

STADT SANGERHAUSEN

1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“/ OT Obersdorf

Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.07.1992 verwiesen. Die Festsetzungen, die nicht von der Änderung betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]

(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

© LK Mansfeld-Südharz

Entwurf

Sangerhausen, Juli 2021

Planverfasser Bebauungsplan:

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

Planverfasser Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Dipl.-Ing. Katrin Schube
Landschaftsarchitektin
Klosterbergstraße 19
39104 Magdeburg
Tel. 0391 6623616
Mail katrin.schube@liela.de/
www.liela.de

STADT SANGERHAUSEN

1. Änderung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“, OT Obersdorf

Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	1
1.2.	Aufstellungsverfahren	1
2.	Ausgangssituation	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Vorhandene Nutzung und Bebauung	2
2.4	Rechtsgrundlagen	3
2.5	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	3
3.	Planungsbericht	5
3.1.	Städtebauliches Konzept	5
3.2.	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.2.3	Verkehrerschließung	7
3.2.4	Ver- und Entsorgung	8
3.2.5	Freiraumkonzept/ Grünordnung	8
3.3.	Immissionsschutz	10
3.4.	Flächenbilanz	11
4.	Planverwirklichung/Durchführungsvertrag	11

Anlagen

1. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag, liela stadt- und landschaftsplanung, Juni 2021
2. Schreiben zum Antrag auf Befreiung gemäß § 44 Landesnaturschutzgesetz, 13.7.1992
3. Schreiben zur Herauslösung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“, 8.8.1997

1. Einleitung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Sangerhausen liegt ein Antrag auf Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in Sangerhausen/OT Obersdorf „An der blauen Halde“ vor.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde seit 1993 ein Autohaus betrieben. Seit 2017 fand hier keine Nutzung statt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, das Gelände als Fahrradstation mit Fahrradverkauf und -verleih und damit verbundenen touristischen Angeboten zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist u. a. auch die Zusammenarbeit mit diversen Einrichtungen der Region vorgesehen, indem Fahrräder und E-Bikes zur Vermietung angeboten werden. Zum Service soll neben dem Transport und der Wartung der Räder auch die Wintereinlagerung sowie die Beratung zu Touren im Umfeld von Sangerhausen gehören.

Die Nutzung als Fahrradstation entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“/OT Obersdorf. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit muss deshalb der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Um die baulichen Nutzungen auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, im Bereich des vorhandenen Parkplatzes sowie daran angrenzend zu ermöglichen, wird das Plangebiet entsprechend erweitert.

Die Umsetzung der Planung wird über den Grundstückseigentümer als privaten Vorhabenträger erfolgen. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung entsprechend den Regelungen eines mit der Kommune abzuschließenden Durchführungsvertrages innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren. Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger getragen.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der seit 20.07.1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der blauen Halde“ im OT Obersdorf wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit der erneuten Nutzungsaufnahme im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Gleichzeitig sollen Flächen, die bereits in die bauliche Nutzung einbezogen wurden, sowie Flächen, die für die Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes benötigt werden, in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen werden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“ im OT Obersdorf wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erarbeitet. Er wird ebenso wie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „An der blauen Halde“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt das Planverfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	30.01.2020
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
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 des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der blauen Halde“ befindet sich in der Stadt Sangerhausen, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Obersdorf. Er umfasst in der Gemarkung Obersdorf die Flurstücke 132, 131/1, 133/1, 134/1 und 134/2 in der Flur 5. Er hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Zum Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung gehört neben dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der blauen Halde“ das Flurstück 134/2.

Es wird begrenzt:

- im Süden - von einem landwirtschaftlich genutzten Weg,
- im Westen und Norden - von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten - von der L 230.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 210 m über NN, es steigt nach Westen leicht an.

Das Umfeld sowie ein Teil des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und südliches Harzvorland“. Für das Plangebiet des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Befreiung gemäß § 44 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 erteilt (gemäß Schreiben des Landkreises Sangerhausen vom 13.07.1992 – siehe Anlage 2). Das Flurstück 134/1 sowie der östliche Teil des Flurstücks 134/2 (in der Größe des vorhandenen Parkplatzes) wurden entsprechend dem Schreiben des Landkreises Sangerhausen vom 08.08.1997 (siehe Anlage 3) aus dem LSG „Harz und südliches Harzvorland“ herausgelöst. Damit unterliegt gegenwärtig nur der westliche Teil des Flurstücks 134/2 der Verordnung des LSG „Harz und südliches Harzvorland“.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die o. g. Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Verkaufs- und Werkstattgebäude, das als Fahrradgeschäft genutzt wird, sowie dazugehörige diverse Nebengebäude und Freiflächen mit Parkplatz.

