

STADT SANGERHAUSEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG NR.2

,,H.A.U.S 27“OT GROSSLEINUNGEN



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

Entwurf
Sangerhausen, Juli 2025

Planverfasserin:
Dipl.Ing. Andrea Kautz
Architektin für Stadtplanung
Am Rosentalweg 10
06526 Sangerhausen
Tel. 03464 579022
Architekt.andrea.kautz@t-online.de



PLANZEICHEN

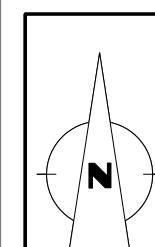
Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Außenbereichssatzung

Auszug aus dem ALKIS
Stadt Sangerhausen
Stand 04/2025
Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abbildung, Zone 32,
Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832,
Geobasisdaten@GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA,
2020/ A18-8000127-2011-8.



Stadt Sangerhausen

Außenbereichssatzung Nr. 2 "H.A.U.S 27" OT Großleinungen

Bearbeiter:
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Andrea Kautz

Juli 2025

STADT SANGERHAUSEN

Außerbereichssatzung Nr. 2 „H.A.U.S 27“

OT Großleinungen

über die Zulässigkeit von Außerbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Sangerhausen in seiner Sitzung vom folgende Satzung beschlossen

§ 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 146/6 (z. T.), 146/11; 146/12, 146/14 der Flur 6, Gemarkung Großleinungen.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe stehen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Handwerks- und Gewerbebetriebe haben sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außerbereichssatzung im Maß der baulichen Nutzung den der Wohnnutzung dienenden baulichen Anlagen unterzuordnen.

§ 3 Nähere Bestimmungen

Eine Neubebauung hat sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das nähere bauliche Umfeld einzufügen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Begründung zur Außenbereichssatzung Nr. 2 "H.A.U.S 27" OT Großleinungen der Stadt Sangerhausen

Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planverfahren	3
4.	Rechtsgrundlagen.....	5
5.	Übergeordnete Planungen	5
6.	Rechtswirkung der Außenbereichssatzung	7
6.1.	Zulässigkeit von Vorhaben	7
6.2.	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	8
7.	Erschließung	8
8.	Flächenbilanz.....	8

Anlage

- Außenbereichssatzung Nr. 2 "H.A.U.S 27" OT Großleinungen, 1. Entwurf, Integrierte Umweltprüfung, liela stadt- und landschaftsplanung, Juli 2025

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Außenbereichssatzung wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Strukturen am südlichen Ortsrand von Großleinungen fortzuentwickeln.

Zur Zeit wird dieser Bereich von dörflich geprägter Bebauung bestimmt. Die vorhandenen baulichen Anlagen dienen neben dem Wohnen auch gewerblichen sowie sozialen Zwecken.

Aktuell liegt der Stadt Sangerhausen eine Anfrage der am Standort ansässigen Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe H.A.U.S 27 GmbH auf bauliche Erweiterung vor. Es ist vorgesehen, die schon etablierte Einrichtung zu erweitern, um das Angebotsspektrum dem wachsenden Bedarf anpassen zu können. Der Standort bietet gute Voraussetzungen mit relativ geringen Aufwendungen für die Erschließung die geplanten baulichen Erweiterungen in den Bestand zu integrieren.

Aus planungsrechtlicher Sicht befinden sich die Grundstücke im Außenbereich.

Will die Gemeinde in ihrem Außenbereich trotz entgegenstehender öffentlicher Belange die Errichtung einzelner Wohnbauten bzw. „Wohnzwecken dienende Vorhaben“ i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) ermöglichen, ist sie nach § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bestimmte, klar abgegrenzte bebaute Gebiete im Außenbereich eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung ändert nichts an der Außenbereichslage der im Geltungsbereich möglichen Vorhaben. Die hierdurch begünstigten Vorhaben sind nach wie vor als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des zur Stadt Sangerhausen gehörenden Ortsteils Großleinungen.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 6 der Gemarkung Großleinungen:

Flurstücke 146/6 (z. T.), 146/11, 146/12, 146/14 der Flur 6, Gemarkung Großleinungen.

und wird begrenzt:

- im Süden vom Sangerhäuser Weg,
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen von Wohnbebauung,
- im Norden von Grünbereichen entlang des Lengefelder Grabens.

