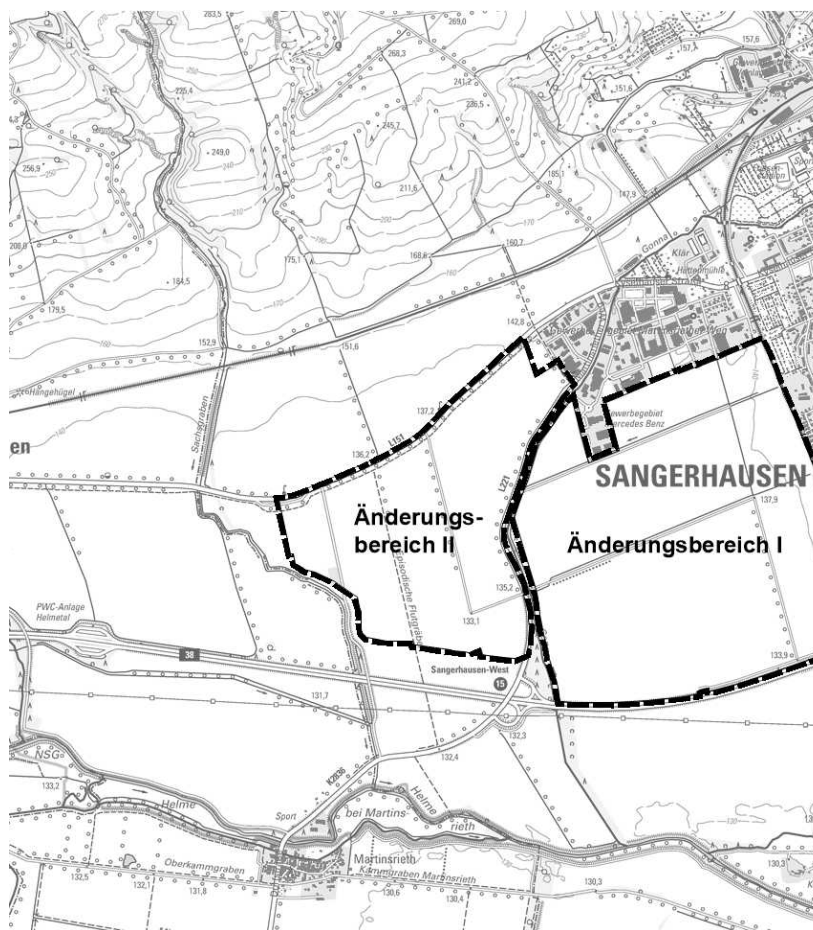




7. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Sangerhausen

Begründung
ergänzter 2. Entwurf

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Projektnummer: 202215565

23. September 2026

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	3
1	Einleitung	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Anlass und Erfordernis, Planungsziele	4
1.3	Verfahren	5
2	Alternativenprüfung	7
3	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	10
3.1	Landesentwicklungsplan 2026 des Landes Sachsen-Anhalt	10
3.2	Regionalplan (REPHarz)	15
4	Sonstige Planungen	17
4.1	Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept	17
4.2	Machbarkeitsstudie – Entwicklung einer Industriegroßfläche in Sangerhausen	17
4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Sangerhausen Kernstadt 2035	20
4.4	Leitbild Stadtentwicklung Sangerhausen	20
5	Bestandssituation und Nachbarschaft der Änderungsbereiche	21
5.1	Beschreibung der Darstellung der Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan	21
5.2	Beschreibung der angrenzenden Nutzungen an die Änderungsbereiche	22
5.3	Verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche	23
6	Inhalte und Ergebnisse der Beteiligung	23
6.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
6.3	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	24
6.4	Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24
6.5	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf)	25
6.6	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2. Entwurf)	27
II	Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	29
7	Bauflächen	29
7.1	Industrieflächen	29
7.2	Gewerbliche Bauflächen	29
8	Grünflächen	29
9	Flächen für die Landwirtschaft	29
10	Maßnahmenflächen	29
11	Flächenbilanz der Darstellungen der Änderungsbereiche	30
12	Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	31
12.1	Archäologische Kulturdenkmale	31
12.2	Überschwemmungsgebiete	32
12.3	Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone Landesstraßen und Bundesautobahnen	33
III	Umweltbericht	35
13	Hinweise für weiterführende Planungen	39
	Quellenverzeichnis	40

Hinweis:

Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen gegenüber dem Entwurf (Stand 08. Juni 2026) sind blau markiert.

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 (siehe **Abbildung 1**).

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 und bildet die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ mit 138,55 ha sowie eine Fläche von rund 3 ha im Nordosten, welche im derzeit rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ab.

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.

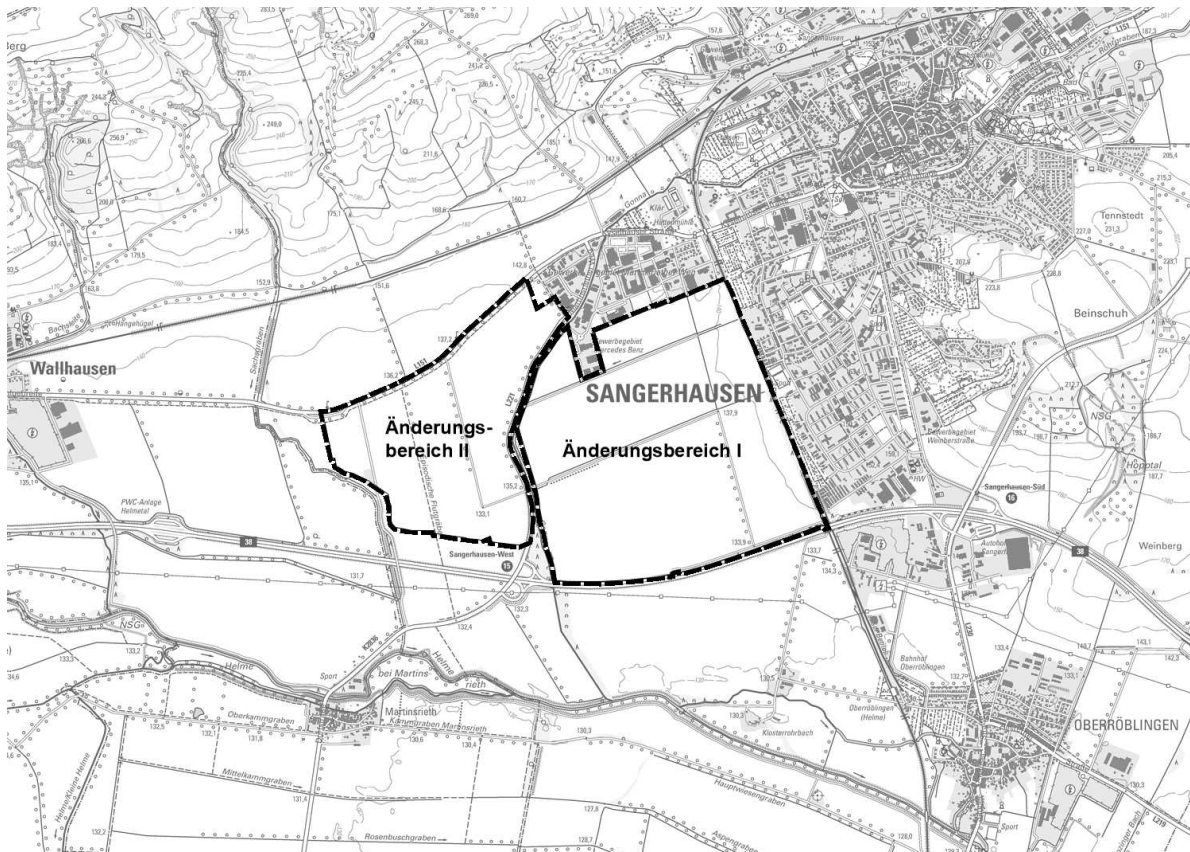


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage der Änderungsbereiche, maßstabslos © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2023; © BCE

1.2 Anlass und Erfordernis, Planungsziele

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er fungiert als vorbereitender Bauleitplan nach § 1 BauGB.

Die Stadt Sangerhausen beabsichtigt großflächige Industrieflächen zu entwickeln, um zum einen den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ (siehe Kap. 3.2) 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. 4.2) 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 rechtswirksamen 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. März.2022 gefasst. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05. April 2022 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25. Juni 2024 in den „Sangerhäuser Nachrichten“, [Amtsblatt Nr. 06/2024 der Stadt Sangerhausen](#), öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf in der Fassung vom 30. Juni 2024 einschließlich seiner Begründung wurde vom 08. Juli 2024 bis einschließlich 16. August 2024 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Juli 2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16. August 2024 aufgefordert.

Billigungs- und Offenlegungsbeschluss Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sangerhausen mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Formelle Beteiligung Entwurf

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29. Juli 2025 in den „Sangerhäuser Nachrichten“, [Amtsblatt Nr. 07/2025 der Stadt Sangerhausen](#), öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf in der Fassung vom 22. Mai 2025 einschließlich seiner Begründung hat vom 31. Juli 2025 bis einschließlich 01. September 2025 ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Juli 2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die formelle Beteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. September 2025 aufgefordert.

