STADT SANGERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Teil 1

Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden **Seiten 1 bis 32**

Teil 2

Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit **Seiten 33 bis 34**

Teil 1 – Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt,

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt · Postfach 3653 · 39011 Magdeburg Stadt Sangerhausen Markt 7a 06526 Sangerhausen **BP Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ in Sangerhausen** **hier: Landesplanerische Abstimmung gemäß Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)** **Landkreis:** Mansfeld-Südharz **Gemeinde:** Stadt Sangerhausen **Gemarkung:** Sangerhausen **Flur:** 9 **Flurstück:** div. **Geltungsbereich:** 3,82 ha **Vorgelegte Unterlagen:** Entwurf von Nov. 2021 **Vorhabenträger:** Stadt und SWG SGH Mit dem BP Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ in der Stadt Sangerhausen soll Baurecht geschaffen werden für die Errichtung von ca. 21 Einfamilienhäusern. Die Art der baulichen Nutzung lautet „Allgemeines Wohngebiet“. Im FNP (2009) der Stadt Sangerhausen ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine ca. 0,4 ha große Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten im FNP dargestellt. Der BP Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ in der Stadt Sangerhausen wird demnach im Wesentlichen aus dem FNP entwickelt. Die Planung entspricht daher der	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Nachweis für die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung schon auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans erbracht wurde. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten und in diesem Rahmen der bereits durch die damals obere Landesplanungsbehörde landesplanerisch abgestimmten baulichen Nutzung des Plangebietes. Somit wurde der Nachweis für die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung schon auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen 2009 erbracht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als BP der Innenentwicklung durchgeführt. Die Stadt Sangerhausen wurde im LEP 2010 LSA als Mittelzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Ortes aus dem STP Zentralörtliche Gliederung.

- **Hinweis zum Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 16 LEntwG LSA ein Raumordnungskataster (ROK) als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß LEntwG LSA bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.
Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel. 0345/6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Lagestatus 489).

- **Hinweis zur Datensicherung**

Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der v. g. Bauleitpläne bzw. städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die oberste Landesentwicklungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Im Auftrag

Lehmann
Anlage: Rechtsgrundlagen

2. Regionale Planungsgemeinschaft Harz, 21.03.2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
Postanschrift: Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz c/o Landkreis Harz • Postfach 15 42 • 38805 Halberstadt Stadtplanungsbüro Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 01.03.22 — Unsere Zeichen — Bearbeiter; Durchwahl Frau Eichmann, -22 — Quedlinburg, den 21.03.2022 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** Sehr geehrte Frau Kautz, mit Schreiben vom 01.03.22 baten Sie die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RPGHarz) um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben: **B-Plan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ in Sangerhausen** Die RPGHarz nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.04.15 (LEntwG LSA) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Harz und der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Sangerhausen und Allstedt, der Gemeinde Südharz und der Verbandsgemeinde Goldene Aue gehört, die Aufgabe der Regionalplanung für die Region Harz (Sachsen-Anhalt) wahr. Für unseren Zuständigkeitsbereich sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.11) per Verordnung geregelt. 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 und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.09 wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.09 in der Planungsregion Harz in Kraft gesetzt. Danach erfolgte die 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05./29.05.10 sowie die Ergänzung des REP Harz um den Teilbereich Wippra, in Kraft getreten durch die öffentliche Bekanntmachung vom 23.07./ 30.07.11. Die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ erlangte mit Bekanntmachungen vom 22. und 29.09.18 ihre Rechtskraft und löst damit die bisherigen Regelungen zur zentralörtlichen Gliederung gemäß Pkt. 4.2. des REPHarz ab. Mit Bekanntmachung vom 19.12.15 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Am 06.07.2021 hat die Regionalversammlung den Entwurf dieses Sachlichen Teilplanes mit Umweltbericht für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Damit haben die im Entwurf des Teilplanes enthaltenden in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Mit dem B-Plan Nr. 42 soll eine innerörtliche ehemalige Wohnbaufläche wieder als Wohnbaufläche für ca. 21 Einfamilienhäuser nachgenutzt werden, da kaum andere Bauflächen in der Stadt für diese Nutzungsform zur Verfügung stehen. Die Stadt kommt somit ihrem Versorgungsauftrag für ihren Verflechtungsbereich nach. Es wurde beschrieben, dass in rechtskräftigen B-Plänen erschlossene Wohngrundstücke	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regionale Planungsgemeinschaft einschätzt, dass die Stadt mit der vorliegenden Planung ihrem Versorgungsauftrag für ihren Verflechtungsbereich nachkommt sowie dass keine Konflikte auf der Ebene der Regionalplanung gesehen werden.

Regionale Planungsgemeinschaft Harz

weitestgehend belegt sind. Somit werden raumordnerische Konflikte auf der Ebene der Regionalplanung in Beziehung zu unserer Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ mit diesem Vorhaben nicht gesehen.

Gemäß Runderlass des MLV vom 13.01.2016 – 44-20002-01 obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit der obersten Landesentwicklungsbehörde. Sofern das Vorhaben als raumbedeutsam im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG eingestuft wird, prüft die oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP2010 und REPHarz). Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 – 4 CN14.01).

Durch die Regionale Planungsgemeinschaft wird Ihnen mitgeteilt, ob und welche in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung vom Vorhaben betroffen sind.
Die Planung steht dem Entwurf unserer derzeitigen Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ des REPHarz nicht entgegen.

Mit freundlichem Gruß

Regionale
Planungsgemeinschaft Harz
Geschäftsstelle
Turmstraße 8 · 06484 Quedlinburg
Tel.: 03946/689596-0 · Fax: 03946/689596-55

i.A. Dr. Jung
Geschäftsstellenleiter

Verteiler:
MLV, Ref. 24
LK MSH, Untere LEntwB

3. Landkreis Mansfeld-Südharz, 08.04,2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*

Nicht nachsenden! Bei Umzug, mit neuer Anschrift zurück!
Landkreis Mansfeld-Südharz · Postfach 10 11 35 · 06511 Sangerhausen

Stadtplanungsbüro
Dipl.- Ing. A.Kautz
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen

Amt: Fachbereich 1-Amt für Kreisplanung/ ÖPNV-Bauleitplanung
Diensträume: Rudolf-Breitscheid-Straße 20/ 22
Bearbeiter: Frau von Soult
Zimmer-Nr.: 1.10
Durchwahl: 03464/ 535-5332
Fax: 03464/535-1590
E-Mail*: carola.vonsoult@lkmsh.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	01.03.2022	vS	08.04.2022

Stellungnahme des Landkreises Mansfeld- Südharz

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde gemäß § 4 (2) BauGB als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu dem o.g. Entwurf aufgefordert.

Dazu lagen die entsprechenden Unterlagen (Begründung einschließlich Artenschutzbeitrag) und die Planzeichnung (Maßstab 1:1000) - Bearbeitungsstand November 2021 vor.

Untere Landesentwicklungsbehörde

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Sangerhausen ist die vorgesehene städtebauliche Neuordnung von Flächen im Wohngebiet Ostsiedlung.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Ostsiedlung“ erfolgt unter Punkt 2.5 „Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne“ eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde gibt es keine weiteren Hinweise, Forderungen oder Bedenken zur Planung.

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

Untere Landesentwicklungsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde keine weiteren Hinweise, Forderungen oder Bedenken zur Planung gibt.

Untere Naturschutzbehörde

Zur Stellungnahme konnten folgende Unterlagen zum Bebauungsplan eingesehen werden:

- Bebauungsplan (Entwurf, November 2021), einschl.:
  - Teil A Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000
  - Teil B Textliche Festsetzungen
  - Hinweise
- Begründung (Entwurf, November 2021)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand November 2021)

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zum Entwurf folgende Stellungnahme ab:

1. Zu Planzeichnung und Textfestsetzungen:

Zur Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Darstellung mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu ergänzen. (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 2 zur Begründung)

Die Anbringung der Ersatzkästen ist konkret als CEF-Maßnahme festzusetzen.

