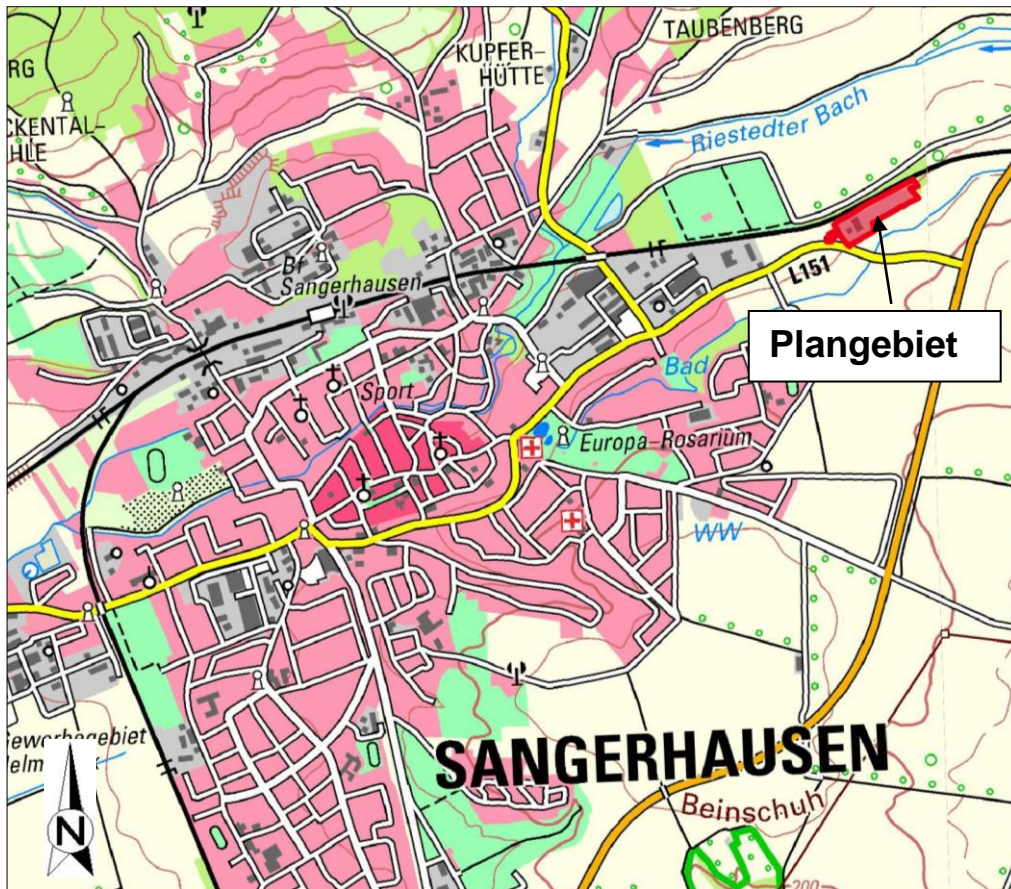


# STADT SANGERHAUSEN

## Entwicklungssatzung „Ehemaliges Heizhaus Ost“



Planverfasser:

Dipl. Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen  
Tel. 03464 579022  
[architekt.andrea.kautz@t-online.de](mailto:architekt.andrea.kautz@t-online.de)

Stand: Entwurf  
Sangerhausen, Februar 2018



# **Begründung zur Entwicklungssatzung „Ehemaliges Heizhaus Ost“ Stadt Sangerhausen**

## **Inhalt**

1. Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Geltungsbereich .....	3
3. Planverfahren.....	4
4. Rechtsgrundlagen .....	4
5. Übergeordnete Planungen .....	4
6. Festsetzungen .....	5
7. Umweltschutz.....	6
8. Erschließung .....	6
9. Flächenbilanz.....	6
10. Zusammenfassung.....	6

# 1. Ziel und Zweck der Planung

Am östlichen Ortsrand von Sangerhausen befindet sich der Standort des ehemaligen Heizwerks Ost. Mit der Nutzungsaufgabe des Heizwerks haben zwei Firmen auf der Grundlage von Genehmigungen nach BImSchG die Fläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes für den Betrieb von Anlagen zur Lagerung und Behandlung mineralischer Bau- und Abbruchabfällen genutzt. Inzwischen ist eine dieser Anlagen seit 2016 stillgelegt, das zweite Unternehmen beabsichtigt den Betrieb zum 30.04.2018 einzustellen.

Ein Teil der Gebäude im westlichen Teil dieses Standortes werden von einem weiteren gewerblichen Unternehmen genutzt.

Das Areal befindet sich im Außenbereich.

Um die weitere bauliche Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen, ist es notwendig, die planungsrechtliche Situation neu zu regeln. Die Kommune kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB Außenbereichsflächen konstitutiv als zum Innenbereich gehörig erklären, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Konkreter Anlass der Planung ist der Antrag eines privaten Investors, auf den o. g. Flächen des ehemaligen Kohlenlagerplatzes einen Solarpark zu errichten. Mit der geplanten baulichen Nutzung wird ein Brachfallen der stillgelegten Flächen und damit die Entwicklung städtebaulicher Missstände verhindert. Gleichzeitig entspricht die Planung dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits bebaute Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist an die im Baugesetzbuch festgelegten materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 und 6 BauGB gebunden:

- Im Außenbereich der Entwicklungssatzung ist eine Bebauung vorhanden.
- Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.
- Die städtebauliche Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht

Die o. g. Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

## 2. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Sangerhausen und besteht aus den Flurstücken 432, 446, 447, 38/3, 36/4, 37/8, 37/9, 37/7, 36/5, 36/6, 35/12, 35/11, 340, 339, 33/4, 33/3, 32/4, 32/1, 31/2, 31/1, 30/1, 31/15, 31/9, 30/6, 29/7 der Flur 11 in der Gemarkung Sangerhausen.

Es hat eine Größe von ca. 34.780 m<sup>2</sup>.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Westen von der Riestedter Straße, der Landesstraße L 151,
- im Norden von der Eisenbahnstrecke Halle-Kassel.

### 3. Planverfahren

Bei der Aufstellung von Satzungen nach dem § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

<b>Verfahrensschritte</b>	
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung	

### 4. Rechtsgrundlagen

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

#### **Bundesgesetze/ -verordnungen**

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

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

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

### 5. Übergeordnete Planungen

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. Darin wird das Satzungsgebiet als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet entspricht sowohl hinsichtlich der Nutzungsart als auch hinsichtlich der Ausdehnung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Nachweis für den Bedarf gewerblicher Bauflächen sowie für die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans erbracht.

## 6. Festsetzungen

Die Entwicklungssatzung setzt den räumlichen Geltungsbereich fest, in dem bei Vorhaben nach § 29 BauGB mit Inkrafttreten der Entwicklungssatzung § 34 BauGB anzuwenden ist. Die räumliche Ausdehnung der Satzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus werden in der vorliegenden Entwicklungssatzung die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sind aus planungsrechtlicher Sicht für die derzeitige Nutzung wie auch für künftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes bauliche Maßnahmen unter Beachtung des § 2 dieser Entwicklungssatzung zulässig.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel soll verhindert werden, dass auf dem Standort, der nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Kernstadt liegt, Versorgungseinrichtungen angesiedelt werden. Auf Grund der mit der Lage verbundenen Erschließungssituation ist der Standort für eine solche Nutzung nicht geeignet. Gegenwärtig besteht in der Stadt Sangerhausen kein Bedarf. Die festgesetzte Ausnahme, dass Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen, soll die gewerbliche Entwicklung am Standort unterstützen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Höhenfestsetzung von 12 m im westlichen Teil entspricht der bestehenden Bebauung. Für den Bereich des ehemaligen Kohlenlagerplatzes wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 7 m begrenzt. Diese Höhenfestsetzung soll einerseits bewirken, dass eine gewerbliche Nutzung in den dafür üblichen Gebäudeformen stattfinden kann, andererseits aber auch gewährleisten, dass die Höhenentwicklung im Übergangsbereich zur freien Landschaft beschränkt wird.

### 3. Artenschutz

Vor Baubeginn ist der Baubereich auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

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

Mit der vorliegenden Entwicklungssatzung wird eine bebaute Fläche im Außenbereich planungsrechtlich in den Innenbereich einbezogen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die vor Baubeginn aktuell angetroffene Situation zu betrachten, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen einzuleiten.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der o. g. Festsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.

## **7. Umweltschutz**

Durch die Entwicklungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

Bei der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung wird, wie bereits im Bestand, von der Riestedter Straße aus erfolgen. Die innere Erschließung wird über die Satzung nicht festgesetzt, sie ist über Privatrecht zu regeln.

## **9. Flächenbilanz**

Größe des Satzungsgebietes - ca. 34.780 m<sup>2</sup>

## **10. Zusammenfassung**

Mit der Entwicklungssatzung wird für die bereits bebauten Flächen im Außenbereich festgesetzt, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten sind.

Für ein Vorhaben nach § 29 BauGB besteht nunmehr ein Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB in Verbindung mit den in der Entwicklungssatzung getroffenen Festsetzungen.