Erneuter Billigungs- und Offenlegungsbeschluss 2. Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat in seiner Sitzung am 02.07.2026 den 2. Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sangerhausen mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Erneute Beteiligung 2. Entwurf

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.07.2026 in den „Sangerhäuser Nachrichten“, [Amtsblatt Nr. 07/2026 der Stadt Sangerhausen](#), öffentlich bekannt gemacht. Der 2. Entwurf in der Fassung vom 08. Juni 2026 einschließlich seiner Begründung, Umweltbericht und Arten umweltbezogener Informationen hat vom 04. August 2026 bis einschließlich 04. September 2026 ausgelegen.

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2026 über die Offenlage des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ (Stand: 08. Juni 2026) informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

2 Alternativenprüfung

Die Stadt Sangerhausen benötigt großflächige Industrieflächen, um zum einen den Vorgaben der Regionalplanung als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ gerecht zu werden (siehe Kap. 3.2) und zum anderen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und auch der Region zu befördern sowie wirksam und nachhaltig dem Strukturwandel zu begegnen.

Alternativenprüfung der Raumordnung

Im REPHarz ist die Stadt Sangerhausen als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen festgelegt (Pkt. 4.4.1 Z 1 REPHarz, 2009), siehe Kap. 3.2. Im Regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Planungsregion Harz (CIMA, 2023) 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. Die verbindliche Bauleitplanung schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Vorrangstandortes.

Die Planung steht im Einklang mit dem Beschluss der Regionalversammlung 05-RV02/2026 („Grundsatzbeschluss zur geplanten räumlichen Abgrenzung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen [...] Sangerhausen an der BAB 38 [...] im neuen REP Harz“). Somit konkretisiert die vorliegende Bauleitplanung die landesplanerische Festsetzung zur räumlichen Abgrenzung dieses Vorrangstandortes (Z 5.1.2-1 LEP 2026).

Gemäß Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016 - 44-20002-01 (MBL LSA Nr. 7/2016 vom 29.02.2016, S. 94) obliegt die Feststellung der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG der obersten Landesentwicklungsbehörde.

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 Wasserschluft“ ca. 0,4 ha und „Erweiterung Wasserschluft“ 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 Wasser- schluff	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. 4.2) 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 **Abbildung 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 im **Änderungsbereich 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. Der Planfeststellungsbeschluss vom 01.04.2025 zum Vorhaben „Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Gonna“ ist seit dem 17.07.2025 bestandskräftig wird und nun seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt weiterverfolgt.

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 6**).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind derzeit, vor der hier vorliegenden 7. Änderung insg 193,6 ha zur Nutzung als Industriegebietsfläche dargestellt.

Mit der 7. Änderungen werden die Darstellungen für eine gewerblich- industrielle Nutzung einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen, Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Abstände angepasst auf

- » ca. 24,5 ha gewerbliche Baufläche (G) im Änderungsbereich I
- » ca. 141,6 ha Industriefläche (GI) im Änderungsbereich II.

Damit reduziert sich die gewerblich -industriell im FNP der Stadt Sangerhausen dargestellte Fläche um 27,5 ha.

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. Im nördlichen Bereich angrenzend an den Helme-Park erfolgt die Änderung der Darstellung von „Industriefläche“ in „gewerbliche Baufläche“ und entspricht dem westlich angrenzenden Gebiet Gewerbegebiet „Mercedes-Benz“ bzw. nördlich Gewerbegebiet „Helme-Park“) und soll die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen der Stadt Sangerhausen erfüllen.

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 2026 des Landes Sachsen-Anhalt

Die Verordnung des neuen LEP 2026 wurde am 11.08.2026 von der Landesregierung Sachsen-Anhalt beschlossen. [8] Mit der Bekanntmachung der Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt tritt der neue LEP in Kraft.

Der neue LEP 2026 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für die o.g. Planung zu beachten. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die Geoinformationsdaten dazu noch nicht über das Amtliche Raumordnungsinformationssystem (ARIS) des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht.¹

Der LEP 2026 bildet den verbindlichen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes. Im Zuge der Planerarbeitung mussten die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abgestimmt und Konflikte auf der Ebene der Landesplanung ausgeglichen werden. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan 2026 wird Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums getroffen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, der demografische Wandel, Klimaschutz und Klimawandel, die Transformation der Energieversorgung, die Mobilitätswende, der Schutz der natürlichen Ressourcen und die Digitalisierung sind mit räumlichen Erfordernissen verbunden, denen mit dem LEP 2026 Rechnung getragen wird. Der Plan beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zur raumordnerischen Steuerung der vielfältigen Raumnutzungen und Raumfunktionen. Im Zuge der Erarbeitung des LEP 2026 wurde eine Umweltprüfung der Planinhalte durchgeführt.

Der bisher gültige LEP 2010 trat am 12.03.2011 in Kraft.²

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 Bauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“.

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 nächstgelegene 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.*

¹ SN der Unteren Landesentwicklungsbehörde im LRA MSH vom 07.09.2026

² <https://stk.sachsen-anhalt.de/pressemitteilung/neuer-landesentwicklungsplan-fuer-sachsenanhalt-tritt-in-kraft>, abgerufen am 14.09.2026

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 Struktur-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 Nahverkehrsbedienungs.

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 essenzielle 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*

Für den Geltungsbereich findet der maßgebliche raumordnerische Belang des Landesentwicklungsplans von Sachsen-Anhalt (LEP 2026) Beachtung:

- » Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Sangerhausen an der BAB 38 und BAB 71“ mit herausgehobener Bedeutung (Z 5.1.2-1 i. V. m. Z 5.1.2-2 und Anhang 2 LEP 2026).

Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung stellen im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2026, Z 5.1.2-2) die oberste Prioritätsstufe der landesweiten Gewerbeflächenvorsorge dar. Sie dienen dem Ziel, qualitativ hochwertige Flächenentwicklungen für arbeitsplatzintensive oder hochautomatisierte Unternehmen mit hoher Wertschöpfung zu ermöglichen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes im nationalen sowie internationalen Standortwettbewerb gezielt zu stärken. Um gleichgewichtige wirtschaftliche Entwicklungschancen in allen Teilräumen des Landes zu gewährleisten, weist der Landesentwicklungsplan jeder der fünf Planungsregionen exakt zwei dieser Standorte zu. Die Auswahl dieser herausgehobenen Standorte basiert auf strengen raumordnerischen und standortstrukturellen Kriterien.

Sie erfordern das Potenzial zur bedarfsweisen Entwicklung einer zusammenhängenden Flächen-größe von mindestens rund 100 Hektar, um auch großen Industrieansiedlungen sowie künftigen Betriebserweiterungen ausreichend Raum zu bieten. Neben ihrer Lage im Einzugsbereich überregionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen ist eine direkte Anbindung an das Bundesautobahnnetz ohne Ortsdurchfahrten zwingend vorgegeben, im Idealfall ergänzt um schienengebundene Umschlagsmöglichkeiten. Gegenüber herkömmlichen Vorrangstandorten zeichnen sie sich durch eine besondere Standortgunst und breite Branchenoffenheit aus. In planungsrechtlicher Hinsicht entfalten diese Standorte eine starke Lenkungswirkung: Nach dem raumordnerischen Konzentrationsgebot gemäß Z 5.1.2-6 LEP 2026 sind Industrie- und Gewerbeflächen, die den reinen örtlichen Bedarf übersteigen, zwingend auf die Zentralen Orte sowie diese festgelegten Vorrangstandorte und Vorranggebiete zu bündeln. Während die Festlegung im Landesentwicklungsplan auf der Makroebene erfolgt, obliegt der Regionalplanung die Pflicht zur räumlichen Konkretisierung und Sicherung als Vorranggebiete in den jeweiligen Regionalen Entwicklungsplänen. Zudem bestimmt das Ziel Z 5.1.2-1 Abs. 2 LEP 2026, dass für die Entwicklung dieser großflächigen Standorte interkommunale Kooperationen anzustreben sind, um Erschließungsaufwände, Infrastrukturfolgekosten und wirtschaftliche Erträge über Gemeindegrenzen hinweg partnerschaftlich auszugleichen.

Die Ausweisung einer Industriegroßfläche von ca. 138,6 ha Bruttobauland im Bebauungsplan Nr. 48 bzw. ca. 139,7 ha Industriegebiet (GI) im Änderungsbereich II des Flächennutzungsplanes setzt den raumordnerischen Auftrag zur Bereitstellung landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandorte mit herausgehobener Bedeutung konsequent um. Durch die Rücknahme der bisherigen Darstellung als Industriegebiet (ehemaliger „Industriepark Mitteldeutschland – IPM“) im Umfang von ca. 260 ha und die weitgehende Neudarstellung als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 240,2 ha) im Änderungsbereich I sowie die Ausweisung von 139,7 ha GI im Änderungsbereich II und ca. 24,5 ha gewerblichen Bauflächen (G) als geordnete Süderweiterung des Gewerbegebietes „Helme-Park“ wird der Gesamtumfang gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet netto um rund 95 ha verringert. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB; Z 3.1-2 LEP 2026).

Es handelt sich um die planungsrechtliche Aktivierung eines im Landesentwicklungsplan ausdrücklich festgelegten Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung. Das Land verpflichtet die Regionen hierbei zur Bereitstellung marktfähiger Standorte, um bei bundes- und weltweiten Standortsuchverfahren überhaupt verhandlungsfähig zu sein.