Die o. g. Grundstücke werden gegenwärtig schon überwiegend für Wohnzwecke der vorn genannten Kinder- und Jugendeinrichtung genutzt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass die Flächen, auf denen eine Verdichtung stattfinden kann bzw. städtebaulich sinnvoll erscheint einbezogen werden.

3. Planverfahren

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist an die im Baugesetzbuch festgelegten materiellen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und zur Umweltverträglichkeit gebunden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB darf das Plangebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein und es muss eine Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden sein.

Diese Voraussetzungen werden erfüllt.

Das Plangebiet unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Umfeld des für die baulichen Erweiterungen vorgesehenen Bereichs befinden sich mehrere Wohngrundstücke sowie eine Kinder- und Jugendeinrichtung.

Es kann von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden.

Die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

werden eingehalten. (siehe Anlage 1, Außenbereichssatzung Nr. 2 "H.A.U.S 27" OT Großleinungen, 1. Entwurf, Integrierte Umweltprüfung, liela stadt- und landschaftsplanung, Juli 2025)

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dabei muss sichergestellt sein, dass hierdurch keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechenden Strukturen entstehen und dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Mit der Außenbereichssatzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, die vorhandene Bebauung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Es ist nicht zu erwarten, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen.

Die Stadt Sangerhausen ist sehr daran interessiert, den Fortbestand und damit verbunden auch die notwendigen baulichen Erweiterungen der hier schon vorhandenen Kinder- und Jugendeinrichtung zu unterstützen. Damit können u. a. auch vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung besser ausgelastet werden, insbesondere auch die Kindereinrichtungen in Großleinungen sowie andere soziale Einrichtungen im Stadtgebiet von Sangerhausen.

Die Erweiterung des vorhandenen Standortes ist einem Neubau an anderer Stelle in jedem Fall vorzuziehen, um schon bestehende Vernetzungen und Synergien weiter nutzen zu können. Vor allem die hier lebenden Kinder können davon profitieren.

Das Satzungsgebiet befindet sich am Sangerhäuser Weg über den die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt.

3.2 Umweltverträglichkeit

Durch die Außenbereichssatzung dürfen keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

Hierdurch wird sichergestellt, dass durch die Außenbereichssatzung keine Projekte mit erheblichen Umweltauswirkungen zulässig werden oder ein Rahmen für solche Projekte geschaffen wird.

Die integrierte Umweltprüfung wird als Anlage 1 Bestandteil der Satzungsunterlagen.

4. Rechtsgrundlagen

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

Bundesgesetze/-verordnungen

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

Landesgesetze/-verordnungen in den derzeitig aktuellen Fassungen

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

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

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

- Zentralörtliche Gliederung

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

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

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

Sangerhausen gehört zu den Mittelzentren, der Ortsteil Großleinungen erfüllt keine Zentralitätsfunktion.

Die Planung ist mit der zentralörtlichen Gliederung vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz (REPHarz)

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze

der Raumordnung zu berücksichtigen:

- Entwicklungsachsen

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

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

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

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

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

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

- Zentralörtliche Gliederung

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Sangerhausen gehört zu den Mittelpunkten.

Die vorliegende Planung ist mit den Funktionen eines Mittelpunkts vereinbar.

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 1 Harz und Harzvorländer

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die mit der vorliegenden Außenbereichssatzung verbundene bauliche Erweiterung der vorhandenen Kinder- und Jugendeinrichtung ist mit dem o. g. Vorbehaltsgebiet vereinbar.

- Vorranggebiet für Wassergewinnung X Sangerhausen-Wallhausen-Großleinungen-Lengefeld

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.

Das o. g. Vorranggebiet nimmt große Teile der Stadt Sangerhausen ein. Die hier mit der vorliegenden Außenbereichssatzung vorgesehene bauliche Erweiterung mit den im § 2 der Satzung aufgeführten zulässigen Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu dem o. g. Ziel.

