

INGEGANGEN AM 18. MRZ. 2021

165/177 (12)



LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ
DIE LANDRÄTIN

Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück!
Landkreis Mansfeld-Südharz · Postfach 1011 35 · 06511 Sangerhausen

StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle(Saale)

Amt Fachbereich I, Amt für Kreisplanung/ÖPNV- Bauleitplanung	
Diensträume Rudolf- Breitscheid- Straße 20/22	
Bearbeiter Frau von Sout	Zimmer-Nr. 1.01
Durchwahl 03464/5355332	Fax 03464/5351590
E-Mail* carolavonsout@kmsh.de	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
SLG-cf	21.01.2021	vS	11.03.2021

Stellungnahme des Landkreises Mansfeld-Südharz zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 "Erweiterung Gewerbstandort Grabenweg" in der Stadt Sangerhausen

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde gemäß § 4 (1) BauGB als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Gewerbstandort Grabenweg“ in der Stadt Sangerhausen aufgefordert.

Dazu lagen der Erläuterungsbericht mit Begründung - Bearbeitungsstand Januar 2021 (19 Seiten) und eine Planzeichnung im Maßstab 1:1000 vor.

Untere Landesentwicklungsbehörde

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der im benachbarten Gewerbegebiet „Helmepark“ ansässigen Autohaus Liebe GmbH geschaffen werden.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA ist die Stadt Sangerhausen verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen umgehend mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan erfolgt unter Punkt 5 eine Auseinandersetzung mit den Belangen Landes- und Regionalplanung.

Dienstgebäude

Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22
06526 Sangerhausen

Kontakt

Telefon 03464 535-0
Fax 03464 535-3190
www.mansfeld-suedharz.de

Allgemeine Öffnungszeiten

Montag u. Donnerstag 8.30 – 15.00 Uhr
Dienstag 8.30 – 17.30 Uhr
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr

Email-Adresse nur für formlose
Mittelungen ohne elektronische
Signatur.

Seitens der unteren Landesentwicklungsbehörde gibt es keine das Vorhaben betreffende Hinweise oder Ergänzungen.

SG Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der aufgeführten Fläche mit Kampfmitteln, konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme in dem vorgenannten Bereich.

H i n w e i s e:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden! Sollten Sie Gegenstände auffinden, bei der die Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, sind Sie gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20 April 2015 (KampfM-GAVO) verpflichtet dies unverzüglich dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Alle Arbeiten sind sofort einzustellen.

SG Brandschutz

Nach Einsichtnahme der dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz vorliegenden Antragsunterlagen zu o.g. Vorhaben sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen:

1. Die Erweiterung des Grabenwegs endet in einer Stichstraße, die mehr als 50 m lang ist. Diese muss am Ende eine Wendefläche von mind. 17,0 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge (i.V.m. DIN 14530).
Dies ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, eventuell bei schlechter Sicht (in der Nacht, in Einsatzstress und -hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren. Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich - ohne lange Rangiermanöver - abtransportiert werden. (Hinweis: Müll - Entsorgungsfahrzeuge benötigen ebenfalls einen Wendepplatz in Stichstraßen)
2. Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze

entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)

3. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren.
Für den o.g. Bereich ist für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300m bereitzustellen.
Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.
4. Die Tageseinsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Sangerhausen ist im Verbund mehrerer Ortsfeuerwehren nach der Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) zum Zeitpunkt der Stellungnahme gewährleistet.

Straßenverkehrsamt

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes als Untere Verkehrsbehörde keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 151 Kyselhäuser Straße. Der Straßenbaulastträger der L 151, die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, NL Süd ist bei Verbreiterung oder Änderung der vorhandenen Zufahrt anzuhören u. die getroffenen Auflagen sind einzuhalten. Die Sichtverhältnisse bei Ausfahrt auf die L 151 sind zu berücksichtigen. Zudem verläuft vor den Grundstück ein Geh-/Radweg.