In den Hinweisen zum Artenschutz ist der Zeitraum für Gehölzfällungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu konkretisieren (1. Oktober bis 28./29. Februar) (siehe auch Ausführungen zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

2. Zur Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Ziel der Planung ist es, über die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung innerhalb bebauter Bereiche in maßvollem Umfang attraktives Bauland zur Verfügung stellen zu können. Insgesamt sollen ca. 21 Wohngrundstücke unterschiedlicher Größenordnung unter Integration des vorhandenen Wohnungsbestandes erschlossen werden. Geplant ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Als Maß für die bauliche Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, sodass eine lockere Bebauung gewährleistet ist.

Die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen ist i.S.d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen. Die Nachverdichtung und Überplanung innerstädtischer Freiräume, wie Grünzüge und sonstiger Grünflächen, widerspricht jedoch i.e.S. den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile zu erhalten.

Mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie unter Berücksichtigung einer festgesetzten GRZ von 0,4 kann eine Erhaltung bzw. adäquate Entwicklung von Grünstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 1.

Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ergänzt.

Die Anbringung der Ersatzkästen wird als CEF-Maßnahme festgesetzt, die Kontrolle der vom Abriss betroffenen Gebäude wird ergänzt.

Zu 2.

Den Hinweisen zum Artenschutz folgend wird der Zeitraum für Gehölzfällungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkretisiert (1. Oktober bis 28./29. Februar).

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung notwendige Maßnahmen zur Vermeidung / Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in die Textfestsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz übernommen worden.

Der angegebene Zeitraum für die Durchführung von Fällarbeiten ist auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu korrigieren.

Die als Bestandteil der Maßnahme $V_{AF}1$ zum Artenschutz angezeigte ökologische Baubegleitung wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen. Dies wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde insofern mitgetragen, dass die TF 5.1 sowie die Hinweise zum Artenschutz vollumfänglich umgesetzt und erforderlichenfalls (in Abhängigkeit des vorhandenen Potenzials) durch die Kontrolle der vom Rückbau betroffenen Gebäude ergänzt werden (siehe auch Pkt. 3).

Sofern im Zuge der Nachkontrolle des von der Fällung betroffenen Baumbestandes Lebensstätten von Höhlenbrütern und/oder Fledermäusen festgestellt werden, hat das Anbringen der Ersatzkästen/-quartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu erfolgen. Dies ist textlich zu verankern, da die Ersatzquartiere zum Zeitpunkt der Entnahme der Lebensstätten funktionsfähig sein müssen.

3. Zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:

Aus den Unterlagen zum Artenschutz geht hervor, dass der Rückbau eines Garagenkomple-xes vorgesehen ist. Hier sind Angaben zu vorhandenem Quartierpotenzial sowie zu ggf. erforderlichen Kontrollen auf Vorhandensein von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten und/oder Fledermäusen vor Beginn der Abriss-/Rückbauarbeiten zu ergänzen.

Die Maßnahme $V_{AF}1$ beinhaltet neben der Beschränkung des Fällzeitraumes eine ökologische Baubegleitung. Die ökologische Baubegleitung wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen. Sofern die Kontrollen der Höhlenbäume sowie erforderlichenfalls der vom Abriss betroffenen Gebäude durch einen Sachverständigen gesichert sind, kann auf eine ökologische Baubegleitung verzichtet werden.

Erforderlich bleiben die Kontrollen der Höhlenbäume und ggf. der vom Abriss betroffenen Gebäude durch einen Sachverständigen zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen die Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse betreffend. Alle hier erfassten Nischen- und Höhlenbrüterarten sind standorttreue Arten und nutzen i.d.R. ihre Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode erneut.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zur Erhaltung/Gewährleistung einer fortwährenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind entsprechend der Kontrollergebnisse Ersatzlebensstätten in angegebenem Verhältnis zu schaffen. Die entsprechende Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) festzusetzen.

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Um Missver-

Die Anbringung der Ersatzkästen wird als CEF-Maßnahme festgesetzt, die Kontrolle der vom Abriss betroffenen Gebäude wird ergänzt.

Zu 3.

Die geforderten Angaben zu dem Quartierpotenzial innerhalb des abzureißenden Gebäudebestandes werden ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie wurden in der Planung berücksichtigt.

ständnisse auszuschließen, sollte die Angabe zum gesetzlich eingeräumten Zeitfenster korrigiert werden. Der 30. September und der 1. März liegen noch bzw. schon im Verbotszeitraum. Gehölzfällungen sind also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Für Fällungen innerhalb des Verbotszeitraumes ist, wie bereits textlich dargelegt und in den Bebauungsplan übernommen, eine Befreiung nach Maßgabe des § 67 BNatSchG erforderlich.

Fundstellen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), in der zurzeit gültigen Fassung
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010 vom 16.12.2010), in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92) in der zurzeit gültigen Fassung
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie - VSchRL), ABl. EG Nr. L 103 vom 25.4.1979), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist folgende Formulierung als textliche Festsetzung in den Entwurf zum B-Plan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ aufzunehmen:

Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie den Anforderungen des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechen.

Gesetzliche Grundlage:
LAI-Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 28.08.2013
aktualisiert 24.03.2020

Untere Wasserbehörde

Belange des Gewässerschutzes sind nicht berührt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. § 79b Abs.1 WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder

Untere Immissionsschutzbehörde

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Gewässerschutzes nicht berührt werden.

<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird in der Begründung folgendes ergänzt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise am Anfallort großflächig in der belebten Bodenzone zu versickern. Dabei ist zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser innerhalb der Wohnbauflächen auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Das Niederschlagswasser, welches im öffentlichen Straßenraum anfällt, wird in die vorhandenen Regenwasserkanäle entsorgt.

ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden. Die Stadt Sangerhausen hat die Niederschlagswasserbeseitigung dem Wasserverband „Südharz" (WVB) übertragen. Nach § 79 Abs.1 WG LSA haben die Gemeinden (WVB) für ihr gesamtes Gebiet in getrennten Konzepten darzustellen, wie das im Gebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser beseitigt wird. Allerdings wurde für die Stadt Sangerhausen noch kein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept angezeigt. Im Entwurf des B- Plans Nr. 42 wird ausgewiesen, dass sich zwischen der Straße des Friedens und der Straße des Fortschritts sowie entlang der Straße des Friedens innerhalb des B-Plangebietes Regenwasserkanäle verlaufen. Allerdings gibt es keine Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Dies ist in Abstimmung mit dem Wasserverband zu ergänzen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorung
Die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung (Trink- und Brauchwasser) obliegen in der Ortslage Sangerhausen dem Wasserverband „Südharz". Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mit dem Wasserverband „Südharz" abzustimmen. Die Anschlüsse des Grundstücks an öffentliche Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer sind beim Wasserverband Südharz zu beantragen.

Untere Abfallbehörde
Aus abfallrechtlicher Sicht gibt es gegen den Entwurf Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung" der Stadt Sangerhausen keine Einwände.

Konkrete abfallrechtliche Festlegungen und Hinweise erfolgen im Rahmen der resultierenden Baugenehmigungsverfahren.

Untere Bodenschutzbehörde
Zum Entwurf des B-Planes „Wohngebiet Ostsiedlung" der Stadt Sangerhausen, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweise

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

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

Der vorhandene Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und sinnvoll als solcher wiederzuverwenden. Die Regelungen der DIN 19731 insbesondere zum Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Boden (Nr. 7.2) sind zu beachten.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Wasserverband „Südharz“ ist im Verfahren beteiligt worden.

