

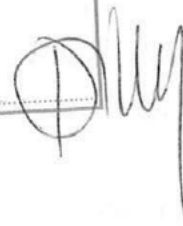


SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt •
Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Sangerhausen
Stadtplanung
Markt 7a
06526 Sangerhausen

Posteingang
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Eingangs-Nr.:
17. Sep. 2024
Bearbeiter: 902 

**BP Nr. 48 „Industriegroßfläche (IGF)“ der Stadt Sangerhausen, VE
vom 30.06.2024**

**hier: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Lan-
desentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)**

Landkreis: Mansfeld-Südharz
Gemeinde: Stadt Sangerhausen
Gemarkung: Sangerhausen
Flur: 17, 19
Flurstücke: div.
Größe: 136,5 ha

Vorgelegte Unterlagen: E-Mail + Anschreiben vom 08.07.2024

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Sangerhausen, 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. Grundsätzlich ist die Entwicklung des Plangebietes zu einer Industriegroßfläche mit übergeordneter strategischer Bedeutung somit auch ein Erfordernis, um die

Halle, 10.09.2024

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Büro BCE, 2022155.65

Mein Zeichen/

Meine Nachricht:

24-20221-1530/1

Bearbeitet von:



Tel.: 

E-Mail: 



Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Neustädter Passage 15
06122 Halle(Saale)

poststelle-mid@sachsen-
anhalt.de
Internet:
[https://www.mid.sachsen-
anhalt.de](https://www.mid.sachsen-anhalt.de)

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

strukturschwache Region wirtschaftlich zu stärken. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sangerhausen ist für den Vorhabensbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

➤ **Landesplanerische Feststellung**

Der BP Nr. 48 „Industriegroßfläche“ in der Stadt Sangerhausen ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, widerspricht aber Grundsätzen der Raumordnung in Form von zwei Vorbehaltsgebieten und allgem. Grundsätzen (siehe Text unten). In der unmittelbaren Nachbarschaft gibt es bereits ausgedehnte und ungenutzte GI-Ausweisungen, welche aus Umweltgründen (Wasser, Naturschutz) rückentwickelt werden. Aus raumordnerischer Sicht spricht einer westlichen Verschiebung des Plangebietes nichts entgegen.

➤ **Feststellung der Raumbedeutsamkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raum-bedeutsame Planungen und Maßnahmen: Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der BP Nr. 48 „Industriegroßfläche“ in der Stadt Sangerhausen ist auf Grund seiner räumlichen Ausdehnung von ca. 136,5 ha und den Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

➤ **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Der Stadt Sangerhausen wurde die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum“ zugewiesen (LEP 2010, Ziffer 2.1, Z 37 Nr. 15 und Teilfortschreibung des REP Harz um den Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, Ziffer 3.2.2, Z 10 Nr. 3). 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 bereitzustellen. Dem Antrag entsprechend sollen große Parzellen geschaffen werden, um Großinvestoren ansiedeln zu können. Die gewünschten Parzellengrößen kann Sangerhausen derzeit nicht bereitstellen. Öffentliche Mittel sollen in zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe.

Sangerhausen ist im LEP 2010 (Ziffer 3.1, Z 57) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen ausgewiesen. Das Vorhabengebiet liegt strategisch günstig zur BAB 38 und BAB 71 (Ziffer 3.3.2) und nahe der überregionalen Schienenverbindung „Sangerhausen-Nordhausen“ (Ziffer 3.3.1).

Das ausgewiesene raumordnerische Ziel Z 57 wird durch den BP Nr. 48 gestärkt.

Das Plangebiet wurde im REP Harz 2009 wie folgt ausgewiesen:

- Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen „Sangerhausen“, Ziffer 4.4.1, Z 1
- Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege „Historische Innenstadt von Sangerhausen und Rosarium“, Ziffer 4.4.6, Z 2 und Z4
- Mittelzentrum Sangerhausen, Ziffer 3.2.2, Z 10 STP ZöG 2018
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (HWS) „Gonna“, Ziffer 4.5.1, Z 1 Nr. VI
- entlang des Verlaufes der Gonna Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Öko) „Helmeniederung“, Ziffer 4.5.3, Z 3 Nr. 25
- Landstraße L 221 und L 151 (Straße mit regionaler Bedeutung) im Osten und Norden des Plangebietes, Ziffer 4.8.3
- Bed. Rad-, Wander-, Reitweg „Salzstraße“, Ziffer 4.8.4, Z 5 (Dieser Radweg kann, wenn nötig, umverlegt werden.)
- Gasversorgungsleitung mit überregionaler Bedeutung „478 200/16“ kreuzt das Gebiet, Ziffer 4.9.3 (Diese Leitung kann, wenn nötig, umverlegt werden.)
- Bundesautobahn A 38 und Anschlussstelle Sangerhausen-West und A 71, Ziffer 4.8.3, Z 2

Das ausgewiesene raumordnerische Ziel Z 1 unter Ziffer 4.4.1 des REP Harz -der Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen „Sangerhausen“- wird durch den BP Nr. 48 gestärkt.

Das ausgewiesene Ziel -der Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege „Historische Innenstadt von Sangerhausen und Rosarium“- scheint aus raumordnerischer Sicht nicht beeinträchtigt zu werden. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt außerhalb weiter westlich der zentralörtlichen Abgrenzung vom Mittelzentrum Sangerhausen.

Mit dem Schutzgut Boden ist besonders sparsam umzugehen aufgrund der sehr hohen Bodenzahlen von 80 - 100. Der oberflächennahe Erdaushub ist in Erdmieten zwischen zu lagern bzw. an Stellen aufzubringen, welche eine deutlich niedrigere Bodenqualität aufweisen (Grundsätze LEP 2010 Ziff. 4.1.5, G 109 bis G 113 und Ziff. 4.2.1 G 114 bis G 120, REP Harz 2009 Ziff. 5.2, G 1 bis G 6 und Ziff. 5.7 G 1 bis G 11). Aufgrund der sehr hohen Bodengüte für die landwirtschaftliche Produktion wurde eine Alternativflächenprüfung durchgeführt, um evtl. schlechtere Böden zu bebauen. Diese Prüfung erfolgte mit der Machbarkeitsstudie Entwicklung einer Industriegroßfläche in Sangerhausen, 2021. Von den untersuchten 3 Flächen kristallisierte sich die obige Planfläche zur Eignung als Industriegroßfläche heraus.

Teile der Planfläche liegen im VBG für Hochwasserschutz „Gonna“ und im VBG für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Helmeniederung“ und sind als Grundsätze der Raumordnung in die ergebnisoffene Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen, in der alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung der potentiellen Überflutungsbereiche der im Pkt. 4.3.1. genannten Fließgewässersysteme, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Möglichkeiten zur Vergrößerung der Retentionsräume im Bereich der Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind zu prüfen und bei entsprechend vertretbarem ökologischen und wirtschaftlich-sozialen Aufwand umzusetzen.

Im Regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese sollen die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund ihres eigenen Wertes und als natürliche Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen sowie die Gestaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft im Zusammenwirken mit anderen raum- und entwicklungsgestaltenden Planungsträgern gewährleisten. Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume sowie Verbundachsen zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sowie für Wiederbewaldung/Erstaufforstung und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung und die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz. In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. In die Entwicklung des regionalen Biotopverbundsystems sind auch der Erhalt und die Entwicklung von Abschnitten des „Grünen Bands“ als ein überregionales Biotopverbundsystem, das Biosphärenreservat „Karstlandschaft Südharz“ sowie der Naturpark Harz einzubeziehen. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre

Lebensräume (Biotop) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln, erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten. In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sicherzustellen und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen zu lenken. In den waldarmen Gebieten des Vorharzes ist besonderer Wert auf die Vernetzung von Rest- und Kleinwaldflächen zu legen. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sollen bevorzugt in den Bereichen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems durchgeführt werden, soweit dies mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Maßnahmen der Landschaftspflege, -gestaltung und Landschaftsentwicklung sind aus den naturschutzfachlichen Planungen abzuleiten.