Landesplanerische Würdigung und Bedarfsnachweis

- » **Zentralörtliche Einstufung und Standortfunktion (Z 2.5.2-2, Z 5.1.2-1, Z 5.1.2-2 LEP 2026):**

Die Stadt Sangerhausen ist als Mittelzentrum im ländlichen Raum festgelegt. Nach Z 5.1.2-1 i. V. m. Z 5.1.2-2 LEP 2026 kommt dem Vorrangstandort Sangerhausen an der BAB 38 und BAB 71 eine herausgehobene landesweite Bedeutung zur Ansiedlung großflächiger, arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensiver Industriezweige zu. Die Planung stärkt die Wirtschaftskraft des Mittelzentrums sowie des gesamten südwestlichen Sachsen-Anhalts im Zuge des Strukturwandels nachhaltig (Z 5.1.1-1, Z 5.1.1-2 LEP 2026).

» **Bedarfsermittlung nach dem „erweiterten Ansatz“ (Z 5.1.2-6 LEP 2026):**

Da der Flächenumfang weit über den örtlichen Eigenbedarf nach G 5.1.2-5 LEP 2026 hinausgeht, greift das Konzentrationsgebot nach Z 5.1.2-6 LEP 2026. In Anwendung des erweiterten Ansatzes der landeseinheitlichen Methodik ist die planerische Rechtfertigung durch das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Planungsregion Harz (Suchraum westlich des Martinsriether Weges mit der höchsten Bewertung von 88 %) sowie die städtische Machbarkeitsstudie von 2021 schlüssig und methodisch einwandfrei erbracht (siehe Kap. 4.2).

» **Alternativenprüfung und Flächensparen (Z 3.1-3, Z 5.1.2-7, G 5.1.2-8 LEP 2026):**

Im Stadtgebiet Sangerhausen sind keine adäquaten gewerblichen Flächenreserven über 20 ha bestehen und innerstädtische Brachflächen für zusammenhängende Großansiedlungen (> 100 ha) verfügbar. Die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung stehen voll im Einklang mit den flächensparenden Grundsätzen des Landes (Z 3.1-2 LEP 2026).

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.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat am 11.08.2026 dem „Grundsatzbeschluss zur geplanten räumlichen Abgrenzung der Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen [...] Sangerhausen an der BAB 38 [...] im neuen REP Harz (Beschluss-Nr. 05-RV02/2026) zugestimmt. Die vorgelegte Planung konkretisiert die landesplanerische Festsetzung zur räumlichen Abgrenzung dieses Vorrangstandortes gemäß Z 5.1.2-1 des 2. Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP 2026).

Vorhaben, durch die Raum in Anspruch genommen wird, oder deren räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst, sind nach § 3 Nr. 6 ROG raumbedeutsame Planungen. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 und § 13 Abs. 1 LPlanG LSA zuständige oberste Landesplanungsbehörde.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz spricht sich im Zuge der Neuaufstellung des REPHarz frühzeitig dafür aus, die im LEP 2026 festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

[...]

Sangerhausen an der BAB 38 und BAB 71

[...]

in Umsetzung des Z 5.1.2-1 des LEP2026 im künftigen REPHarz räumlich konkretisiert als Vorranggebiete für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festzulegen. Um den bedarfsgerechten Entwicklungsgebot des LEP 2026 zu entsprechen, wird damit in den o.g. Vorrangstandorten über bereits bauleitplanerisch festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete hinaus die gemeindlichen Planungen für neue Industrie- und Gewerbeflächen frühzeitig regionalplanerisch unterstützt.³

³ siehe <https://www.rpgharz.de/beschluesse>, abgerufen am 14.09.2026

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

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.

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. In einem ersten Schritt wurden durch die Stadt Sangerhausen mit fachlicher Beratung Zielkriterien einer Industriegroßfläche definiert, welche auf den Vergleich und die Erfahrung anderer Städte bei der Entwicklung und Planung vergleichbarer Ansiedlungsflächen stützen. Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Bauflächen soll ausschließlich für regionalbedeutsame und großflächige Ansiedlungen von Unternehmen in einem größeren Flächenbedarf und höheren Anforderungen erfolgen, welcher auf den üblichen Standortangeboten zu Gewerbegebietsflächen nicht abgedeckt werden können, auch mit dem Fokus des Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen „Sangerhausen“ gemäß Pkt. 4.4.1, Z 1 REPHarz.

Um die größtmögliche Chance auf Realisierung zu wahren und finanzielle Risiken realistisch abschätzen zu können, sind geeignete Flächen gemäß gleicher Parameter mittels Methodik der Raumwiderstandsanalyse geprüft worden. Ziel war es, vorbehaltlos die am besten geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens am Standort Sangerhausen zu identifizieren. Folgende Filterkategorien und Parameter (Restriktionen und Widerstände) wurden dabei ermittelt:

Filter 1: Restriktionen mit höchster Widerstandsklasse:

- » Schutzgebiete/-objekte (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete (NSG)),
- » Raumordnung nach LEP-LSA und REPHarz,
- » Umwelt (Fließgewässer 1. Ordnung, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutz),
- » Mensch/Siedlung/Nutzung (Autobahnen und Bundesstraßen mit ihren Anbauverbotszonen, Bahnflächen, Siedlungsflächen einschließlich Krankenhaus, Kirchen, Schulen und Rosarium, bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, Tagebau/Bergbau und Nachwirkungen aus dem Altbergbau, Deponien/Alttablagerungen, Deiche, Dämme und Hochwasserschutzanlagen, Bau- und Kulturdenkmale.

Filter 2: Restriktionen mit hoher Widerstandsklasse:

- » Schutzkategorien mit höchster Widerstandsklasse (Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz, Naturpark Südharz, Bodendenkmale, geschützte Biotope, Flächennaturdenkmale,
- » Umwelt (Wald, Fließgewässer 2. Ordnung, Feldhamsterflächen, Monitoringflächen des Feldhamsters).

Filter 3: Verschneidung mit den Zielkriterien einer Industriegroßfläche:

- » im räumlichen Bezug zum Mittelzentrum (Kernstadt mit Oberröblingen), Erreichbarkeit,
- » Anbindung an die BAB 38 ohne Ortsdurchfahrt,
- » Abstand schutzwürdiger Nutzungen (Puffer um Wohnnutzung mind. 500 m),
- » Schutz siedlungsnaher Freiräume (mind. 200 m),
- » Abstand zu Natura2000-Gebieten bzw. -flächen (mind. 500 m),
- » Abstand zu NSG (mind. 300 m),
- » Flächengröße mind. 75 ha,
- » Flächenzuschnitt: Tiefe der Fläche mind. 150 m,
- » Reliefneigung max. 5 %,
- » keine Verlegung von Hauptversorgungsleitungen zur überregionalen Versorgung,
- » keine Überlagerungen von Versorgungsflächen (Umspannwerk, Kraftwerk oder Kläranlagen),
- » keine Überlagerung von Grünanlagen, Friedhöfen, Kleingärten, Sport- und Erholungsflächen.

Zusätzlich gab es weitere Beschränkungen für die Eruierung der Potenzialflächen:

- » Vorranggebiete Windenergie der Regionalplanung,
- » Ausgleichsfläche weiterer Bebauungspläne,
- » Satzungen mit Vorkaufsrecht,
- » Korridor der Bundesfachplanung „Netzanbindung Südharz“ sowie
- » bestehende Standorte für Windenergieanlagen.

Im Ergebnis wurden drei Standorte (Potentialflächen) identifiziert und für eine weitere Betrachtung als Industriestandort mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen benannt. Zur Betrachtung gehören:

- » medientechnische und verkehrliche Erschließung der Stadt Sangerhausen und damit einhergehend die Potenzialflächen,
- » die Erfassung naturräumlicher und geografischer Rahmenbedingen wie der Abstand zur bestehenden Schutzgebietskulisse,
- » der UVP-Schutzgüter: Menschen und menschliche Gesundheit, Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Feldhamster, Klima und Klimawandel, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Darüber hinaus bewertet die Machbarkeitsstudie schutzgutübergreifend die Raumempfindlichkeit aller Potenzialflächen. Mit dieser Herangehensweise ist die im Planungsrecht geforderte „Alternativenbetrachtung“ umfassend dokumentiert.

Weiterhin 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. Die stadtpolitische Entscheidung fiel zugunsten der Potentialfläche 1 aus (siehe **Abbildung 2**).

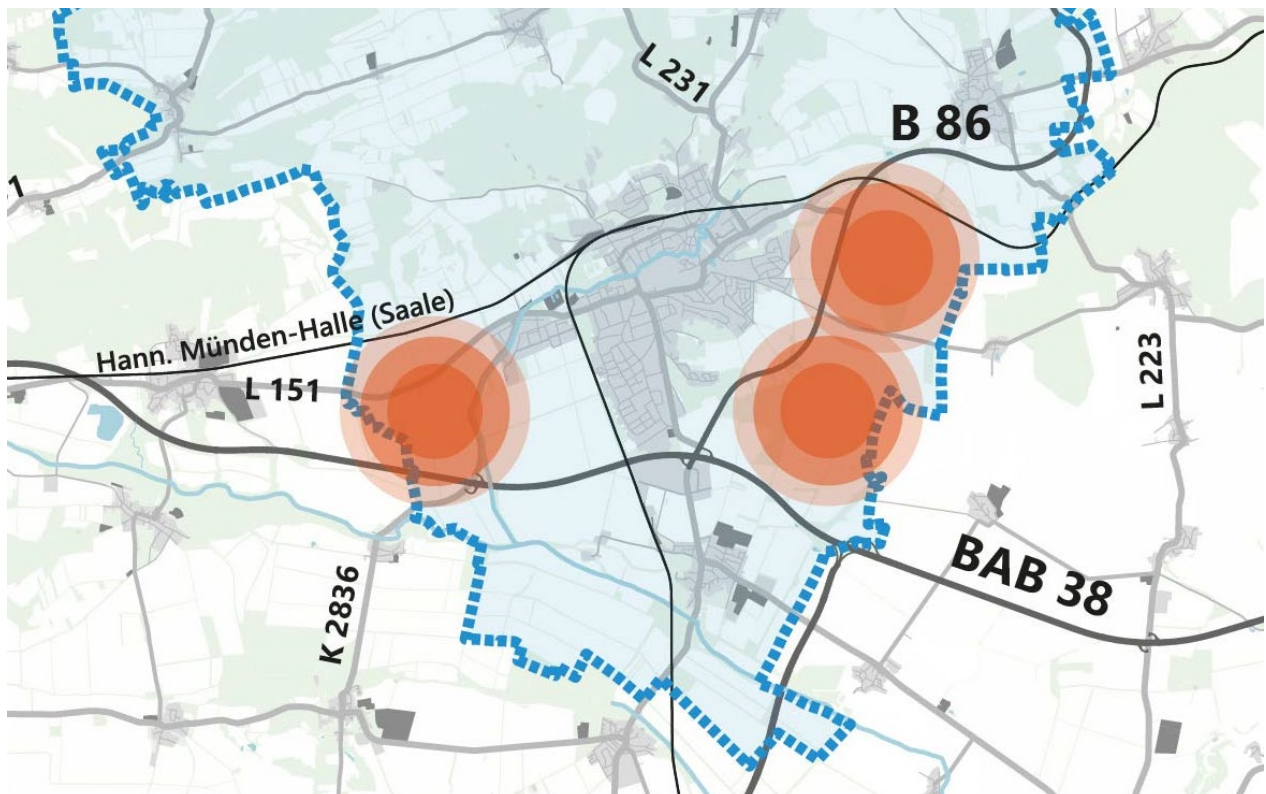


Abbildung 2 Lage der Potentialflächen 1 bis 3 im Stadtgebiet Sangerhausen (rote Markierungen) © Stadt Sangerhausen © BCE

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“ wieder.

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 „Harzing“ 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

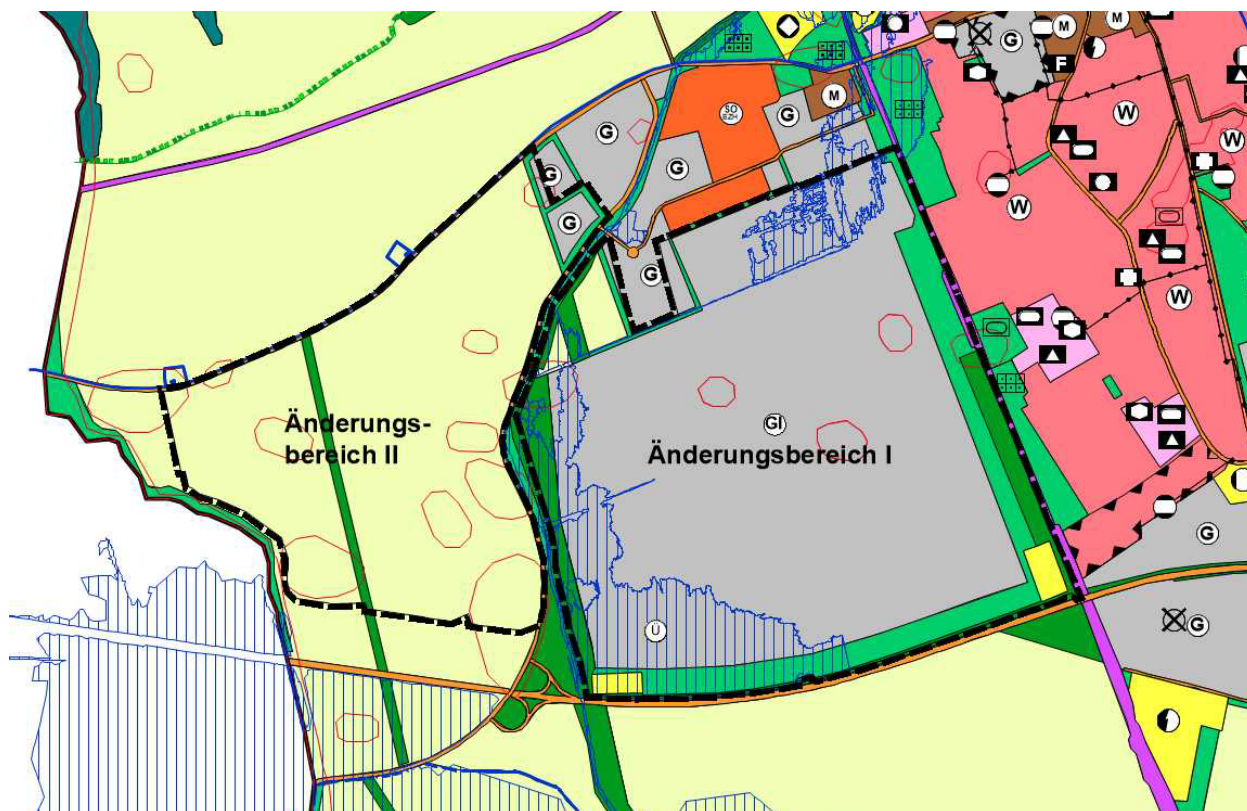


Abbildung 3 Rechtswirksamer FNP von 2018 [4] mit den Änderungsbereichen der 7. Änderung des FNP © Stadt Sangerhausen

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 271,9 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 eine Fläche von etwa 141,6 ha. **Darin inkludiert sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ mit 138,55 ha sowie eine Fläche von rund 3 ha im Nordosten, welche im derzeit rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Änderungsbereich II ist somit nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des BPL Nr. 48.**

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. 20 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.

6 Inhalte und Ergebnisse der Beteiligung

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08. Juli 2024 bis einschließlich 16. August 2024 des Vorentwurfs zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Einwendungen der Öffentlichkeit eingegangen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 5. Juli 2024 über die frühzeitige Offenlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 30. Juni 2024) informiert. Es sind 31 Antworten von den angeschriebenen TÖB mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken zur Planung eingegangen. 29 TÖB und Nachbarkommunen haben keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert oder sind nicht betroffen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach Abschluss der Beteiligungsfrist intensiv geprüft und ausgewertet. Das Ergebnis wurde, soweit es für die 7. Änderung des FNP relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, in den Unterlagen zum Entwurf berücksichtigt.

Die Inhalte der SN wurden, wie nachfolgend dargestellt, berücksichtigt:

Autobahn GmbH des Bundes ➤ Die Maßnahmenfläche "Anlage von grabenbegleitenden Schonstreifen in Verbindung mit Sträuchern und Sukzessionsflächen (Anlage von Gruppenpflanzung entlang eines Gewässers" werden im Entwurf des FNP als Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz, Untere Landesentwicklungsbehörde ➤ Das Oberzentrum Nordhausen wird in der Begründung ergänzt.

Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz SG Katastrophenschutz ➤ Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen für den Änderungsbereich I und Hinweise zu Kampfmittelfunden werden als Hinweise in die Begründung aufgenommen

Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz Bauleitplanung ➤ Geltungsbereich und Flächenbilanz werden um die gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich I ergänzt.

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ➤ Empfehlung, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann. Die Datenquelle wird aktualisiert und der Hinweis auf die Verwendung der offenen Geodaten wird ergänzt.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ➤ Auswirkungen der Maßnahme „Regenrückhaltung bei Obersdorf“ auf die Überschwemmungsgefährdung im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches I.

6.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der formellen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31. Juli 2025 bis zum 01. September 2025 des Entwurfs zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Einwendungen der Öffentlichkeit eingegangen.

6.4 Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 30. Juli 2025 über die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 22. Mai 2025) informiert. Es sind 25 Antworten von den angeschriebenen TÖB einschließlich der Nachbargemeinden und Umweltverbände mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken zur Planung eingegangen. 34 TÖB und Nachbarkommunen haben keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert oder sind nicht betroffen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach Abschluss der Beteiligungsfrist intensiv geprüft, ausgewertet und vorabgewogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die 7. Änderung des FNP relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, in den Unterlagen der 7. Änderung des FNP berücksichtigt.

Die Inhalte der SN wurden, wie nachfolgend dargestellt, berücksichtigt:

Autobahn GmbH des Bundes ➤ Die schützenswerten A/E-Maßnahmen, die dem Bauprojekt 15 - 0700 - 2003 - null - A 38 - VKE 4613 Wallhausen - AS Sangerhausen-Süd zugeordnet sind wurden bereits im 1. Entwurf der 7. Änderung des FNP beachtet.

Landratsamt Mansfeld-Südharz, Untere Bodenschutzbehörde ➤ Ein Hinweis zur bodenkundliche Baubegleitung i. S. von 8 4 Abs. 5 BBodSchV für die Erschließungs- und Bauarbeiten wird im Umweltbericht zum FNP ergänzt

Landratsamt Mansfeld-Südharz, Bereich Bauleitplanung ➤ Die wesentlichen Aussagen der Umweltprüfung (Ergebnisse der Umweltuntersuchung des Bebauungsplans) für den Änderungsbereich II sind in die Begründung zum BPL aufgenommen worden. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB dient diese Abschichtungsregelung der Vermeidung von Doppelprüfungen. Voraussetzung ist, dass die Planverfahren zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführt werden. Bei der Änderung eines FNP können die Ergebnisse einer auf niedriger Ebene vorgenommenen Umweltprüfungen auf sich anschließende höhere Ebene berücksichtigt werden. Der Absatz 4 Satz 5 setzt aber stets einen hinreichenden Konkretisierungsgrad der jeweiligen abschichtenden Planungsstufe für die jeweiligen Umweltbelange voraus.

Regionale Planungsgemeinschaft Harz ➤ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde auf das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 25 „Helmenniederung“ (Pkt. 4.5.3 Z 3 REPHarz, 2009) hingewiesen. Die Bewertung der indirekten Beeinträchtigung durch das Industriegebiet (Änderungsbereich II) ist im Umweltbericht erfolgt.

Stadtverwaltung Nordhausen ➤ In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind die unterschiedlichen Angaben zu den Größen der jeweiligen Änderungsbereiche korrigiert worden.

Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. ➤ Die Stadt Sangerhausen ist gemäß REPHarz (siehe Kap. 3.2) für die Ansiedlung großflächiger Industrieflächen vorgesehen. Dies geht mit einer Versiegelung von Flächen einher. Gleichwohl wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf geachtet, dass der Flächenverbrauch auf das notwendigste Maß reduziert ist.

Die Kompensation, die den Flächenverlust und dementsprechend den Lebensraumverlust für Feldhamster, andere Kleinsäuger und Lebewesen ausgleicht wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum BPL Nr. 48 IGF Sangerhausen vertieft, welche das Schutzgut Tiere im Ermessen eines Angebots-Bebauungsplans löst, damit es im Rahmen der Genehmigung bzw. bereits davor entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Bis Satzungsbeschluss des BPL Nr. 48 wird ein entsprechendes Umsetzungskonzept zum Feldhamster erstellt.

Gemäß MBS von 2021 verfolgt die Stadt das Ziel ausschließlich Flächen für regionalbedeutsame und großflächige Ansiedlungen von Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf und höheren Anforderungen zu entwickeln, welcher auf den üblichen Standortangeboten zu Gewerbegebietsflächen nicht abgedeckt werden können (siehe Kap. 4.2). Damit stehen keine DDR-Industriebrachen zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung zur Verfügung.

NABU Landesverband Sachsen-Anhalt ➤ Eine detaillierte Umweltprüfung der UVP-G-Schutzgüter wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Weiterhin werden in der vorliegenden 7. Änderung zum FNP die wesentlichen Schutzgüter tabellarisch dargestellt. Die entsprechenden Schutzbereiche wurden bereits im Zuge der Alternativenprüfung, siehe Kap. 4.2 beachtet. Es ist keine FFH-Hauptprüfung notwendig, da der räumliche Bezug zwischen Plangebiet und dem Gewässersystem der Helmeniederungen nicht gegeben ist. Die bestehende Bundesautobahn A 38 wirkt zusätzlich als trennendes Element. Es besteht somit keine Beeinflussung des Wasserhaushalts, da sämtliches anfallendes Wasser das Plangebiet nicht verlässt.

6.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf)

Aufgrund der Hinweise des LRA MSH über die unzureichende Darlegung der Umweltbelange im formellen Verfahren nach § 4 Abs 2 BauGB wurde eine erneute Offenlage vom 04. August 2026 bis einschließlich 04. September 2026 durchgeführt.

Während der erneuten Offenlage sind einige Einwendungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Inhalte der Einwendungen wurden, wie nachfolgend dargestellt, berücksichtigt:

- » Durch Änderungsbereich II sind betriebliche Belangen betroffen, Befürchtung einer künftig verschärften wirtschaftlichen Konkurrenz, Gefahr, dass die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen, das für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs erforderliche Fachkräfteangebot zusätzlich verknappt.
- » Gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Planunterlagen im Internet zu veröffentlichen, Unterlagen im Internet zu veröffentlichen und es sind weitere Zugangsmöglichkeiten zu schaffen, wozu auch eine öffentliche Auslegung gehören kann. Dem trägt weder der Stadtratsbeschluss noch der Bekanntmachungstext Rechnung. ➤ Die Formulierung in der Bekanntmachung wird in der erneuten Beteiligung korrigiert und die Unterlagen im Internet veröffentlicht sowie eine weitere Zugangsmöglichkeit geschaffen.
- » Keine Verdeutlichung der elektronischen Übermittlung der Stellungnahme, entgegen der gesetzlichen Vorgabe wird die schriftliche Stellungnahme als Regelfall deklariert. ➤ Die Formulierung der elektronischen Übermittlung der Stellungnahme wird in der Bekanntmachung der erneuten Beteiligung korrigiert.
- » Die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes (hier das Zentrale Landesportal für Raumordnung und Bauleitplanung Sachsen-Anhalt) zugänglich zu machen. Dies ist nicht erfolgt. ➤ Die Unterlagen werden auf das zentrale Landesportal für Raumordnung und Bauleitplanung Sachsen-Anhalt geladen und somit der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Beteiligung zur Verfügung gestellt.

- » Da die Machbarkeitsstudie nicht vollständig Bestandteil der nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen ist, wurden nicht sämtliche nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen ordnungsgemäß veröffentlicht [...] Wenn eine Untersuchung tragende Grundlage dieser Standortentscheidung ist und zugleich umweltbezogene Bewertungen der verschiedenen Standorte enthält, ist ihre Bedeutung für eine sachgerechte Öffentlichkeitsbeteiligung offensichtlich. ➤ Das Kapitel 4.2 wird um wesentliche Inhalte ergänzt.
- » Die Bekanntmachung enthält keine Informationen welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. ➤ Die Bekanntmachung wird um die Arten umweltbezogener Informationen ergänzt.
- » Die Bekanntmachung enthält darüber hinaus einen Hinweis, wonach Anträge nach § 47 VwGO unzulässig seien, wurde bereits im VE darauf hingewiesen, Hinweis fehlt Rechtsgrundlage. ➤ Der Hinweis zur Präklusion wird in der Bekanntmachung gestrichen.
- » Es waren zwei unterschiedliche, jeweils die 7. Änderung des Flächennutzungsplans betreffende Veröffentlichung abrufbar. Der Umfang der dort jeweils bereitgestellten Unterlagen war unterschiedlich. ➤ Der Upload der korrekten Unterlagen wird geprüft, damit keine Dopplungen mehr vorkommen.
- » Die sachgerechte Vergleichsbetrachtung darf sich deshalb nicht in einer Gegenüberstellung von etwa 260 ha bislang dargestellter Industriefläche und einer künftig kleineren Industriefläche erschöpfen. Entscheidend ist vielmehr, dass eine tatsächlich nicht entwickelte und endgültig aufgegebene industrielle Flächenreserve einerseits einer neu zu schaffenden und ausdrücklich zur tatsächlichen Entwicklung vorgesehenen Industriegroßfläche andererseits gegenübersteht. ➤ Die Vergleichsbetrachtung in der Begründung wird geprüft und ggf. angepasst.
- » Auf Seite 7 der Begründung und Flächenbilanz, zwischen beiden Angaben besteht eine Differenz von mehr als 24 ha. ➤ Die Begründung wird hinsichtlich der korrekten Zahlen geprüft und korrigiert.
- » § 1 a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, diese Belange sollen zwar keinen absoluten Vorrang besitzen, ihr Zurückstellen bedarf jedoch einer Rechtfertigung, die ihrem vom Gesetzgeber hervorgehobenen Gewicht Rechnung trägt. Inanspruchnahme der hochwertigen Landwirtschaftsflächen des Änderungsbereichs II muss eigenständig begründet werden. ➤ Die Flächen des Änderungsbereichs II werden durch den LEP 2026 und REPHarz vorabgewogen. Eine entsprechende Begründung zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist damit obsolet.
- » Zwischen der Feststellung, es fehlt an verfügbaren Flächen von mehr als 20 ha, und der planerischen Konsequenz, deshalb werden annähernd 140 ha hochwertige Landwirtschaftsfläche als Industriegebiet dargestellt, besteht ein erheblicher Begründungsschritt. Der Hinweis auf den regionalen Industrie- und Gewerbeflächenbedarf beantwortet diese Frage ebenfalls nicht vollständig. ➤ Die Begründung wird nachgeschärft.
- » Die Alternativenprüfung muss beantworten, ob der für Sangerhausen tatsächlich bestehende zusätzliche Industrieflächenbedarf an einem anderen, weniger konflikträchtigen Standort, durch eine geringere Dimensionierung oder durch eine Kombination verschiedener geeigneter Flächen gedeckt werden kann. ➤ Die Begründung wird nachgeschärft.

- » Unzureichende Umweltprüfung: 1. Feldhamster (Verlust von rund 130 ha Lebensraum und noch offene CEF-Sicherung), 2. die Überlagerung von Feldhamster- und Feldlerchenmaßnahmen, 3. die fehlerhafte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (keine begrünten Dachflächen), 4. die Kollision von Maßnahmenflächen mit Versorgungsanlagen, 5. die fehlende Untersuchung des Planzustands in Bezug auf klimaökologische Auswirkungen, die fehlende Fassadenbegrünung und den 6. Verlust besonders ertragreicher landwirtschaftlicher Böden. ➤ Die Umweltprüfung wird geprüft und ggf. ergänzt.

6.6 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2. Entwurf)

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 28. Juli 2026 über die erneute Offenlage des 2. Entwurfs 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 08. Juni 2026) informiert.

Es sind 28 Antworten von den angeschriebenen TÖB einschließlich der Nachbargemeinden und Umweltverbände mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken zur Planung eingegangen. 32 TÖB und Nachbarkommunen haben keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert oder sind nicht betroffen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach Abschluss der Beteiligungsfrist intensiv geprüft, ausgewertet und vorabgewogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die 7. Änderung des FNP relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, in den Unterlagen der 7. Änderung des FNP berücksichtigt.

Die Inhalte der SN wurden, wie nachfolgend dargestellt, berücksichtigt:

Autobahn GmbH des Bundes ➤ Ergänzung der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone der BAB A 38 auf der Planzeichnung als nachrichtliche Darstellung. Ergänzung des Kap. 12.3 der vorliegenden Begründung.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH ➤ Der Verlauf der Gashochdruckleitung wird nachrichtlich in der Planzeichnung der 7. Änderung des FNP dargestellt.

Landratsamt Mansfeld-Südharz ➤ Die Hinweise der Untere Landesentwicklungsbehörde zur Fortschreibung des LEP 2026 werden in der vorliegenden Begründung beachtet, keine Bedenken bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde, Unteren Wasserbehörde und der Unteren Abfallbehörde, der Verweis der Unteren Denkmalschutzbehörde auf die Stellungnahme des Vorentwurfes wurde bereits beachtet, die Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde zur Gültigkeit der Stellungnahme aus dem Vorentwurf. Die Hinweise des Bereiches Bauleitplanung zum Präklusionsverweis in der Bekanntmachung und zum Umweltbericht werden beachtet.

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt ➤ Die angepassten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der vorliegenden 7. Änderung des FNPs beachtet. Die Verordnung des neuen Landesentwicklungsplans (LEP 2026) wurde am 11.08.2026 beschlossen. Mit deren Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt tritt der neue Plan in Kraft.

Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. ➤ Die Bedenken zu den Themen Standort, Flächendarstellung und Änderungsbereich I, Boden, Fläche, Landwirtschaft und regionaler Flächenbedarf, Artenschutz, Biotop und Kompensation, Wasser, Hochwasserschutz und ökologischer Verbund sowie Klima, Landschaft, Mensch und Kulturgüter, wurden geprüft und sofern beachtlich berücksichtigt

NABU Landesverband Sachsen-Anhalt ➤ Die Bedenken zu den Themen Standort, Flächendarstellung und Änderungsbereich I, Boden, Fläche, Landwirtschaft und regionaler Flächenbedarf, Artenschutz, Biotop und Kompensation, Wasser, Hochwasserschutz und ökologischer Verbund sowie Klima, Landschaft, Mensch und Kulturgüter wurden geprüft und sofern beachtlich berücksichtigt. Bis Satzungsbeschluss wird ein entsprechendes Konzept zum Feldhamster erstellt. Darin wird die vorgesehene gemeinsame Maßnahmenkulisse für Feldhamster und Feldlerche hinsichtlich der tatsächlich zusätzlich geschaffenen Habitatkapazität, der feldlerchenspezifischen Bewirtschaftung und der dauerhaften Funktionssicherung geprüft.

NaturFreunde Deutschlands LV ➤ Die Bedenken zu den Themen Flächenumfang, Standort und Änderungsbereich I, Boden, Landwirtschaft und fehlender regionaler Bedarfsnachweis, Artenschutz, Offenland und Kompensation, Wasser, Hochwasserschutz und ökologischer Verbund sowie Klima, Landschaft und Lebensqualität wurden geprüft und sofern beachtlich berücksichtigt.

Arbeitskreis Hallesche Auenwälder ➤ Die Forderung nach verstärkten Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und zur nachhaltigen Entwicklung des Gesamttraumes der Helme zwischen den Städten Nordhausen und Sangerhausen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

II Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

7 Bauflächen

7.1 Industrieflächen

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

7.2 Gewerbliche Bauflächen

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

8 Grünflächen

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

9 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 I sollen zugleich Ersatzflächen für den Feldhamster als artenschutzrechtliche Maßnahme aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ entstehen.](#)

10 Maßnahmenflächen

- » Im Änderungsbereich I sind bestehende Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB der Autobahn GmbH dargestellt. [Hier handelt es sich um die dargestellten Grünflächen im Osten des Änderungsbereiches und entlang des Darwegs.](#)
- » 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.

11 Flächenbilanz der Darstellungen der Änderungsbereiche

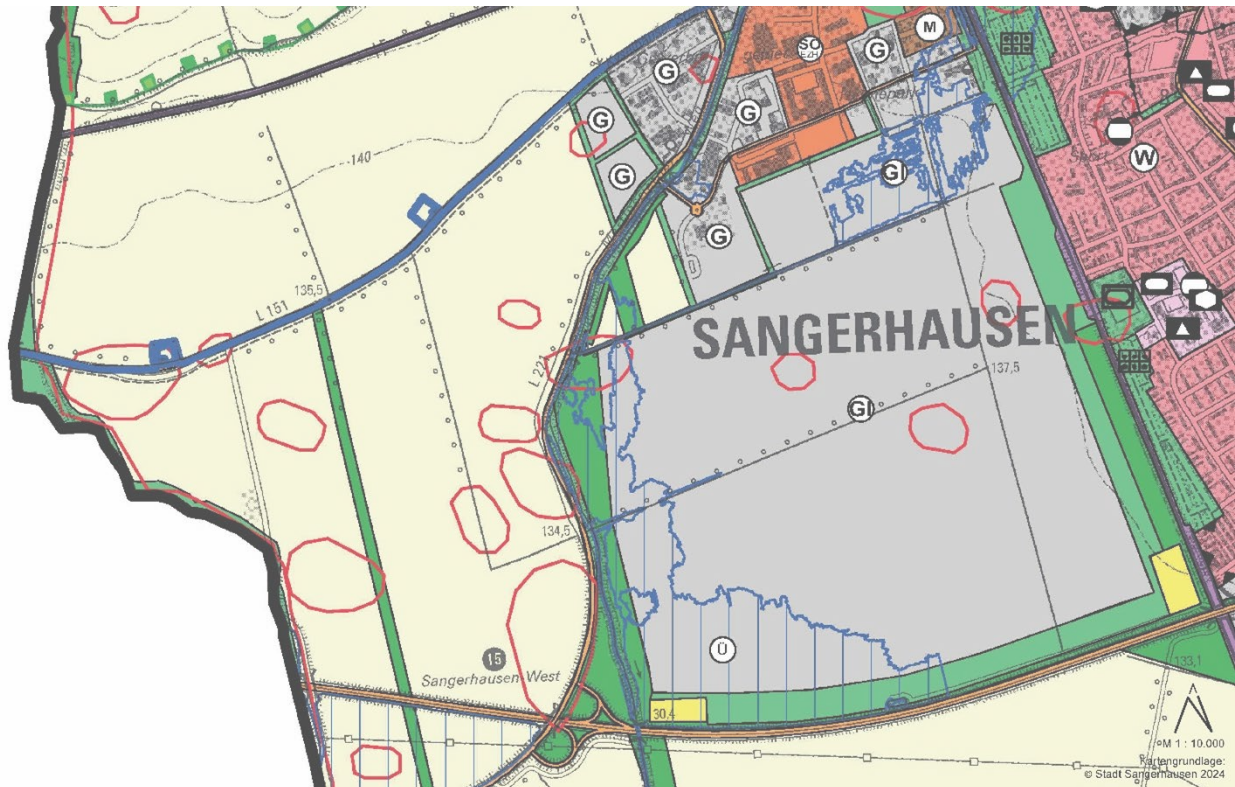


Abbildung 4 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen © Stadt Sangerhausen