Untere Abfallbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus abfallrechtlicher Sicht gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen keine Einwände gibt.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen keine Einwände gibt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rechtsgrundlagen:

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

Technische Regelungen:
DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial

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

1. Löschwasserversorgung nach BrSchG und DVWG
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" zu realisieren.
Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen.
Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetzt gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unteririschen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen" bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter" eingehalten werden.
Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen.
Auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, dürfen die Abstände der Hydranten 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

2. Anwendung der Schutzziele entsprechend § 18 BrSchG und § 14 BauO LSA
Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 18 BrSchG und § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik. (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)

3. Zufahrten zu Grundstücken
Wenn bauliche Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrzufahrten vorzusehen. Für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Fläche vorzusehen. (siehe auch § 5 BauO LSA). Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

LANDKREIS MANSFELD-SÜDHARZ Seite 6 von 13

Brandschutz

Zu 1.

Die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h als Grundschutz für eine maximale Einsatzzeit von zwei Stunden ist gewährleistet.

Dabei werden nach den Vorgaben des Technischen Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405" sämtliche Hydranten im Umkreis von 300m berücksichtigt.

Zu 2.und 3.

Die Hinweise sind in den nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren zu beachten.

4. Mindestbreite und Radien von Kurven
Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein. (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)
Zu- und Durchfahrten sind nicht vorausgesehen.

5. Stichstraßen
Stichstraßen wie sie bspw. für die Planstraßen A, B und C vorgesehen sind und eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mind. 17,0 m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus den Normen für 2-achsige Feuerwehrfahrzeuge (i.V.m. DIN 14530).
Dies ist notwendig, da man den Fahrern von schweren Feuerwehrfahrzeugen bei einem notwendigen Versetzen von Fahrzeugen, eventuell bei schlechter Sicht (in der Nacht, in Einsatzstress und -hektik), ohne dabei Personen zu gefährden, nicht zumuten kann, längere Strecken als 50 m rückwärts zu fahren. Auch müssen während eines Einsatzes verletzte Personen vom Rettungsdienst schnellstmöglich - ohne lange Rangiermanöver - abtransportiert werden. (Hinweis: Müll - Entsorgungsfahrzeuge benötigen ebenfalls einen Wendeplatz in Stichstraßen)

6. Fahrspuren
Die Planstraße D, als vorhandener Wirtschaftsweg, soll zur Erschließung der neu zu bildenden Wohngrundstücke dienen. Dieser Wirtschaftsweg ist mindestens mit geradlinig geführten Fahrspuren auszubilden. Die befestigten Streifen müssen voneinander einen Abstand von 0,80 m haben und mindestens je 1,10 m breit sein.

7. Abstände entsprechend BauO LSA
Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu der Grundstücksgrenze entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)

8. Einsatzbereitschaft Feuerwehr
Die Tageseinsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Stadt Sangerhausen ist im Verbund mehrerer Ortsfeuerwehren nach der Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) zum Zeitpunkt der Stellungnahme gewährleistet.

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

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

Zu 4.

Die Hinweise sind bei der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

Zu 5.

Die Planstraße A ist keine Stichstraße, außerhalb des Plangebietes ist die Befahrbarkeit in Richtung Straße des Fortschritts/ Hasentorstraße möglich.

Die Planstraße B hat nur eine Länge von 34 m, so dass eine Wendeanlage nicht erforderlich ist.

Die Planstraße C hat eine Länge von 48 m und ist damit ebenfalls kürzer als 50 m. Dennoch ist hier eine Wendeanlage vorgesehen, die mindestens dem Flächenbedarf für ein 2-achsiges Müllfahrzeug lt. Bild 56 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 entspricht.

Damit geht die Stadt Sangerhausen davon aus, dass die aufgeführten Anforderungen eingehalten werden.

Zu 6.

Der Hinweis ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

Zu 7.

Die Hinweise sind in den nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren zu beachten.

Zu 8.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Katastrophenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Hinweise:

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

Seitens des **Straßenverkehrsamtes** bestehen keine Einwände zum o.g. Vorhaben. Klassifizierte Straßen sind nicht betroffen.

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Bauordnungsamt

Entsprechend der vorliegenden Unterlagen bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine Einwände.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Abstandsflächen

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

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

Bauordnungsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine Einwände bestehen.

Die Hinweise sind in den nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren zu beachten.

Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der Unterlagen auf der Grundlage des § 6 „Umweltbezogener Gesundheitsschutz“ des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen- Anhalt wird nachfolgend Stellung genommen:

Aus den Unterlagen geht hervor, dass auf das Schutzgut Mensch keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Gesundheitsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Forderungen und Hinweise zur geplanten Bebauung bestehen.

Aus Sicht unseres Sachgebietes ergeben sich keine Forderungen und Hinweise zur geplanten Bebauung.

Aus Sicht des **Amtes für Bau und Liegenschaften** gibt es zu den o. g. Entwurf keine Einwände.

Unteren Denkmalschutzbehörde
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im o.g. Geltungsbereich **keine archäologischen Kulturdenkmale** gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden ebenfalls nicht berührt.

Folgende **Hinweise** sind bitte außerdem aufzunehmen:
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 17 Abs. 3 DenkmSchG LSA 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 oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Aus Sicht des Bereiches **Bauleitplanung** werden zum vorliegenden Entwurf folgende Hinweise gegeben.
Den Ausführungen zur Standortwahl kann aus planungsrechtlicher Sicht gefolgt werden.

1. Es ist zu prüfen, ob die Aufstellung des vorliegenden Planes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB zulässig ist. Bei dem beantragten Standort handelt es sich um eine brachliegende Fläche mit aufgegebener Vornutzung im Stadtzentrum, die dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist. Der in Rede stehende Plan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ bezeichnet werden, da die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche geplant ist.

2. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß Punkt 1.1. der Begründung eine Grundfläche von 20.000 m² fest. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

3. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach

Amt für Bau und Liegenschaften

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt sind sowie dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege ebenfalls nicht berührt werden.

Die genannten Hinweise sind bereits auf der Planzeichnung enthalten.

Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Standortwahl aus planungsrechtlicher Sicht gefolgt werden kann.

Zu 1. bis 4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Ausführungen zur Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gefolgt wird.

dem Landesrecht unterliegen. Der o.g. Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, die im anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

4. Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB von folgenden Schritten des Aufstellungsverfahrens bzw. Bestandteilen des Bebauungsplans abgesehen:
   - von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
   - von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
   - von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und
   - von der Umwelterklärung nach § 10 (4) BauGB.

   Durch den Wegfall des Umweltberichts ist die Berücksichtigung der Umweltbelange an anderer Stelle der Begründung vorzunehmen.
   Dieser Aspekt wurde unter Punkt 3.2.1.6- Umweltschutz der Begründung zum B-Plan und der artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet.

5. Die Stadt Sangerhausen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser weist für das beplante Areal eine „Wohnbaufläche“ und im nördlichen Bereich „Grünfläche“ aus. Das nunmehr vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ entspricht in großen Teilen dem Ziel des FNP. Lediglich der nördlich Bereich weicht von der festgesetzten „Grünfläche“ im FNP ab.

   Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist es möglich, im beschleunigten Verfahren einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ohne parallel ein Änderungsverfahren zu betreiben. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei allerdings nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Planung darf nicht den in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigten Zielen der Raumordnung widersprechen.

   Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ weicht sachlich von der Darstellungen einer „Grünfläche“ ab, aber die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, hier: „Wohnbaufläche“ wird nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan mit den entgegenstehenden Darstellungen wird verwaltungsintern im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB (siehe Punkt 2.6.3. der Begründung) angepasst.

   Der sozusagen vorzeitig aufgestellte Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, weil ein nachfolgendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der verwaltungsinternen Berichtigung nicht erfolgt.

   Der Stadt wird dennoch empfohlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.

Zu 5.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Damit die gemeindliche Entwicklung nicht völlig der Öffentlichkeit vorenthalten wird, ist nach § 13a (3) BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich - soweit möglich schon im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses - bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Nach § 214 Abs. 2a Nr. 2 BauGB ist das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren unbeachtlich.

7. Gemäß § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, daher sollten die unmittelbar angrenzenden Gemeinden in die in Rede stehende Entwurfsplanung einbezogen werden.