Bauordnungsamtes

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zu dem o. g. Entwurf keine Einwände. Folgende Hinweise werden gegeben:

1. Bebauung der Grundstücke

Die Darstellung des geplanten Gebrauchtwagenzentrums im Lageplan lässt erkennen, dass zwei Grundstücke überbaut werden sollen. Gemäß § 4 (2) BauO LSA ist die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

Die überbauten Grundstücke sind somit zu vereinigen. Dies kann zum einen durch eine Verschmelzung über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation erfolgen oder über die Eintragung von Vereinigungsbaulasten in das

2. Abstandsflächen

Gem. § 6 (1) BauO LSA sind Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

Gem. § 6 (2) BauO LSA müssen Abstandsflächen sowie Abstände nach § 29 (2) Nr. 1 BauO LSA und § 31 (2) BauO LSA auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Liegen die Abstandsflächen sowie Abstände nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern erstrecken sich auf andere Grundstücke sind sie im Baugenehmigungsverfahren mittels Baulasteintragung in Form einer Abstandsflächenbaulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Mansfeld-Südharz zu sichern.

Untere Denkmalschutzbehörde

Das Vorhaben soll nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich mehrerer archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA durchgeführt werden. Es handelt sich um ein urgeschichtliches Siedlungsareal, dessen genauere Datierung noch nicht möglich ist.

Bei den vorgesehenen Tiefbauarbeiten ist mit der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale und deren Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zu rechnen. Die geplanten Arbeiten bedürfen deshalb gem. § 14 Abs. 1 Nr. 5 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung folgender Unterlagen zu stellen: Lageplan der Erweiterung. Der Antrag ist zu richten an: Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Bauordnungsamt, Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22, 06526 Sangerhausen. Für die Antragstellung sind Formulare zu verwenden, zu finden auf der Homepage des Landesverwaltungsamts (<https://lwa.sachsen-anhalt.de/service/formulare>). Es ist ausreichend, die ersten beiden Seiten des Formulars auszufüllen und den Antrag mit den Anlagen einzureichen.

In der denkmalrechtlichen Genehmigung ist mit Auflagen zur Anzeigepflicht des Beginns der Erdarbeiten sowie zur Dokumentations- und Kostenpflicht für den Verursacher der Maßnahme im Falle archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht berührt.

Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der Unterlagen auf der Grundlage des § 6 „Umweltbezogener Umweltschutz“ des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst und die

Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt wird nachfolgend Stellung genommen.

Nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich nicht.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten.

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz § 18a „...ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird..“, das schließt die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers mit ein.

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist sicherzustellen.

Standortmarketing Mansfeld- Südharz GmbH

Die SMG begrüßt die o.g. Erweiterung des bestehenden B- Planes „Martinsriether Weg“ um den B- Plan Nr. 43. Durch die Erweiterung erfüllt die Stadt Sangerhausen die Vorgaben und Ausweisungen des Regionalen Entwicklungsplanes Harz zur Weiterentwicklung eines Mittelzentrums.

Ebenfalls zu begrüßen sind der Erhalt bestehender Arbeitsplätze sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze unter Einbeziehung der vorhandenen Kooperation mit dem CJD.

Gleichstellungsbeauftragte

In der Begründung zum Vorentwurf wird Barrierefreiheit nicht bedacht, obwohl Barrierefreiheit für die Erhaltung und Gestaltung des ländlichen Raumes sowie die Verbesserung der Lebensqualität der Menschen mit und ohne Behinderung einen wesentlichen Aspekt darstellt.

Damit Barrierefreiheit in den Vordergrund der Planungen rückt, schlage ich vor, dass im Teil A – Begründung, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, das Handlungsfeld - Barrierefreiheit aufgenommen wird.

Es besteht die Forderung, bei Umgestaltung bzw. Neubau von Verkehrsinfrastruktur-Maßnahmen die Barrierefreiheit im Sinne der UN Behindertenrechtskonvention, des BGG Bund und des BGG LSA sowie die inhaltlichen Aussagen von vorhandenen Normen (Stand der Technik) umzusetzen.

Aus diesem Grund möchte ich auf folgende Gesetzlichkeiten hinweisen:

Unter Beachtung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention (UN BRK) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind solche Voraussetzungen zu schaffen, dass Menschen mit Behinderungen selbstbestimmt und grundsätzlich ohne fremde Hilfe aktiv sein können.

Zu den Personen, für die Barrierefreiheit eine zwingende Grundvoraussetzung zur gleichberechtigten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bedeutet, gehören beispielweise Menschen mit körperlichen Einschränkungen (wie geh- oder greifbehinderte Personen oder Rollstuhlfahrer), sensorisch oder sinnesbehinderte (z.



B. blinde/sehbehinderte oder hörbehinderte/ ertaubte Personen) sowie geistig und lernbehinderte Personen und Menschen mit chronischen Erkrankungen.

