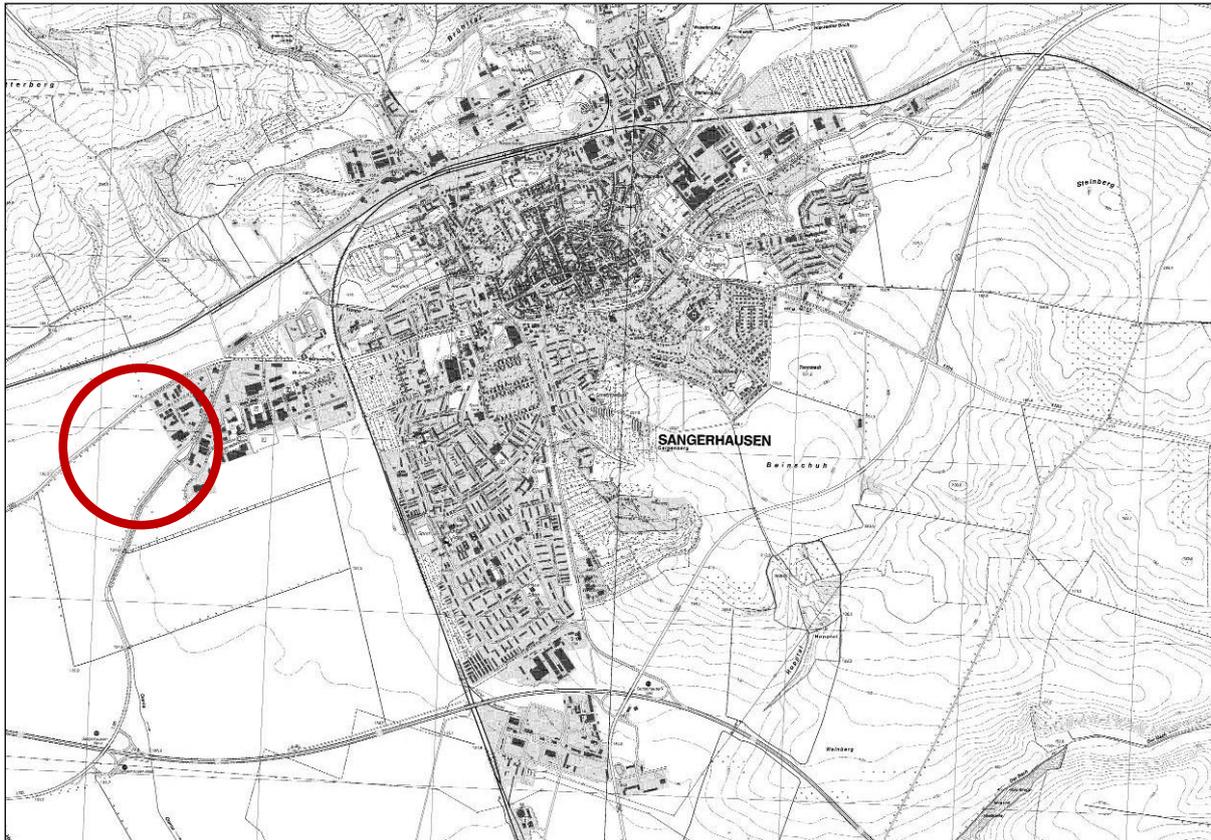


# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ der Stadt Sangerhausen**



## **Begründung Entwurf**

Mai 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

Autoren: Dipl.-Geogr.  
Christine Freckmann  
Stadtplanung  
  
Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Umweltbericht  
  
Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

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

Vorhaben-Nr.: 20-381

Bearbeitungsstand: **Entwurf**  
Mai 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Begründung – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
<b>3</b>	<b>Planungsziele und -zwecke</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>5</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	5
4.2	Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
4.3	Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)	5
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	6
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
5.1	Raumordnung und Landesplanung	6
5.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) 2010	6
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP)	7
5.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
5.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
5.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [3]	9
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Bestandssituation</b>	<b>10</b>
6.1	Eigentumsverhältnisse	10
6.2	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	10
6.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	10
6.3.1	Äußere Erschließung	10
6.3.2	Innere Erschließung	10
6.3.3	Ruhender Verkehr	10
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
6.3.5	Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)	11
6.4	Technische Infrastruktur	11
6.5	Natur und Landschaft	11
6.6	Grundwasser / Oberflächenwasser	12
6.7	Bergbau, Boden, Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	12
6.7.1	Bergbau	12
6.7.2	Geologie, Hydro- und Umweltgeologie	12
6.7.3	Altlasten	13
6.7.4	Kampfmittel	13
6.8	Archäologie und Denkmalschutz	13
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Planungs- und Zielkonzept</b>	<b>14</b>
8.1	Städtebauliches Zielkonzept	14
8.2	Grünordnerisches Zielkonzept	15

8.3	Zielkonzept zur verkehrlichen Erschließung.....	15
8.4	Zielkonzept der Ver- und Entsorgung.....	16
<b>9</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
9.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....	17
9.2	Art und Maß der baulichen Nutzungen.....	17
9.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) .....	17
9.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO) .....	18
9.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	19
9.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	19
9.3	Verkehrerschließung (Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
9.4	Grünordnung .....	20
9.4.1	Grünflächen .....	20
9.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nrn. 20, 25a) und b) BauGB) .....	20
9.5	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	24
9.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
9.7	Hinweise .....	24
9.7.1	Archäologie und Denkmalschutz.....	24
9.7.2	Kampfmittel.....	25
9.7.3	Gewässer 2. Ordnung.....	25
9.7.4	Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung.....	25
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>26</b>
11.1	Natur und Landschaft .....	26
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt.....	27
11.3	Ortsbild .....	27
11.4	Verkehr.....	27
11.5	Belange der Bevölkerung.....	27
11.6	Wirtschaft .....	28
<b>12</b>	<b>Finanzierung und Durchführung .....</b>	<b>28</b>

## **Teil B Begründung - Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>29</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	29
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ....	29
1.2.1	Rechtliche Grundlagen .....	29
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	30
1.2.3	Fachplanungen.....	30

<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>30</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	30
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	31
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) .....	37
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	37
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB .....	37
2.2.3	Planungsprognose.....	38
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	41
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	41
2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	43
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz.....	44
2.3.4	Sonstige Maßnahmen.....	44
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	44
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>45</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	45
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	45
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	45
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	45
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	45
3.2.2	Monitoringkonzept .....	45
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	46
3.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung .....	46

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Februar 2021

## **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 angeschlossenen 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 Jugenddorfwerk 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 „Martinsriether 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 Bebauungsplan 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 Ackerflächen.

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 10. Februar 2021 bis einschließlich 19. März 2021 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Sangerhausen „Sangerhäuser Nachrichten“ Nr. 1/2021 vom 02. Februar 2021.

Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Sangerhausen [www.sangerhausen.de/Bekanntmachungen/Öffentliche Auslegungen](http://www.sangerhausen.de/Bekanntmachungen/Öffentliche_Auslegungen) eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21. Januar 2021 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 .....

Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### **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 Bekanntmachung vom 23. Mai 2009 in der Planungsregion Harz Kraft gesetzt. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REP Harz trat durch 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.

Die (Teil-) Fortschreibung des REP Harz zum **Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“** erlangte mit Bekanntmachung vom 22. und 29. September 2018 Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gem. Pkt. 4.2 des REP Harz ab. Mit Bekanntmachung vom 19. Dezember 2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. In diesem Verfahren wurde durch die Regionalversammlung am 26. Juni 2019 die Fortschreibung eines neuen Kriterienkataloges – Wind beschlossen.