8. Zentraler Bestandteil des Bauleitplanes sind die Planzeichnung und die Legende. Neben dem eigentlichen Inhalt ist der Bebauungsplan noch mit den Verfahrensvermerken, einem Hinweis auf die Begründung, den Genehmigungsstempel sowie Angaben zum Planverfasser zu versehen. Diese Vermerke über den Verfahrensablauf sind für die Genehmigung zwingend erforderlich, aber sie sollten den Plan nicht durch ihren Umfang beherrschen. Zusätzlich empfiehlt sich ein Hinweis auf die aktuellen Rechtsgrundlagen und die beigefügte Begründung. Nach § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV) sind die Träger der Bauleitplanung verpflichtet, geeignete Planunterlagen zu verwenden. Planurkunden für Bebauungspläne sollten regelmäßig den Maßstab 1:1000 aufweisen, da man ansonsten die Festsetzungen der Gebiets- und Nutzungsgrenzen nicht erkennen kann.

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der Planung sind durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation SA in Halle oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gemäß § 1 (2) Vermessungs- und Katastergesetz zu bestätigen.
Sollte die Stadt Sangerhausen Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte sein und somit uneingeschränkten Zugriff auf den flächendeckenden, einheitlichen und aktuellen Datenbestand haben und auf dieser Grundlage den Bebauungsplan erstellt haben, ist dies entbehrlich. Die Stadt ist angehalten nur aktuelle Auszüge zu verwenden.

10. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ausschließen. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass die in den Baugebieten zugelassenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Begründung unter Punkt 3.2.1.1 kann aus städtebaulicher Sicht gefolgt werden.

11. Mit der abgegebenen Selbstverpflichtungserklärung bestätigt die Stadt Sangerhausen ab dem 06. Dezember 2012 nur noch verbindliche Bauleitpläne in Kraft zu setzen, die dem X- Planungsformat entsprechen.

Zu 6.

Die Anforderungen an die Bekanntmachung wurden beachtet.

Zu 7.

Die benachbarten Gemeinden sind im Planverfahren beteiligt worden.

Zu 8. bis 9.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 10.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Begründung unter Punkt 3.2.1.1 aus städtebaulicher Sicht gefolgt wird.

Zu 11. Die Planung wird im X-Planformat vorgelegt.

Ich bitte um Vorlage der Planungsunterlagen nach Standard X-PlanGML 3.0 gemäß der Musterausschreibung vom 06. November 2012.

12. Die Gemeinden werden verpflichtet, das Internet stärker zu nutzen. Artikel 6 Abs. 2 der UVP-ÄnderRL sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind künftig Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich auszulegender Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Diese Verpflichtung zur Einstellung in das Internet genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind; hier offensichtlich vorliegend!
Weiterhin für die Stadt Allstedt zur Kenntnis die Information zur Beachtung vom Referat 305, Bauleitplanung des Landesverwaltungsamtes, Sachsen-Anhalt, Magdeburg per E-Mail vom 23.01.2020:
Der vorgenannten Behörde ist aufgefallen, dass in den Bekanntmachungstexten zur Beteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB regelmäßig darauf hingewiesen wird, dass Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Planentwurf schriftlich oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Bei dieser Formulierung handelt es sich laut dem Urteil des OVG NRW vom 09.09.2019 – 10 D 36/17.NE – Rn. 36-42 (juris), um eine Einschränkung, die geeignet ist, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. Die Abgabe einer Stellungnahme per E-Mail wäre nach dem Bekanntmachungstext nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen beachtlichen Bekanntmachungsfehler.
Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09. September 2019 – 10 D 36/17.NE –, Rn. 36 - 42, juris:
„Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Mai 2013 – 4 BN 28.13 –, juris.
So war es aber hier. Die Bekanntmachung enthielt mit dem Zusatz, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, eine Formulierung, die geeignet war, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. § 3 Abs. 2 BauGB schreibt diese Form nicht vor, sodass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. Beschluss vom 28. Januar 1997 – 4 NB 39.96 – juris, wonach die Formulierung, Bedenken und Anregungen könnten „schriftlich oder zur Niederschrift" vorgetragen werden, nicht dem Gesetz widerspreche, weil es notwendig sei, dass die Argumente, die für oder gegen eine Überarbeitung der Bauleitplanung sprächen, schriftlich niedergelegt würden, dürfte die Abgrenzung zu lediglich mündlich vorgetragenen Argumenten im Blick gehabt haben und erscheint angesichts der inzwischen weit verbreiteten elektronischen Übertragungswege und des Umstandes, dass die ausgelegten Unterlagen auch im Internet eingesehen werden können, überholt.
Vgl. OVG NRW, Urteile vom 14. März 2019 – 2 D 71/17.NE –, juris, Rn. 47 ff., und vom 21. Januar 2019 – 10 D 23/17.NE –, juris, Rn. 65 ff.

Zu 12. bis 13.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Dieser Mangel der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist beachtlich."
Die Städte/Gemeinden wurden hierüber bereits zeitnah von der Kreisverwaltung, Bereich Bauleitplanung, per E-Mail informiert.

13. Der Satzungsbeschluss, die Bekanntmachung sowie eine Ausfertigung des Bebauungsplanes sind der Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Kreisplanung/ÖPNV vorzulegen.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungnahmen der Sachgebiete/ Sachbereiche.

Da keine Vorabwägung vorgenommen wird, sind unterschiedliche Aussagen möglich. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag

Uta Ullrich
Amtsleiterin

Anlage: Merkblatt Kampfmittelfunde

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.03.2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Kaiserslauterer Str. 75, 06128 Halle Stadtplanungsbüro Dipl. Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen **REFERENZEN** Schreiben vom 01.03.2022 **ANSPRECHPARTNER** T NL O PTI 24, Elke Burkhard , elke.burkhard@telekom.de, Ref Nr.: 99400814 /2022 **TELEFONNUMMER** +49 345 7718225 **DATUM** 10.03.2022 **BETRIFFT** **Bebauungsplan Nr.42 "Wohngebiet Ostsiedlung" in 06526 Sangerhausen** Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Anlagen verlaufen wie im Lageplan dargestellt. Betroffen sind Anlagen mit Regionaler Bedeutung. Zur Zeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant. In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei. Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten: Schwarz(durchgehend)=Rohrtrasse Schwarz(Punkt-Strich)=ui-Trasse Schwarz(Strich-Strich)=oi-Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb) Eine Versorgung des Plagebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den nachfolgenden Erschließungsplanungen zu befolgen. Die vorhandenen Telekomleitungen im Umfeld der abgerissenen Wohnblöcke müssen zur Umsetzung der geplanten Bebauung umverlegt oder stillgelegt werden. Die dafür erforderlichen Vereinbarungen sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanungen zu klären. Für alle übrigen Leitungen besteht zur Zeit kein Handlungsbedarf, das betrifft zum Einen die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Leitungen, zum Anderen auch die Leitungen, die zur Versorgung der Wohnblöcke in der Straße des Aufbaus 7 und 9, Straße des Aufbaus 1, 3 und 5 sowie Straße des Aufbaus 10, 12 und 14 auf den dazugehörenden privaten Grundstücksflächen liegen. Diese Leitungen werden dem Bestand entsprechend in die Planzeichnung übernommen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Telekomtrasse am Rand der geplanten Wohnbauflächen. Für diese Telekomtrasse wird zur Sicherung des Bestands im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH festgesetzt.

DATUM 10.03.2022
EMPFÄNGER
SEITE 2

Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Eine zeitnahe Einbindung in ihre Ausführungsplanung ist daher sehr wichtig. Spätestens wenn der Erschließungsträger verlässliche Angaben zur Bebauung des Grundstückes und deren Dimensionierung machen kann.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

- Anlaufpunkt für die weitere Mitwirkung/Versorgung ist unser Bauherrenberatungsbüro

Telefon: 08003301903
Internet: www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung

Wichtig: Bei Beauftragung ist die amtlich zugewiesene Hausnummer für das Baugrundstück erforderlich .

Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planungen verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.

Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start

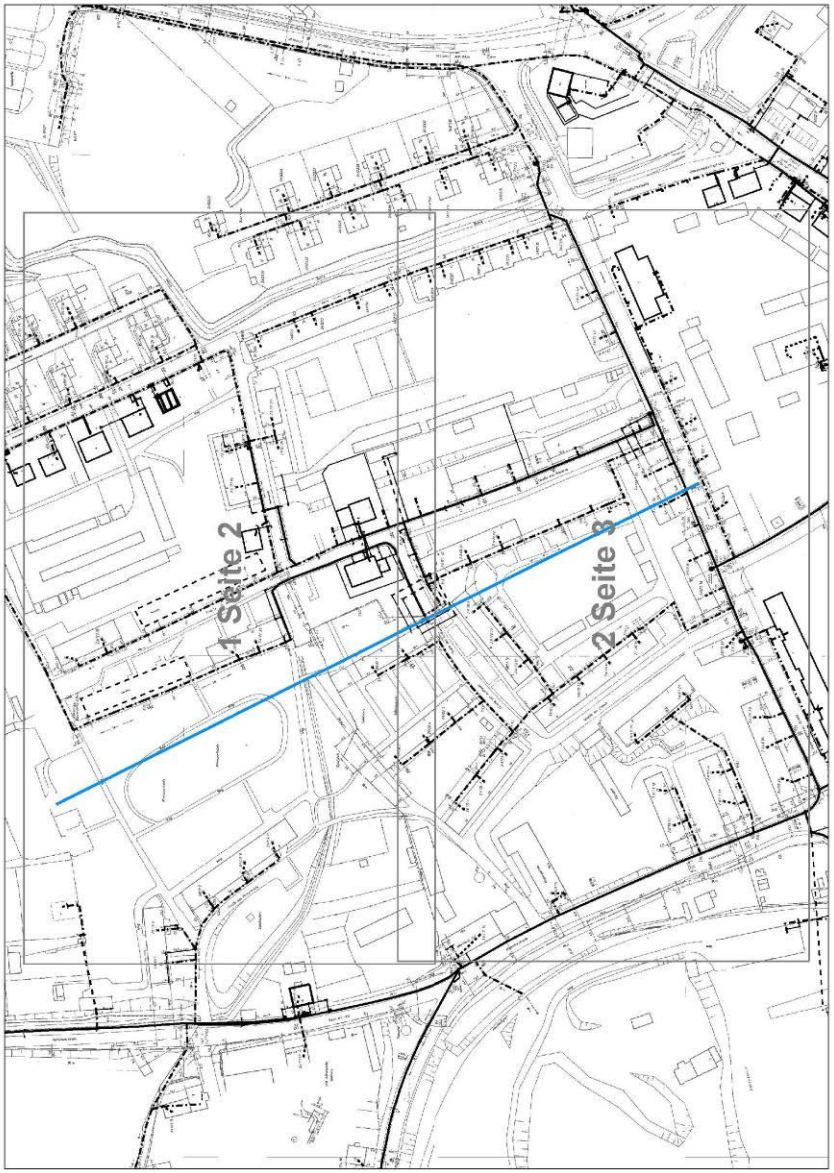
i.A.

Elke Burkhard

Elke Burkhard Digital unterschrieben von Elke Burkhard Datum: 2022.03.10 11:17:07 +01'00'

Anlage(n)

Lageplan M 1:500, M 1:1000


1 Seite 2
2 Seite 3

5. LMBV, Kali-Spat, 10.03.2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Betrieb Kali-Spat-Erz · Am Petersenschacht 9 · 99706 Sondershausen Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen Verwahrung Bearbeiter: Sebastian Winter Telefon: 03632 720-240 Telefax: 03632 720-212 E-Mail: Sebastian.Winter@lmbv.de Datum: 10.03.2022 **Bergbauliche Stellungnahme der LMBV Sanierungsbereich Kali-Spat-Erz** Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen Sehr geehrte Frau Kautz, bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 01.03.2022 mit der Bitte um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen, möchten wir Ihnen folgende Auskünfte erteilen: Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 42 befindet sich im Bereich der Abbaufelder des bis 1990 im Sangerhäuser Revier umgegangenen Kupferschieferabbaus unserer Rechtsvorgänger. Der Planbereich selbst ist nicht unterbaut, die nächstgelegenen Abbaufelder befinden sich westlich des mittleren Planbereichs in ca. 155 m Entfernung. In den hier befindlichen Flügeln 15 und 80 erfolgte der Abbau in den Jahren 1982 bis 1987 in einer Teufe von ca. -270 m NN (etwa 430 m unter Gelände). Die Verwahrung der Grubenbaue erfolgte im Zeitraum 1989/1990 durch großflächige Flutung. Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten sind aus Sicht der LMBV definitiv auszuschließen. Die ohnehin geringen Auswirkungen der eigentlichen Abbautätigkeit an der Tagesoberfläche sind seit Jahrzehnten abgeklungen. Eventuell zukünftig noch auftretende geringfügige Bodenbewegungen werden auf Grund der geringen Intensität ohne negative Auswirkungen auf Bauwerke bleiben. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der LMBV mbH, Bereich Kali-Spat-Erz, keine Einwände. Weitere Hinweise sind seitens der LMBV mbH, Sanierungsbereich Kali-Spat-Erz nicht zu geben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

2

Abschließend wird darauf verwiesen, dass es sich bei den Ausführungen ausschließlich um eine Stellungnahme des Sanierungsbereiches Kali-Spat-Erz der LMBV handelt.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

i. V. Gessert
Abteilungsleiterin
Verwahrung Kali-Spat-Erz

Winter
Fachgebietsbearbeiter
Verwahrung Kali-Spat-Erz

6. Deutsche Bahn, 01.03.2022

Stellungnahme der Behörden	***Abwägung***
Deutsche Bahn AG • Tröndlinring 3 • 04105 Leipzig Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen Deutsche Bahn AG DB Immobilien Eigentumsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig www.deutschebahn.com Sabine Brenner Tel.: 341 968-8615 Fax: 341 968-8519 db.dbimm.baurecht-suedost@deutschebahn.com Sabine.Brenner@deutschebahn.com Zeichen: CR.RO42-SO(E) SB TÖB-ST-22-126746 01.03.2022 **Bauleitplanung der Stadt Sangerhausen, B-Plan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“** Sehr geehrte Frau Kautz, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Thema. Von den vorgelegten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen. Grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits nicht. Allgemein und vorsorglich möchten wir jedoch auf die durch den Bahnbetrieb der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke 6343 Halle (S) Hbf – Hann Münden hervorgerufenen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc., ...) hinweisen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG Dennis Trobisch Digital unterschrieben von Dennis Trobisch Datum: 2022.03.01 11:33:23 +01'00' x i. V. Sabine B. Digital unterschrieben von Sabine Brenner Datum: 2022.03.01 11:20:38 +01'00' x i. A.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Bahnstrecke befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum südlichen Rand der geplanten Wohnbebauung. Zwischen der Bahnlinie und dem Plangebiet befindet sich weitere innerstädtische Bebauung sowie auch Gehölze. Die in Ost-West-Richtung stehenden Wohngebäude sowie auch die gewerblichen Bauten entfalten dabei eine abschirmende Wirkung. Da sich schon im Bestand andere Wohngebäude in kürzerer Entfernung zur Bahnlinie befinden, wird davon ausgegangen, dass von der Bahnstrecke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 06.04.2022

Stellungnahme der Behörden	***Abwägung***
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 • 06035 Halle (Saale) Architekturbüro Dipl.- Ing. Andrea Kautz Riestedt Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen **Achtung, neue E-Mail-Adressen!** Landesamt für Geologie und Bergwesen **Entwurf - Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Ostsiedlung" (Fassung November 2021) der Stadt Sangerhausen** Ihr Zeichen: 06.04.2022 32-34290--7285/2022 Thomas Häusler Durchwahl +49 345 5212-140 stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de Thomas.Haeusler@sachsen-anhalt.de Sehr geehrte Frau Kautz, mit E-Mail vom 01.03.2022 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplans der Stadt Sangerhausen. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Bebauungsplan, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: <u>Bergbau</u> Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben (Entwurf B-Plan Nr. 42) nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des **Sachsen-Anhalt** **#moderndenken** Köthener Straße 38 06118 Halle (Saale) Telefon (0345) 5212 - 0 Telefax (0345) 522 99 10 www.lagb.sachsen-anhalt.de poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt Deutsche Bundesbank IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500 BIC MARKDEF1810	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken geäußert werden. Die Hinweise sind zu beachten, sie werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Seite 2/2

Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für das Plangebiet nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.

Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise oder Bedenken. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Im Bereich des Plangebietes ist das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Auf dem östlich angrenzenden Gelände wurden in Bohrungen (Landesbohrdatenbank) Wasserstände in Tiefen weniger als 2 m unter Gelände angetroffen.

Die konkrete hydrogeologische Situation sollte im Rahmen der Baugrunduntersuchung geklärt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Häusler

Häusler

7. Stadtwerke Sangerhausen GmbH, 08.04.2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
Stadtwerke Sangerhausen GmbH · Alban-Hess-Str. 29 · 06526 Sangerhausen **Stadt Sangerhausen** **Markt 7a** **06526 Sangerhausen** **per Mail an:** **stadtplanung@stadt.sangerhausen.de** Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: T-SL/Vie Bearbeiter: Herr Heinevetter Telefon: 03464-558-151 Datum: 08.04.2022 **Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen** Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend nehmen die Stadtwerke Sangerhausen GmbH als zuständiger Versorger zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ der Stadt Sangerhausen wie folgt Stellung: Das Planungsgebiet umfasst einen Teil der Ostsiedlung in Sangerhausen. Die bauliche Erschließung erfolgt zum einen über bestehende Straßenkorridore, zum Teil auch über im Plan dargestellte, neu anzulegende Planstraßen. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die zu bildenden Einzelgrundstücke, welche dann mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen, direkten Anschluss an bestehende bzw. zu schaffende Straßen erhalten werden. Wir bitten im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes um verbindliche Aussagen, ob die neu anzulegenden Planstraßen öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Sangerhausen werden (und damit unter das Konzessionsrecht der Stadtwerke Sangerhausen fallen) oder ob sie den Rechtscharakter von Privatstraßen erhalten. Diese rechtliche Einordnung entscheidet darüber, ob eine versorgungstechnische Erschließung in öffentlichen Verkehrsflächen auf Basis des Konzessionsvertrages erfolgen kann oder ob die Erschließung in Privatstraßen erfolgt, für die dann entsprechende dingliche Sicherungen in Form von Dienstbarkeiten erfolgen müssen. Darüber hinaus ist diese Einstufung auch wesentlich für den Umgang im Hinblick auf die Beleuchtungspflicht. Für öffentliche Straßen im Eigentum der Stadt Sangerhausen erfolgen die Herstellung, Wartung und der Betrieb der Beleuchtungsanlagen durch die Stadtwerke Sangerhausen, wenn dies der Wunsch der Stadt Sangerhausen ist und eine Beauftragung im Rahmen des Wirtschaftsplanes Straßenbeleuchtung erfolgt. Bei Privatstraßen obliegen diese Pflichten dem privaten Eigentümer in vollem Umfang.	Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen, so wie in der Planzeichnung dargestellt, als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, Privatstraßen sind nicht vorgesehen.

Stellungnahme zum B Plan 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“
08.04.2022 Seite 2

Grundsätzlich besitzen die bisher vorhandenen Straßen eine versorgungstechnische Erschließung mit den Medien Strom und Gas sowie Straßenbeleuchtung.

Für die Stromversorgung ist das Gebiet mit einer Trafostation auf dem Flurstück 405 in der Straße des Aufbaus, welche sich im Eigentum der Stadtwerke befindet, erschlossen.

Die Dimension des vorhandenen Niederspannungsnetzes sollte, legt man andere vergleichbare Eigenheimsiedlungen zu Grunde, für die Versorgung von potenziellen Einfamilienhäusern entlang dieser bestehenden Straße hinreichend sein. Diese Einschätzung gilt für die Straße der Einheit, die Straße des Aufbaus und die Straße des Friedens innerhalb des B-Plan Gebietes.

Ob diese Aussage auch nach Umsetzung der aktuell politisch diskutierten Themen (wie die Pflicht für PV-Anlagen bei Hausneubauten und die sicherlich weiter fortschreitende Nachfrage nach E-Mobilität nebst den damit verbundenen Lademöglichkeiten) gilt, ist gemeinsam mit dem Vorhabenträger zu bewerten. Wesentlich scheinen uns dazu weitergehende Aussagen zu den Grundstückszuschnitten und der mittelfristigen Entwicklung der Gesetzgebung sowie ggf. schon vorliegende Aussagen zu Leistungsbedarfen von potenziellen Grundstückserwerbern.

Gastechnisch sind die oben namentlich genannten Straßen im Baugebiet auch in gleicher Weise hinreichend versorgungstechnisch durch entsprechende Niederdruckleitungen erschlossen.

Die Anlagen der Straßenbeleuchtungen im Bereich der bestehenden Straßen entsprechen dem normalen technischen Standard.

Gänzlich anders verhält es sich mit zukünftig anzulegenden Planstraßen, also mit den Planstraßen A, B, C und D. Hier befinden sich aktuell keine bedarfsgerechten Versorgungsleitungen, so dass diese im Sinne der Bebaubarkeit der Grundstücke erst im Rahmen der Erschließung hergestellt werden müssen.

Einen etwas anderen Ausgangszustand haben wir in puncto Straßenbeleuchtung. Diese existiert im Bereich der künftigen Planstraßen A und C bereits und ist technisch im Rahmen der Neuerschließung anzupassen. Kabeltechnisch müssen wir noch von älterem Bestand ausgehen, welcher uns auch im Detail in der Lage nicht bekannt und dokumentiert ist. Ob diese Beleuchtung zukünftig in Art und Weise als auch der räumlichen Anordnung nach Planung und Umsetzung der Planstraßen A bzw. C so noch Bestand hat, muss im weiteren Planungsprozess festgelegt werden.

Für diese medientechnische Erschließung sollte der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger erfolgen, um eine Gesamterschließung mit allen notwendigen Akteuren (neben den Stadtwerken für die Medien Strom und Gas auch der Wasserverband Südharz für Trinkwasser/Abwasser und ggf. Regenwasser, Telekom bzw. andere Telekommunikationsanbieter und ggf. weitere) gemeinsam planungstechnisch koordiniert und kostenoptimiert umsetzen zu können.

Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 405 wird in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stromversorgung, sofern man den Bedarf im Vergleich mit bisherigen Eigenheimsiedlungen voraussetzt, hinreichend gesichert ist.

Die in der Stellungnahme angesprochenen erhöhten Leistungsbedarfe sind mit den künftigen Grundstückseigentümern zu ermitteln.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die gastechnische Versorgung ebenfalls gewährleistet ist.

Notwendige Ergänzungen zu den Anlagen der Straßenbeleuchtung sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu regeln. Dabei wird der Vorhabenträger, so wie in der Stellungnahme ausgeführt, die äußere Erschließung planen und für deren Umsetzung verantwortlich sein.

Die Zuständigkeiten werden im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Wir gehen davon aus, dass diese Erschließung durch den Vorhabenträger geplant, durchgeführt und finanziert wird. Hilfreich wäre dabei, (wenn möglich) schon Aussagen von potenziellen Grundstückskäufern zu gewünschten Medienanbindungen zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Weiterführung der Gaserschließung aus den Bereichen der bestehenden Straßen in die anzulegenden Planstraßen, da dieses Versorgungsmedium nicht mehr von jedem Bauherrn als erforderlich bzw. gewünscht angesehen wird.

Die letztendliche Entscheidung über die Ausführung einer Gasversorgung liegt beim Vorhabenträger.

Abschließend noch einmal ein Hinweis zu bestehenden Versorgungsleitungen:

Auf dem sehr großen Flurstück 413 verlaufen dinglich gesicherte Stromversorgungsleitungen, die im Zuge der Beräumung vor Bebauung im Rahmen einer Beauftragung durch die SWG in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden sollen.

Ebenso befinden sich Gas-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen auf dem Flurstück 402, Eigentümer Fam. Hübner. Diese Leitungen stellen die medientechnische Verbindung von der Bebauung der Ostsiedlung zur Hasentorstraße bzw. weiterführend zur Bertolt-Brecht-Straße und der Schachstraße dar. Sie sind versorgungstechnisch wichtig.

Leider sind die Bemühungen zur dinglichen Sicherung der Trassen im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer bisher noch nicht von Erfolg gekrönt gewesen.

Die Stadtwerke streben an, auf dem Flurstück (aufgrund der nicht vorhandenen öffentlichen Straßenverbindung) in einem dauerhaft gesicherten gemeinsamen Trassenkorridor diese Versorgungsleitungen zu bündeln und dauerhaft zu betreiben. Sollte dies an der Stelle nicht gelingen, wäre als Option nur die Nutzung des städtischen Flurstückes 401, aktuell als Kindertagesstätte genutzt, vorstellbar, um eine dauerhafte leitungstechnische Verbindung vom nördlichen Ende der Straße der Einheit hin zur Hasentorstraße herstellen zu können. Eine solche Trassenoption wäre auch dinglich abzusichern.

Als Anlage erhalten Sie einen Planauszug unserer Leitungen und Kabel im Bereich des B-Plan Gebietes.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Heinevetter (Tel 03464/558-151) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wüstemann
Geschäftsführer

Lemke
Technische Leiterin

Anlage
Planauszug

Verteiler per Mail:
Stadtverwaltung Sangerhausen per Mail

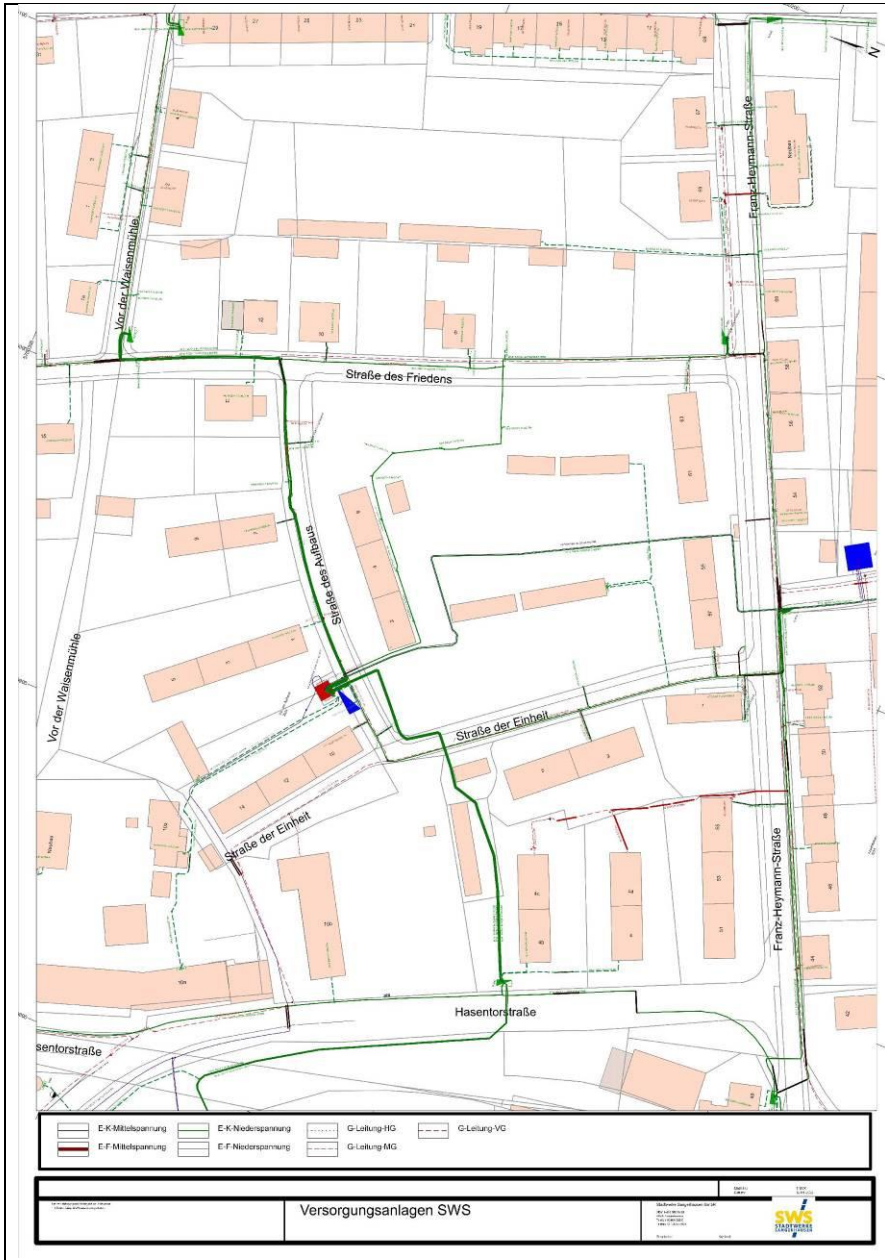
Die weiteren Hinweise zu den bestehenden Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass die Stromversorgungsleitungen im Bereich des Flurstücks 413 in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden sollen. Diese Maßnahmen sind notwendig, um die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche in der angestrebten Parzellierung zu ermöglichen.

Es ist bekannt, dass sich auf dem privaten Flurstück 402 weitere Gas-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen befinden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke hier verschiedene Lösungsansätze verfolgen, die letztlich eine stabile Versorgungssicherheit gewährleisten sollen. Bei einer Verlegung der Versorgungsleitungen auf das Flurstück 401 wäre der Geltungsbereich des Plangebietes nicht mehr betroffen.

Die bestehenden Gas- und Elt-Leitungen auf dem privaten Flurstück 402 werden in die Planzeichnung übernommen. In der Legende wird vermerkt, dass sich diese im Eigentum der SWS befinden

Zusätzlich wird in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen der vorhandene Leitungsbestand zu erkunden ist.


Vor der Waisenmühle
Franz-Heymann-Straße
Straße des Friedens
Straße des Aufbaus
Straße der Einheit
Straße der Einheit
Vor der Waisenmühle
Franz-Heymann-Straße
Hasentorstraße
sentorstraße
E-K-Mittelspannung
E-K-Niederspannung
G-Leitung-HG
G-Leitung-VG
E-F-Mittelspannung
E-F-Niederspannung
G-Leitung-MG
Versorgungsanlagen SWS
SWS

8. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd, 07.04.2022

Stellungnahme der Behörden	*Abwägung*
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd Postfach 1655 • 06655 Weißenfels Dipl.-Ing. Andrea Kautz Architekt für Stadtplanung Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen **Sangerhausen** **Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“** *Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB* Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zum Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ wie folgt Stellung genommen. 1. *Landwirtschaftliche Belange* Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil von Sangerhausen. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Derzeit betrieblich landwirtschaftlich genutzte Flächen sind vom Geltungsbereich nicht betroffen bzw. befinden sich auch nicht angrenzend. 2. *Agrarstrukturelle Belange* Ein Verfahren der Bodenordnung ist nicht anhängig. 3. *Umlegungsausschuss* Sofern die Stadt Sangerhausen über einen Umlegungsausschuss verfügt oder aber sich des LVermGeo[1] bedienen möchte und die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB[2] für die Aufteilung des Bebauungsplangebietes zweckmäßig und kostengünstiger sein. **Sachsen-Anhalt** **#moderndenken** [1] Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [2] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)	<u>Landwirtschaftliche Belange</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des ALFF keine Bedenken bzw. Hinweise bestehen. <u>Agrarstrukturelle Belange</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Verfahren zur Bodenordnung nicht anhängig ist. <u>Umlegungsausschuss</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 2/2

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet soll u. a. die Flurstücke 96/7 und 2432, Flur 9, Gemarkung Sangerhausen umfassen. Die Flurstücke konnten im Geoinformationssystem[3] nicht gefunden werden.

Aus Sicht des ALFF Süd könnte es sich bei dem Flurstück 96/7 eher um das Flurstück 96/17, Flur 9, Gemarkung Sangerhausen handeln.

Beide Flurstücke sollten geprüft und möglicherweise geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Doenecke
Amtsleiter

[3] Quelle: ©Geodienst MWU LSA (www.mwu.sachsen-anhalt.de)
©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2021 / 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>

Die Flurstücksbezeichnung wird in der Begründung korrigiert.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange sind angeschrieben wurden und haben in ihrer Stellungnahme keine Bedenken und Anregungen geäußert:

1. **50Hertz Transmission GmbH, 03.03.2022**
2. **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 17.03.2022**
3. **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sa.-An., 18.03.2022**
4. **MITNETZ Gas, 22.03.2022**
5. **LMBV, Sanierungsbereich Mitteldeutschland, 03.02.2022**
6. **LMBV, Sanierungsbereich Kali-Spat-Erz, 10.03.2022**
7. **Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement, 17.03.2022**
8. **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 22.03.2022**
9. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 17.03.2022**
10. **Stadt Allstedt, 22.03.2022**
11. **IHK, 11.4.2022**
12. **Vodafone GmbH, 12.04.2022**
13. **Wasserverband Südharz, 13.04.2022**
14. **MITNETZ Strom, 28.04.2022**

Teil 2 – Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Bürgerinitiative Ostsiedlung, 04.03.2022

Stellungnahme der Behörden	***Abwägung***
„Widerspruch“ Stadtverwaltung Sangerhausen Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Markt 7A 06526 Sangerhausen Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr.42 Ostsiedlung ein. Nach unserer Ansicht gibt es sehr viele andere Bebauungsmöglichkeiten in der Stadt Sangerhausen. Auch ein Geländetausch zwischen Stadt und SWG würden die Bebauung des Sportplatzes verhindern. Allein die zu rettende Natur wäre es Wert, das Vorhaben noch einmal zu überdenken. Für den Erhalt des Sportplatzes und den angrenzenden Grünflächen haben auch ca. 700 Bürger durch ihre Unterschrift gestimmt. (Diese können wir Ihnen gern zu kommen lassen) Sollte unser Widerspruch keine Anhörung finden, haben wir folgende Bitten: 1.Die zwei auf dem Sportplatz geplanten Grundstücke als letztes zur Bebauung frei zu geben. 2.Einen Schutzzaun an beiden Enden des restlichen Sportplatzes zu bauen. 3.Zwei neue Tore inklusive Netze zu installieren. 4.Bereitstellung von einigen Sitzflächen am Sportplatz. 5.Die Pflege der Grünflächen weiterhin fortzuführen. Wie bedanken uns im Voraus und verbleiben mit freundlichen Grüßen	Die vorhandenen Bebauungspläne zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind innerhalb der Kernstadt Sangerhausen im Wesentlichen, bis auf einige Restflächen, gefüllt. Die freie Fläche im Wohnpark West ist aufgrund seiner sehr aufwendigen Erschließung vorerst nicht als Alternativstandort für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet. Die noch verfügbaren Wohngrundstücke reichen nicht aus bzw. erfüllen aus unterschiedlichen Gründen nicht die Ansprüche der Wohnungssuchenden. Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sind vielfältige Maßnahmen erforderlich, u. a. zählt dazu die Bereitstellung attraktiver Wohnangebote. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine sinnvollen Planungsalternativen gesehen, ein Angebot an Wohnbauland bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Innerhalb der geschlossenen Ortslage der Kernstadt Sangerhausen ist die Leerstandsrate relativ gering. Die Flächen der Ostsiedlung liegen in stadttechnisch erschlossenen Bereichen und bieten sich somit unter dem Aspekt der ressourcenschonenden Stadtentwicklung für eine erneute bauliche Nutzung an. Die Lage des Plangebietes ist für die Befriedigung moderner Wohnansprüche bestens geeignet. Von hier aus ist das Sangerhäuser Stadtzentrum fußläufig erreichbar. Der Standort bietet sich damit auf Grund seiner Vorzüge zur Errichtung familiengerechter sowie auch altengerechter und generationenübergreifender Wohnformen an. Die Zentrumsnähe gewährleistet kurze Wege zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ostsiedlung entspricht den im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungskonzept festgeschriebenen langfristigen Zielen der Stadt Sangerhausen. So sind im Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen diese Flächen als Wohnbauland dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen wird u. a. vorgeschlagen, den Stadtumbau zu nutzen, um „dichte Wohnquartiere am Stadtrand durch kleinteilig bebaute zu ersetzen (Süd Bereich „Am Faß“, Ostsiedlung, Othaler Weg). Dieser „Idealfall“ des physischen Schrumpfens von Städten folgt dem Prinzip der kompakten Stadt und kann im Falle der Renaturierung auch Infrastrukturkosten senken.“ Weiter heißt es „Das Leitbild für Ost setzt auf die

	Qualifizierung einer niedriggeschossigen, grünen, randstädtischen Wohnlage an der Gonna. Aufgrund der schlechten Substanz der Wohngebäude in der Ostsiedlung kann dies auch Abriss und Ersatzneubau beinhalten. Möglicher Ersatzneubau orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur, bestehend aus einer niedriggeschossigen Straßenrandbebauung mit großen grünen Hofbereichen. Reihenhäuser würden sich ebenso in die kleinteiligen Bestandsstrukturen einpassen wir freistehende Eigenheime.“ Insofern kommt zur Umsetzung der o. g. Zielstellung ein Geländetausch nicht in Frage. Entgegen der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgesehenen Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereichs wurde im vorliegenden Entwurf die vorhandene Grünfläche, die gelegentlich u. a. für sportliche Aktivitäten genutzt wird, nicht mehr in vollem Umfang in die Planung des „Allgemeinen Wohngebietes“ einbezogen. Eine weitere Nutzung der Grünfläche für verschiedene Aktivitäten bleibt weiterhin gegeben. Insofern wurde bereits auf die Forderungen der Bürgerinitiative, die Grünfläche zu erhalten, eingegangen. Bezüglich der Bitten: <u>Zu Nr. 1</u> Die Grundstücke werden dem Bedarf bzw. der Nachfrage entsprechend vergeben. Die zeitnahe Umsetzung der vollständigen Bebauung ist nicht nur unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll. Auch für die Gewährleistung einer hohen Wohnqualität, sowohl innerhalb der vorhandenen wie auch der künftigen Bebauung, ist es sinnvoll, die baulichen Maßnahmen möglichst parallel umzusetzen, um die Belästigungen, die durch Bautätigkeiten hervorgerufen werden, für die Bewohner zu minimieren. <u>Zu Nr. 2 bis 4</u> Zu den in den Punkten 2 bis 4 aufgeführten Bitten positioniert sich der Bauherr (SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen) wie folgt: - Schutzzaun: Ein Schutzzaun wird nicht errichtet. - neue Tore: Der Bauherr wird ein Tor versetzen. - Sitzflächen: Der Bauherr wird Sitzmöglichkeiten schaffen. <u>Zu Nr. 5</u> Die in Rede stehenden Grünflächen befinden sich im Eigentum der SWG und sind dementsprechend weiterhin in deren Verantwortung zu pflegen.