2.4 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen 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 derzeitigen Fassungen

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

2.5 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

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

Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum.

Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum 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.

Gemäß Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

- Zentralörtliche Gliederung

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

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs- 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 un- ausgelasteter 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 Obersdorf besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Weiterhin gehört das Plangebiet zum

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Harz“, Pkt. 4.2.5.

Entsprechend dem Grundsatz G 134 soll der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

- Vorbehaltsgebiete Ökologisches Verbundsystem „Teile des Harzes“, Pkt. 4.1.1.

Gemäß G 89 sind für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile im Rahmen eines länderübergreifenden ökologischen Verbundsystems zu vernetzen.

Die geplante Entwicklung entspricht den o. g. Vorgaben der Landesplanung.

Mit der Etablierung einer Fahrradstation werden wirtschaftsfördernde Aspekte sowie Vernetzungen unterschiedlicher Akteure in der Region verbunden sein. Langfristig werden hier ca. 17 Arbeitsplätze entstehen.

Neben dem Fahrradhandel werden Fahrradtouren, insbesondere im näheren Umfeld, empfohlen, Übernachtungsmöglichkeiten angeboten oder vermittelt sowie Leihfahrräder, auch für andere touristische Einrichtungen angeboten. Es ist zu erwarten, dass damit der Bekanntheitsgrad der Region gesteigert wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt des bestehenden Grünbestandes sowie zum weiteren Ausbau der Grünstrukturen getroffen. Zusätzliche Flächenversiegelungen über den Bestand hinaus sind mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass die o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch die vorliegende Planung nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

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

- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung

Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden. Die dazu notwendigen Verringerungen der Emissionen von Treibhausgasen sollen mindestens in dem Maße erreicht werden, zu dem sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat. Die raumbedeutsamen Maßnahmen haben sich an dieser Zielstellung zu orientieren.

- 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 Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Sangerhausen gehört zu den im REPHarz ausgewiesenen Mittelzentren.

Der Ortsteil Obersdorf besitzt gemäß REPHarz keine zentralörtliche Funktion.

- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Südlicher Harzrand“, Pkt. 4.5.2.

Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit

konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Mit der geplanten Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen verbunden. Eine Beeinträchtigung der Wassergewinnung ist damit nicht zu erwarten.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Pkt. 4.5.6.

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

Die geplante Änderung und Erweiterung sieht neben der Etablierung eines Fahrradhandels und -verleihs auch die Entwicklung touristischer Bausteine vor. So werden Fahrradtouren, insbesondere im näheren Umfeld, empfohlen sowie Leihfahrräder, u. a. auch für andere touristische Einrichtungen angeboten. Mit den geplanten Caravan- und Zeltstellplätzen bestehen Übernachtungsmöglichkeiten als Ausgangspunkt für die Erkundung der Region.

Mit dem vorgesehenen Konzept werden andere touristische Aktivitäten unterstützt, der Bekanntheitsgrad der Region wird gesteigert. Im Unternehmen sollen langfristig ca. 17 Arbeitsplätze etabliert werden.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung den o. g. Zielen und Grundsätzen entsprochen wird.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Sangerhausen verfügt seit dem 30. Januar 2009 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), der für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung darstellt.

Die geplante Bebauung wird sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

3. Planungsbericht

3.1. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Ziel verfolgt werden, den Standort des ehemaligen Autohauses wieder zu beleben.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen hier, eine Fahrradstation mit Fahrradverkauf und -verleih einzurichten. Ein Bistro, eine Teststrecke, eine Ladestation für E-Bikes und Elektroautos (aus der Solaranlage auf dem Dach des Haupthauses sowie mit Energiespeicher gespeist) sowie die vorhandene Waschanlage sollen das Konzept abrunden. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes sind Wohnmobil- und Caravanstellplätze mit entsprechender Ver- und Entsorgung vorgesehen. Im hinteren Grundstücksteil, auf der schon versiegelten Fläche, werden mobile Fässer für Übernachtungen angeboten. Die Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes soll als Zeltplatz zur Verfügung gestellt werden. Diese Fläche befindet sich im LSG „Harz und südliches Harzvorland“ und wird von den geplanten Baumaßnahmen sowie auch den mobilen Einrichtungen nicht berührt. Für vorhandene Versiegelungen in diesem Bereich werden Entsiegelungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Versorgung mit sanitären Einrichtungen wird, ebenfalls auf der schon versiegelten Fläche, eine mobile Sanitärkabine aufgestellt.

Innerhalb des bestehenden Gebäudes wird neben Fahrradhandel, -verleih und -werkstatt eine Betriebswohnung eingerichtet. Langfristig ist vorgesehen, das bestehende Hauptgebäude um ein weiteres Geschoss zu erweitern, um hier touristische Unterkünfte anbieten zu können.

Neben dem Verkauf vor Ort werden Fahrräder auch online verkauft, dafür werden die Lagerkapazitäten in den vorhandenen Nebengebäuden auf dem Grundstück genutzt.

Die vorhandene Begrünung im Plangebiet soll erhalten bleiben bzw. ergänzt werden. Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen besteht darin, die Eingriffe am Ort der Entstehung auszugleichen. Dabei werden entsprechend der Eingriffsbilanz auch für die schon stattgefundenen Eingriffe, die ohne vorliegende Genehmigungen außerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgten, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in der vorliegenden Planung festgesetzt.

Im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen ist festzustellen, dass sich die Flächen im Plangebiet in besonderer Weise für die oben beschriebenen Nutzungen eignen. Durch die Nutzung der vorhandenen Baulichkeiten können wertvolle Ressourcen an anderer Stelle geschont werden. Für den Lieferverkehr und die erforderlichen Lagerkapazitäten stehen hier ausreichende Flächen zur Verfügung, die ohne Störungen auf benachbarte Bereiche zu verursachen, genutzt werden können. Den Kunden bietet der Standort mit der vorgesehenen Infrastruktur u. a. eine gute Ausgangsposition für Radtouren in die Umgebung. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass sich die Umsetzung der beschriebenen Planungsziele hier anbietet. Eine Alternative zum Standort gibt es damit nicht.

Die 1. Änderung und Ergänzung basiert auf dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „An der blauen Halde“, und dient der Wiedernutzbarmachung vorhandener Bausubstanz zur Errichtung einer Fahrradstation.

3.2. Planinhalt und Festsetzungen

Nach § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Entsprechendes wird in einem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Maßgabe des § 12 Abs. 3 BauGB aufgestellt und enthält die folgenden Festsetzungen:

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

I Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

TF 1. Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fahrradstation festgesetzt, bestehend aus

- Hauptgebäude mit Verkaufsräumen, Fahrradwerkstatt, Waschanlage, einer Betriebswohnung, einem Bistro, Ferienunterkünften sowie sanitären Einrichtungen für die Zelt- und Caravanstellplätze, inklusive Sauna- und Sanitärkabine,*
- Nebengebäuden zur Lagerung von Fahrrädern und den mit der Nutzung der Fahrradstationen verbundenen sonstigen Teilen,*
- Flächen für den ruhenden Verkehr,*
- Flächen für Wohnmobil- und Caravanstellplätze*
- einem Testparcours*
- sowie Einfriedungen.*

Mit den o. g. Festsetzungen soll abweichend von der bisherigen Nutzung als Autohaus eine Fahrradstation mit den aufgeführten Nutzungsbestandteilen eingerichtet werden.

Im Plangebiet werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen festgesetzt, die in ihrem Bestand erhalten bleiben sollen.

Die aufgeführten Nutzungsbestandteile sind erforderlich, um die Fahrradstation in einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept betreiben zu können. Die baulichen Anlagen dazu sind

überwiegend bereits vorhanden. Lediglich für die Unterbringung von Ferienunterkünften wird die Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz notwendig. Die Erweiterung ist optional zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

TF 2. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Hauptgebäude auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt und für die Nebengebäude mit einem Vollgeschoss festgeschrieben.

Zur Unterbringung der in der textlichen Festsetzung TF 1.1 aufgeführten Nutzungsarten ist die Option vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt das Hauptgebäude um ein Geschoss aufzustocken. Für alle übrigen baulichen Anlagen gilt der Bestand.

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes bereits seit ca. 30 Jahren von der vorhandenen Bebauung des früheren Autohauses geprägt.

Die Stadt Sangerhausen geht davon aus, dass mit der Nutzung des schon bebauten Grundstücks ein städtebaulicher Missstand, der sich infolge des Leerstandes zwangsläufig ergeben hätte, vermieden werden kann.

Die jetzt hier vorgesehene Nutzung entspricht dem Umweltbewusstsein und eröffnet Möglichkeiten der sportlichen Betätigung. Unter diesem Aspekt ist die Anpassung der äußeren Gestaltung des Areals an die neue Nutzung folgerichtig. Die Fahrradstation bietet einen Service, der über den reinen Handel hinaus geht. Es ist beabsichtigt, den Besuchern die Möglichkeiten, die sich rund um das Fahrrad ergeben, näher zu bringen und vor Ort zu testen. Dafür werden spezielle Angebote unterbreitet, für die es sinnvoll sein kann, ein oder zwei Tage vor Ort zu verweilen. Um dies zu ermöglichen, sollen zunächst die vorhandenen Stellflächen u. a. auch für Wohnmobile oder Caravan nutzbar sein und Stellplätze für Zelte angeboten werden. Um auch den Kunden, die nicht über Zelt oder Caravan verfügen, eine Unterbringung anbieten zu können, ist langfristig vorgesehen, das Hauptgebäude um ein Stockwerk zu erweitern.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erhöhung des Hauptgebäudes die wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes weiter verbessert werden kann, so dass den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie auch dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Mit der Nutzung des schon bebauten Areals werden wertvolle unversiegelte Flächen an anderer Stelle geschont. Die geplante touristische Nutzung entspricht den Zielen der Regionalplanung und wird einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region sowie zur Verbesserung des Bekanntheitsgrades leisten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die festgesetzte Baugrenze geregelt.

TF 3. Innerhalb des festgesetzten Baufeldes sind bauliche Erweiterungen zulässig. Das Maß der Erweiterungen soll dabei in untergeordneter Form zur Hauptanlage stehen.

Mit der Festsetzung soll bewirkt werden, dass bauliche Erweiterungen, die sich aus der künftigen Funktionsentwicklung ergeben, zugelassen werden können. Allerdings sollen sich solche notwendigen Erweiterungen den vorhandenen Hauptanlagen unterordnen, um eine wesentliche Erhöhung der vorhandenen Baumassen zu vermeiden. Damit soll der Aspekt des Landschaftsbildes Berücksichtigung finden.

3.2.3 Verkehrserschließung

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“ wird die Festsetzung zur Verkehrserschließung an den aktuellen Bestand angepasst. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz wird

über die vorhandene Zufahrt auf die L 230 erfolgen. Innerhalb des Plangebietes wird es keine öffentlichen Verkehrsflächen geben.

TF 4. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der ruhende Verkehr untergebracht, darin eingeschlossen sind auch die Stellplätze für Wohnmobile und Caravan.

Mit der Festsetzung soll die multifunktionale Nutzung dieser Fläche ermöglicht werden, um damit u. a. auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „An der blauen Halde“ sind keine Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung einschließlich Löschwasserversorgung verbunden.

Für den Betrieb der Fahrradstation werden die vorhandenen Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung genutzt. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickern.

3.2.5 Freiraumkonzept/ Grünordnung

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

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1) erarbeitet, in dem speziell auf die Eingriffsregelung sowie auf die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG eingegangen wird.

Es wird gutachterlich eingeschätzt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie keine Schädigungs- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Siedlungsstruktur. Der Gebäudebestand sowie die dazugehörigen Freiflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Ziel der Planung besteht in der Umnutzung des früheren Autohausstandortes in eine Fahrradstation mit dazugehörigen touristischen Funktionen. Dabei ist vorgesehen, den Zustand der Flächen weitestgehend unverändert zu belassen. Die baulichen Anlagen bleiben im Bestand erhalten, zusätzliche Flächenversiegelungen sind nicht vorgesehen.