Im REP 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.)*

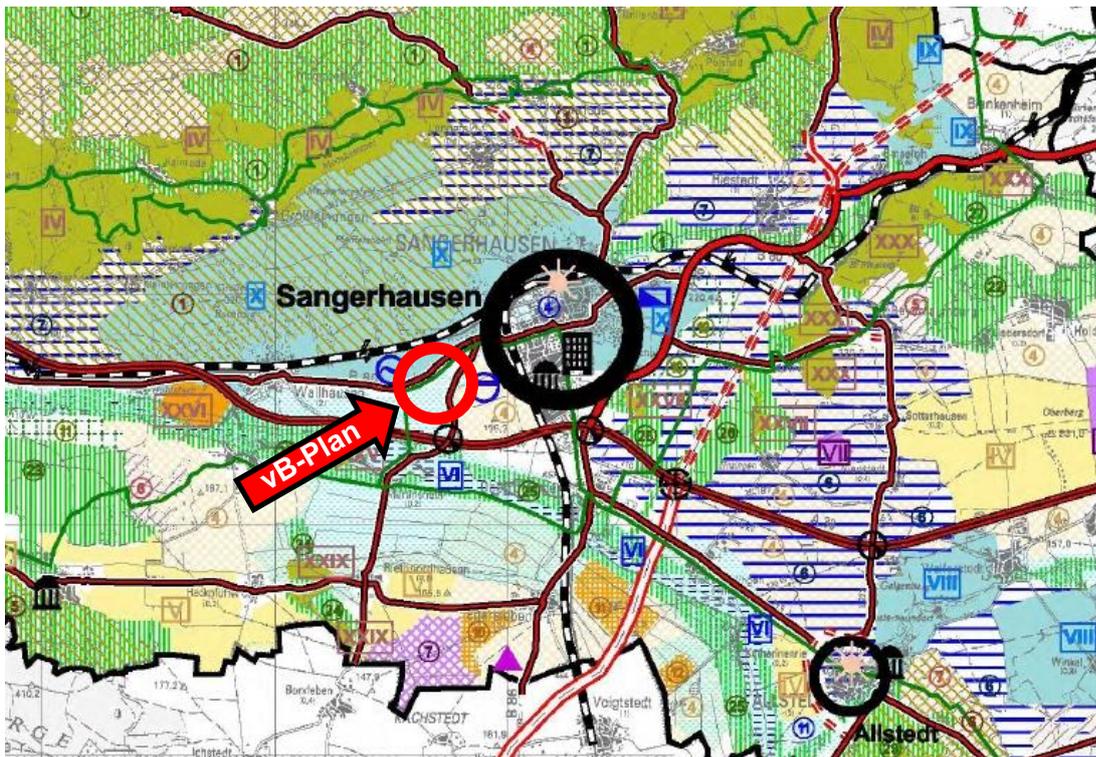
Darüber hinaus wird die Planung durch folgende Vorgaben des REP Harz berührt:

- Pkt. 4.5.1 – Z 1: Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes)
- Pkt. 4.8.4 – Z 5: Erhalt und Ausbau regional und überregional bedeutsamer Radwege (regional bedeutsamer Radweg „Harzrundweg“, „Salzstraße“)

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 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 Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) [3]

Für die Stadt Sangerhausen liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2009 vor, das jährlich fortgeschrieben wird. Ebenso wurde 2016 ein Leitbild der Stadtentwicklung von Sangerhausen [4] 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! / Touristisches Netzwerk entwickeln! / Das Gemeinwesen Dorf stärken! / Profile ausbauen, Stärken stärken!

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 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 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.

Das Plangebiet ist im ISEK als Gewerbeflächenenerweiterung 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, 154 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 156 und 64/38 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen befinden sich im Eigentum der Stadt Sangerhausen. Für diese Flurstücke wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Vorhabenträgers für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben.

### **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.

Seitens des Rosariums Sangerhausen ist vorgesehen, die auf der Fläche noch vorhandenen Rosen ab August 2021 zu roden bzw. außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen.

### **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“ 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) und damit das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Gewässerquerung bei der Untere Wasserbehörde 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 sowie durch die VGS-Linien 450 und 453 erschlossen. Zur nächstgelegenen Haltestelle im „Helme-Park“ Grabenweg (Haltestelle HelmePark 1) besteht jedoch derzeit keine fußläufige Verbindung vom Plangebiet aus, da der Grabenweg am Hungergraben endet.

#### 6.3.5 Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)

Nördlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung verläuft die Bahnstrecke 6343 Halle (S) Hbf. – Hann Münden (DB AG). Direkte Auswirkungen auf das Plangebiet, z.B. den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen und damit entstehender Emissionen, sind aufgrund der Entfernung zur Bahnstrecke nicht gegeben.

### 6.4 Technische Infrastruktur

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

### 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.



(Quelle: alle Fotos SLG)

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

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 erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung zum Vorhaben. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet bzw. sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG i.V.m. NatSchG LSA. Die Baumreihe an der Kyselhäuser Straße ist nach § 21 NatSchG (Alleenschutz). Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird jedoch nicht in die Baumreihe eingegriffen.

## **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 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt - WG LSA). Damit sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 WG LSA im Außenbereich die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 5,0 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor.

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

### **6.7.1 Bergbau**

Im Plangebiet bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes (BBergG) unterliegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **6.7.2 Geologie, Hydro- und Umweltgeologie**

Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt.

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) wird in der Stellungnahme vom 19.02.2021 darauf hingewiesen, dass die oberflächennah anstehenden Abschwemmmassen (vor allem bei Durchfeuchtung) nur eingeschränkte Tragfähigkeit besitzen.

Gemäß dem LAGB vorliegender digitaler geologischer Karten sind im Plangebiet überwiegend Schichten (Abschwemmmassen) mit einer nur eingeschränkten Durchlässigkeit verbreitet. Der Grundwasserspiegel befindet sich zumindest zeitweise in Oberflächennähe mit weniger als 2 m unter Gelände.

Bei geplanten Versickerungsanlagen sollten gemäß Stellungnahme des LAGB vom 19.02.2021, auf Grund der beschriebenen und nach erster Einschätzung ungünstigen Verhältnissen Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit bzw. der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort durchgeführt werden.

### 6.7.3 Altlasten

Es sind keine Hinweise zu Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollte sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Mansfeld-Südharz zu informieren.

### 6.7.4 Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

## 6.8 Archäologie und Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt vom 24.02.2021 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 Abs. 2). Es handelt sich um ein urgeschichtliches Siedlungsareal, dessen genauere Datierung noch nicht möglich ist. Wegen der schwierigen Befundsituation im Vorhabengebiet kann durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt gegenwärtig nicht eingeschätzt werden, wie sich die Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals gestaltet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten möglich, da keine konkreten Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation im Vorhabengebiet vorliegen. Unter Pkt. 9.7.1 werden daher Hinweise zur Dokumentation übernommen.

## 7 Planungsalternativen

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.

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.

## 8 Planungs- und Zielkonzept

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 des Gebrauchtwagenzentrums die verschiedensten Funktionsbereiche (Werkstatt, PKW-Bewertung und -Aufbereitung, Lackiererei (Karolack) und Twinnerstation) untergebracht. Neben einer Verwaltungseinheit und ausreichenden sozialen Räumlichkeiten und Lagerflächen 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 weitere Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, besonders für die durch den CJD betreuten Jugendlichen geschaffen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Vorhabenumsetzung die Vorgaben des § 49 Abs. 2 BauO LSA zu berücksichtigen sind. Hier heißt es, dass bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein sollen. Besonders unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Kooperation mit dem CJD – Ausbildungszentrum Sangerhausen, sind auch die ausschließlich dem Betrieb vorbehaltenen Teile der baulichen Anlagen sowie das Außengeländes barrierefrei zu gestalten (z.B. Arbeitsplätze, Sanitär-/ Pausen-/ Bereitschaftsräume, Kantine, Erste-Hilfe-Räume, Türen, Verkehrswege, Fluchtwege, Notausgänge, Treppen, Orientierungssysteme, ...). Darüber hinaus ist bei der Einrichtung von Arbeitsplätzen besonders für Menschen mit Behinderungen die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) zu berücksichtigen.

### 8.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im nördlichen Bereich des Grundstückes wird eine **Gewerbehalle (zweigeschossig)** mit den äußeren Abmaßen von ca. 80 m Länge, 55 m Breite und max. 10 m Höhe errichtet. In dieser sind alle benannten Funktionsbereiche integriert.

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

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L 151 (Kyselhäuser Straße). Die festgesetzte Ortdurchfahrtsgrenze befindet sich gem. Stellungnahme des Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd vom 17.03.2021 unmittelbar westlich des Knotens L 151/L 221 (bei NK 4533 048 km 4,597). Damit liegt das Plangebiet außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ist außerhalb von Ortdurchführten für Hochbauten jeglicher Art ein Mindestabstand von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten (**Bauverbotszone**).