Zu der Personengruppe, für die eine barrierefreie Umwelt notwendig ist, gehören vor allem Menschen mit Mobilitäts- oder Aktivitätseinschränkungen, also Personen, die sowohl im Alltag als auch in reisespezifischen Situationen Einschränkungen bei ihrer Mobilität oder bei ihren Aktivitäten erfahren (können). Das sind z. B. Personen mit vorübergehenden Unfallfolgen, Eltern mit Kinderwagen, Reisende mit schwerem Gepäck sowie Familien mit kleinen Kindern oder auch ältere Menschen.

Als barrierefrei betrachtet der § 5 des Behindertengleichstellungsgesetzes Sachsen-Anhalt, BGG LSA vom 28.12.2010, bauliche und andere Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Gemäß § 49 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.
Entsprechende DIN Vorschriften sind in Sachsen-Anhalt als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt und zur Erfüllung der Grundsatzanforderungen des Bauordnungsrechts bei der Planung, Bemessung und Konstruktion baulicher Anlagen und ihrer Teile zu beachten.

Auszüge aktueller Normen für das barrierefreie Bauen

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht!

DIN 18040 Teil 1 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 Öffentlich zugängliche Gebäude, Stand 2010-10

Verweis- und Begleitnormen der DIN 18040 Teil 1

DIN 18041 2016-03 – Hörsamkeit in Räumen – Anforderungen, Empfehlungen und Hinweise für die Planung

DIN 18650-1 und -2 – Schlösser und Baubeschläge – Automatische Türsysteme, Produktanforderung und Prüfverfahren, Sicherheit an automatischen Türsystemen

DIN 32975 2009-12 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung

DIN 32975 2012-07 – Berichtigung zur DIN 32975 2009-12

DIN 32976 2007-08 – Blindenschrift – Anforderungen und Maße

DIN 32984 2011-10 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

DIN 32984 2012-10 – Berichtigung zur DIN 32984 2011-10

DIN 32984 2020-12 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum (Bodenindikatoren-Norm 2020:12)

DIN 32986 2015-01 – Taktile Schriften und Beschriftungen – Anforderungen an die Darstellung und Anbringung von Braille- und erhabener Profilschrift

DIN EN 81-70 2018-07 – Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Besondere Anwendungen für Personen- und Lastenaufzüge – Teil 70:

Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen

DIN EN 1154 – Schlösser und Baubeschläge – Türschließmittel mit kontrolliertem Schließlauf

DIN EN 12217 2015-07 – Türen, Bedienkräfte, Anforderungen und Klassifizierung

DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 Wohnungen, Stand 2011-09

Erläuterungen zu:

Bewegungsflächen **DIN 18040 Teil 2** im Bereich der Infrastruktur

Bewegungsflächen **DIN 18040 Teil 2** im Bereich der rollstuhlgerechten Wohnungen

Bewegungsflächen **DIN 18040 Teil 2** im Bereich der barrierefreien Wohnungen

Anforderungen an die Infrastruktur des Gebäudes

Äußere Erschließung auf dem Grundstück (z.B.: Gehwege und Verkehrsflächen, Wege zum Haupteingang, ...)

Innere Erschließung des Gebäudes

Rampen, Türen, Bodenbeläge, Aufzugsanlagen, Treppen, Flure, Fenster, Freisitze, ...

Warnen, Orientieren, Informieren, Leiten

Bedienungselemente, Kommunikationsanlagen sowie Ausstattungselemente

Anforderungen für Räume in den Wohnungen (z.B.: Sanitärräume, Küchen, Wohn- und Schlafräume,...)

Anforderungen an Rollstuhlabbstellplätze, ...

DIN 18040 Teil 3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, Stand 2014-12

Nachfolgende Normen gelten als Begleitnormen der DIN 18040 Teil 3:

DIN 18040 Teil 1 – Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1 Öffentlich zugängliche Gebäude, Stand 2010-10

DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 Wohnungen, Stand 2011-09

DIN 32975 2009-12 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung

DIN 32975 2012-07 – Berichtigung zur DIN 32975 2009-12

DIN 32984 2011-10 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

DIN 32984 2012-10 – Berichtigung zur DIN 32984 2011-10

Erläuterungen zu:

Bewegungsflächen, Gehwegen und Gehweggestaltung, stufenlos befahrbaren Oberflächen, Bedienelementen, Notrufanlagen, Wegbegrenzungen, Parkplätzen, Treppen, Rampen, Handläufe, Türen, ...

