park“ ansässigen Betriebes geschaffen. Damit wird der Stärkung der Funktion der Stadt Sangerhausen als Wirtschafts- bzw. Dienstleistungsstandort entsprochen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Sangerhausen und aus der Zielstellung zur gewerblichen Entwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abgeleitet.

Mit der Planung entspricht die Stadt zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum.

## **10.3 Ortsbild**

Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass der Standort durch die benachbarte vorhandene gewerbliche Bebauung bereits überprägt ist. Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand geringfügig um ca. 100 m nach Westen.

Durch die geplante Anpflanzung einer Baumreihe entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Zäsur zur angrenzenden Ackerfläche bzw. zur Kyselhäuser Straße entwickelt. Durch den Erhalt des grabenbegleitenden Grünstreifens entlang des Hungergrabens bleibt die bereits bestehende Eingrünung des „Helme-Parkes“ erhalten. Auch wenn zwei Unterbrechungen dieser Gehölzreihe notwendig werden, wird die Raumwirkung nicht beeinträchtigt.

## **10.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Durch die Erweiterung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Es erfolgt lediglich der Lieferverkehr zur An-/Abfahrt der Gebrauchtwagen über den Grabenweg. Die geplante zweite Zufahrt im Norden des Plangebietes dient als innerbetriebliche Verbindung zwischen dem zu errichtenden Gebrauchtwagenzentrum sowie dem bereits bestehenden Autohaus Liebe. Die im Norden an der Kyselhäuser Straße herzustellende Zufahrt soll ausschließlich durch den Kundenverkehr und zur An-/Abfahrt der Auszubildenden des CJD genutzt werden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Grundstücks im Umfeld der zu errichtenden Gewerbehalle eingeordnet.

## 10.5 Belange der Bevölkerung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Im direkten Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Die Wohnnutzungen (Wohnbau- oder gemischte Bauflächen) schließen erst östlich in ca. 1.400 m Entfernung und nördlich des Helme-Parkes in ca. 600 m Entfernung an. Damit besitzt das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion.

## 10.6 Wirtschaft

Positive Effekte für die Wirtschaft liegen im Fortbestand und Sicherung eines bereits am Standort ansässigen Unternehmens. Das geplante Vorhaben – Errichtung eines Gebrauchtwagenzentrums – ist auf der bereits bestehenden Gewerbefläche der Autohaus Gruppe Liebe GmbH nicht umsetzbar. Deshalb bedarf es der Erweiterung der gewerblichen Baufläche. Mit der Umsetzung des weiteren Betriebszweiges (Gebrauchtwagenzentrum) in Verbindung mit dem bestehenden Autohaus können Arbeitsplätze gesichert bzw. weitere zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist die Vertiefung der Kooperation mit dem Ausbildungszentrum Sangerhausen des CJD als positiv zu bewerten, da auch für den CJD Arbeitsplätze gesichert und ggf. neu geschaffen werden.

Negative Auswirkungen auf in der Stadt Sangerhausen angesiedelte Unternehmen sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## 11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten sowie zur Umsetzung von Erschließungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sangerhausen ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Vertrag sind alle Details zu regeln, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geregelt werden können.

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

## **Begründung – Umweltbericht, Teil B**

---

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst den Standort der ehemaligen Rosenanzucht am westlichen Stadtrand von Sangerhausen, die durch das Europarosarium Sangerhausen aufgegeben worden ist. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzung, zur Erweiterung und Ergänzung des sich westlich befindenden Autohauses geschaffen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ausweisungen hinsichtlich der Nutzung der Flächen im Plangebiet vorgenommen:

- Gebrauchtwagenzentrum mit privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen
- Lagerfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang des Hungergrabens
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Herstellung von Scherrasenflächen
- Anlage einer Ausgleichsfläche

Nähere Ausführung zu diesen Flächenausweisungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von Erfassungen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Ausführungen zum Artenschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden die Vorgaben der Regionalplanung in den Umweltbericht eingestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Weitere, für das Plangebiet relevante Ziele und insbesondere Umweltschutzziele von Fachplänen existieren nicht für das Plangebiet (Landschaftsplanung, Abfallrecht, Wasserrecht usw.).

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene

Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

## 2 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten
  - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
  - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
  - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
  - Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Gegenstand des Umweltberichtes wird ergänzend eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum einen verbal-argumentativ und zum anderen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sein.

Im Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgen parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung. Ausgehend von den vorhandenen Vegetationsstrukturen werden folgende Artengruppen untersucht:

- Brutvögel
- Zauneidechsen
- Feldhamster

Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. den Umweltbericht übernommen.

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung und auf der Grundlage der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.