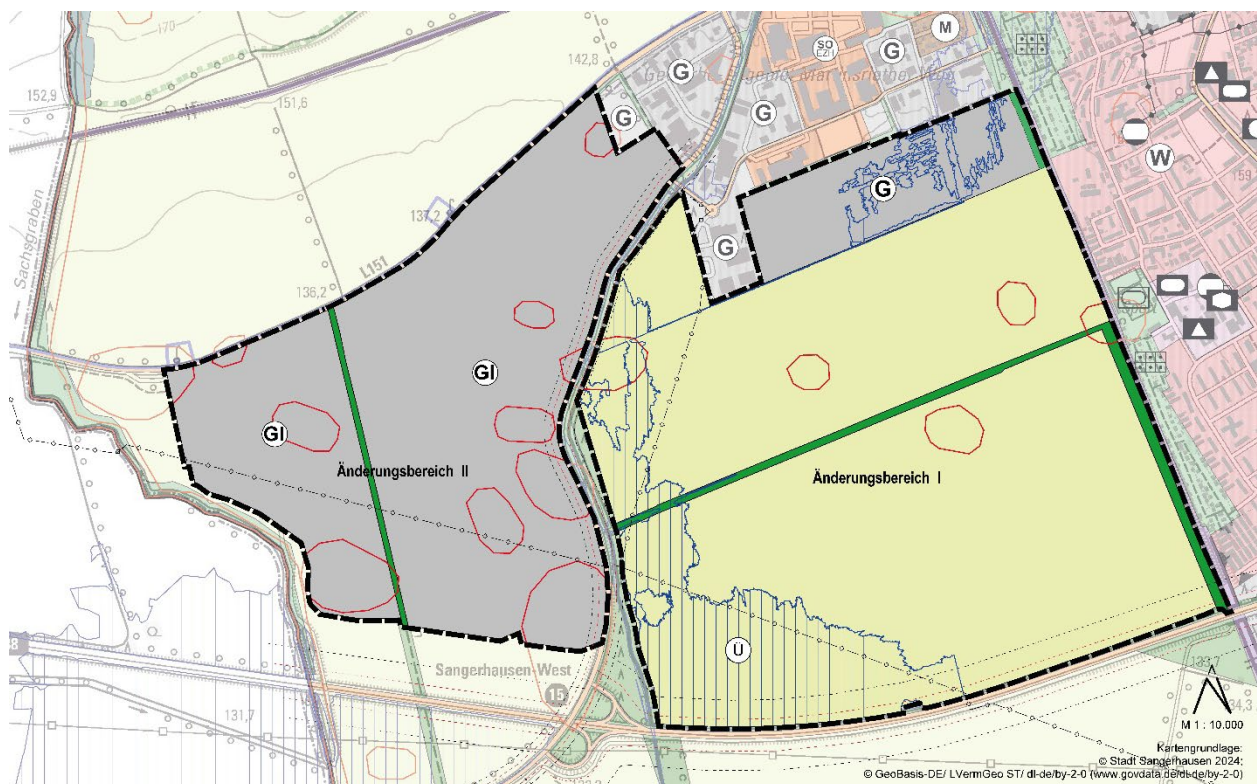


Abbildung 5 Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sangerhausen © Stadt Sangerhausen © BCE

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in % (nach Änderungs- bereichen)
Änderungsbereich I		
Gewerbliche Bauflächen	24,5	9,0%
Grünflächen (darin inkludiert: Kompensationsmaßnahme „Anlage von grabenbe- gleitenden Schonstreifen in Verbindung mit Sträuchern und Suk- zessionsflächen, Anlage von Gruppenpflanzung entlang eines Ge- wässers“)	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 (darin inkludiert: Kompensationsmaßnahme „Anlage von grabenbe- gleitenden Schonstreifen in Verbindung mit Sträuchern und Suk- zessionsflächen, Anlage von Gruppenpflanzung entlang eines Ge- wässers“)	1,9	1,3%
Flächen insgesamt	141,6	100%

Tabelle 2 Flächenbilanz für die Änderungsbereich I und II

12 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

12.1 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 Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 26. Februar 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 Vorhabensbereich 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 (Topografie, 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 Gel-tungsbereich.

12.2 Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsbereich I sind nachrichtlich Überschwemmungsgebiete dargestellt. [Der Planfeststel-lungsbeschluss vom 01.04.2025 zum Vorhaben „Hochwasserrückhaltebecken \(HRB\) Gonna“ ist seit dem 17.07.2025 bestandskräftig und wird nun seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt weiterverfolgt.](#)

Im [Beschluss](#) reduziert sich nach Umsetzung der Maßnahme HRB Gonna das Überschwemmungs-gebiet innerhalb des Änderungsbereiches I. Es befinden sich aber weiterhin Flächen in der Über-schwemmungskulisse. Im Änderungsbereich I betrifft dies nur die dargestellten Flächen für die Land-wirtschaft. Mit Wirkung des HRB Gonna sind die dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich des Helme-Parks nicht mehr vom Überschwemmungsgebiet HQ100 betroffen (siehe Abbildung 6).

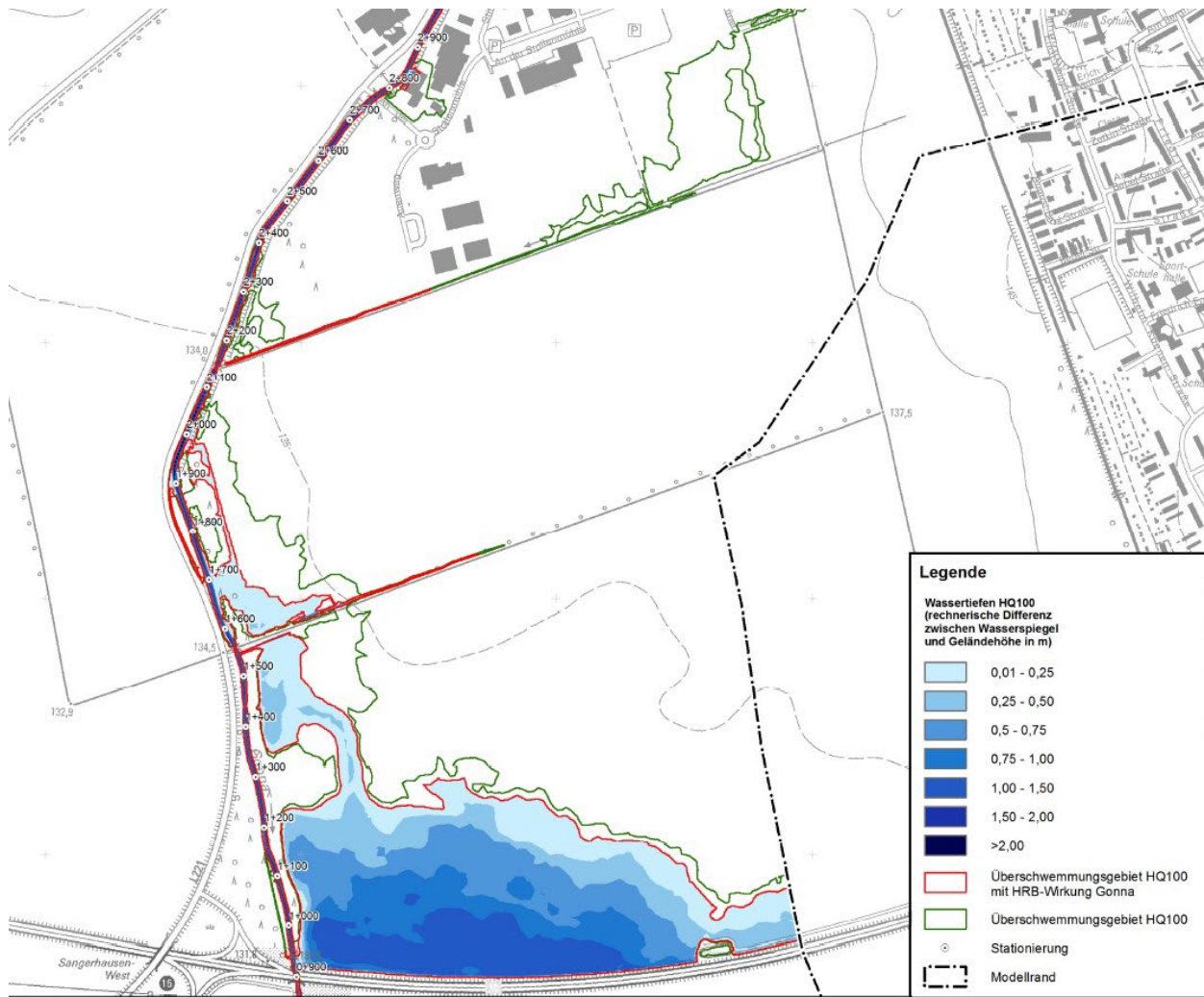


Abbildung 6 Überschwemmungsgebiet HQ 100 mit HRB-Wirkung Gonna (rote Linie) und dargestellten Wassertiefen © LHW Sachsen-Anhalt

12.3 Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone Landesstraßen und Bundesautobahnen

Gemäß § 24 Abs. 1 des Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. (Anbauverbotszone)

Gemäß § 24 Abs. 2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (Baubeschränkungszone)

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen von dem äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.).

Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40,00 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

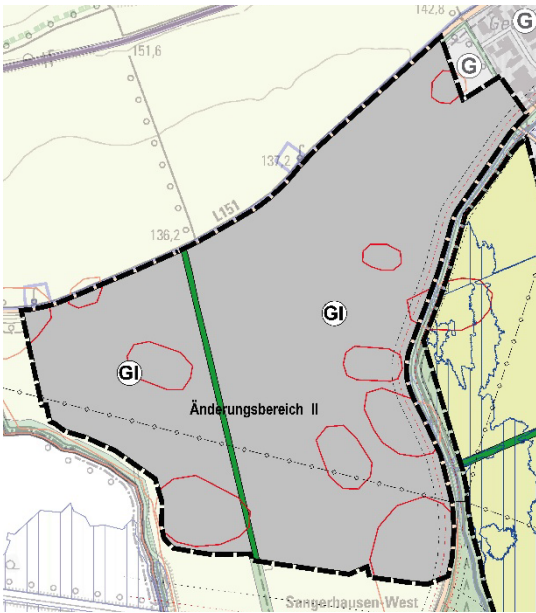
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100,00 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40,00 m, gemessen von dem äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Nach § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100,00 m, gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

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.

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.

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 detaillierten Ausführungen des Umweltberichtes des Bebauungsplans verwiesen. In der vorliegenden Begründung erfolgt nachfolgend eine zusammenfassende tabellarische Darstellung.

	Ausschnitt FNP 2018	Ausschnitt FNP, 7. Änderung
		
Schutzgut	Bestand	Auswirkungen der Planung
Mensch	- durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, die keine Bedeutung für Wohnzwecke - keine Zielpunkte für die landschaftsgebundene Erholung bzw. für Freizeit und Tourismus - keine weitere Bedeutung für den Menschen hinsichtlich der zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge außerhalb der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung	- Verlust von der Erholungsnutzung dienenden Flächen im Wohnumfeld - Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Geräuschimmissionen im Bereich von Siedlungsgrundstücken – Erstellung einer Schallimmissionsprognose - Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Abgasimmissionen im Bereich von Siedlungsgrundstücken - Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Lichtimmissionen im Bereich von Siedlungsgrundstücken -

		• Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen • Gefährdung des Menschen durch Brand, Explosionen, Austritt flüssiger und/oder gasförmiger Schadstoffe
Boden und Fläche	• grundwasserbeeinflusste Böden, die dem Bodentyp Gley-Tschernitza, Zuordnung an die Mittel- und Unterläufe von Fließgewässern anzutreffenden Ausprägung von Auenböden • hohes Nährstoffangebot und zuweilen episodische Vernässung • nördlich teilweise lössbedeckten Höhenzügen des südlichen Harzvorlandes • sehr schwach geneigte Hanglage • sehr ertragreiche, intensiv landwirtschaftlich genutzte Lössböden mit einem > 40 cm mächtigen, humosen, nicht grundwasserbeeinflussten Oberboden, hohe Bodenwertzahlen • sehr geringe Bedeutung der Aueböden als Pflanzenstandort • mittel bis geringe Bedeutung des Bodens in seiner Funktion im Wasserhaushalt • sehr gering bis gering als Mittel der Wasserleitfähigkeit im Oberboden (vorherrschende tonige Schluffe) • keine Archivfunktion des Bodens	• Beseitigung von natürlich gewachsenen Böden • Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung • Beeinflussung der Bodenfunktion in der Umgebung des Geltungsbereichs durch Stoffeinträge • Erstellung eines Bodenverwertungskonzepts im Zuge der Genehmigung • bodenkundliche Baubegleitung i. S. von § 4 Abs. 5 BBodSchV im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten
Wasser	• unterhalb der Auenböden anstehenden fluviatilen Sande und Kiese bilden Hauptgrundwasserleiter, welche großflächig für die gesamte Helmeniederung charakteristisch sind • Grundwasserkörper „Helme-Unstrut-Aue“ • Grundwasserflurabstand wenige Meter, von Nord nach Süd abnehmend • keine Trinkwasserschutzgebiete in näherer Umgebung • liegt im Einzugsgebiet der Helme (ca. 750 m Entfernung), östlich des Plangebiets verläuft die Gonna, westlich bestehender Sachsgraben (50 m Entfernung) • bestehender Meliorationsgraben im Plangebiet mit episodischer Wasserführung	• Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch Schaffung versiegelter Flächen • Veränderung von Oberflächengewässern durch Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut • Verschmutzung des Grund- und Oberflächenwassers durch Freisetzung von wassergefährdenden Stoffen • Erstellung eines Regenwassermanagementkonzepts im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung • Erstellung eines Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie

	keine Überschwemmungsgebiete innerhalb des Geltungsbereiches	
Klima und Luft	- kontinental geprägtes Klimagebiet „Börde- und Mitteldeutsches Binnenland-Klima“ - aufgrund längerer sommerlicher Dürrephasen mit erheblichen Abweichungen vom langjährigen Mittelwert - Hauptwindrichtung ist Südwest. - Überstreichung von unbelasteten Luftmassen - Einstufung als Kaltluftentstehungsgebiet - Funktion eines Freiland-Klimatops - sehr geringe Reliefunterschiede - keine hohe Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Funktionen aufgrund nicht bestehender funktionaler Verbindung über Kaltluft- oder Frischluftleitbahnen in Richtung Stadtgebiet Sangerhausen	- Beeinflussung des Lokal- und Mikroklimas durch Veränderung des Reliefs und durch Schaffung vegetationsfreier Flächen - Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch Luftschadstoffe - Erstellung eines Klimaökologischen Fachgutachtens
Tiere und Pflanzen	<u>Pflanzen:</u> - Biotoptyp Ackerland nimmt fast 100% des Plangebiets ein, daneben Grünland, Ruderalflur, Gehölz- und Gewässerbiotope - aktuelle Nachweise des Feldhamsters sprechen für besondere faunistische Bedeutung der Ackerflächen <u>Tiere:</u> - Erfassungen der Tiergruppen Feldhamster, Brutvögel und Reptilien im Jahr 2023 71 Baueingänge – Zuordnung des Feldhamster sehr wahrscheinlich 54 Brutpaare der Feldlerche, 5 Brutpaar der Schafstelze, vielfältigere Brutvogelfauna in bestehenden Gehölzstrukturen - Nachweis der Zauneidechse im Plangebiet	- Verlust von Biotoptypen des Offenlandes (einschließlich besonders geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA) mit ihren Lebensgemeinschaften aus wild lebenden Tieren und Pflanzen - direkter Zugriff auf geschützte Tierarten, für die die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten - Barriere- und Trennwirkung des Industriegebietes auf Tiere - Störung von Tierlebensgemeinschaften in der Umgebung des Industriegebietes durch Schallimmissionen (im Zusammenwirken mit Bewegungsunruhe) - Störung von Tierarten, für die die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten, in der Umgebung des Industriegebietes durch Lichtimmissionen - direkter Zugriff auf geschützte Tierarten, für die die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten, durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Erhöhung der Kollisionsgefahr)
Landschaft	- Naturraumeinheit „Helme- und Unstrutniederung“ - landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft umfasst die Niederungen der	Veränderung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich

	Helme und Unstrut im Bereich Kelbra-Artern-Roßleben • Landschaftscharakter ist durch ausgedehnte, teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftete Flächen geprägt, kaum durch Fließgewässer • markanten Zäsur durch die A38 visuell keinen Bestandteil der Helmeniederung • nördlich angrenzenden Naturraumeinheit „Südliches Harzvorland“ • Landschaftsbildeinheit „strukturarme Agrarlandschaft“, „strukturreiche Agrarlandschaft“ und „strukturreiches Niederungsgebiet“	• Veränderung des Landschaftsbildes in der Umgebung des Geltungsbereichs durch Entstehung neuer Sichtachsen • Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft durch Schallimmissionen • Beeinträchtigung der Erholungseignung der Landschaft durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	• Plangebiet liegt innerhalb des sog. miteldeutschen Altsiedellandes • Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren • archäologische Bodendenkmale in großer Zahl (sieben archäologische Fundstätten) • kulturgeschichtliche Bedeutung von derzeit nicht beurteilbarem Ausmaß <u>Sachgüter:</u> • Landwirtschaftliche Nutzungen: sehr ertragreiche Auenböden • Energiewirtschaftliche Nutzungen: bestehende Gashochdruckleitung (200 mm/16 bar) der MITNETZ Gas AG • Verkehrsinfrastruktur: regionalen und überregionalen Straßen eingerahmt • Bebauung / Siedlungsflächen: vorhandenen Siedlungsflächen, siehe Schutzgut Mensch	• potenzielle Betroffenheit archäologischer Bodendenkmale • Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen • Zerschneidung von landwirtschaftlichen Nutzflächen • Inanspruchnahme von zwei Wirtschaftswegen mit Verbindungsfunktion zwischen L 221 und L 151 (westlicher Weg zugleich als „Salzstraßen-Radweg“ ausgewiesen) • Inanspruchnahme der Trasse einer Gashochdruckleitung • Erhöhung der Verkehrsbelegung öffentlicher Straßen

13 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 bekannt.

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 Gegenstände aufgefunden werden, bei der die Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, besteht die Verpflichtung gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 03. Mai 2025 (KampfM-GAVO), 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 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- » **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2026 (GVBl. LSA S. 316),
- » **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)

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 Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 26.02.2024
- [8] [Landesentwicklungsplans 2026 des Landes Sachsen-Anhalt \(LEP 2026\)](#)