Flächennutzungsplan

Seit dem 30. Januar 2009 hat die Stadt Sangerhausen einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), deren 1. vereinfachte Änderung am 05. März 2010, die 2. Änderung, Teilbereich A „Photovoltaik“ am 08. Juni 2012, die 3. vereinfachte Änderung am 06. März 2015 und deren 6. Änderung „Hühnerberg“ am 08. August 2017 rechtswirksam wurden.

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

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im südlichen Bereich als gemischte Baufläche, im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen werden gegenwärtig als Freiflächen im Zusammenhang mit der angrenzenden Kinder- und Jugendeinrichtung genutzt.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann den Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans oder würden die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

6. Rechtswirkung der Außenbereichssatzung

6.1. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Außenbereichssatzung hat ausschließlich eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung. Sie blendet die öffentlichen Belange aus dem Prüfungskatalog des § 35 Abs. 3 BauGB, die der Durchführung von Bauvorhaben im Außenbereich häufig entgegenstehen, aus. Damit kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben auch nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen oder dass sie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Im Ergebnis werden innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken dienen sowie die hier im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe stehenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben geschaffen.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein unbeplanter Innenbereich geschaffen, sondern der von der Außenbereichssatzung erfasste Bereich bleibt Außenbereich.

Die Außenbereichssatzung stellt im Geltungsbereich bestimmte sonstige Vorhaben den privilegierten Vorhaben gleich. Dabei wird die grundsätzliche Zulässigkeit privilegierter Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Folglich kann eine landwirtschaftliche Nutzung auch nicht aus dem Geltungsbereich verdrängt oder verhindert werden. (Quelle: <https://www.weka-business-portal.de>, Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis, Ausdruck vom 18.03.2025)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit neben den Bestimmungen dieser Satzung nach wie vor nach § 35 BauGB.

6.2. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Die Möglichkeiten, was in einer Außenbereichssatzung geregelt werden kann, sind durch die Funktion der Außenbereichssatzung - bestimmte bauliche Nutzungen im Außenbereich zuzulassen - bestimmt.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Diese Bestimmungen sind im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB auf das für die städtebauliche Ordnung notwendige Maß zu begrenzen und sollten in ihrem Umfang deutlich hinter den Möglichkeiten einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zurückbleiben.

Für den gesamten Geltungsbereich wird bestimmt, dass

- sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der äußeren Gestaltung in das nähere bauliche Umfeld einzufügen hat.

Die näheren Bestimmungen sollen bewirken, dass sich die ergänzende Bebauung in die Eigenheit der näheren Umgebung einfügt. Der bauliche Umfang der Neubauten soll sich maßvoll an den Bestand anpassen.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit der vorhandenen baulichen Nutzung über den Sangerhäuser Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen bzw. deren Erweiterungen in östliche Richtung erfolgen und ist im Einzelnen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

8. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	ca. 21.232 m ²
----------------------------	---	---------------------------

Stadt Sangerhausen

Außenbereichssatzung Nr. 2 "H.A.U.S 27"