In Ergänzung der Vorschriften verweise ich auf nachfolgende Anmerkung zur **Thematik Arbeitsstätte**.

Beschäftigt der Arbeitgeber Menschen mit Behinderungen, so hat er Arbeitsstätten gemäß § 3 Absatz 2 der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) so einzurichten und zu betreiben, dass die besonderen Belange dieser Beschäftigten im Hinblick auf Sicherheit und Gesundheitsschutz berücksichtigt werden.



Dies gilt insbesondere für die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen, Sanitär-, Pausen- und Bereitschaftsräumen, Kantinen, Erste-Hilfe-Räumen und Unterkünften sowie den zugehörigen Türen, Verkehrswegen, Fluchtwegen, Notausgängen, Treppen und Orientierungssystemen, die von den Beschäftigten mit Behinderungen benutzt werden.

In diesem Falle würden ebenfalls Belange der Barrierefreiheit berührt.

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Zur Stellungnahme konnten folgende Unterlagen eingesehen werden:

- Bebauungsplan (Planzeichnung, Januar 2021)
- Begründung Teil A
- Begründung Teil B (Umweltbericht).

1. Zur Begründung Teil A

Grünordnung und Ausgleichskonzept

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Anlage einer mehrreihigen Heckenstruktur an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans favorisiert, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und möglichst den bisherigen Charakter der Ortsrandeingrünung beizubehalten. Eine Baumreihe kann hier der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur bedingt entgegenwirken.

Für Gehölzpflanzungen und Ansaaten ist entsprechend den Vorgaben des § 40 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Die entsprechenden Herkünfte sind konkret zu benennen (Gehölze: Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland; Saatgut: Produktionsraum 3 - Mitteldeutsches Flach- und Hügelland, Ursprungsgebiet 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland).

Bezugnehmend auf die Verursacherpflichten gemäß BNatSchG ist zu prüfen, ob die derzeit geplante Ausgleichsmaßnahme den Vorgaben nach § 15 Abs. 3 des Gesetzes zuwiderläuft, insbesondere unter Berücksichtigung der Wertigkeit der anstehenden Böden im Geltungsbereich (siehe auch Ausführungen zur Begründung Teil B unter Pkt. 2 der Stellungnahme).

2. Zur Begründung Teil B (Umweltbericht)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen folgende Hinweise gegeben:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB zu beachten.

Gemäß dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von

Flächen, der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll nur im notwendigen Umfang vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Böden mit überdurchschnittlich hohen natürlichen Bodenfunktionen anstehen. Dies ist bei der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen entsprechend zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, ob und wie die Planungsabsichten mit dem Grundsatz nach § 1a Abs. 1 BauGB in Einklang zu bringen sind.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen sind schutzgutbezogen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen qualitativ zu beschreiben.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Verursacherpflichten des § 15 BNatSchG zu beachten. Gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden, wie hier aufgrund der sehr hohen Bodenwertzahlen zutreffend, nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe sind weitere Möglichkeiten der Eingriffskompensation zu prüfen.

Der geplanten Ausgleichsmaßnahme kann unter Beachtung des Entwicklungszieles und den Vorgaben des § 15 Abs. 3 BNatSchG derzeit nicht zugestimmt werden. Eine Entnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder eine Extensivierung wäre aus naturschutzfachlicher Sicht nur i. V. m. Maßnahmen zum Artenschutz zu befürworten.

Bei der Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt sind im Ergebnis der Eingriffsregelung und des Artenschutzfachbeitrages festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einzubeziehen und die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen herauszustellen.

Zu Artenschutz/Artenschutzrechtliche Behandlung

Regelungen zum Artenschutz hat der Gesetzgeber in den §§ 37 ff. BNatSchG getroffen. Die Vorgaben der §§ 44 ff. BNatSchG regeln den besonderen Artenschutz. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind abweichungsfest und stellen somit unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden noch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt, jedoch durch die konkrete Handlung im Zuge der Umsetzung des Planes, sodass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung ihre unmittelbare Anwendung finden.

Es ist jedoch bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, ob dauerhaft bestehende artenschutzrechtliche Hinderungsgründe zur Vollzugunfähigkeit

des Plans führen können und eine frühzeitige Konfliktbewertung und -bewältigung erforderlich ist.