## 8.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das **grünordnerische Konzept** gliedert sich in drei Aspekte:

- Eingrünung des Gewebegebietes
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang des Hungergrabens
- Entwicklung einer Ausgleichsfläche.

Die daraus abgeleiteten Festsetzungen sind Pkt. 9.4 der Begründung zu entnehmen.

## 8.3 Zielkonzept zur verkehrlichen Erschließung

Der **die Gewerbehalle 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. 120 Stellplätze reihen sich entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie im Süden der Gewerbehalle auf.

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. Diese Zufahrt dient dem Kunden- und Lieferverkehr sowie der An- und Abfahrt der Mitarbeiter sowie der Auszubildenden des CJD.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Querungen des Gewässers 2. Ordnung eine Wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Eine **Notzufahrt** 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 aus erfolgt hier die Querung des die L 151 begleitenden Radweges.

Die Notzufahrt ist ständig geschlossen zu halten. Sie dient ausschließlich im Not-/ Gefahren- oder Brandfall als Zufahrt für die Einsatz- bzw. Rettungskräfte. Besonders für die aus Richtung Wallhausen eintreffenden Einsatzkräfte ergibt sich eine Weg- und damit auch Zeitersparnis. Es kann direkt von Westen aus das Plangebiet erreicht werden.

Ein ungehinderter Zugang der Einsatz-/Rettungskräfte kann über die Einrichtung eines Schlüsselrohrdepots sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau des Schlüsselrohrdepots eine Freigabe im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich ist und diese nach erfolgter Vor-Ort-Begehung durch die zuständige Brandschutzbehörde veranlasst wird.

Aufgrund der anliegenden Nutzungen im Grabenweg (Großwäscherei, Lackiererei und mehrere Autohäuser mit angeschlossenem Werkstattbetrieb) ist die Verkehrssituation (z.B. durch Lieferverkehr, oftmals durch LKW mit Auflieger) sehr angespannt. Ein Durchkommen der Rettungs- und Einsatzkräfte ist im Gefahren- bzw. Notfall ggf. nur mit Behinderungen und damit einhergehender Zeitverzögerung möglich. Unter Berücksichtigung des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) soll die Feuerwehr so organisiert werden, dass das vorhandene Gefährdungspotential im Einzugsgebiet beherrscht

werden kann. Das bedeutet, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereiches, der über öffentliche Verkehrsflächen zu erreichen ist, unter gewöhnlichen Bedingungen innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung am Einsatzort eintreffen kann. Mit der Errichtung der Notzufahrt kann die Eintreffzeit der Wallhäuser Feuerwehr sowie sonstiger Einsatzkräfte verringert werden.

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 in städtischem Besitz befindlichen Flurstücke 69/4 und 67/3 bzw. in Kirchenbesitz befindlichen Flurstücke 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.

#### 8.4 Zielkonzept der Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung der Fläche mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien** erfolgt durch Netzerweiterung vom „Helme-Park“ aus über den Grabenweg. Gemäß Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen ist der Anschluss des Plangebietes vom Grabenweg aus möglich. Die Medien liegen in der erforderlichen Dimensionierung an. Der entsprechende Netzausbau bzw. -erweiterung hat in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge der Vorhabenplanung und -umsetzung zu erfolgen. Zur Querung des Hungergrabens durch die entsprechenden Medien ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

Tab. 8.1: Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ver-/Entsorger	Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom:
Deutsche Telekom Technik GmbH	23.04.2021
ENVIA	keine STN abgegeben
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz	27.01.2021
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG	24.03.2021
MITNETZ Strom	09.03.2021
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	09.03.2021
Stadtwerke Sangerhausen	09.03.2021
Unterhaltungsverband „Helme“	--
Unterhaltungsverband „Wipper-Eine“	--
Wasserverband "Südharz"	23.03.2021

Die Ermittlung des **Löschwasserbedarfes** 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.

## 9 Begründung der Festsetzungen

### 9.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Ziel der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gewerbegebietes zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ beschreibt detailliert das umzusetzende Vorhaben.

Der **Durchführungsvertrag** beinhaltet jeweils konkrete Regelungen im Hinblick auf die zur tatsächlichen Umsetzung kommenden Nutzungen.

### 9.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

#### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dazu werden folgende textlichen Festsetzungen (TF) getroffen:

*TF 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.*

*TF 1.2. Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.*

*Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der Handel mit Kraftfahrzeugen, Caravan, Motorrädern und Booten sowie dem entsprechenden Zubehör und Ersatzteilen.*

*TF 1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 (Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3: Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Die Festsetzungen werden entsprechend dem unter Pkt. 8.1 dargestellten städtebaulichen Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Entwicklung eines Gebrauchtwagenzentrums) getroffen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) stellt auf die Randlage des Standortes im Stadtgebiet ab. Innerhalb der Innenstadt stehen geeignetere Flächen für die Ansiedlung eben dieser Nutzungsarten zur Verfügung.

Der Ausschluss von Ladengeschäften und Einzelhandelsbetrieben (ausgenommen der Handel mit Kraftfahrzeugen, Caravan, Motorrädern und Booten sowie dem entsprechenden Zubehör) erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Sangerhausen [5]. Darin wird festgelegt, dass die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortimenten grundsätzlich zulässig ist, sofern diese langfristig der Standortsicherung dienen (neben dem Handel mit Kraftwagen und Krafträdern stellen Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile und -zubehör sowie Boote und -zubehör entsprechend der Sangerhäuser Liste (Teil II) nicht-zentrenrelevante Sortimente dar). Von der Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind prinzipiell die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen, da diese perspektivisch in der Sangerhäuser Einkaufsinnenstadt anzusiedeln sind. Damit erfolgt die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

*TF 1.4 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

*TF 1.5 Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.*

Der Standort soll ausschließlich der gewerblichen Entwicklung vorbehalten sein. Durch den Ausschluss der sehr flächenintensiven Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen soll der Gebietscharakter der gewerblichen Baufläche gewahrt bleiben. Die Errichtung von Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

*TF 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.*

Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft und eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

### 9.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll die Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gelten.

### 9.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermasst.

Die Baugrenzen leiten sich aus den städtebaulichen sowie den zu berücksichtigenden Gegebenheiten der Umgebung bzw. aus sonstigen Vorgaben ab.

Im Norden ist aufgrund der angrenzenden L 151 und der damit einhergehenden Berücksichtigung des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) eine Bauverbotszone von 20,0 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Der südliche Fahrbahnrand der L 151 entspricht dabei der südlichen Grenze der Flurstücke 153 und 155 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen. Die nördliche Baugrenze wird in einem 20,0 m Abstand von diesen Flurstücksgrenzen entlanggeführt. Damit wird der Vorgabe des StrG LSA entsprochen.

Im Osten wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des Flurstückes Nr. 156 entlanggeführt. Innerhalb des Flurstückes Nr. 156 verläuft der als Gewässer 2. Ordnung eingestufte Hungergraben. Mit Festsetzung dieser 5,0 m breiten Abstandsfläche zur Flurstücksgrenze Nr. 156 wird der geforderte Gewässerschonstreifen an Gewässern 2. Ordnung berücksichtigt.

Die östliche Baugrenze verläuft weiter südlich in einem Abstand von 3,0 m zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche. Damit wird die vorsorgliche Freihaltung der Zufahrtsfläche zu den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücken berücksichtigt. Im Süden wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Grünfläche sowie im Westen in einem Abstand von 3,0 m entlang des Pflanzgebotes geführt. Damit wird den Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) entsprochen.

*TF 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in folgenden Bereichen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig:*

- *innerhalb der 20,0 m breiten Bauverbotszone an der L 151*
- *innerhalb der festgesetzten 5,0 m breiten Abstandsfläche zur Grenze des Flurstückes Nr. 156 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen*
- *innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche im südöstlichen Geltungsbereich*

*Ausgenommen davon sind offene Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.*

Garagen, Stellplätze mit Überdachungen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sollen nicht innerhalb der benannten Bereiche errichtet werden. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (StrG LSA, WHG, WG LSA) sowie städtebaulicher Gründe (Sicherung der Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen und in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 69/4 und 67/3 sowie der in Kirchenbesitz befindlichen Flurstücke 69/5, 67/4, 64/40 der Flur 17 Gemarkung Sangerhausen) sind diese Bereiche von einer Überbauung freizuhalten. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen (offene Stellplätze) ist jedoch möglich, da diese ohne Aufwand rückzubauen sind.

