

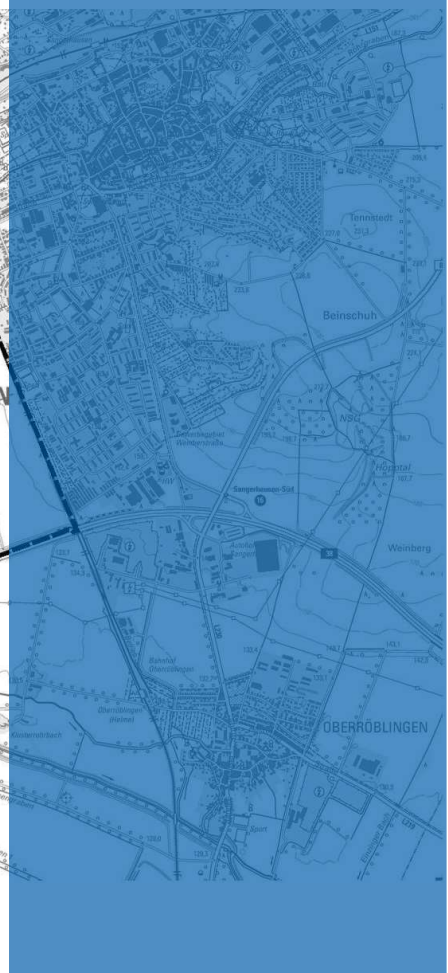
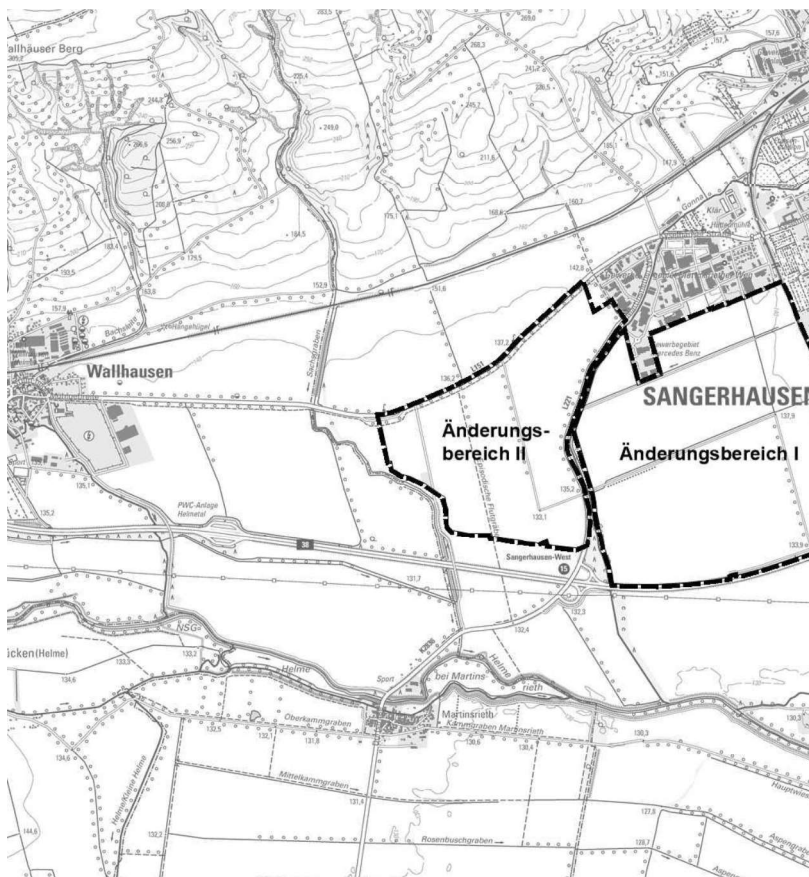


7. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sangerhausen

Begründung (Entwurf)

Änderungen zum Vorentwurf sind in blau markiert

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
LeS, FIKr

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202215565

22. Mai 2025

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	Grundlagen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	2
1	Einleitung	2
1.1	Lage im Raum	2
1.2	Anlass und Erfordernis, Planungsziele	3
1.3	Verfahren	4
2	Alternativenprüfung	5
3	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	7
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)	7
3.1.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP-LSA)	10
3.2	Regionalplan (REPHarz)	10
3.2.1	Fortschreibung des REP Harz	11
4	Sonstige Planungen	11
4.1	Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept	11
4.2	Machbarkeitsstudie – Entwicklung einer Industriegroßfläche in Sangerhausen	12
4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen Kernstadt 2035	13
4.4	Leitbild Stadtentwicklung Sangerhausen	14
5	Bestandssituation und Nachbarschaft der Änderungsbereiche	14
5.1	Beschreibung der Darstellung der Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan	14
5.2	Beschreibung der angrenzenden Nutzungen an die Änderungsbereiche	15
5.3	Verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche	16
II	Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
6	Bauflächen	17
6.1	Industrieflächen	17
6.2	Gewerbliche Bauflächen	17
7	Grünflächen	17
8	Flächen für die Landwirtschaft	17
9	Maßnahmenflächen	17
10	Flächenbilanz der Darstellungen der Änderungsbereiche	18
11	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	19
11.1	Archäologische Kulturdenkmale	19
11.2	Überschwemmungsgebiete	20
III	Umweltbericht	21
12	Hinweise für weiterführende Planungen	21
	Quellenverzeichnis	22

I Grundlagen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

1 Einleitung

1.1 Lage im Raum

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen umfasst zwei Änderungsbereiche: dies ist zum einen die Fläche des ehemals als Standort des Industrieparks Mitteldeutschland vorgesehenen Bereiches östlich des Martinsriether Weg L 221 (**Änderungsbereich I**) sowie die Fläche des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ westlich des Martinsriether Weg L 221 (**Änderungsbereich II**). Die Änderungsbereiche befinden sich westlich der Kernstadt.

Zentral zwischen den beiden Änderungsbereichen befindet sich der Martinsriether Weg (L 221) sowie an diesen östlich angrenzend das Gewässer der Gonna.

Der Änderungsbereich I hat eine Größe von ca. **271,9 ha**.

Er wird umgrenzt:

- » im Norden von dem Gewerbegebiet „Helme-Park“,
- » im Osten von Gleisanlagen der DB Netz AG und dem Wohngebiet „Südwestsiedlung“
- » im Süden vom Verlauf der BAB 38,
- » im Westen vom Verlauf der Gonna und daran anschließend dem Martinsriether Weg (L 221).

Der Änderungsbereich II hat eine Größe von ca. **141,6 ha**.

Er wird umgrenzt:

- » im Norden von der Kyselhäuser Straße L 151 mit nördlich daran anschließenden Ackerflächen,
- » im Osten vom Martinsriether Weg L 221 und daran anschließend dem Verlauf der Gonna,
- » im Süden von Ackerflächen und weiter dem Verlauf der BAB 38 im Abstand von 200m,
- » im Westen von Ackerflächen und mit einem Abstand von mindestens 50 m dem Verlauf des Sachsgrabens.

Der genaue Verlauf der Grenzen der Änderungsbereiche kann aus der Planzeichnung entnommen werden.