OT Großleinungen

1. Entwurf

Integrierte Umweltprüfung

Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Umweltprüfung

2. Projektbeschreibung

3. Beschreibung des Untersuchungsraumes

4. Analyse der Umweltauswirkungen

4.1 Natur und Landschaft

4.2 Wasser

4.3 Boden

4.4 Tier- und Pflanzenwelt

4.5 Klima

4.6 Mensch und Kulturgüter

5. Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Natur und Landschaft

4.2 Wasser

4.3 Boden

4.4 Tier- und Pflanzenwelt

4.5 Klima

4.6 Mensch und Kulturgüter

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

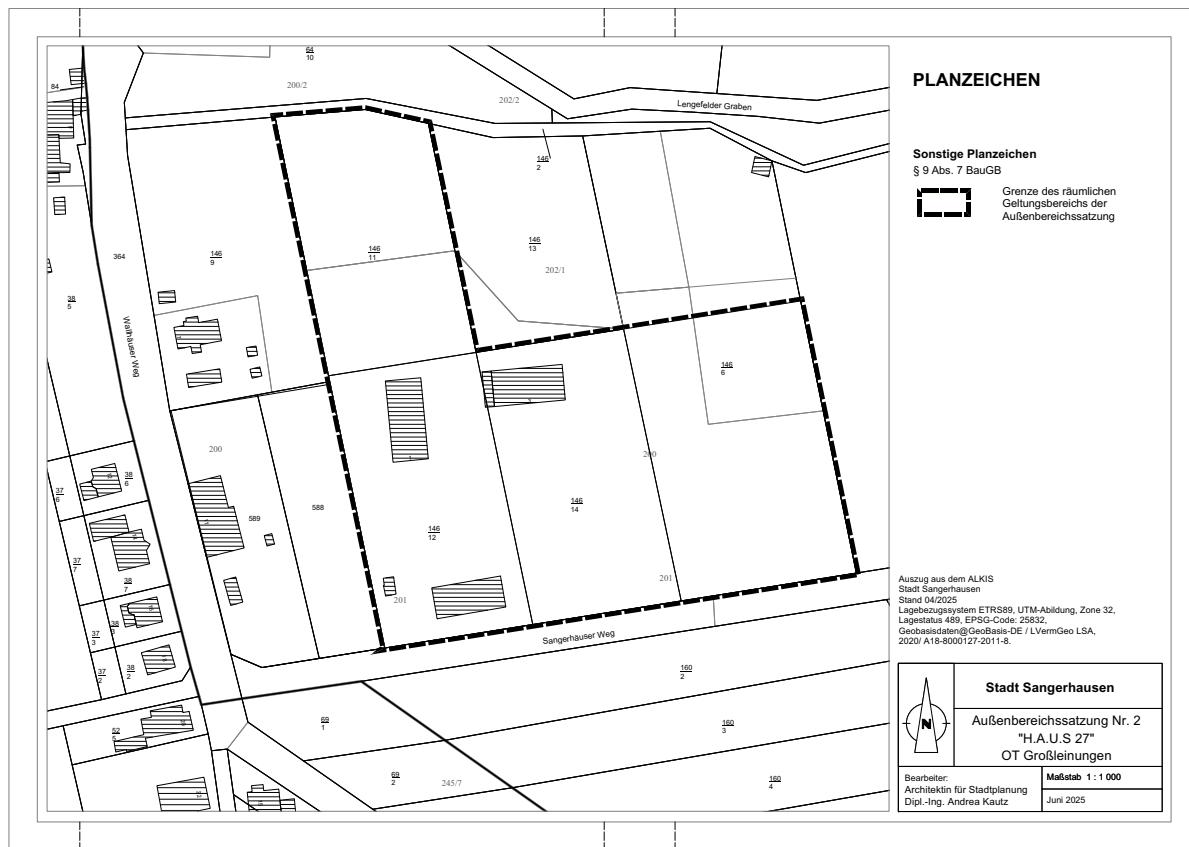
6.1 Vermeidungsmaßnahmen

6.2 Minderungsmaßnahmen

7. Fazit

1. Einleitung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr.2 „H.A.U.S.27“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB befindet sich der Stadt Sangerhausen, OT Großleinungen. Sie umfasst die Flurstücke 146/11; 146/12; 146/14 und 146/6 in der Flur 6 der Gemarkung Großleinungen.



Die H.A.U.S. 27 GmbH bietet Leistungen der stationären und ambulanten Kinder- und Jugendhilfe nach SGB VIII an. Es handelt sich um einen freien Einrichtungsträger der Kinder -und Jugendhilfe. Seit mehr als 20 Jahren ist die H.A.U.S. 27 GmbH aktiv im Landkreis Mansfeld-Südharz, dem Kyffhäuserkreis sowie in Gotha, Thüringen, tätig. Am Standort Großleinungen werden bereits 2 stationäre Wohngruppen am Sangerhäuser Weg 1 und 3 betrieben, welche auf den Flurstücken 146/11, 146/12, 146/14 befinden. Auf dem Flurstück 146/6 ist nun eine Erweiterung geplant.