Es wird explizit darauf verwiesen, dass die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 Bestandteil des Siedlungsraumes der lokalen Population des Feldhamsters westlich von Sangerhausen sind. Gemäß den Ergebnissen mehrerer Erfassungen aus den Jahren 2010 und 2012 liegt der Bereich im Verbreitungsschwerpunkt des Feldhamsters.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen weist für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gewerbliche Baufläche aus. Damit wurde der Bebauungsplan zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch ist sicherzustellen, dass dem Vollzug des Bebauungsplans keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Für die Gemeinde ist zu beachten, dass drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote die Vollzugsunfähigkeit eines Bauleitplanes zur Folge haben kann. Artenschutzrechtliche Verbote können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden und unterliegen uneingeschränkt gerichtlicher Kontrolle.

Aufgrund der verbotsrelevanten Betroffenheit ist zu prüfen, ob Möglichkeiten zur Durchführung geeigneter und sinnvoller vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bestehen und damit eine Abwendung drohender Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelingt. Es ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der von der Realisierung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in das Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung zu integrieren. Maßnahmen, die nur aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich sind, sind entsprechend zu kennzeichnen. Können trotz Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verstöße nicht ausgeräumt werden, sind die Rechtsfolgen zur Bewältigung der Verbotstatbestände darzulegen.

Artenschutzfachlich relevant sind hier neben dem Feldhamster die Zauneidechse sowie die Brutvögel. Zur Prüfung der Konformität mit § 28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) ist die Erfassung der Greifvogelhorste im Umkreis von 300 m um den Geltungsbereich erforderlich.

Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten sind derzeit für den Geltungsbereich nicht bekannt. Damit werden die bereits angegebenen Arten/Artengruppen (Brutvögel, Zauneidechse und Feldhamster) als planungsrelevant bestätigt.

Die Erfassungen sind nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz durch entsprechend qualifizierte Personen durchzuführen. Die Qualifikation ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Erfassungen zu belegen.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den Ausführungen in Teil B der Begründung ist die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgesehen. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG sind unter

Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt quantitativ zu ermitteln. Bezüglich des Vorliegens von Funktionen besonderer Bedeutung wird auf das Erfordernis einer verbal-argumentativen Zusatzbewertung und -bilanzierung gemäß Pkt. 3.2 des Bewertungsmodells hingewiesen, insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (aufgrund der Vorkommen des Feldhamsters als eine vom Aussterben und damit in ihrem Bestand bedrohte Art) sowie für das Schutzgut Boden (aufgrund der überdurchschnittlich hohen Bodenfunktionen).

Die Ergebnisse und Maßnahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind in den Umweltbericht zu übernehmen.

3. Zur Planzeichnung

Bezug nehmend auf die Ausführungen zum Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auch mögliche Flächen außerhalb des derzeitigen Geltungsbereich, zum räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans gehören und zu integrieren sind.¹

Fundstellen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 vom 16.12.2010), in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tieren und Pflanzen (FFH-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92) in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie - VSchRL), ABl. EG Nr. L 103 vom 25.4.1979), in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. gemeinsamen Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 250).
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.

Untere Immissionsschutzbehörde

Um das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können, sind Angaben zu nachfolgend genannten Aspekten erforderlich:

- Welche Maschinen bzw. Geräte sollen in der Werkstatt zum Einsatz kommen bzw. verwendet werden, hier sind technische Datenblätter zu den Maschinen/Geräten sinnvoll,
- Eine Beschreibung zum gesamten Betriebsablauf in der Werkstatt, der Lackiererei bzw. der Pkw-Aufbereitung ist vorzulegen
- Ist mit Emissionen i.R. des Betriebs der Lackiererei zu rechnen? Welche Stoffe und Gemische (Lacke, Lösemittel etc.) werden verwendet? Bitte die entsprechenden Sicherheitsdatenblätter vorlegen
- Wann und wie erfolgt der Lieferverkehr? Mit welcher Anzahl von Fahrzeugen ist im Rahmen des An- bzw. Abtransportes von Pkw zu rechnen?

¹ VGH Hessen, Urteil vom 18.5.2017 – 4 C 2399/15.N

- Wird es einen innerbetrieblichen Transport mit z. B. Gabelstapler geben?

Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, insofern folgende Hinweise beachtet werden.

Das Vorhaben berührt kein Trinkwasserschutz- sowie durch Verordnung festgelegtes Überschwemmungsgebiet.