Durch die Festsetzung der Baugrenze in den beschriebenen Maßen erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

### **9.3 Verkehrserschließung (Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Haupterschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über das Flurstück 264 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen. Darüber hinaus erfolgt eine Anbindung des Plangebietes an das östlich gelegene Flurstück 64/9 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen (bereits vorhandene Betriebsstätte).

Eine Festsetzung der inneren Erschließung erfolgt nicht.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die Verkehrsfläche der L 151 (Flurstück Nr. 153 und 155 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen in den Geltungsbereich einbezogen und ist entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

### **9.4 Grünordnung**

#### **9.4.1 Grünflächen**

In der Planzeichnung werden Grünflächen festgesetzt. Zum einen wird im Osten des Plangebietes der Hungergraben und der diesen begleitende Gehölzstreifen über diese Festsetzung gesichert. Aufgrund der Funktion des Grabens handelt es sich dabei um eine öffentliche Grünfläche. Im Bestand ist diese Grünfläche durchgängig. Um das Gewerbegebiet an das bestehende bzw. an die bereits vorhandene Betriebsstätte anzubinden, ist es notwendig, die Gehölzstruktur zweimal zu unterbrechen.

Zum anderen wird der südliche Bereich des Plangebietes, der nicht für die Erweiterung der Betriebsstätte notwendig ist als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung eines 5 m breiten Grünstreifens (mittels Pflanzgebot) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Beide Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umfassen. Daher wird die im Süden festgesetzte Grünfläche als private Grünfläche ausgewiesen.

#### **9.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nrn. 20, 25a) und b) BauGB)**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen abgeleitete Maßnahmenkonzept umfasst sowohl Maßnahmen zur Verminderung als auch zur Kompensation von Eingriffen.

Darüber hinaus können auch Belange des besonderen Artenschutzes betroffen sein. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (vgl. Anlage 1). Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen wird eingeschätzt, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes Feldhamster, Zauneidechsen und Brutvögel betroffen sein können.

Dem Artenschutzfachbeitrag sind die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz entnommen worden.

*Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Klimas und des Wassers:*

*TF 4.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

Mit dem Bebauungsplan werden auf der Grundlage der festgesetzten GRZ großflächige Versiegelungen zulässig. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss. Um diesen Abfluss zu mindern, sind zumindest Stellplätze versickerungsfähig herzustellen. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird somit wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Der festgesetzte Abflussbeiwert sichert dieses Ziel und ist der Sache nach angemessen.

*TF 4.2 Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anordnung der Bäume erfolgt so, dass die Baumkronen die Stellplätze überdecken. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen, die Herkunft der Bäume ist nachzuweisen.  
Die Mindestgröße der offenen Baumscheibe beträgt 6,0 m<sup>2</sup>,  
die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m<sup>3</sup>.  
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm*

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Das trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Verschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die Bäume werden mit Baumscheiben direkt zwischen die Stellflächen oder in Grünstreifen zwischen den Parkreihen angepflanzt. Ziel ist es, über den Stellplätzen ein Kronendach auszubilden. Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

*Maßnahmen zum Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Es werden daher auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrags folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

*TF 4.3 Zum Schutz der Feldhamster ist vor einer Inanspruchnahme der Fläche eine Kontrolle auf ein Feldhamstervorkommen durch einen Fachgutachter durchzuführen, sofern ein Baubeginn einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen im / ab Frühjahr 2022 erfolgt. Nach Entnahme der Rosen ist die Fläche zusätzlich von aufkommendem Bewuchs freizuhalten.*

*TF 4.4 Zum Schutz der Zauneidechsen sind vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen alle Zauneidechsen von der Fläche durch einen Fachgutachter abzusammeln. In Vorbereitung des Absammelns sind die geeigneten Habitatflächen auszuzäunen und die Vegetationsschicht regelmäßig zu mähen (maximale Schnitthöhe 5 cm). Die Zauneidechsen sind durch Eimerfallen oder Handfang abzusammeln und in Ersatzlebensräumen gemäß Festsetzung 4.5 auszusetzen.*

*Diese Maßnahme ist in Zeiten höchster Mobilität der Zauneidechsen im Frühjahr (April bis Mai) bzw. Sommer (August bis September/Okttober) durchzuführen. Der Abfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 15 Tagen mit geeigneter Witterung.*

*Das Abfangkonzept ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, die Fangergebnisse sind zu protokollieren und zu übergeben.*

*TF 4.5 Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen sind innerhalb der Fläche M 1 mindestens 5 Reptilienburgen anzulegen. Auswahl der Standorte und Herstellung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anlage erfolgt vor dem Absammeln von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4.*

*Jede Reptilienburg besteht aus Sonnenplätzen (vegetationsfreie Bereiche) und Versteckmöglichkeiten (Totholz- bzw. Reisighaufen) sowie Eiablageplätzen (vegetationsfreie Sandhaufen). Bis zum Abschluss der Baumaßnahme sind die Reptilienburgen nach Vorgabe des Fachgutachters auszuzäunen.*

*Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitats ist durch Entfernen aufwachsender Gehölze zu gewährleisten.*

*Eine Funktionskontrolle erfolgt über einen Zeitraum von 5 Jahren, wobei die Habitats im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.*

*TF 4.6 Zum Schutz der Brutvögel sind ein Abtrag von Oberboden einschließlich Abschieben der Vegetationsschicht sowie Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*

Die Festsetzungen werden artengruppenspezifisch getroffen und umfassen im Wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen. Im Hinblick auf ein nachgewiesenes Vorkommen von Zauneidechsen ist als Ausgleichsmaßnahme ein Ersatzhabitat anzulegen. Dieses wird in die südliche Grünfläche eingeordnet, die ohnehin für Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird. Insofern berücksichtigt das Entwicklungsziel für diese Fläche die Habitatansprüche von Zauneidechsen.

### Maßnahmen zum Ausgleich

*TF 4.7 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen M 1 ist auf 20 % der Fläche ein Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Es sind mindestens 5 Gehölzinseln anzupflanzen. Die Gehölzflächen sind nach einer zweijährigen Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 2) zu verwenden, die Herkunft ist nachzuweisen.*

*Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m, Anteil Baum : Strauch 1 : 10*

*Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume),  
verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)*

*Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese mit mindestens einjähriger Mahd zu entwickeln und zu erhalten. Für die Ansaat ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften (Ursprungsgebiet 5) zu verwenden, die Herkunft ist nachzuweisen. Eine Mahd ist nach der Hauptblüte der Kräuter und bei Bedarf in der Vegetationsruhe auszuführen. Das Mahdgut ist in den ersten drei Jahren abzufahren. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich.*

*Innerhalb der Fläche ist das Ersatzhabitat nach Festsetzung 4.5 einzuordnen.*

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Unter Berücksichtigung des Eingriffsumfanges sind Erwerbsgartenbau und Gehölze zu kompensieren. Das Entwicklungsziel für diese Fläche stellt daher auf ein Offenland ab, das durch Gehölzinseln strukturiert wird. Um eine strukturreiche Fläche zu entwickeln, sind mehrere Gehölzflächen anzulegen. Somit werden vielfältige Saumstrukturen entstehen. Wird weiterhin berücksichtigt, dass auch die Zauneidechsen-Burgen kleinteilig zu gestalten sind, wird eine ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche entwickelt.

Da es sich um eine Ausgleichsfläche handelt, die zudem am Siedlungsrand entstehen wird, ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Es wird dabei Bezug genommen auf § 40 BNatSchG. Die für Sangerhausen zutreffenden Herkünfte sind durch die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt worden. Für Gehölze sind demnach das Vorkommensgebiet 2 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland sowie für Saatgut der Produktionsraum 3 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland), Ursprungsgebiet 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland relevant. Im Zuge der Abnahme der Fläche sind die Herkünfte für das Pflanzmaterial und das Saatgut nachzuweisen.