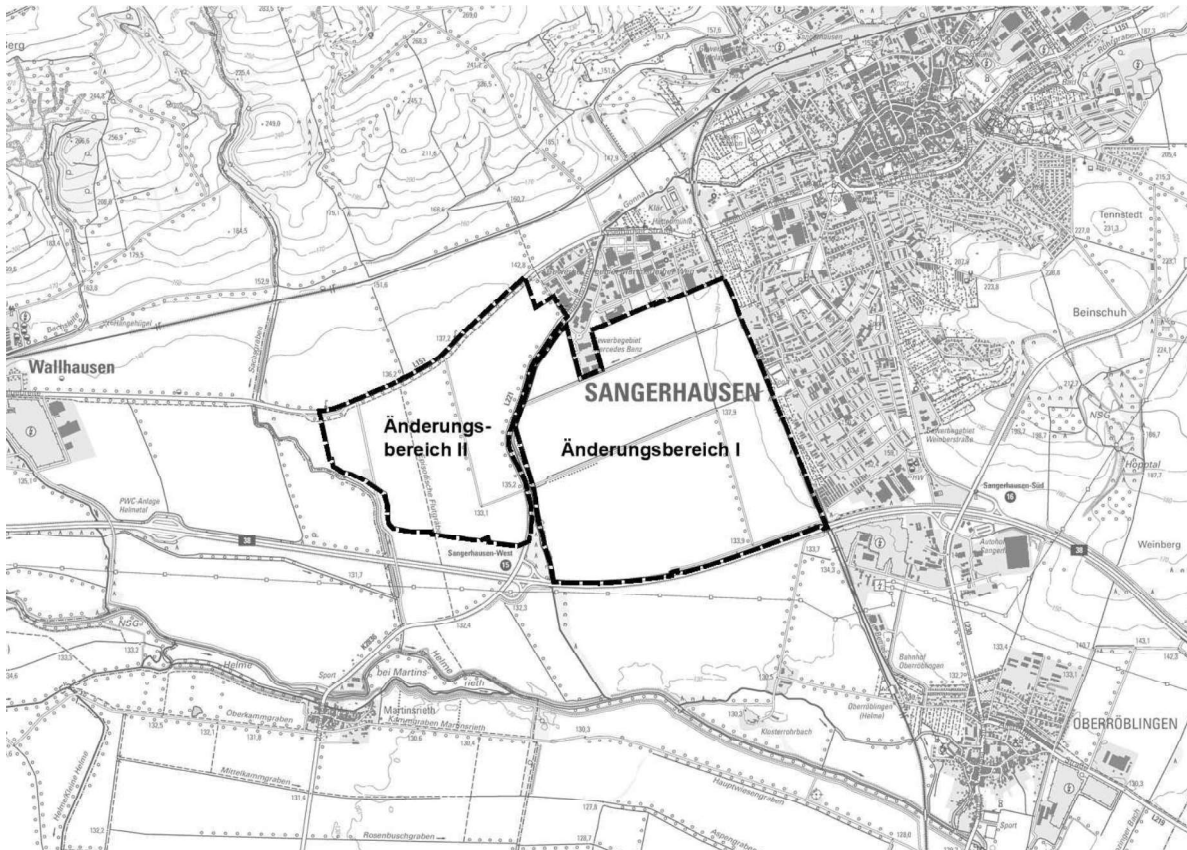


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage der Änderungsbereiche, maßstablos © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023; © BCE

1.2 Anlass und Erfordernis, Planungsziele

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt großflächige Industrieflächen zu entwickeln, um zum einen den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ (siehe Kap. 2.2) gerecht zu werden und zum anderen die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und auch der Region zu befördern sowie wirksam und nachhaltig dem Strukturwandel zu begegnen.

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt hierfür räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industriestandorte zu schaffen. Die vorliegende Planung entspricht dem Bedarf für die Neuansiedlung von Industriebetrieben mit großer Flächeninanspruchnahme. Von der geplanten Ansiedlung sind Impulse für den Arbeitsmarkt und für die Tätigkeit insbesondere mittelständischer und großer Unternehmen zu erwarten, um die Region wirtschaftsstrukturell aufzuwerten.

Die Stadt Sangerhausen verfügt seit dem 30. Januar 2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist westlich der Kernstadt eine große Industriefläche (GI) dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen der Planungen zum Industriepark Mitteldeutschland. Die Entwicklung des Industriepark Mitteldeutschlands wird an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.

Ziel der Stadt Sangerhausen ist es jedoch weiterhin, die Entwicklung einer Industriegroßfläche voranzutreiben. Mit einer Machbarkeitsstudie von 2021 (siehe Kap. 3.1) wurden im Gemeindegebiet der Stadt Sangerhausen vorbehaltlos verschiedene in Betracht kommende Flächen fundiert und ganzheitlich untersucht. Ziel war es, vorbehaltlos die am besten geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens am Standort Sangerhausen zu identifizieren. Die stadtpolitische Entscheidung fiel

zugunsten einer Potentialfläche westlich des Martinsriether Weges (L 221) aus.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“, welcher diese Potentialfläche planungsrechtlich entwickeln soll, wurde vom Stadtrat der Stadt Sangerhausen am 03.02.2022 gefasst. Mit Beschluss vom 07.04.2022 hat der Stadtrat der Stadt Sangerhausen zugleich den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“ gefasst.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum einem mit dem **Änderungsbereich I** eine bestandsgemäße Anpassung der Darstellung zu Flächen für die Landwirtschaft erfolgen, da die Ziele zur Entwicklung des Industriepark Mitteldeutschlands als Industriegebiet an diesem Standort nicht mehr weiterverfolgt werden. Angrenzende Flächen an die bestehende Darstellung des Industriegebiets, die teils noch Grünflächen zum Ausgleich sowie Flächen für Versorgungsanlagen darstellen, werden in den Änderungsbereich I mit einbezogen und ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Des Weiteren sollen südlich des Gewerbegebiets „Helme-Park“ und östlich der Flächen des Gewerbegebiets „Mercedes Benz“ bis zum Graben südlich des Helme-Parks statt einem Industriegebiet gewerbliche Bauflächen als perspektivische Erweiterung des Helme-Parks dargestellt werden.

Zum anderen sollen mit dem **Änderungsbereich II** auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines großflächigen Industriegebietes geschaffen werden. Die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft und teils als Grünflächen sollen entsprechend der Planungsziele zum Industriegebiet (GI) geändert werden.

1.3 Verfahren

Seit dem 30. Januar 2009 hat die Stadt Sangerhausen einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, deren 1. vereinfachte Änderung am 05. März 2010, die 2. Änderung, Teilbereich A „Photovoltaik“ am 08. Juni 2012, die 3. vereinfachte Änderung am 06. März 2015 und deren 6. Änderung „Hühnerberg“ am 13. März 2018 rechtswirksam wurden. Die Änderungen können in jeweils separaten Verfahrensakten nachvollzogen werden. Die Änderungen Nr. 4 und Nr. 5 sind im Verfahren nicht weitergeführt worden.

Die Begründung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründungen der 1., 2., 3. und 6. Änderungen zum Flächennutzungsplan behalten in den mit den jeweiligen Bekanntmachungen gebilligten Fassungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Auf Grund der durchgeführten Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie auf Grundlage des § 6 Abs. 6 BauGB wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2018 neu ausgefertigt und bekannt gemacht. Darin wurde eine Fassung mit allen rechtskräftigen Änderungen unter Verwendung der aktuellen Plangrundlage neu gezeichnet. Ebenso wurden nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dem aktuellen Stand angepasst. Ziel war es, eine aktuelle Arbeitsgrundlage für zukünftige Planungen zu erhalten.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ und zur Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriepark Mitteldeutschland, 1. BA“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.03.2022 gefasst. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.04.2022 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.06.2024 in den „Sangerhäuser Nachrichten“, öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2024 einschließlich seiner Begründung wurde vom 08.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2024 aufgefordert.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung intensiv geprüft, ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, im Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

2 Alternativenprüfung

Die Stadt Sangerhausen benötigt großflächige Industrieflächen, um zum einen den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ gerecht zu werden und zum anderen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und auch der Region zu befördern sowie wirksam und nachhaltig dem Strukturwandel zu begegnen.

Bestand an Gewerbeflächen in Sangerhausen

In Sangerhausen sind die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete fast komplett belegt (siehe Tabelle 1). Lediglich im GE-Gebiet „Martinsriether Weg“ sind etwa 1,7 ha sowie in den GE-Gebieten „Über der Wasserschluff“ ca. 0,4 ha und „Erweiterung Wasserschluff“ 1,15 ha verfügbar. Damit weist die Stadt keine adäquaten Flächenreserven auf, um Bestandsunternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung zu geben, oder gar neue Unternehmen in Sangerhausen zu etablieren. Somit sind die im Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen dargestellten gewerblichen Bauflächen – mit Ausnahme des ausgewiesenen GI-Gebiets der ehemaligen IPM-Fläche – fast vollständig in Anspruch genommen. Für große industrielle Ansiedlungen über 20 ha existieren keine Flächenreserven.

Gebiet Bezeichnung	Plan-Nr.	Nutzung	Lage	Fläche in ha	verfügbare Fläche in ha
An der Wasserschluff	B-Plan 7	GE	an A 38/B 86	11,0 ha	belegt
Erweiterung Wasserschluff	B-Plan 36	GE	an A 38/B 86	10,0 ha	1,15 ha
Über der Wasserschluff	B-Plan 9	GE	an A 38/B 86	3,8 ha	0,4 ha
Martinsriether Weg	4a bis 4d	GE und SO	an A 38/B 86	65,4 ha	1,7 ha
Maschinenfabrik	B-Plan 19	GE und GI	an A 38/B 86	8,5 ha	bebaut
Thomas-Müntzer-Schacht	B-Plan 12	GE und GI	2,5 km zur A 38	28,6 ha	bebaut
Flächen mit Baurecht, gesamt				127,3 ha	3,25 ha

Tabelle. 1: Auslastung bestehender Gewerbeflächen in der Kernstadt von Sangerhausen (die aktuell im Flächennutzungsplan noch dargestellte ehemalige IPM-Fläche wird auf Grund des laufenden Verfahrens zur Aufhebung nicht mit betrachtet). [1]

Räumliche Alternativenprüfung

Zur Untersuchung von alternativen Standorten bzw. Potentialflächen im Stadtgebiet wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie (Kap. 3.1) durchgeführt. In der Studie wurden im gesamten Stadtgebiet von Sangerhausen vorbehaltlos verschiedene in Betracht kommende Flächen fundiert und ganzheitlich

nach gleichen Parametern untersucht. Hauptaugenmerk bei der Bewertung der Potentialflächen waren die Aspekte Planung, Artenschutz und Finanzierung. Die stadtpolitische Entscheidung fiel zugunsten der Potentialfläche 1 aus (siehe Abb. 2), welche den Änderungsbereich II der 7. FNP-Änderung darstellt.

Der **Änderungsbereich II** ist in besonderer Weise für die Entwicklung einer Industriegroßfläche mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen geeignet. So weist die Fläche eine besonderen Lagegunst aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Autobahnkreuz der BAB 38 auf, ohne dass Ortsdurchfahrten notwendig sind. Mit dem Änderungsbereich II können außerdem auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für zusammenhängende Flächengrößen von über 20 ha geschaffen werden, die notwendig für arbeitsplatzintensive Ansiedlungen sind. Des Weiteren weist die Fläche ein relativ ebenes Gelände auf. Im Vergleich zu den anderen Potentialflächen hat sich die Potentialfläche 1 auch als wirtschaftlichste Fläche hinsichtlich der Erschließung herausgestellt. Durch die Angrenzung an das Gewerbegebiet „Helme-Park“ im Nordosten ist eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich gewährleistet. Des Weiteren erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans die Abstufung zu weiteren Flächendarstellung: nach Osten vom Industriegebiet („Industriegroßfläche“) – gewerbliche Bauflächen (Helme-Park) – Sondergebiet Einzelhandel. Die Entfernung zum nächsten Wohngebiet beträgt über 1 km (Bereich Darrweg / Schulze-Delitzsch-Straße).

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen nordöstlich des **Änderungsbereichs I** sollen perspektivisch als Erweiterungsbereich des Helme-Parks dienen. Im bestehenden FNP sind die Flächen als Industriegebiet dargestellt und werden entsprechend der geänderten Nutzungsabsichten der Stadt Sangerhausen mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Mit dem Bereich südlich des Helme-Parks besteht ein Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Helme-Park als perspektivischer Erweiterungsbereich. Zum weiter östlich liegenden Wohngebiet verläuft die Bahnstrecke Sangerhausen–Erfurt als Abgrenzung sowie eine Kleingartenanlage.

Im Änderungsbereich I sind nachrichtlich Überschwemmungsgebiete dargestellt. [Derzeit befindet sich das Vorhaben zur Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens Gonna im Planfeststellungsverfahren, welches durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt betreut wird. Wann das Verfahren Rechtskraft erlangt ist aktuell noch unklar.](#)

[Im Modell reduziert sich nach Umsetzung der Maßnahme HRB Gonna das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Änderungsbereiches I, es befinden sich aber weiterhin Flächen in der Überschwemmungskulisse. Im Änderungsbereich I betrifft dies nur dargestellte Flächen für die Landwirtschaft; mit HRB-Wirkung Gonna sind die dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich des Helme-Parks nicht mehr vom Überschwemmungsgebiet HQ100 betroffen \(siehe Abbildung 5\).](#)

Des Weiteren werden mit der gegenwärtigen Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans innerhalb der Änderungsbereiche Bauflächen von ca. 260 ha als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des FNP werden die Flächendarstellungen reduziert auf: 136,5 ha Industriefläche (GI) und ca. 24,5 ha gewerbliche Baufläche (G), um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Inhaltliche Alternativenprüfung

Mit der Darstellung des Änderungsbereiches I, vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand, da für die Flächen die Entwicklung eines Industriegebietes nicht weiterverfolgt wird. Die Änderung des nördlichen Bereiches als gewerbliche Baufläche entspricht den westlich (Gewerbegebiet „Mercedes-Benz“) und nördlich (Gewerbegebiet „Helme-Park“) angrenzenden Nutzungen sowie der Nachfrage an gewerblichen Bauflächen der Stadt Sangerhausen.

Die Darstellung des Änderungsbereiches II als Industriegebiet entspricht den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“. Nur mit der Darstellung des Änderungsbereiches II als Industriegebiet können die Planungsziele der Stadt

Sangerhausen für den Standort (siehe Kap 1.2), u.a. die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebietes zum Zwecke der Ansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen, entsprechend erreicht werden. Aufgrund der Planungsziele ergeben sich daher keine alternativen Ausweisungen.

3 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die verbindliche respektive zu berücksichtigende Vorgaben darstellen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans Harz 2010 zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Eine vollständige Auflistung aller berücksichtigten Ziele und Grundsätze befindet sich in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die FNP-Änderung relevant (Auszug).

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt sind zentrale Orte festgesetzt, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und ihrer zentralörtlichen Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens darstellen.

Die Stadt Sangerhausen befindet sich im südwestlichen Teil Sachsen-Anhalts und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum in [Sachsen-Anhalt](#) ist das östlich der Stadt Sangerhausen verortete Oberzentrum Halle/Saale. [Das nächst gelegene Oberzentrum in Thüringen ist Nordhausen \(Ausweisung im Juli 2024\) westlich von Sangerhausen.](#) Das nächste Mittelzentrum ist Eisleben, welches sich östlich zentral zwischen Halle/Saale und der Stadt Sangerhausen befindet.

Die folgenden Ziele (**Z**) und Grundsätze (**G**) der Raumordnung betreffen die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes

Ländlicher Raum

Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg.

Z 13 *Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.*

G 7 *Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie.*

Z 15 *Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die*

1. *zu einer Sicherung der Arbeitsplätze (...) führen (...)*

G 8.4 *Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Schwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben.*

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche

Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind:

2. Teile der Landkreise (...) Mansfeld-Südharz

In diesen Räumen sind insbesondere eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes anzustreben. (...)

Kap. 2.1 Zentrale Orte

Z 34 *Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung.*

Kap. 3.1. Wirtschaft

Z 54 *Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.*

In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln.

G 45 *Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:*

- » (...) eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- » die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- » die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale,
- » die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- » die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- » die Unterstützung von Existenzgründungen,
- » Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Der Aufbau einer räumlich ausgewogenen, modernen und technologieorientierten Wirtschaftsstruktur ist anzustreben, die Sachsen-Anhalt im nationalen und internationalen Wettbewerb stärkt und dazu beiträgt, den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

G 46 *Die Entstehung und weitere Ausprägung von wirtschaftsstrukturellen Verflechtungen in Form von Clustern und Unternehmensnetzwerken sowie von Investitions- und Innovationskernen sind in allen Teilräumen zu sichern. (...)*

Z 55 *An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.*

Z 56 *Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte,*

die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

G 47 Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Z 57 Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen werden die nachstehenden Standorte festgelegt. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten.

» (...) Sangerhausen (...)

Durch die Regionalplanung sind diese Vorrangstandorte räumlich zu präzisieren. Sie sollen durch interkommunale Kooperationen entwickelt werden.

G 50 Die Regionalplanung kann regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen.

Kap. 3.3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Z 100 Bedeutende Arbeitsplatzstandorte (...) sind durch einen leistungsfähigen ÖPNV anzubinden.

4.1.4. Klimaschutz, Klimawandel

G 102 Zum Schutz vor zunehmenden Hochwasserrisiken sind neben technischen Hochwasserschutzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, wie z.B. die Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung und Maßnahmen zur Stärkung des natürlichen Hochwasserrückhaltes in der Fläche erforderlich.

G 105 Bei der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt bioklimatische Veränderungen berücksichtigt werden. In diesem Rahmen sollen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie –abflussbahnen freigehalten werden.

Kap. 4.1.5. Bodenschutz und Flächenmanagement

G 110 Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25.08.2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

Kap. 4.2.1 Landwirtschaft

G 114 Die Landwirtschaft ist in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dabei soll eine flächengebundene multifunktionale Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert und die eine den Anforderungen des Verbrauchers und Tierschutzes entsprechende Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert und auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet werden.

G 115 Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

G 116 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden.

G 117 Die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere des Gewässer-, Boden-, Arten- und Klimaschutzes, sind bei der Entwicklung der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Eine nachhaltige Landwirtschaft leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und des kulturellen Erbes, der Ernährungs- und Rohstoffsicherstellung, zum Klima-, Umwelt- und Naturschutz und zur Stärkung der Wirtschaftskraft der ländlichen Räume. Landwirtschaft ist standortgebunden und auf den Boden als essentielle Produktionsgrundlage angewiesen. Nur wenn ausreichend Boden zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht, kann die Landwirtschaft ihre vielfältigen multifunktionalen Aufgaben erfüllen und die wirtschaftliche Stabilität der Betriebe gewährleistet werden

3.1.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP-LSA)

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08. März 2022 die Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

3.2 Regionalplan (REPHarz)

Auf der Ebene der Regionalplanung sind entsprechend § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) 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 enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung den Charakter von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG.

Mit der 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz (Nr. 04-RV01/2010) wurde die bisherige, südwestlich der Ortslage Sangerhausen gelegene, ca. 260 ha große

Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 4, begrenzt im Norden vom Gewerbegebiet „Helme Park“ der Stadt Sangerhausen, im Osten durch die Schienenverbindung für den Fernverkehr (Magdeburg-)Sangerhausen-Erfurt (Pkt. 4.8.2. des REPHarz), im Süden durch die Autobahn BAB A 38 Göttingen-Halle-Leipzig („Südharzautobahn“, Pkt. 4.8.3 des REP Harz) und im Westen durch die Straße mit regionaler Bedeutung Sangerhausen-Martinsrieth-Riethnordhausen (Pkt. 4.8.3 des REPHarz, Landstraße L 221), gestrichen.

Von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind entsprechend REPHarz [2] vor allem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen:

- » [Mittelzentrum Sangerhausen \(Pkt. 3.2.2 Z 10 Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung, 2018\)](#)
- » Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen „Sangerhausen“ (Pkt. 4.4.1, Z 1 [REPHarz](#)),
- » Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege „Historische Innenstadt von Sangerhausen und Rosarium“ (Pkt. 4.4.6, Z 2 und Z 4 [REPHarz](#)),
- » Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Helme“, (Pkt. 4.5.1, Z 1 und Z 2 [REPHarz](#)),
- » entlang des Verlaufes der Gonna Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Helmeniederung“ (Pkt. 4.5.3, Z 3 Nr. 25 [REPHarz](#)),
- » Landstraße L 221 und L 151 (Straße mit regionaler Bedeutung) im Osten und Norden des Plangebietes (Pkt. 4.8.3 [REPHarz](#)),
- » Bundesautobahn A 38 und Anschlussstelle Sangerhausen-West und A 71 (Pkt. 4.8.3, Z 2 [REPHarz](#)),
- » Bed. Rad-, Wander-, Reitweg „Salzstraße“, (Pkt. 4.8.4, Z 5 [REPHarz](#)),
- » Gasversorgungsleitung mit überregionaler Bedeutung „478 200/16“ kreuzt das Gebiet, (Pkt. 4.9.3 [REPHarz](#)),
- » Weitere einzelfachliche Grundsätze, Pkt. 5.1, 5.2 und 5.4

Zur Begründung der Vereinbarkeit der Ziele und Grundsätze wird auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ verwiesen.

3.2.1 Fortschreibung des REP Harz

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien — Windenergienutzung“ des REPHarz stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Da es sich um den 1. Entwurf des genannten Teilplanes handelt, können sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens noch Änderungen ergeben.

4 Sonstige Planungen

4.1 Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept

Im Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Planungsregion Harz [3] wurde der absolute regionale und überregionale Gewerbeflächenbedarf in der Planungsregion Harz zwischen 2023 und 2040 bei knapp 300 ha (netto) unter Berücksichtigung möglicher Großansiedlungen liegen wird. Großansiedlungen können im Einzelfall auch eine beträchtlich größere Fläche als 100 Hektar beanspruchen, wodurch es durchaus denkbar ist, dass innerhalb des gleichen Zeitraumes ein erheblich größerer Flächenbedarf entsteht. Dem Flächenbedarf von knapp 300 ha steht ein nicht ausreichendes aktuelles Flächenangebot gegenüber, das in der Bilanz zu einem deutlichen Defizit in Höhe von zunächst ca. 115 ha führt.

Neben der rein quantitativen Betrachtung der Versorgung der Region mit Gewerbeflächen war die Identifikation großer zusammenhängender Flächen mit herausragender Lagegunst eine wesentliche Aufgabe der Untersuchung. Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des LEP konnten

landesbedeutsame Flächen an verschiedenen bestehenden Vorrangstandorten und darüber hinaus herausgearbeitet werden. Unter Zugrundelegung eines Kriterienkatalogs, der neben planerischen Aspekten v.a. auch die bekannten Qualitätsanforderungen der Unternehmen berücksichtigt, kann die Planungsregion Harz durch die Ausweisung entsprechender Flächen (im Besonderen Halberstadt und Sangerhausen als Standorte mit herausgehobener Bedeutung) einen Beitrag zur erfolgreichen Gesamtentwicklung des Standortes Sachsen-Anhalt leisten

Für die Stadt Sangerhausen wurde die Fläche „westlich des Martinsriether Weges“ als Suchraum > 30 ha geprüft und aufgrund der guten Bewertung als landesbedeutsamer Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe vorgeschlagen. Der Suchraum „westlich Martinsriether Weg“ erreichte eine herausragende Bewertung von 88 Prozent und damit den höchsten Wert unter den untersuchten Flächen.

4.2 Machbarkeitsstudie – Entwicklung einer Industriegroßfläche in Sangerhausen

Im Rahmen einer durch die Investitionsbank Sachsen-Anhalt geförderten „Machbarkeitsstudie INDUSTRIEPARK SÜDHARZ“ im Jahr 2008 wurde ein Areal südwestlich der Stadtrandlage mit einer Größe von ca. 266 ha brutto und einer Längenausdehnung von ca. 1.650 m in Ost-West und ca. 1.650 m in Nord-Süd-Richtung auf seine Eignung hin untersucht. Im Ergebnis dieser Studie wurde der Fläche „auf Grund ihrer Lage außerhalb von Schutzzonen, der Verkehrsanbindung, der Topografie und der günstigen Erschließungsbedingungen zu einem Großindustriegebiet“ beste Eignung attestiert. Im Rahmen des Planungsverfahrens zum zwischenzeitlich in „Industriepark Mitteldeutschland“ (IPM) umbenannten Areal sah sich die Stadt Sangerhausen dennoch mit beträchtlichen Herausforderungen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes konfrontiert und kann auf Grund dessen bis zum heutigen Tag auf der IPM-Fläche keine erschlossene Industriegroßfläche ausweisen.

Ziel der Stadt Sangerhausen ist es jedoch weiterhin, die Entwicklung einer Industriegroßfläche voranzutreiben, um ein Angebot vorzuhalten, mit dem auch landesseitig betreute Investoren angesprochen werden können. Die Schaffung eines flächenmäßigen Angebots sowohl für Erweiterungen hiesiger Bestandsunternehmen als auch für Ansiedlungsinteressenten ist ein entscheidender Aspekt den demographischen und sozioökonomischen Herausforderungen zu begegnen, mit denen die Stadt konfrontiert ist.

Aus diesem Grund hat die Stadt Sangerhausen im Jahr 2021 eine weitere Machbarkeitsstudie [5] in Auftrag gegeben. Diese unterscheidet sich von der Machbarkeitsstudie aus 2008 darin, dass vorbehaltlos verschiedene in Betracht kommende Flächen fundiert und ganzheitlich untersucht wurden. Um die größtmögliche Chance auf Realisierung zu wahren und finanzielle Risiken realistisch abschätzen zu können, sind geeignete Flächen gemäß gleicher Parameter geprüft worden. Ziel war es, vorbehaltlos die am besten geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens am Standort Sangerhausen zu identifizieren.

Das Hauptaugenmerk der Studie ist auf die Bereiche Planung, Artenschutz und Finanzierung gerichtet worden. Darüber hinaus gibt die Machbarkeitsstudie Orientierung hinsichtlich der Entwicklungspotentiale des Wirtschaftsstandorts Sangerhausen. Hierzu gehören die Untersuchung des Bevölkerungs- und Fachkräftepotentials sowie des Bereichs Bildung und Qualifizierung/ Forschung und Entwicklung (F&E) und eine Analyse der für den Standort relevanten Wirtschaftszweige.

Im Ergebnis wurden Alternativen geprüft, drei Standorte (Potentialflächen) identifiziert und für eine weitere Betrachtung als Industriestandort mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen benannt. Die stadtpolitische Entscheidung fiel zugunsten der Potentialfläche 1 aus (siehe Abb. 2).

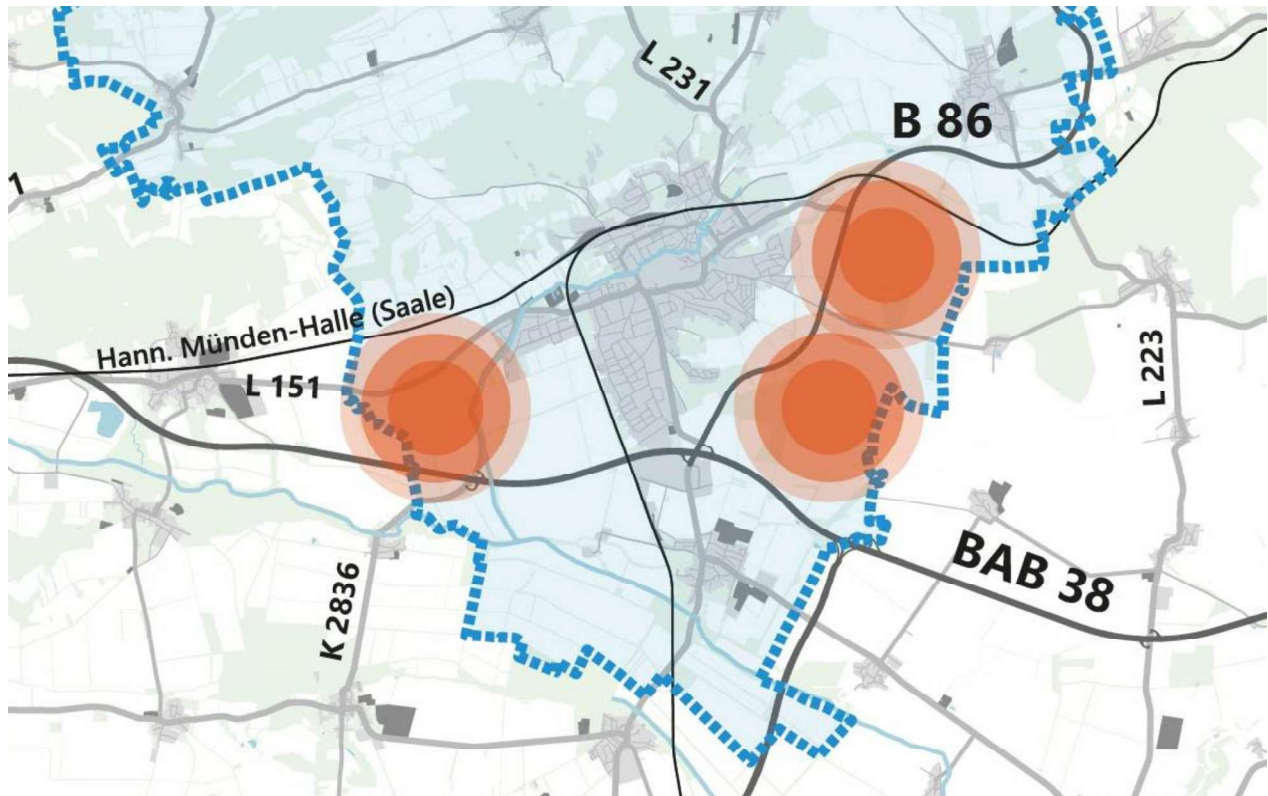


Abbildung 2: Lage der Potentialflächen 1 bis 3 im Stadtgebiet Sangerhausen. © BCE.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen | Kernstadt 2035

Im Oktober 2023 wurde eine Überarbeitung des Integriertes Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) mit Darstellung der Handlungsstrategie zur zukünftigen Entwicklung von Sangerhausen beauftragt. Im jetzt in der Öffentlichkeitsbeteiligung befindlichen Entwurf „Kernstadt 2035“ findet sich im Kapitel 5.6.3 „Gewerbliche Bauflächen“ die Entwicklung der „Industriegroßfläche Sangerhausen“ wider.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt werden folgende Handlungsfelder bis 2035 (Auswahl) erläutert:

- » Die Pflege, dauerhafte Stabilisierung sowie die Unterstützung des Wachstums der bestehenden gewerblichen Strukturen ist Kernaufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung und Gemeinschaftsaufgabe aller Wirtschaftsakteure in Sangerhausen. [...]
- » Die Ansiedlung von industriellen Kernbetrieben mit Vernetzungsfunktion für Zulieferer und Dienstleister wird als ein Schlüssel für einen starken Wirtschaftsstandort von der Stadt vorrangig unterstützt. Die Stadt entwickelt die notwendigen Kompetenzen zur Neuansiedlung von Zukunftsbranchen der Energie- und Gesundheitswirtschaft, der Digitalisierung sowie der Industrie 4.0. Dafür wird der B-Plan Nr. 48 aufgestellt.
- » Angestrebt wird eine engere regionale Vernetzung und Anbindung an die umliegenden wirtschaftlichen Ballungszentren, insbesondere an die Wirtschaftsräume um Halle und Leipzig sowie Erfurt und die Thüringer Städtekette. Die Zusammenarbeit mit Nordhausen wird weiter aktiviert.
- » Insbesondere setzt sich Sangerhausen dafür ein, dass die Kooperationsstrukturen im Mitteldeutschen Revier zu einer Wirtschaftsregion mit eigenständigem Profil weiterentwickelt werden, welches auf einer Symbiose der bestehenden Kapazitäten und Potenziale in Industrie, Tourismus, Bildung und Gesundheit beruht.
- » Zur Deckung des Fachkräftebedarfs und Profilierung als Wirtschaftsstandort werden Wege gesucht, um die berufliche Bildung in Sangerhausen zu verbreitern und qualitativ zu

verbessern.

4.4 Leitbild Stadtentwicklung Sangerhausen

Das Leitbild der Stadtentwicklung Sangerhausen [6] wurde 2016 in einem öffentlichen zweistufigen Verfahren entwickelt. Im Rahmen des Leitbildes wurden 4 Hauptpfeiler für die Stadtentwicklung herausgearbeitet.

Die Entwicklung der „Industriegroßfläche Sangerhausen“ entspricht den Hauptpfeiler 2 „Robuster Wirtschaftsstandort mit Perspektive“ des Leitbildes von Sangerhausen. Für den Hauptpfeiler werden u.a. die folgenden Handlungsfelder benannt:

Handlungsfeld 2: *„Die Herausbildung bzw. Ansiedlung von industriellen Kernbetrieben mit Vernetzungsfunktion für Zulieferer und Dienstleister ist ein Schlüssel für einen starken Wirtschaftsstandort und wird von der Stadt vorrangig unterstützt.“*

Handlungsfeld 4: *„Insbesondere setzt sich Sangerhausen dafür ein, dass die Kooperationsstrukturen im „Harzring“ zu einer Wirtschaftsregion mit eigenständigem Profil weiterentwickelt werden, welches auf einer Symbiose der bestehenden Kapazitäten und Potenziale in Industrie [...] beruht.“*

Als Schlüsselprojekt werden u.a. *„Industrieansiedlung im Bereich der Autobahnanschlüsse bzw. des Autobahnkreuzes [...]“* genannt.

5 Bestandssituation und Nachbarschaft der Änderungsbereiche

5.1 Beschreibung der Darstellung der Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan

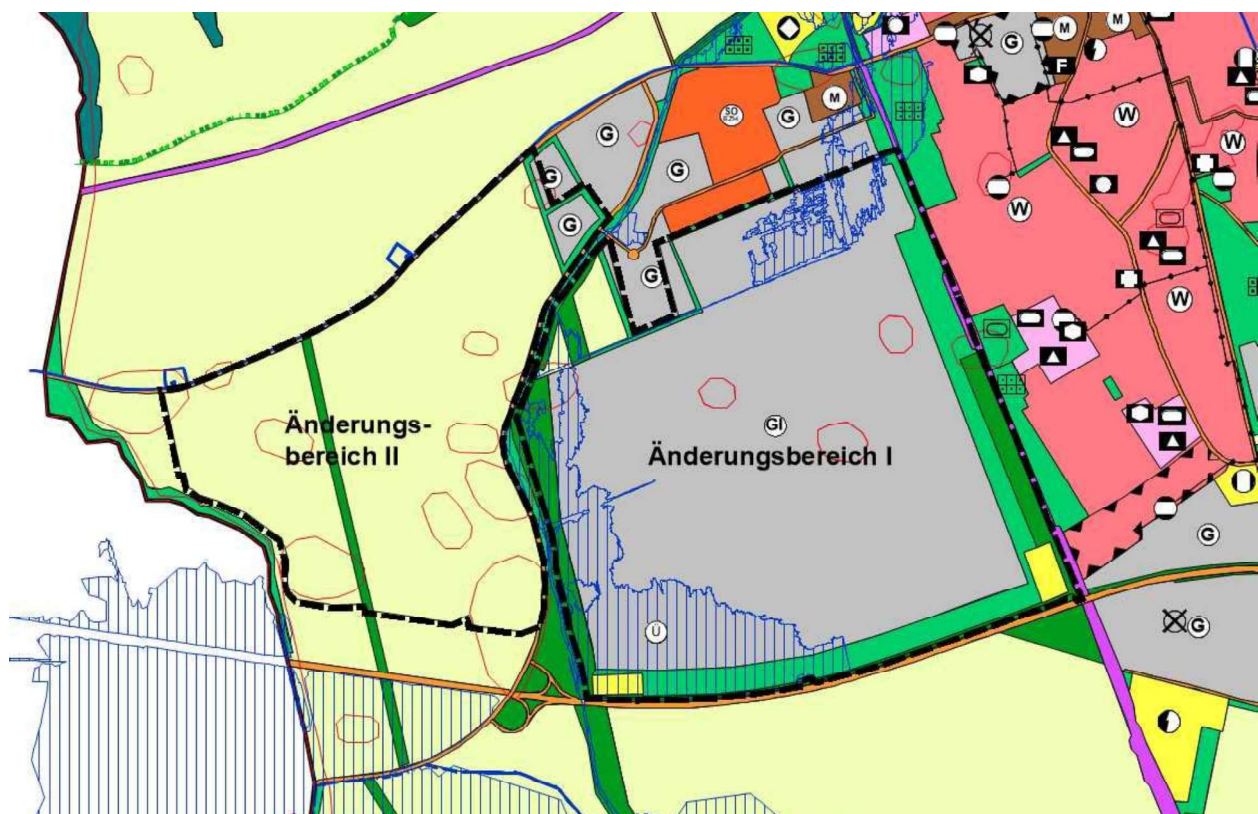


Abbildung 3: Rechtswirksamer FNP von 2018 [4] mit den Änderungsbereichen der 7. Änderung des FNP.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen ist die Änderung von zwei

Teilflächen beabsichtigt: dies ist zum einen die Fläche des ehemals als Standort des Industrieparks Mitteldeutschland vorgesehenen Bereiches östlich der L 221 (Änderungsbereich I) sowie die Fläche des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ westlich der L 221 (Änderungsbereich II).

Zentral zwischen den beiden Änderungsbereichen befindet sich die L 221 sowie östlich der L 221 die Gonna mit ausgewiesenen Grünflächen. Die Änderungsbereiche werden im Folgenden jeweils einzeln vorgestellt:

Änderungsbereich I

Der Änderungsbereich I umfasst eine Fläche von etwa 246,9 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich der Kernstadt als großes Industriegebiet (GI) dargestellt. Es handelt sich dabei um die Flächen der Planungen zum Industriepark Mitteldeutschland. Die Entwicklung des Industriepark Mitteldeutschland wird an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.

Südlich und östlich der Teilfläche I sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen, in einem geringeren Maße Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Flächen für Versorgungsanlagen für den damals an diesem Standort geplanten Industriepark Mitteldeutschland dargestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Grünflächen sowie die Versorgungsanlagen werden ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Nachrichtlich werden innerhalb des Änderungsbereiches I zudem mehrere Umgrenzungen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, in diesem Fall archäologische Kulturdenkmale, verzeichnet. Zudem werden östlich der Gonna sowie im Bereich des Grabens südlich des Helme-Parks Überschwemmungsgebiete nachrichtlich dargestellt.

Änderungsbereich II

Der zweite Änderungsbereich, welcher mit der FNP-Änderung an die geänderten Nutzungsansprüche der Stadt Sangerhausen angepasst werden soll, befindet sich westlich der L 221 bzw. der Gonna. Der Änderungsbereich II umfasst die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ der Stadt Sangerhausen und beinhaltet eine Fläche von etwa 139,7 ha.

Die Fläche ist überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Im Änderungsbereich II befindet sich auf den bundeseigenen Flurstücken 172 und 174 der Flur 19 in der Gemarkung Sangerhausen die Kompensationsmaßnahme A 15 (Anlage von grabenbegleitenden Schonstreifen in Verbindung mit Sträuchern und Sukzessionsflächen (Anlage von Gruppenpflanzung entlang eines Gewässers), welche im Rahmen des Neubauprojektes „BAB A38 Göttingen – Halle/Leipzig, Abschnitt Wallhausen – Sangerhausen Süd VKE 4613“ der BAB 38 planfestgestellt und umgesetzt wurde. Die Fläche wird von der BAB 38 bis zur L 151 im Flächennutzungsplan Stand 2018 als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Nachrichtlich werden innerhalb des Änderungsbereichs II mehrere Umgrenzungen von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, in diesem Fall archäologische Kulturdenkmale, dargestellt.

5.2 Beschreibung der angrenzenden Nutzungen an die Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich I wird wie folgt umgrenzt:

- » im Norden: von Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, gewerblichen Bauflächen (Hier: Gewerbegebiet Mercedes Benz, Gewerbegebiet Martinsriether Weg), Sondergebiet für Einzelhandel,
- » im Osten: Bahnanlagen und dahinter liegend Kleingartenanlagen, Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf,

- » im Süden: von Grünflächen und dem Verlauf der Autobahn BAB 38,
- » im Westen: Grünflächen, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (hier: L 221).

Der Änderungsbereich II wird wie folgt umgrenzt:

- » im Norden: von der Kyselhäuser Straße L 151 mit nördlich daran anschließenden Flächen für die Landwirtschaft, sowie nachrichtlich von Trinkwasserschutzgebieten,
- » im Osten: vom Martinsriether Weg L 221 und daran anschließend dem Verlauf der Gonna sowie entlang des Gewässers verlaufenden Grünflächen,
- » im Süden: von Flächen für die Landwirtschaft und weiter dem Verlauf der BAB 38,
- » im Westen: von Flächen für die Landwirtschaft und weiter im Bereich des Sachsgrabens verlaufenden Grünflächen.

5.3 Verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche

Südlich der Änderungsbereiche verläuft die BAB 38. Die Änderungsbereiche liegen westlich und östlich des Martinsriether Weges (L 221). Nördlich des Änderungsbereiches II verläuft der Kyselhäuser Straße (L 151). Für die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich I bestehen Anschlussmöglichkeiten über die vorhandene Erschließung des Helme-Parks. Östlich des Änderungsbereiches I verläuft die Bahnstrecke Sangerhausen–Erfurt.

II Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

6 Bauflächen

6.1 Industrieflächen

- » Industriegebiet nach § 9 BauNVO im Änderungsbereich II um den Bedarf für die Neuansiedlung von Industriebetrieben mit großer Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden.

6.2 Gewerbliche Bauflächen

- » Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO im Änderungsbereich I als perspektivische Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets „Helme-Park“, um den Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Sangerhausen gerecht zu werden.

7 Grünflächen

- » Grünfläche ohne Zweckbestimmung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 im Änderungsbereich I als Eingrünung der gewerblichen Bauflächen

8 Flächen für die Landwirtschaft

- » Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB im Änderungsbereich I als Anpassung an den Bestand, da die Entwicklung des Industrieparks Mitteldeutschlands nicht mehr östlich des Martinsriether Weges (L 221) weiterverfolgt wird,
- » Auf den Flächen für die Landwirtschaft im Änderungsbereich ist vorgesehen, dass Ausgleichsflächen für den Feldhamster umgesetzt werden sollen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“.

9 Maßnahmenflächen

- » Im Änderungsbereich I sind bestehende Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB der Autobahn GmbH dargestellt
- » Im Änderungsbereich II wird vom südlichen Ende des Änderungsbereiches bis zur L 151 ein Grünstreifen im Bereich des bestehenden Meliorationsgrabens als Ausgleichsfläche bzw. Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vom Bau der BAB 38 dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Kompensationsmaßnahme „Anlage von grabenbegleitenden Schonstreifen in Verbindung mit Sträuchern und Sukzessionsflächen, Anlage von Gruppenpflanzung entlang eines Gewässers“. Die Kompensationsfläche befindet sich im Bundeseigentum der Autobahn GmbH und wird erhalten. Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan von 2018 erfolgt eine Präzisierung der tatsächlichen Größe der Maßnahmenfläche auf die Flurstücke 172 und 174 der Flur 19 in der Gemarkung Sangerhausen. Im Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ werden die Flurstücke entsprechend als Erhaltungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

10 Flächenbilanz der Darstellungen der Änderungsbereiche

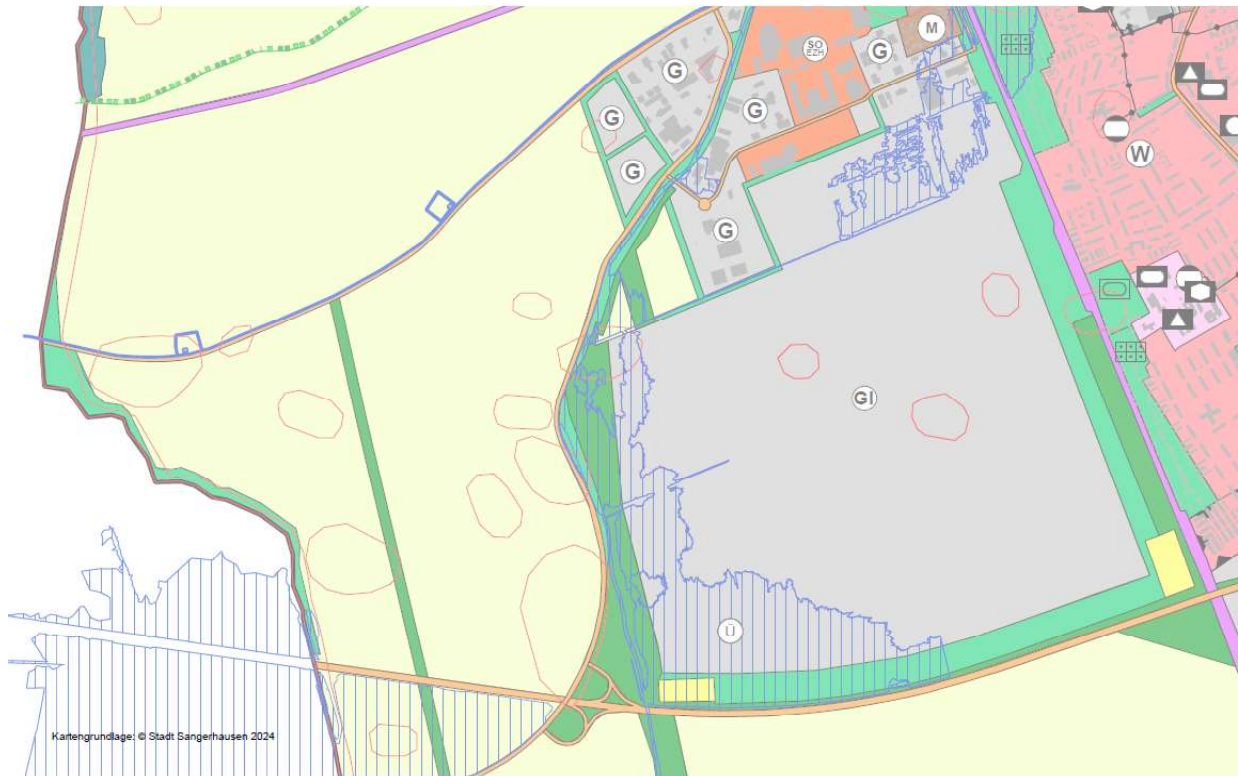


Abbildung 4: Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen.

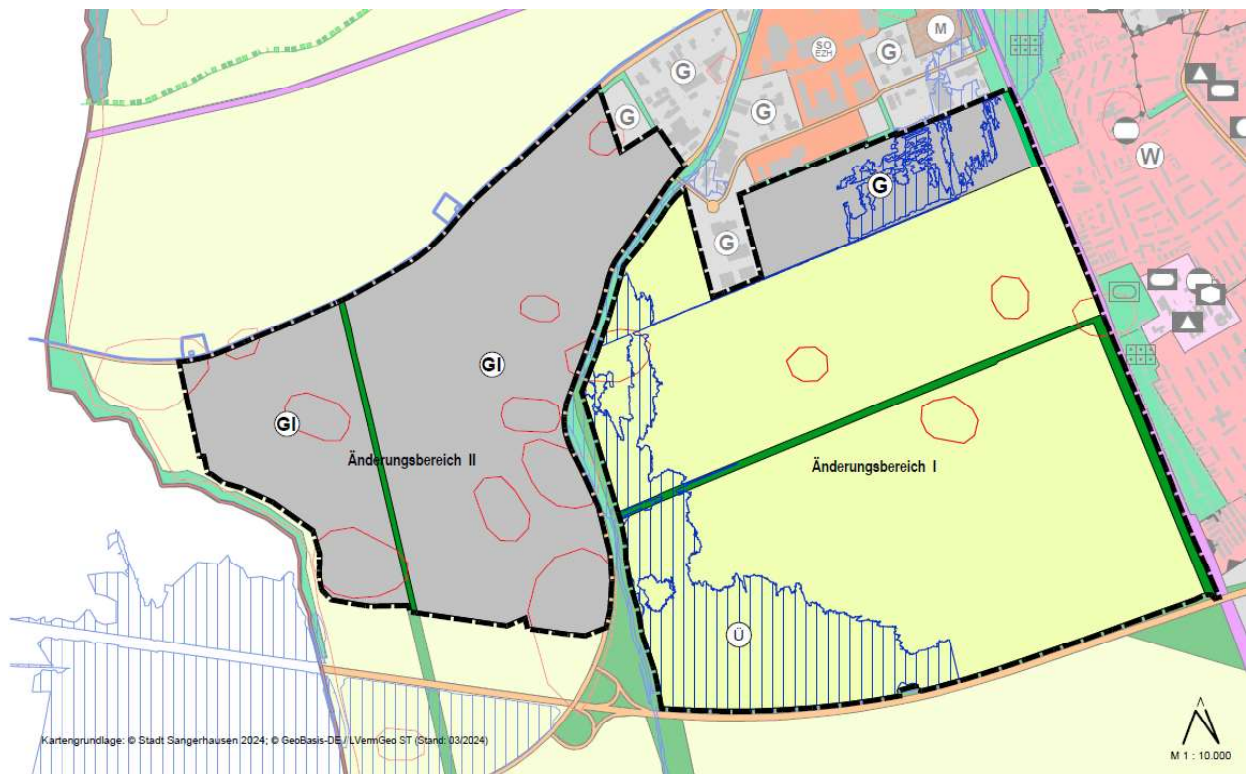


Abbildung 5: Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen.