Es handelt es sich u.a. auch um landwirtschaftliche Nutzflächen, deren Inanspruchnahme gemäß den Grundsätzen der Raumordnung (allgem. für Landwirtschaft, VBG für HWS, VBG für Öko) vermieden werden soll. Dies bedeutet, dass zum einen in den Gebieten die räumlich und sachlich bestimmten raumordnerischen Belange „Landwirtschaft, Hochwasserschutz, Ökologie“ berücksichtigt werden sollen. Zum anderen soll die Berücksichtigung derart erfolgen, dass diesen Belangen in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Dies hat aber auch zur Folge, dass der Belang in der Abwägung durch einen noch höher zu bewertenden Belang überwunden werden kann. Die Hürden hierfür sind allerdings aufgrund des Vorbehaltes deutlich höher als bei einem normalen allg. Grundsatz.

Demnach muss die Abwägungsbehörde im Rahmen ihrer Beurteilung hinsichtlich der Belange des jeweils ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes (Grundsatz der Raumordnung, § 3 ROG) prüfen, ob und in welcher Größe die Gebiete beeinträchtigt werden. Die Sachverhalte sind zu ermitteln, zu prüfen und entsprechend mit besonderem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu würdigen (z.B. Vermeidung Ackerflächeninanspruchnahme mit hohen Bodenwerten, A&E-Maßnahmen im VBG für Öko, etc.).

Hinweise:

Die zuständige Wasser- und Naturschutzbehörde ist hinsichtlich der angrenzend zum Überschwemmungsgebiet der Gonna und Helme liegenden Plangebietsfläche zu beteiligen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind evtl. dort anzusiedeln, wo die Vorbehaltsgebiete festgelegt sind. Die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen sind frühzeitig zu beteiligen und einzubeziehen. Für diese landwirtschaftlichen Unternehmen sind Ausgleichsflächen mit lukrativen Übernahmebedingungen bereitzustellen (BVVG, Landgesellschaft), um die Entziehung von

Firmenexistenzgrundlagen (Ackerflächen) zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten, notfalls Entschädigungen.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen. Nähere Informationen hierzu finden Sie unter www.regionale-planung.de.

➤ **Rechtswirkung**

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG.

➤ **Hinweis zum Verfahren der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans**

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

➤ **Hinweis zum Raumordnungskataster**

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345/6912-801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM / sechsstelliger Rechtswert).

➤ **Hinweis zur Datensicherung**

Der obersten Landesentwicklungsbehörde obliegt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 LEntwG LSA die Führung des Amtlichen Raumordnungsinformationssystems einschließlich des Raumordnungskatasters (ROK). Das ROK weist gemäß § 16 Abs. 1 LEntwG LSA die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Die Planungen und Maßnahmen der in § 16 Abs. 2 Nr. 1- 15 LEntwG LSA genannten Bereiche sind somit zwingend im ROK zu führen.

Eine erste Erfassung dieser raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Abstimmungspflicht gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA. Zur sach- und fachgerechten Führung des ROK ist es darüber hinaus erforderlich, die oberste Landesentwicklungsbehörde vom Abschluss des jeweiligen Verfahrens sowie der Realisierung des Vorhabens/der Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Zulassung mit entsprechendem Lageplan, der die Endfassung der räumlichen Inanspruchnahme wiedergibt, unter Bezug unseres Aktenzeichens im Betreff digital über die Adresse des MID

poststelle-mid@sachsen-anhalt.de

zu informieren. Des Weiteren ist abschließend die Anzeige z.B. der Inbetriebnahme für die Darstellung im ROK erforderlich.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Im Auftrag

Anlage: Rechtsgrundlagen

Hinweise aus dem Raumordnungskataster (Angaben nachrichtlich):

- Die Fläche liegt angrenzend zum Überschwemmungsgebiet der Gonna und Helme.
- Flurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG „SGH071 Wallhausen A 38“ anhängig
- Senkungs- und Erdfallgebiet
- Östl. Zipfel: BP Nr. 14 Am Grabenweg und FNP SGH Gewerbl. Baugebiet und -fläche
- Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme Feld Sangerhausen

Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 22)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16. Februar 2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz 2009), bekannt gemacht in den Amtsblättern der betroffenen Landkreise am 23.05.2009
- Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ im Zuge der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz), bekannt gemacht in den Amtsblättern der betroffenen Landkreise am 22.09. bzw. 29.09.2018
- 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) 2010
- Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz um den Teilbereich Wippra (REPHarz-Ergänzung Wippra) 2011