*TF 4.8 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 2) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.*

*Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m*

*Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume),  
verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)*

Diese Festsetzung dient gleichfalls dem Ausgleich von Eingriffen und darüber hinaus als Abgrenzung zur angrenzenden Ackerfläche. Damit wird der bislang durch die Hecke entlang des Hungergrabens gebildete Siedlungsrand wiederhergestellt. Es sind auch dafür nur gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Mit dem Pflanzraster soll zeitnah eine dichte Hecke erzielt werden.

## **9.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (vgl. Erläuterungen unter Pkt. 8.1 Städtebauliches Zielkonzept) erfolgt unter Berücksichtigung des StrG LSA die Festsetzung einer Bauverbotszone. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA ist außerhalb von Ortsdurchfahrten für Hochbauten jeglicher Art ein Mindestabstand von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

*TF 5.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.*

*Zulässig sind offene (nicht überdachte) Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.*

Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone wird die Errichtung von offenen (nicht überdachten) Stellplätzen zugelassen. Diese werden für das Abstellen von PKW (Kunden, Angestellte, Ausstellung vertriebsfertiger PKW) benötigt. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Garage, Carport) innerhalb der Bauverbotszone ist unzulässig.

## **9.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Stadt Sangerhausen. Damit wird die Zufahrtsmöglichkeit von Norden her zu den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücken 69/4, 67/3, 69/5, 67/4, 64/40 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen vorsorglich gesichert (vgl. Erläuterungen unter Pkt. 8.3 Zielkonzept zur verkehrlichen Erschließung).

## **9.7 Hinweise**

### **9.7.1 Archäologie und Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 Abs. 2).

Für Kulturdenkmale besteht gem. § 9 DenkmSchG LSA Erhaltungspflicht. Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation (Sekundärerhaltung) erhalten bleibt. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Eine Realisierung von Baumaßnahmen kann erst erfolgen, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt möglich.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### 9.7.2 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

### 9.7.3 Gewässer 2. Ordnung

Innerhalb des Flurstückes 153 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (Hungergraben). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 WG LSA ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sowie die damit verknüpften Auflagen bzw. Verbote einzuhalten.

### 9.7.4 Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist ein Fachgutachterbüro zur ökologischen und bodenkundlichen Baubegleitung einzubinden. Schwerpunkte der Baubegleitung sind:

- Einhaltung bauzeitlicher Einschränkungen
- Kontrolle der Bauflächen auf Feldhamstervorkommen
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes einschließlich Freigabe zum Rückbau
- Kontrolle der getrennten Entnahme des Oberbodens und der sachgerechten Zwischenlagerung
- Kontrolle der Ausbringung im Bereich der Maßnahmefläche M 1

Einerseits ist es Aufgabe der Baubegleitung die Vorgaben im Hinblick auf den Artenschutz zu kontrollieren, um somit sicherzustellen, dass während der Baumaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Auch die Wiederverwendung des Oberbodens ist fachlich zu begleiten. Es wird auf DIN 19639 hingewiesen. Ziel sollte es sein, den Oberboden separat aufzunehmen und wenn möglich, sofort im Bereich der Maßnahmefläche wieder aufzutragen. Ist eine Verwertung an anderer Stelle vorgesehen, so ist der Oberboden geordnet zwischenzulagern (vgl. DIN 18915).

## 10 Flächenbilanz

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

<b>Flächennutzung</b>	<b>Bruttofläche</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>16.415 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>9.910 m<sup>2</sup></b>
<i>davon Hungergraben</i>	<i>1.770 m<sup>2</sup></i>
<i>M1</i>	<i>7.830 m<sup>2</sup></i>
<i>P1</i>	<i>310 m<sup>2</sup></i>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>26.620 m<sup>2</sup></b>

## 11 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 11.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines bereits bestehenden 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 (Fahrzeugbewegungen, Lärm usw.) nur durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Es erfolgt keine Erschließung für einen Durchgangsverkehr oder für weitere verkehrsintensive Nutzungen.

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Boden festzustellen. Es wird mit Umsetzung des Vorhabens eine bislang unbebaute Fläche genutzt. Mindernd ist jedoch anzuführen, dass diese Fläche bereits im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet bzw. mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan überplant worden ist. Es ist auch darauf zu verweisen, dass es sich nicht um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Gleichwohl wird Boden in erheblichen Umfang versiegelt. Im Rahmen der Abwägung wurde dieser Belang entsprechend gewürdigt, der Schaffung von Arbeitsplätzen und insbesondere von Ausbildungsplätzen jedoch ein Vorrang eingeräumt.

Im Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgten parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Es kann festgestellt werden, dass Belange des Artenschutzes dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

## 11.2 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.

## 11.3 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 eines Gehölzstreifens entlang der westlichen und einer Baumreihe entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Zäsur zur westlich angrenzenden Ackerfläche bzw. zur Kyselhäuser Straße im Norden 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.

## 11.4 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 Gruppe Liebe GmbH. Die im Norden an der Kyselhäuser Straße herzustellende Zufahrt ist ständig geschlossen und soll ausschließlich im Not-/ Gefahren- oder Brandfall genutzt werden. Somit wird der Verkehrsfluss außerorts auf der Landesstraße L 151 nicht beeinträchtigt.

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

## 11.5 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.

## 11.6 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.

## 12 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 werden sollt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzungen zur Erweiterung und Ergänzung des sich östlich befindenden Autohauses geschaffen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende Ausweisungen hinsichtlich der Nutzung der Flächen im Plangebiet vorgenommen:

- Gebrauchtwagenzentrum mit privaten Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen
- Lagerflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang des Hungergrabens
- Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke
- Entwicklung einer Ausgleichsfläche

Diese Nutzungen werden wie folgt als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8 sowie Höhe

Grünflächen: öffentliche Grünfläche (Hungergraben) und private Grünflächen (P 1 und M 1)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Maßnahmen zum Wasser- und Klimaschutz, Maßnahmen zum Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen

Nähere Ausführung zu diesen Flächenausweisungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 9 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Punkt 10 der Begründung, Teil A verwiesen.

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

##### **1.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und

unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

### **1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wurde ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In die Umweltprüfung sind im Ergebnis des Scoping insbesondere folgende Aspekte einzustellen:

- Belange des Artenschutzes (besonders: Brutvögel, Zauneidechsen, Feldhamster)
- Bodenschutz

### **1.2.3 Fachplanungen**

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 5 der Begründung Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß den Ausweisungen im Regionalplan für die Planungsregion Harz sind für das Plangebiet relevant:

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Erhalt und Ausbau regional und überregional bedeutsamer Radwege (hier: regional bedeutsamer Radweg „Harzrundweg“ und „Salzstraße“).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Sangerhausen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das entspricht der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsicht.

## **2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst eine derzeit unbebaute Fläche, die westlich an den Gewerbestandort „Helme-Park“ angrenzt. Das Plangebiet wird derzeit noch durch das Rosarium zur Anzucht von Rosen genutzt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft von Nord nach Süd der Hungergraben. Dieser wird durch eine Gehölzreihe begleitet.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden bildet die Kyselhäuser Straße die Grenze, an die nach Norden gleichfalls Ackerflächen anschließen.

## **2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### **2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)**

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### *Pflanzen*

Die Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im Juli 2020. Die Fläche wird nahezu vollständig durch das Rosarium für die Anzucht von Rosen genutzt. Weitere Nutzungen im Plangebiet sind der Hungergraben im Osten und die Kyselhäuser Straße im Norden.

Innerhalb des Flurstückes 156 verläuft der Hungergraben, der aber dicht mit Gehölzen bewachsen ist. Die Gehölzreihe nimmt das gesamte Flurstück 156 ein. Der Graben ist nicht wahrnehmbar. Bestandsbildend ist überwiegend Holunder, der durch Esche und Ahorn begleitet wird.