1.1 Ziel und Zweck der Umweltprüfung

Ziel ist es, die potenziellen Umweltauswirkungen der Satzung auf die verschiedenen Schutzgüter zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation zu entwickeln. Die Umweltprüfung dient dazu, die Umweltbelange frühzeitig in die Planung einzubeziehen und eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Dabei werden die Schutzgüter Natur, Landschaft, Wasser, Boden, Tier- und Pflanzenwelt, Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

2. Projektbeschreibung

Die H.A.U.S. 27 GmbH bietet Leistungen der stationären und ambulanten Kinder- und Jugendhilfe nach SGB VIII an. Es handelt sich um einen freien Einrichtungsträger der Kinder -und Jugendhilfe. Seit mehr als 20 Jahren ist die H.A.U.S. 27 GmbH aktiv im Landkreis Mansfeld-Südharz, dem Kyffhäuserkreis sowie in Gotha, Thüringen, tätig. Am Standort Großleinungen werden bereits 2

stationäre Wohngruppen am Sangerhäuser Weg 1 und 3 betrieben. Es ist vorgesehen, die Einrichtung durch ein neues Gebäude zu erweitern um sich den aktuellen Bedarfen anzupassen. Die Erweiterung am Standort ist mit geringen Aufwendungen zu realisieren.

Mit der Errichtung des Gebäudes wird Wohnraum zur Verfügung gestellt um auf die steigenden Bedarfe und Nöte der Gesellschaft reagieren zu können. Die neue Wohngruppe wird für Kinder bis 6 Jahren bereitgestellt werden. In den letzten Jahren ist die Zahl der Kinder, die in Familien leben, die stark belastet sind und in denen die Kinder die Hauptleidtragenden sind, deutlich gestiegen. Diese Kinder benötigen in letzter Konsequenz eine passende und sichere Unterbringung. Bereits in den ersten Lebensjahren zeigen manche Kinder Verhaltensauffälligkeiten, die auf die Überforderung der Eltern zurückzuführen sind und für die professionelle Unterstützung notwendig ist. Außerdem gibt es immer weniger Pflegefamilien und Fachstellen für Erziehung, was dazu führt, dass vor allem für kleine Kinder unter 6 Jahren zu wenige geeignete und kindgerechte Wohngruppen zur Verfügung stehen. Genau hier möchte die H.A.U.S. 27 GmbH ansetzen und helfen.

Das Grundstück liegt genau neben der Pfad-Finder-Farm, wodurch alle 3 Wohngruppen im Kontext einer gemeinsamen Nachbarschaft verknüpft und vernetzt wären, um Symbiosen optimal auszuschöpfen.

Das Gebäude soll, genau wie die anderen Wohngebäude am Sangerhäuser Weg 1 und 3, zu einem Zuhause für die Bewohner werden und sich in den besonderen Stil der tier- und naturnahen Intensivpädagogik einfügen.

3. Beschreibung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Großleinungen der Stadt Sangerhausen. Großleinungen befindet sich im Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz. Die Flurstücke werden aktuell bereits für Wohn -und Freizeitzwecke genutzt. Das Flurstück 146/6 ist teilweise bebaut und wird als Stall-und Weidefläche für Ziegen und Pferde genutzt.

An das Siedlungsgebiet Großleinungen angrenzend befinden sich das FFH Gebiet 0101LSA, das NSG 0166 Gipskarstlandschaft Questenberg und das LSG 0032SGH Harz und südliches Harzvorland. Die Gebiete sind in einem Abstand von etwa 400-800 Meter zum geplanten Bauvorhaben gelegen und werden dadurch weder beeinträchtigt noch betroffen.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von der Nutzung der Kinderwohngruppen sowie der Nutzung als Stall-und Weideland. Eine untergeordnete Verkehrsanbindung ist vorhanden.



4. Analyse der Umweltauswirkungen

4.1 Natur und Landschaft

Die Ausweisung des Gebietes als Außenbereich führt zu einer Zunahme der Flächenversiegelung und zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird sich verändern, es bestehen potenzielle Beeinträchtigung von landschaftlicher Schönheit. Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch das Bauvorhaben selbst sowie durch Lagerflächen und Zufahrtswege hervorgerufen.