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in % (nach Änderungsbereichen)
Änderungsbereich I		
Gewerbliche Bauflächen	24,5	9,0%
Grünflächen	0,5	0,2%
Maßnahmenflächen	6,6	2,4%
Flächen für die Landwirtschaft	240,2	88,4%
Flächen insgesamt	271,9	100%
Änderungsbereich II		
Industriegebiet	139,7	98,7%
Maßnahmenflächen	1,9	1,3%
Flächen insgesamt	141,6	100%

Tabelle. 2: Flächenbilanz für die Änderungsbereich I und II.

11 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Archäologische Kulturdenkmale

Im Änderungsbereich II und dessen Umfeld befinden sich gemäß § 2 DSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit Mittelalter; Gräber - Jungsteinzeit, Bronzezeit, Eisenzeit, Mittelalter;).

Nach der Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 26.02.2024 [7] befindet sich das Vorhabengebiet aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund der hervorragenden Böden der Sangerhäuser Senke, in Verbindung mit den günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert. Die für den Menschen so bedeutsame Versorgung mit Frischwasser wurde weitläufig durch kleinere Fließgewässer wie die Gonna, den Riestedter Bach, dem Vorgängergewässer des heutigen Sachsgrabens und der Helme gewährleistet. Im Vorhabenbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind viele Bodendenkmale höchster Qualität und Integrität bekannt. Die Bereiche mit archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG LSA werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen

Etwaige Erdarbeiten führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen wie genannt begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Le-sefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Das Bodendenkmal Landwehr „Sachsgraben“ befindet sich in einem Abstand von 50 m westlich zum Geltungsbereich.

11.2 Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsbereich I sind nachrichtlich Überschwemmungsgebiete dargestellt. Derzeit befindet sich das Vorhaben zur Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens Gonna im Planfeststellungsverfahren, welches durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt betreut wird. Wann das Verfahren Rechtskraft erlangt ist aktuell noch unklar.

Im Modell reduziert sich nach Umsetzung der Maßnahme HRB Gonna das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Änderungsbereiches I, es befinden sich aber weiterhin Flächen in der Überschwemmungskulisse. Im Änderungsbereich I betrifft dies nur dargestellte Flächen für die Landwirtschaft; mit HRB-Wirkung Gonna sind die dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich des Helme-Parks nicht mehr vom Überschwemmungsgebiet HQ100 betroffen (siehe Abbildung 5).

Nach einer ggf. Inbetriebnahme des HRB Gonna wird entsprechend der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Gonna die Überschwemmungsgebiete durch das LVwA neu festgesetzt. Ein Teil des Änderungsbereiches I wird (nach aktueller Modellierung) weiterhin im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

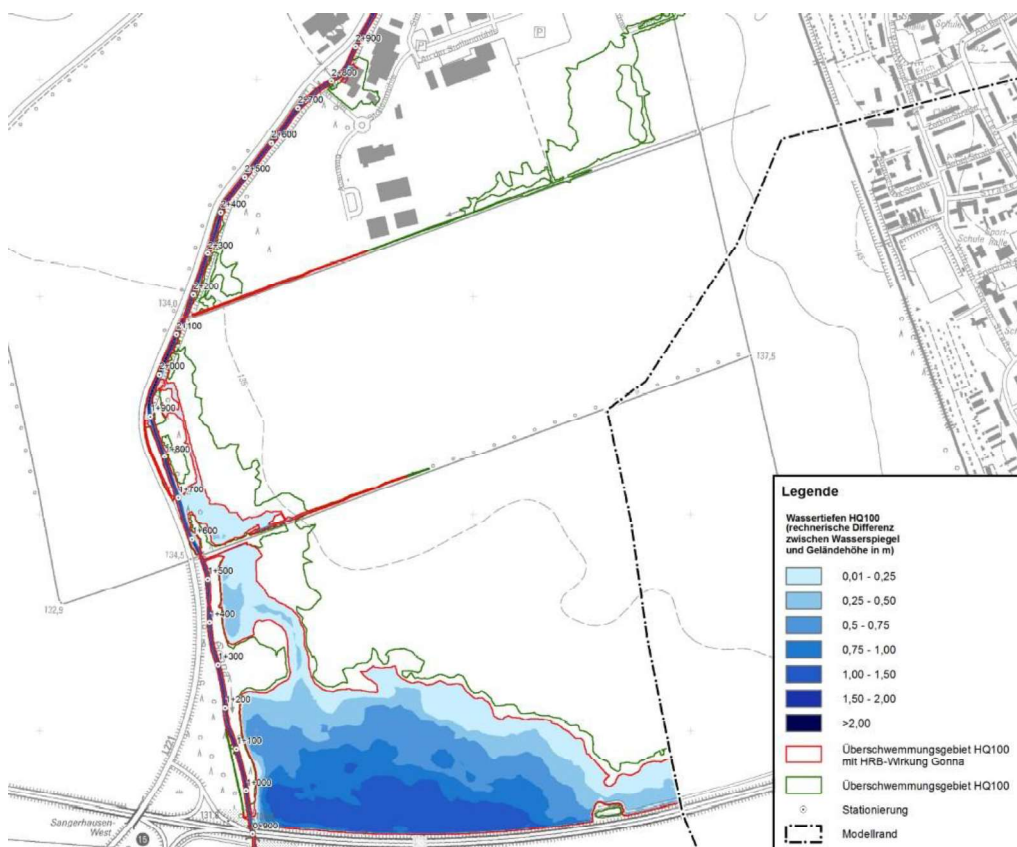


Abbildung 6: Auszug aus der HWRM-RL II Gonna mit dem Überschwemmungsgebiet mit (grüne Linie) und ohne HRB Gonna (rote Linie). © LHW Sachsen-Anhalt.

III Umweltbericht

Zur Vermeidung von Doppeluntersuchungen sowie i.S. eines effektiven Verfahrensablaufs können nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Ergebnisse bereits durchgeführter Umweltprüfungen aus nachgeordneten Verfahren für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 48 erfolgt, wird für den Änderungsbereich II vollständig auf die Ausführungen des Umweltberichtes des Bebauungsplans verwiesen. Für den Änderungsbereich I erfolgt mit den Darstellungen der Flächen für die Landwirtschaft eine Anpassung an den Bestand. Die Änderung zu gewerblichen Bauflächen (G) südlich des Helme-Parks erfolgt anstelle der Darstellung als Industriegebiet (GI). Für diesen Bereich wird auf den Umweltbericht des bestehenden Flächennutzungsplans der Stadt Sangerhausen verwiesen.

12 Hinweise für weiterführende Planungen

Kampfmittel

Eine Fläche (Verursacherszenario Bodenkämpfe/Stellung) im Änderungsbereich I der 7. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen im nördlichen Bereich ist übergehend in das bereits vorhandene Gewerbegebiet als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkret sind die Flurstücke 45/1 (komplett) und Teilflächen im nördlichen Bereich der Flurstücke 39/2, 40/2, 41/2, 42/2, 43/2 und 44 der Flur 20 Gemarkung Sangerhausen (2067) betroffen. Für alle übrigen Flächen des Änderungsbereich I und des kompletten Änderungsbereiches II konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln, anhand dieser Unterlagen gewonnen werden. Vorsorglich wird darauf verwiesen, 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.

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.

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Vorhabenbereich nicht bekannt. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Gesetzliche und rechtliche Grundlagen

Der Bauleitplanung liegen folgende Gesetze und Verordnungen auf Bundesebene und für Sachsen-Anhalt zugrunde:

- » Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- » Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- » Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- » Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- » Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

Quellenverzeichnis

- [1] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen. Kernstadt 2035 | Entwicklung des Ortsteils Sangerhausen. Auslegungsexemplar in der Fassung vom 06.06.2024
- [2] Regionalplan Harz 2010 (REPHarz).
- [3] Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Planungsregion Harz. 2023
- [4] Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen, rechtswirksam seit dem 30.01.2009, rechtswirksame 1. vereinfachte Änderung am 05. März 2010, 2. Änderung, Teilbereich A „Photovoltaik“ am 08. Juni 2012, 3. vereinfachte Änderung am 06. März 2015 und 6. Änderung „Hühnerberg“ am 08. August 2017
- [5] Machbarkeitsstudie Entwicklung einer Industriegroßfläche in Sangerhausen, 2021
- [6] Sangerhausen: Leitbild der Stadtentwicklung
- [7] Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 26.02.2024