An der Kyselhäuser Straße ist ein Radweg vorhanden. Zwischen diesem und der Straße ist ein Grünstreifen ausgebildet, der mit einem Scherrasen und einer Baumreihe (Ahorn) bestanden ist. Zwischen Radweg und Grundstückszaun ist eine Ruderalflur ausgebildet. Vorkommende Arten sind Kratzdistel, Wilde Karde, Wegwarte, Beifuss, Malve und Gänsefuß sowie im östlichen Bereich (Flurstück 155) Brombeere.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung von geringer Bedeutung. Ausgenommen davon ist lediglich die Gehölzreihe.



Blick von Nord nach Süd, Hecke im Osten

Blick von Ost nach West, Radweg mit Baumreihe

(alle Fotos SLG)

### Tiere

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans haben Erfassungen zum Vorkommen von Tieren stattgefunden. Abgeleitet aus den vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie Angaben in der Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz sind folgende Artengruppen untersucht worden:

- Brutvögel
- Feldhamster
- Zauneidechsen

Insgesamt wurden im Plangebiet vier Arten als *Brutvögel* bzw. wahrscheinliche Brutvögel (Bachstelze) nachgewiesen. Brutvögel waren Feldlerche, Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen und Goldammer, die mit jeweils einem Brutpaar erfasst wurden. Hinzukommen 19 Arten, die das Gebiet als Nahrungsgäste aufsuchten bzw. überflogen (Greifvögel).

Keine der nachgewiesenen Brutvogelarten ist in Anhang 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt. Sowohl auf der Roten Liste Deutschlands als auch Sachsen-Anhalts wird die Feldlerche als gefährdet verzeichnet. Die Goldammer wird auf der Vorwarnliste für Deutschland geführt.

Die geringe Zahl an Brutvogelarten und die vergleichsweise hohe Zahl der Nahrungsgäste lassen sich aus den örtlichen Gegebenheiten erklären. Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um einen relativ strukturlosen Lebensraum, der zu dem zum Zeitpunkt der Untersuchung einem hohen Störungsdruck durch die aktuell stattfindende landwirtschaftliche Bearbeitung unterlag. Daher brüten nur Arten, deren Nester sich entweder am Boden (Bachstelze, Feldlerche, Goldammer) oder zumindest in der Ruderalvegetation in Bodennähe (Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke) befinden (können).

Im Gegensatz zu den Brutvogelarten nutzt ein Großteil der Nahrungsgäste das Brutplatzangebot in den angrenzenden Gehölzen (Neuntöter, Amsel, Mönchsgasmücke, Stieglitz, Hänfling) bzw. im angrenzenden Gewerbegebiet (Ringeltaube, Aaskrähe, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling). Für diese Arten stellt die Untersuchungsfläche einen Teil des Nahrungshabitats dar. Gefördert wird die Nutzung der Fläche zur Nahrungssuche durch die landwirtschaftlichen Arbeiten, die lokal und zeitlich begrenzt zu einer Erhöhung des Nahrungsangebotes führen können (z. B. Freilegen von Insekten oder Mäusen durch Bodenbearbeitung).

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz sind mehrere Nachweise zu Vorkommen des *Feldhamsters* im direkten Umfeld zum Plangebiet bekannt. Der nächstgelegene Nachweis befindet sich in etwa 200 m westlich des Plangebietes und stammt

aus dem Jahr 2013. Die Kontrolle des Plangebiets erbrachte jedoch keine Hinweise zum Vorkommen des Feldhamsters. Aufgrund der langfristigen Nutzung der Fläche zur Rosenanzucht wurde die Fläche als ungeeignetes Habitat für den Hamster eingeschätzt.

Bei den Kartierungen zu den *Zauneidechsen* konnten mehrere Individuen in den nördlichen, westlichen und südlichen Randstrukturen des PG nachgewiesen werden. Das Zentrum des PG ist durch eine teilweise dichte Vegetation sowie der Nutzung als Beete zur Rosenanzucht nicht als Lebensraum geeignet. Die Randstrukturen des Plangebietes weisen allerdings durch Versteckmöglichkeiten (Reisig, hohes Gras) und Sonnenplätze (exponierte Stellen, Wegestruktur) gute Habitateigenschaften für Zauneidechsen auf.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt mit einer mittleren Bewertung einzustufen.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete*

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Helmeniederung“ (DE 4533 301) in einer Entfernung von ca. 2,2 km südwestlich des Plangebietes.

#### *Sonstige Schutzgebiete*

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope.

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.

#### 2.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bislang für die Rosenzucht genutzte Fläche, die nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

#### 2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Es handelt sich um eine bislang erwerbsgärtnerisch genutzte Fläche (Rosenzucht), so dass davon auszugehen ist, dass überwiegend natürlich gewachsener Boden ansteht. Überformungen haben lediglich im Osten im Bereich des Grabens und im Norden entlang der Kyselhäuser Straße stattgefunden.

Im Plangebiet sind gemäß Stellungnahme des LAGB bzw. untere Bodenschutzbehörde Aueböden vom Typ Gley-Schwarzerden verbreitet, die sich durch eine eingeschränkte Durchlässigkeit auszeichnen.

Das Grundwasser steht zumindest zeitweise in Oberflächennähe mit weniger als 2 m unter Gelände an.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

#### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

#### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

#### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Hinblick auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist festzustellen, dass es sich um eine unversiegelte Fläche handelt, die gemäß Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz nur eine sehr geringe Naturnähe aufweist. Allerdings wird die Bodenfruchtbarkeit mit sehr gut angegeben. Dieser Bewertungsstufe werden Böden ab einer Ackerzahl von 75 und besser zugeordnet. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist für die Ackerflächen westlich und nördlich des Gewerbegebietes „Helme-Parks“ mit einer Ackerzahl von 65 aus. Die untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2021 Ackerzahlen zwischen 92 und 98 an.

Die Funktion für den Wasserhaushalt wird als „mittel“ bewertet. Da das Plangebiet im Bereich eines archäologischen Bodendenkmals liegt, wird es als Verdachtsfläche mit Archivfunktion angegeben.

Die Fläche wird derzeit für die Rosenzucht genutzt, diese Nutzung ist als Erwerbsgartenbau einzustufen. Somit ist im Hinblick auf die Bewertung der Bodenfunktionen eine wirtschaftliche Nutzung zu berücksichtigen. Das deckt sich auch mit den Hinweisen seitens des Amtes für Landwirtschaft vom 23.02.2021. Das Plangebiet stellt keine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, sie ist nicht als Feldblock erfasst.

#### 2.1.2.4 Wasser

##### *Grundwasser*

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Zum Grundwasserstand wird auf der Grundlage des anstehenden Bodens eingeschätzt, dass das Grundwasser zumindest zeitweise oberflächennah ansteht.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Hungergraben ein Gewässer 2. Ordnung gemäß § 5 WG LSA. Der Hungergraben entwässert, von Norden kommend, die Ackerflächen in die südlich fließende Gonna, die wiederum in die Helme entwässert.

#### 2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Das Klima im Plangebiet ist als Stadtrandklima zu bezeichnen. Hierunter versteht man die Wechselwirkungen zwischen den bebauten Bereichen (hier im Osten) mit ihren Emissionen, ihren höheren Umgebungstemperaturen, den eingeschränkten und kanalisierten Luftbewegungen sowie der höheren Verdunstung und den Offenlandbereichen mit ihren naturnäheren Klimaverhältnissen.

Das Plangebiet und die umgebenden Ackerflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Die Kaltluft fließt, dem Gefälle folgend, nach Süden ab. Die über dem Plangebiet erzeugte Kaltluft hat somit keine ausgleichende Funktion für das Stadtgebiet von Sangerhausen.

#### 2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand geprägt. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Helme-Park“ an. Mit der grabenbegleitenden Gehölzreihe entlang des Hungergrabens ist dieser jedoch nicht einsehbar. Die Gehölzreihe bildet zudem eine Zäsur zum sich westlich fortsetzenden freien Landschaftsraum. Dieser wird durch ausgedehnte Ackerflächen gebildet, die durch Baumreihen und Gehölze entlang der Straßen, Wege und Gräben gegliedert werden.

Das Plangebiet selbst stellt sich als eintönige Fläche dar. Es wird im Norden durch die Baumreihe an der Kyselhäuser Straße und den Hungergraben optisch eingefasst.