4.2 Wasser

Durch Bodenversiegelung, hervorgerufen durch die Bebauung und die Erschließungsanlagen, beeinflussen das lokale Wasserhaushaltssystem. Es besteht Gefahr durch Verschmutzung des Grundwassers durch Betriebsstoffe, Abwässer oder Abfälle.

4.3 Boden

Eingriffe durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen führen zu Bodenverdichtung, -verlust und -degradation. Es besteht die Gefahr der Bodenerosion bei unzureichender Begrünung oder Entwässerung.

4.4 Tier-und Pflanzenwelt

Es kommt zu Habitatverlusten und Fragmentierung durch das geplante Vorhaben und die damit verbundenen Flächenversiegelungen. Die Herstellung und der Betrieb verursachen Störungen durch Lärm, Licht und eine erhöhte Verkehrsbelastung.

4.5 Klima

Das neue Gebäude und die Erschließungsflächen führen zu einer Erhöhung der lokalen Wärmeinselwirkung. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens und der Betriebsaktivitäten führen zu erhöhten Emissionen.

4.6 Mensch

Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft. Kultur- und Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

5. Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung zeigt, dass die Außenbereichssatzung potenziell negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben kann, jedoch durch geeignete Maßnahmen (z.B. Festlegung von Schutzmaßnahmen, Begrenzung der Flächenversiegelung, Verwendung nachhaltiger Baustoffe) minimiert werden können.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung helfen, die Umweltauswirkungen des Projekts zu minimieren und einen nachhaltigen Bau zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, die Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten und einen nachhaltigen Bauprozess zu gewährleisten

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Umweltgerechte Planung, um Flächenversiegelung zu minimieren.
- Auswahl umweltfreundlicher Baustoffe und nachhaltiger Bauweisen.
- Vermeidung unnötiger Bau- und Transportwege durch effiziente Logistik.
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Brut- und Setzzeiten

6.2 Minderungsmaßnahmen

- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) für Heizung und Strom.
- Nutzung energieeffizienter Technologien und Gebäudeisolierung.
- Begrünung von Flächen und Anlage von Grünanlagen zur Verbesserung des Mikroklimas.
- Anlegen von Grünanlagen, Gärten und Bäumen, um das Mikroklima zu verbessern und Biodiversität zu fördern sowie Pflanzung von Bäumen und Grünflächen, um CO₂-Emissionen auszugleichen.

7. Fazit

Die geplante Erweiterung auf dem Flurstück 146/6 in Großleinungen zielt darauf ab, eine Wohngruppe für Kinder bis 6 Jahre zu errichten, um den steigenden Bedarf an kindgerechten Unterkünften zu decken. Die aktuelle Umwelt ist geprägt durch bereits vorhandene Gebäude mit entsprechender Infrastruktur- Nutzung als Stallanlagen und Weiden. Grünstrukturen und eine gute Luftqualität sind vorhanden. Es sind keine bedeutenden Wasserquellen oder Kulturdenkmale betroffen.

Die Analyse zeigt, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für Boden, Wasser, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Mensch oder Kulturgüter zu erwarten sind. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Effekte identifiziert, z.B. Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten, Begrünung der Flächen und Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe.

Mehrere kleine Eingriffe könnten zusammen die Biodiversität, das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt beeinflussen. Durch gezielte Schutzmaßnahmen, wie den Erhalt bestehender Grünflächen, kann diesen Effekten entgegengewirkt werden.

Die Umweltprüfung hat gezeigt, dass mit geeigneten Maßnahmen die negativen Umweltauswirkungen der Außenbereichssatzung minimiert werden können. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die Auswirkungen als gering eingeschätzt werden, jedoch ist eine laufende Umweltüberwachung empfohlen.

Da in der Außenbereichssatzung keine konkreten Festsetzungen getroffen werden, sind für die Realisierung einzelner Bauvorhaben die entsprechenden Anträge im Rahmen der Bauleitplanung und der Baugenehmigung zu stellen. Hierbei sind die jeweiligen Vorschriften und Vorgaben der jeweiligen Planungs- und Genehmigungsbehörden zu beachten.

Aufgestellt: Juli 2025
Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin