

# STADT SANGERHAUSEN

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 17.02.1994, die 1. Änderung und Ergänzung vom 26.07.2001 sowie die 2. Ergänzung vom 04.12.2009 verwiesen.

Die Festsetzungen, die nicht von der Änderung betroffen werden, behalten ihre Gültigkeit.



© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14](www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

© LK Mansfeld-Südharz

© terrestris GmbH & Co. KG Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright

**Planverfasser:**

**Dipl.Ing. Andrea Kautz**  
**Architekt für Stadtplanung**  
**Am Rosentalweg 10**  
**06526 Sangerhausen**  
Tel. 03464 579022  
Fax 03464 579024  
mail  
architekt.andrea.kautz@t-online.de

**Sangerhausen, Juli 2020**

# Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“

## Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Ziel und Zweck der Änderung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	2
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung	3
2.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, Altlasten	3
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	4
3.	Planungsbericht	6
3.1.	Städtebauliches Konzept	6
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.2.4	Erschließung	7
3.2.5	Ver- und Entsorgung	7
3.2.6	Umweltschutz	7
4.	Flächenbilanz	8

# 1. Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung bestimmt.

Das gesamte Bebauungsgebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wurde das Ziel verfolgt, den Wirtschaftsstandort mit produzierendem Gewerbe bzw. solchen Unternehmen, mit denen Arbeitsplätze angeboten werden, zu beleben.

Weitere Festsetzungen sind darauf gerichtet, die geplante Bebauung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu integrieren sowie den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ wurde die Planung dahingehend geändert, dass im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Zum Ausbau eines leistungsfähigen Knotens mit Linksabbiegespur wurde das Plangebiet erweitert.

Mit der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurden weitere Flächen für die gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, für die erschlossenen Gewerbeflächen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der aktuellen Situation anzupassen. Die derzeitigen Festsetzungen lassen die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als gewerbliche Anlagen planungsrechtlich zu. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen noch kein bauplanungsrechtliches Thema, so dass dazu keine speziellen Regelungen getroffen wurden. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wären derzeit Photovoltaik-Freiflächenanlagen als „sonstiger Gewerbebetrieb“ zulässig.

Mit der Ansiedlung großflächiger Photovoltaikanlagen können die o. g. Planungsziele nicht umgesetzt werden. Es ist deshalb notwendig, entsprechende Festsetzungen zu formulieren, mit denen die flächenintensive Inanspruchnahme des Gewerbebestandes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen wird. Die Erzeugung von Solarenergie über entsprechende Anlagen auf Dächern im Plangebiet bleibt davon unberührt.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB werden eingehalten.

Das Planverfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1. i. V. m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2019
Bekanntmachung der formellen Auslegung	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffent-	

licher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“, bezieht sich auf die gesamten räumlichen Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ der Stadt Sangerhausen, einschließlich der 1. Änderung und Ergänzung sowie der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ befindet sich im südlichen Teil der Stadt Sangerhausen, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesautobahn A38. Er grenzt:

- im Westen an die Erfurter Straße,
- im Osten und Norden an Gartenflächen,
- im Süden an Landwirtschaftsflächen.

### 2.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet (in der nachfolgenden Karte rot umrandet) ist überwiegend bebaut.



© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14]([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))  
 © LK Mansfeld-Südharz  
 © terrestris GmbH & Co. KG  
 Data © Openstreetmap-Mitwirkende  
[www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen aktuellen Fassungen:

### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen aktuellen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

## 2.4 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

### **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)**

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung für das Plangebiet festgeschrieben:

#### - Vorrangstandorte

Für die Ansiedlung von Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Die benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an Räume. Darüber hinaus werden im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die prioritär als Standortangebote zu entwickeln sind bzw. Anreize für Investitionen der Privatwirtschaft darstellen.

#### - Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen

Sangerhausen wird als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren festgelegt.

Die vorliegende Planung ist mit dem Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen vereinbar.

#### - Zentralörtliche Gliederung

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

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 und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

## **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)**

Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zu berücksichtigen:

### - Entwicklungsachsen

Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Sie sind vor allem für die überregionale, die länderübergreifende und die transeuropäische Verbindung von Wirtschaftsräumen von Bedeutung.

Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von transeuropäischer, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sollen gesichert werden und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht werden.

Innerhalb der Achsen sollen Schiene (Hauptverkehrsstrecken), Straße (Bundesautobahnen und bedeutende Bundesstraßen) und Wasserwege (Bundeswasserstraßen) zusammen mit dem Luftverkehr (Flughafen) die Verdichtungsräume national und international anbinden.

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Achsen soll die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten konzentriert werden; bandartige Siedlungsentwicklungen sollen vermieden werden; ausreichende Freiräume sollen erhalten werden.