Der Landschaftsraum weist einen hohen Erholungswert auf. Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung keine Erholungseignung. Im Norden verläuft entlang der Kyselhäuser Straße ein Radweg, der mit der Überplanung der Fläche insgesamt jedoch nicht verändert wird.

#### 2.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtrandbereich, der durch Gewerbegebiete gebildet wird. Im Umfeld sind keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, die mit einem Schutzstatus verbunden sind.

#### 2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich archäologischer Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt. Es handelt sich dabei um ein urgeschichtliches Siedlungsareal, dessen genauere Datierung noch nicht möglich ist. Wegen der schwierigen Befundsituation im Vorhabengebiet kann die Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals nicht angegeben werden.

#### 2.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäußern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 2.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Derzeit wird die Fläche noch durch das Rosarium zur Rosenanzucht genutzt. Diese Nutzung würde fortgeführt werden. Der Status quo würde im Hinblick auf die Schutzgüter beibehalten werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Dieser sieht im Norden die Errichtung eines Gebrauchtwagenzentrums vor. Der südliche Bereich wird als Grünfläche festgesetzt und mit einer Maßnahmefläche überlagert.

Ziele im Hinblick auf die Umwelt sind zum einen der Nachweis eines vollständigen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Ortsrandgestaltung.

### **2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### **2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden eine Gewerbehalle sowie Stellflächen für Fahrzeuge errichtet. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Da im Plangebiet keine Bebauung vorhanden ist, sind keine Abrissarbeiten notwendig.

#### **2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine derzeit unbebaute Fläche. Von der werden mit Umsetzung des Bebauungsplans die genannten Schutzgüter mit unterschiedlicher Intensität berührt. Die zulässige Inanspruchnahme von Bodenflächen wird ca. 13.100 m<sup>2</sup> betragen.

#### **2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches soll sich ein Gewerbegebiet entwickeln. Das Gewerbegebiet befindet sich angrenzend an einem bereits bestehenden Gewerbestandort, im Umfeld sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Die zulässigen Nutzungen sind mit Verkehr und den damit einhergehenden Emissionen verbunden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass damit Orientierungswerte überschritten werden.

#### **2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Es wird Gewerbemüll anfallen. Zur Menge und zur Art liegen keine Angaben vor.

#### **2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

- 2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

- 2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden. Es ist im Gegenteil festzustellen, dass die Aufbereitung und der Wiederverkauf von Gebrauchtwagen ressourcenschonend und nachhaltig ist.

- 2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

## 2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

- 2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

### Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene Gehölzfällung zu verzeichnen. Das führt zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Brutvögel. Die Inanspruchnahme der Rosenanzuchtfläche wird Auswirkungen auf das Lebensraumpotenzial gleichfalls für Brutvögel sowie Zauneidechsen haben.

Anlagebedingt sind die genannten Verluste dauerhaft im Bereich der Versiegelungen (Verkehrsflächen, Gebäude usw.).

Da sich im Plangebiet ein Gewerbegebiet in Erweiterung zu bestehendem Gewerbe entwickeln sollen, führen betriebsdingte Wirkungen nicht zu neuen Auswirkungen und sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden.

### Pflanzen

Baubedingt wird innerhalb des Gewerbegebietes die Vegetation vollständig beseitigt.

Anlagebedingt ist eine Inanspruchnahme von Bodenfläche und damit von Vegetation von 24.555 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Es werden ca. 24.385 m<sup>2</sup> Fläche mit Rosenanzucht überbaut und 170 m<sup>2</sup> Gehölzfläche im Bereich Hungergraben für die Anbindung der Erweiterungsfläche entnommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

#### Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme von Brutvögeln und Fledermäusen keine besonders geschützten Arten vor. Über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Zauneidechse und Feldhamster kann eine Betroffenheit vermieden werden.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### 2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche am Ortsrand, der mit Umsetzung des Bebauungsplans in den freien Landschaftsraum verschoben wird. Mit dem Bebauungsplan wird diese Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Im Hinblick auf die Bewertung dieser Auswirkung ist auf den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan zu verweisen, der bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt hat. Zum anderen ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines Betriebsstandortes östlich angrenzend handelt. Im bestehenden Gewerbegebiet stehen dafür keine Flächen zur Verfügung. Zudem geht die Benachbarung der Betriebsstätten mit einer Minimierung des Flächenverbrauchs einher, da ausgewählte Funktionen (z.B. Service, Verwaltung) übergreifend genutzt werden können.

#### 2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht natürlich gewachsener Boden an, der mit Umsetzung des Bebauungsplans auf der Baufläche nachteilig überformt wird. Mit der im Gewerbegebiet zulässigen Versiegelung werden ca. 13.100 m<sup>2</sup> Bodenfläche neu versiegelt. Dieser Eingriff ist erheblich und kann innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden. Es ist auch festzustellen, dass dieser Eingriff nicht vermieden werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der sich östlich befindenden Betriebsstätte der Autohaus Gruppe Liebe GmbH geschaffen. Das Gewerbegebiet „Helme-Park“ ist vollständig bebaut, so dass keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen. Für die hier überplante Erweiterungsfläche liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der bislang nicht umgesetzt worden ist. Insofern wird davon ausgegangen, dass eine bauliche Nutzung der Fläche planungsrechtlich bereits vorbereitet ist. Das spiegelt sich auch im Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen wider, der die Fläche als gewerbliche Baufläche ausweist.

Auch die Errichtung der Betriebsstätte an einem anderen Standort ist seitens des Unternehmens geprüft worden. Nicht nur aus wirtschaftlichen Aspekten wird dieser Erweiterung der Vorzug gegeben. Im Hinblick auf den Umweltschutz sind auch die günstige Anbindung an das überregionale Straßennetz und der große Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Fläche. Sie ist einschließlich der als Ausgleichsfläche festgesetzten Grünfläche nicht als Feldblock verzeichnet.

#### 2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der zulässigen Versiegelung zu erwarten. Auf den versiegelten/bebauten Flächen anfallendes Oberflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser (z.B. für die Reinigung der Fahrzeuge) wiedergenutzt werden.

Der vorhandene Hungergraben wird erhalten. Im Zuge der Herstellung der Anbindung an das Gewerbegebiet wird er überbaut werden. Im Rahmen dafür notwendigen Genehmigungsverfahrens nach Wasserrecht ist die Beibehaltung der Wasserabflusses im Hungergraben zu beachten und nachzuweisen. Insofern sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 2.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund der Lage am Ortsrand keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

#### 2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich ändern. Der Ortsrand wird nach Westen verschoben, die vorhandene Gehölzreihe entlang des Hungergrabens wird nicht mehr die Funktion als Ortsrandeingrünung ausüben.

Allerdings wird die Erweiterung des Gewerbegebietes, da sie unmittelbar an das bestehende Gewerbe angrenzt, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Der vorhandene Radweg an der Kyselhäuser Straße bleibt erhalten, so dass auch für die Erholungsfunktion keine Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Da im Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

#### 2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Hinblick auf das Bodendenkmal ist vor Baubeginn eine archäologische Baugrunduntersuchung notwendig, um einschätzen zu können, ob und ggf. in welchem Umfang das Bodendenkmal durch die Bebauung beeinträchtigt werden könnte. (vgl. hierzu auch Pkt. 9.7.1 der Begründung Teil I)

#### 2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Vorhaben berührt.

#### 2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die geplanten Nutzungen in der hier vorgesehenen Größe sind Schall- und Staubemissionen nicht relevant. Es fallen im Wesentlichen Abfälle und Abwässer an. Die Beseitigung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage aus. Eine Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom ist davon jedoch unberührt. Der Bebauungsplan trifft dafür jedoch keine Festsetzungen.

#### 2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen zurückzuführen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase**

#### **2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

##### 2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein grünordnerisches Konzept erarbeitet worden, um den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Das betrifft vorrangig die Eingriffe in die Schutzgüter *Pflanzen und Landschaftsbild*.

Das Maßnahmenkonzept umfasst zum einen die Entwicklung einer Offenlandfläche, die durch Gehölzgruppen gegliedert wird, und zum anderen die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke. Letztere ist insbesondere auch im Hinblick auf das Landschaftsbild von Bedeutung.

Es werden darüber hinaus Maßnahmen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers und zur Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen getroffen. Diese Festsetzungen stellen Vermeidungsmaßnahmen für den Klimaschutz dar.

Die aus dem Ausgleichskonzept hergeleiteten Festsetzungen sind Pkt. 9.4 der Begründung Teil I zu entnehmen.

Im Hinblick auf den *Bodenschutz* wird auf die intensive Ausnutzung der Baufläche verwiesen, die einen geringeren funktionsangepassten Flächenverbrauch ermöglicht. Wie bereits unter 2.2.3.3 ausgeführt, ist dem Belang des Bodenschutzes eine große Bedeutung bei der

Standortprüfung zugeordnet worden. Es ist jedoch festzustellen, dass der Eingriff unvermeidbar ist (§ 15 BNatSchG). Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insofern entsprochen, dass eine bereits planerisch vorbereitete Fläche genutzt wird, die sich zudem in Benachbarung zu einem bestehenden Gewerbegebiet befindet. Es sind alternativ zudem Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes „Helme-Park“ geprüft worden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist der Oberboden fachgerecht abzutragen. Es ist vorgesehen, diesen überwiegend im Bereich der Maßnahme­fläche aufzutragen. Auf die Einhaltung der Vorgaben nach DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen. Die einzubindende Baubegleitung wird den Umgang mit dem Oberboden überwachen.

Im Ergebnis der Betrachtungen ist festzustellen, dass mit dem Maßnahmenkonzept der Eingriff in den Boden gemindert werden kann.

Im Rahmen der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Abwägung ist dem Schutzgut Boden ein besonderes Gewicht beigemessen worden. Es sind seitens der Stadt und des Vorhabenträgers Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, jedoch wieder verworfen worden. Zum einen war eine Verfügbarkeit nicht gegeben und zum anderen würden vorhandene Altlasten zu einem unangemessenen Kostenrisiko führen. Auch eine fortgeschrittene Sukzession minderte den Wert potenzieller Ausgleichsfläche. Insofern konnten dem Bebauungsplan keine Entsiegelungs- oder sonstige bodenschonenden Maßnahmen zugeordnet werden. Es erfolgt somit kein vollständiger Ausgleich für diesen Eingriff. Im Rahmen der Abwägung ist letztlich dem öffentlichen Interesse zur Schaffung von Arbeits- und vor allem von Ausbildungsplätzen ein Vorrang eingeräumt worden.

#### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept, ist im Ergebnis der Eingriffsbewertung hergeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt worden (vgl. hierzu auch Pkt. 6.1.5 der Begründung Teil A). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Aufgrund der nur sehr geringen Gliederung der Fläche im Bestand wurde auf die Darstellung in einem Bestandsplan verzichtet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wurde auch mit der gleichen Flächengröße im Bestand festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan erfolgen hier keine Eingriffe, da die bestehende Zufahrt beibehalten wird.

Das Gehölz entlang des Hungergrabens wurde innerhalb des Flurstückes bewertet. Die verbleibende Fläche ist als Sonderkultur in die Bilanz eingegangen.

Für die Bewertung der Planung ist gemäß der Festsetzung zur Fläche M1 zwischen dem zu pflanzenden Gebüsch und der Wiese differenziert worden. Das Modell enthält keinen Biotoptyp „Wiese“. Es wurde daher, aufgrund der extensiven Pflege, ein mesophiles Grünland angesetzt. Es wurde jedoch eine Minderung des Planwertes vorgenommen, um dem zu erreichenden Biotoptyp für diese Fläche zu entsprechen. Von der Wertigkeit wird eine

ausdauernde Ruderalflur mit 13 Punkten berücksichtigt. Insofern ist der gewählte Ansatz angemessen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	13.132	-	-
VSB	Straße	0	295	295	-	-
AG	Sonderkulturen	5	24.385	-	121.925	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke	20	1.940	1.770	38.800	35.400
(GMA)	Grünland (M1)	14	-	6.265	-	87.710
HYA	Gebüsch, frischer Standorte (M1)	16	-	1.565	-	25.040
HHB	Baum-Strauch-Hecke (P1)	16	-	310	-	4.960
HHB	Baum-Strauch-Hecke (P1) im GE	16	-	710	-	11.360
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.	7	-	2.573	-	18.011
	<i>Summe</i>		26.620	26.620	160.725	182.481
	<b>Bilanz Bebauungsplan</b>					<b>21.756</b>

Die Gesamtbilanz weist einen Biotopwertüberschuss von **21.756 Biotopwertpunkten** aus.

### 2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Feldhamster, Brutvögeln und Zauneidechsen im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB getroffen, sofern die jeweilige Maßnahme einen Bodenbezug hat.

Diese umfassen als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn, nochmalige Kontrolle auf Feldhamstervorkommen sowie das Absammeln von Zauneidechsen. Für Zauneidechsen ist zudem eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzen.

Um die Belange des Artenschutzes während der Errichtung des Gebäudes und der Herstellung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen, ist in der Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzubinden.

Es ist vorgesehen, bauvorbereitende Maßnahmen zeitnah zu beginnen. Von daher ist im Hinblick auf die Festsetzungen zum Schutz der Zauneidechsen ein Umsiedlungskonzept durch den Fachgutachter erarbeitet worden. Diese wird parallel mit der Entwurfsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Prüfung und Freigabe bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Der Verfahrensstand des Bebauungsplans und ein bestätigtes Konzept bilden die rechtliche Grundlage zum Absammeln von Zauneidechsen ab August 2021.

### **2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz**

Es sind keine Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig.

### **2.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Da sich das Plangebiet im Bereich eines Bodendenkmals befindet, sind diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Wie auch unter Pkt. 9.7.1 der Begründung Teil A ausgeführt, besteht für Kulturdenkmale gemäß § 9 DenkmSchG LSA eine Erhaltungspflicht. Bei Bodeneingriffen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale kommt. Daher sind vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung vorzunehmen. Eine Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Im Ergebnis dessen sind ggf. weitere Maßnahmen abzuleiten.

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

Planungsalternativen, so ist bereits ausgeführt, gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht. Es besteht eine dringende Notwendigkeit zur Erweiterung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes. Zudem leitet sich der Standort aus dem Flächennutzungsplan her.

Daraus ergibt sich auch, dass es auch hinsichtlich der Planinhalte, hier insbesondere zu Festsetzung des Gewerbegebietes, nur wenig Spielraum gibt. Auf die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe wurde bereits eingegangen.

## **2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgten Erfassungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt geführt.

##### **3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

##### **3.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist notwendig und wird über den Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Pkt. 12 der Begründung Teil I).

##### **3.2.2 Monitoringkonzept**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

### *Belange des Artenschutzes*

Zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Zauneidechsenhabitats ist ein Monitoring über 5 Jahre nach Herstellung der Flächen durchzuführen. Dabei sind im 1., 3. und 5. Jahr ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche unmittelbar am Stadtrand von Sangerhausen. Die Fläche wird derzeit zur Anzucht von Rosen genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „Helme-Park“. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden bildet die Kyselhäuser Straße die Grenze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Erweiterung der Betriebsstandortes der Autohaus Gruppe Liebe GmbH planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Boden sowie das Landschaftsbild verbunden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, um diese Auswirkungen zu mindern oder auszugleichen. Im Rahmen der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Abwägung ist dem Schutzgut Boden ein besonderes Gewicht beigemessen worden. Es sind seitens der Stadt und des Vorhabenträgers Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, jedoch wieder verworfen worden (Verfügbarkeit, Altlasten, fortgeschrittene Sukzession).

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes sind im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweise aufgenommen worden. Somit steht dieser Belang der Umsetzung nicht entgegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

### **3.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen, seit 30.01.2009 rechtswirksam
- [2] habit.art ökologie & faunistik Guido Mundt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Februar 2021
- [3] Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen, Fortschreibung 2009, Stand Dezember 2009 (inkl. seiner Teilfortschreibungen)
- [4] Arbeitsgemeinschaft Westermann & Wallraf (2016): Sangerhausen: Leitbild der Stadtentwicklung
- [5] BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sangerhausen (Auslegungsexemplar Juni 2020), Erfurt, 26. September 2019 (Überarbeitung 05. Februar 2020)