Flächenversiegelungen sind aus Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildungsrate, Abflussverhalten) auf ein Minimum zu beschränken.

Dem Bauherrn obliegt die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 WHG. Danach ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An der östlichen Gebietsgrenze verläuft ein Fließgewässer, welches unter der Bezeichnung Graben 35007 im Gewässerverzeichnis des Unterhaltungsverbandes Helme aufgeführt ist.

Dieser Graben ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA ist im Außenbereich bei Gewässern zweiter Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in zugelassenen Anlagen,
3. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Im Gewässerrandstreifen ist es weiterhin verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Bei der geplanten Errichtung eines Gebrauchtwagenzentrums mit PKW-Aufbereitung, Werkstatt, Lackiererei sowie Kfz-Lager ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen. Hier sind die einschlägigen Rechtsvorschriften für den Umgang

mit wassergefährdenden Stoffen der AwSV einzuhalten und ist dies gemäß den gesetzlichen Vorgaben der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die abwassertechnische Erschließung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 ist im SWBK bisher noch nicht vorgesehen. Ein geplanter Anschluss durch „Netzerweiterung vom Helme-Park“ ist mit dem Wasserverband „Südharz“, 06526 Sangerhausen, Am Brühl 7 abzustimmen.

Die Niederschlagswasserentsorgung der Flächen ist gem. § 8, 9, 10 und 57 WHG i.V.m. WG LSA erlaubnispflichtig und mit der UWB abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

WHG

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung

WG LSA

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011 (GVBl. S 402), in der derzeit geltenden Fassung

AwSV

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit geltenden Fassung

Untere Abfallbehörde

Aus abfallrechtlicher Sicht gibt es gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ der Stadt Sangerhausen keine Einwände.

Durch den geplanten Vorentwurf werden im Zuge der Errichtung und des Betriebes der Werkstatt, der Lackiererei bzw. der Pkw-Aufbereitung Abfälle entstehen und gehandhabt werden müssen. Jedoch ist davon auszugehen, dass dies nicht mit schädlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt geschehen wird.

Hierfür werden konkrete abfallrechtliche Festlegungen und Hinweise im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren der Anlage getroffen, welche den rechtskonformen und sicheren Umgang mit den Abfällen regeln.

Untere Bodenschutzbehörde

Zum Entwurf des B-Planes bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Für den Bereich der Maßnahme liegt kein Eintrag im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) vor. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt.

Auf die folgenden Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz ist im Umweltbericht einzugehen.

Vorsorgender Bodenschutz



Gemäß § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Für das Plangebiet liegt eine Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vor.

Demnach weisen die Böden der geplanten Fläche eine sehr gute (>75) Ertragsfähigkeit auf. Die Naturnähe wird als sehr gering bewertet. Die Funktion für den Wasserhaushalt wird mit „mittel“ bewertet. Das Maßnahmegebiet ist als Verdachtsfläche für einen Archivboden (Kriterium: Seltenheit, Objektart: Einzelne Bodenform) erfasst.

Wie bereits erwähnt, sind die im Plangebiet vorhandenen Aueböden vom Typ Gley-Tschernitza sehr fruchtbar. Die Ackerzahlen der westlich an den Hungergraben angrenzenden Feldflur bewegen sich zwischen 92 und 98.

Nach § 1 Abs. 1 BodSchG LSA sind Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen, besonders zu schützen.

In diesem Sinne sollte eine möglichst große Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung (Nutzfunktion i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 3 c) BBodSchG) erhalten bleiben. Es wird daher empfohlen, auf die im südlichen Bereich der Flurstücke 152 und 154 geplante Ausgleichsfläche (8.150 m²) zu verzichten und diese Maßnahme an anderer Stelle auf Standorten mit geringeren Bodenqualitäten anzusiedeln.

Sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen könnten z. B. durch die Anpflanzung von Hecken als Querriegel von wassererosionsgefährdeten Flächen oder durch Anpflanzungen entlang bestehender, in Nord-Süd-Richtung verlaufender, Wege zur Minderung der Winderosion erfolgen.

Nachhaltigste Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden sind die Flächenentsiegelung und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich z. B. folgende potenzielle Entsiegelungsflächen:

UTM-Koordinaten	Bezeichnung	Bemerkungen
x 657553, y 57013213	Ehemalige Pumpstation	FFH-Gebiet Gewässersystem der Helmeniederung angrenzend
x 655715, y 5705448	Alter Schafstall	LSG Harz und südliches Harzvorland, oberhalb vom „Rosengarten“

Mit der Errichtung des Gebrauchtwagenzentrums, der Lagerfläche mit Ladezone und der öffentlichen Verkehrsfläche sollen rund 16.000 m² Boden ganz oder teilweise versiegelt werden. Bei einer angenommenen Mächtigkeit des Oberbodens von mindestens 0,3 m fallen demzufolge mindestens rund 4.800 m³ bzw. rund 8.600 t Oberboden an.

Innerhalb des Umweltberichtes ist darzulegen, wie und wo der abzutragende Oberboden wiederverwendet wird. Auf Sicherungsmaßnahmen des Oberbodens während des Baubetriebes, auch auf umliegenden oder zwischenzeitlich genutzten Flächen, ist einzugehen (DIN 18915, DIN 19731).

Es wird empfohlen, ein dafür geschultes Planungsbüro mit der bodenkundlichen Baubegleitung während der Bauarbeiten zu beauftragen (DIN 19639).

Abweichend vom Regelverfahren sollte eine verbal argumentative Ergänzung i. S. von Nr. 3.2.1 Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgen, mit der die überdurchschnittlich hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit berücksichtigt wird.

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA – Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214), in der zurzeit gültigen Fassung

Technische Regelungen:

DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial
DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten
DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Quellen:

- Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Stand November 2020
- GIS Landkreis Mansfeld-Südharz, Themenkarte Bodenklassen ((VBK 50 LAGB)
- GIS Landkreis Mansfeld-Südharz, Themenkarte Bodenschätzung

Landwirtschaft

Aus den vorliegenden Planungsunterlagen geht hervor, dass landwirtschaftliche Flächen vom o. g. Vorhaben betroffen sind. Belange der Landwirtschaft werden somit berührt.

Im Rahmen des Verfahrens ist durch die verfahrensführende Behörde - gemäß I. Nr. 3 h des Beschlusses der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten vom 07.07.2009 (MBI. LSA 2009, 569) - das für den Landkreis Mansfeld-Südharz zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.



Untere Forstbehörde

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen bleibt festzustellen, dass Waldflächen bei der geplanten Maßnahme nicht in Anspruch genommen werden. Forstliche Belange werden damit nicht berührt.

Aus Sicht des **Amtes für Bau und Liegenschaften, des Amtes für Soziales und Integration, Schulamt, des Jugendamtes** gibt es zu dem o. g. Entwurf keine Einwände.

Aus Sicht des Bereiches **Bauleitplanung** werden zum vorliegenden Entwurf folgende Hinweise gegeben.

1. Die Stadt Sangerhausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist für das beplante Areal eine „Gewerbliche Baufläche“ aus. Der in Rede stehende Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung gemäß § 10 (2) BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.
2. Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zwingende Bestandteile des o.g. Planes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und der Durchführungsvertrag.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Er sollte hinsichtlich der möglichen Festsetzungen das konkrete Bauvorhaben wiedergeben (objektbezogene Planung) und geht damit über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinaus.

Ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein (öffentlich-rechtlicher) Durchführungsvertrag - der bei Satzungsbeschluss vorliegen muss - zwischen Stadt/ Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen. Hierin hat sich der Vorhabenträger zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. Der Vorhabenträger erarbeitet auf seine Kosten die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme einschließlich der (ggf. teilweisen) Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Ebenso wird auch die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

Darüber hinaus können weitere Ausführungsdetails der Realisierung des Vorhabens festgelegt werden. Wie detailliert das Vorhaben hierin beschrieben wird, hängt vom Einzelfall ab.

Der Durchführungsvertrag ist nicht eigentlicher Bestandteil der Satzung, stellt aber eine zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss dar und ist mit seinen eigenen Regelungen in die Abwägung einzustellen.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung der Maßnahmen bereit und in der Lage sein. Neben der finanziellen Leistungsfähigkeit von entscheidender Bedeutung ist die eigentumsrechtliche Verfügung über die Grundstücke durch den Vorhabenträger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger muss die

Verfügungsgewalt über die Grundstücke haben. Er muss entweder Eigentümer der Grundstücke sein oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis aufweisen (z.B. Erbbaurecht, Vormerkung im Grundbuch zur Eigentumsübertragung usw.).

Gemäß dem Geographischen Informationssystem des Landkreises befinden sich die Flurstücke 152, 154 und 64/38 im Eigentum der SV Sangerhausen. Die Flurstücke 153 und 155 werden dem Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt zugeordnet.

Dieser Tatbestand sollte richtiggestellt werden.

Gleichzeitig kann eine Verpflichtung zur baulichen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vereinbart und mit einer zeitlichen Bindung verknüpft werden.

Bedingt durch die Bindung an den Vorhabenträger werden bestimmte Sicherungs- und Umsetzungsinstrumentarien ausgeschlossen. Dies sind u.a. die Veränderungssperre gemäß §§ 14-18 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB, Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127-135 BauGB.

3. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der Planung sind durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation SA in Halle oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gemäß § 1 (2) Vermessungs- und Katastergesetz zu bestätigen.
Sollte die Stadt Sangerhausen Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte sein und somit uneingeschränkter Zugriff auf den flächendeckenden, einheitlichen und aktuellen Datenbestand haben und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan erstellt haben, ist dies entbehrlich. Die Stadt ist angehalten nur aktuelle Auszüge zu verwenden.
4. Gemäß § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, daher sollten die unmittelbar angrenzenden Gemeinden in die in Rede stehende Entwurfsplanung einbezogen werden.
5. Mit der abgegebenen Selbstverpflichtungserklärung bestätigt die Stadt Sangerhausen ab dem 06. Dezember 2012 nur noch verbindliche Bauleitpläne in Kraft zu setzen, die dem X- Planungsformat entsprechen.
Ich bitte um Vorlage der Planungsunterlagen nach Standard X-PlanGML 3.0 gemäß der Musterausschreibung vom 06. November 2012.
6. Die Gemeinden werden verpflichtet, das Internet stärker zu nutzen. Artikel 6 Abs. 2 der UVP-ÄnderRL sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind künftig Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich auszulegender Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Diese Verpflichtung zur Einstellung in das Internet genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind; hier offensichtlich vorliegend!



Weiterhin für die Stadt Allstedt zur Kenntnis die Information zur Beachtung vom Referat 305, Bauleitplanung des Landesverwaltungsamtes, Sachsen-Anhalt, Magdeburg per E-Mail vom 23.01.2020:

Der vorgenannten Behörde ist aufgefallen, dass in den Bekanntmachungstexten zur Beteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB regelmäßig darauf hingewiesen wird, dass Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Planentwurf schriftlich oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Bei dieser Formulierung handelt es sich laut dem Urteil des OVG NRW vom 09.09.2019 – 10 D 36/17.NE – Rn. 36-42 (juris), um eine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. Die Abgabe einer Stellungnahme per E-Mail wäre nach dem Bekanntmachungstext nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Bekanntmachungsfehler.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. September 2019 – 10 D 36/17.NE –, Rn. 36 - 42, juris:

„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Mai 2013 – 4 BN 28.13 –, juris.

So war es aber hier. Die Bekanntmachung enthielt mit dem Zusatz, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, eine Formulierung, die geeignet war, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. § 3 Abs. 2 BauGB schreibt diese Form nicht vor, sodass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. Beschluss vom 28. Januar 1997 – 4 NB 39.96 – juris, wonach die Formulierung, Bedenken und Anregungen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift“ vorgetragen werden, nicht dem Gesetz widerspreche, weil es notwendig sei, dass die Argumente, die für oder gegen eine Überarbeitung der Bauleitplanung sprächen, schriftlich niedergelegt würden, dürfte die Abgrenzung zu lediglich mündlich vorgetragenen Argumenten im Blick gehabt haben und erscheint angesichts der inzwischen weit verbreiteten elektronischen Übertragungswege und des Umstandes, dass die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden können, überholt.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 14. März 2019 – 2 D 71/17.NE –, juris, Rn. 47 ff., und vom 21. Januar 2019 – 10 D 23/17.NE –, juris, Rn. 65 ff.

Dieser Mangel der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist beachtlich.“

Die Städte/Gemeinden wurden hierüber bereits zeitnah von der Kreisverwaltung, Bereich Bauleitplanung, per E-Mail informiert.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Sachgebiete/ Sachbereiche.

Da keine Vorabwägung vorgenommen wird, sind unterschiedliche Aussagen möglich.



Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Uta Ullrich
Uta Ullrich
Amtsleiterin

Anlagen:

1. Merkblatt Kampfmittelfunde Landkreis Mansfeld- Südharz