Die Planungsregion Harz wird durch die im LEP-LSA ausgewiesene Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung im Raum Sangerhausen gequert (Ost-West-„Südharzachse“ zwischen Rhein/Ruhrgebiet und Ballungsgebiet Halle/Leipzig). Weiterhin verläuft als überregionale Achse mit Landesbedeutung die Achse Erfurt-Sangerhausen-Bernburg-Magdeburg durch das Planungsgebiet.

Ergänzend wird die regionale Entwicklungsachse (Erfurt)-Sangerhausen/A71 – Aschersleben – Egel/B81 (-Magdeburg) mit den Bundesstraßen B86 und B180 ausgewiesen.

Die vorliegende Planung ist mit den o. g. Zielen vereinbar.

### - Zentralörtliche Gliederung

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 und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren.

Die vorliegende Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

### - Landes- und regional bedeutsame Vorrangstandorte

Für die Ansiedlung von Anlagen, die wegen ihrer Größenordnung von überregionaler bzw. regionaler Bedeutung sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Mit der Festlegung solcher Vorrangstandorte werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen, die von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten sind. Die dafür benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Die im REPHarz festgelegten landes- und regional bedeutsamen Vorrangstandorte werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

### - Weitere einzelfachliche Grundsätze

Nach den Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz soll die Standortwahl für die Nutzung der erneuerbaren Energien „unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten und Potenziale so erfolgen, dass Konflikte mit den Belangen des Natur- und

Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung sind das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft besonders zu berücksichtigen. Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freilandanlagen im Außenbereich soll an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.“

Die vorliegende Planung ist mit den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Mit der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt. Es erfolgt ausschließlich eine Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung.

## **Flächennutzungsplan**

Seit dem 30. Januar 2009 hat die Stadt Sangerhausen einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), 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 08. August 2017 rechtswirksam wurden.

Die Änderungen Nr. 4 und Nr. 5 sind im Verfahren nicht weitergeführt worden.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Randbereiche sind als Grünflächen dargestellt.

Anlassgebend durch die vermehrten Nachfragen nach geeigneten Standorten zur Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen wurden in der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan – Teilbereich A „Photovoltaik“ Standortfaktoren zur Ausweisung von Solarparks entwickelt. Der darin enthaltene Kriterienkatalog ist nicht abschließend, der jeweilige Standort ist in jedem Fall einer gesonderten Prüfung zu unterziehen, Vorschriften nach anderen gesetzlichen Grundlagen sind einzuhalten.

Die vorliegende 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Das Ziel der Planung besteht darin, die Bauflächen im Plangebiet uneingeschränkt für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Dabei steht die städtebauliche Entwicklung im Interesse der Gewerbeansiedlung zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation und damit verbunden die wirtschaftliche Vermarktung der noch verfügbaren Flächen im Vordergrund. Daraus resultiert die Notwendigkeit, Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Hauptnutzung auszuschließen.

### **3.2. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die grundsätzlich weiter gelten. Ergänzend wird die folgende Einschränkung festgesetzt:

*Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.*

Die Zulässigkeit der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO durch den Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet soll die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet gewerbliche Unternehmen mit entsprechendem Arbeitsplatzpotenzial anzusiedeln, unterstützt werden. Die Belebung des Arbeitsmarktes hat in der von Strukturschwäche geprägten Region eine sehr große Bedeutung. Die im Plangebiet gelegenen Flächen bieten gute Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung, u. a. auch unter den Aspekten der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an den Bundesautobahnen A 38 und A 71.

Um die zu den Belangen des Umweltschutzes gehörende Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) und die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) und deren Bedeutung in der städtebaulichen Planung in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen, hat sich die Stadt Sangerhausen in der Vergangenheit intensiv mit dem Thema, geeignete Standorte zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu finden, auseinandergesetzt.

Vorzugsweise sind bereits versiegelte Flächen bzw. Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung zu verwenden.

Innerhalb des Stadtgebietes von Sangerhausen sind bereits auf mehreren Standorten Sondergebietsflächen für die Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in rechtskräftigen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert. Weitere Solarparks wurden in bestehenden Gewerbegebieten errichtet.

Im Rahmen der Steuerung der Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach städtebaulichen Aspekten soll deshalb das Plangebiet für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Die Installation von PV-Anlagen auf baulichen Anlagen wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung verbunden.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden.

### **3.2.4 Verkehrserschließung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bezüglich der Verkehrserschließung verbunden.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung verbunden.

### **3.2.6 Umweltschutz**

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung zum Umgang mit den Umweltbelangen in der Bauleitplanung abgesehen.



### Eingriffsregelung

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt bzw. sind keine Änderungen im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung verbunden. Demzufolge werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Damit erübrigt sich die Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

### Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die grundsätzlich weiter gelten. Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird bezüglich der im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ergänzend eine Einschränkung bezüglich der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen festgesetzt. Änderungen bezüglich der Anforderungen an den besonderen Artenschutz sind damit nicht verbunden.

Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## **4. Flächenbilanz**

Gesamtfläche                      4,6 ha