Die innerhalb des privaten Baugrundstücks gelegene Fläche im westlichen Teil des Flurstücks 134/2 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des LSG „Harz und südliches Harzvorland“. Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht vorgesehen. Gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ (Landkreis Sangerhausen), rechtskräftig seit 18.09.1995 besteht die Möglichkeit, mit schriftlicher Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde „außerhalb von Hausgrundstücken, außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und auf anderen als den behördlich hierfür zugelassenen Plätzen zu zelten, über Nacht zu lagern, Wohnwagen oder andere für den Aufenthalt geeignete Fahrzeuge aufzustellen oder in abgestellten Fahrzeugen zu übernachten.“ Der zum Zelten vorgesehene Bereich gehört zum privaten Grundstück des o. g. Bauherren.

Innerhalb dieser Fläche wird die Entsiegelung einer 250 m² großen Fläche festgesetzt, auf der eine Grünfläche angelegt wird.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur besseren Einbindung in die Landschaft die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke geplant.

Die übrigen Flächen wurden in der Eingriffsbilanz dem aktuellen Bestand entsprechend bewertet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt allerdings innerhalb der im LSG „Harz und südliches Harzvorland“ gelegenen Fläche keine Festsetzung des Bestands, sondern die pauschale Festsetzung in diesem Bereich vorhandene Gehölze zu erhalten. Damit soll eine der Verordnung zum LSG „Harz und südliches Harzvorland“ (Landkreis Sangerhausen) entsprechende Nutzung gewährleistet werden. Sofern hier künftig weitere, über die in der Eingriffsbilanz betrachteten Flächen entsiegelt und als Grünflächen angelegt werden, entsprechen diese Maßnahmen den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. In Bezug auf die Eingriffsbilanz würde sich damit eine weitere Aufwertung ergeben.

Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „An der blauen Halde“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bleiben Bestandteile der geänderten und ergänzten Planung. Für Eingriffe, für die bisher kein Ausgleich stattgefunden hat, werden entsprechende Maßnahmen neu festgesetzt.

Dementsprechend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, zu Neuanpflanzungen sowie zu Entsiegelungsmaßnahmen.

TF 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

TF 5.1 Pflanzgebot (M1): Anpflanzung einer Strauchhecke

In den in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnetem Bereich ist eine 3,0 m breite Strauchhecke, Breite 3,0 m, aus heimischen Arten anzupflanzen.

Qualität Sträucher, 2mal verpflanzt im Container

Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

- Euonymus europaeus / Gewöhnliches Pfaffenhütchen*
- Ribes alpinum / Alpen-Johannisbeere*
- Rosa agrestis / Feld-Rose*
- Rosa canina / Hunds-Rose*
- Salix alba / Silber-Weide*
- Ligustrum vulgare / Gewöhnlicher Liguster*
- Genista tinctoria / Färber-Ginster*
- Cornus mas / Kornelkirsche*

TF 5.2 Maßnahme M2 - Flächenentsiegelung

Auf dem Flurstück 134/2 sind gemäß Planeintrag mindestens 250 m² Pflasterfläche zu entsiegeln und als Grünfläche umzugestalten.

TF 5.3 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planeintrag sind Einzelbäume mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Einheimische Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3mal verpflanzt mit Drahtballierung.

Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

- Castanea sativa / Esskastanie*
- Crataegus monogyna / Eingrifflicher Weißdorn*
- Acer campestre / Feldahorn*
- Prunus avium / Vogel-Kirsche*
- Sorbus aucuparia / Gemeine Vogelbeere*

- *Tilia cordata* / Winterlinde

TF 5.4 Erhalt von vorhandenen Gehölzen

Gemäß Planeintrag sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und südliches Harzvorland“. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ (Landkreis Sangerhausen) vom 18.09.1995 ist einzuhalten.

Die Festsetzungen dienen überwiegend dem Ausgleich der mit der Planung zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Insbesondere die Bepflanzungsmaßnahmen werden dazu führen, dass sich das Grundstück besser in die umgebende offene Landschaft einpassen wird.

3.3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in ca. 130 m Entfernung in südliche Richtung und in ca. 220 m Entfernung, nordöstlich des Plangebietes. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorgesehenen Nutzungsänderung keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung oder anderer schutzwürdiger Bereiche führen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung dient, sofern sie den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betrifft, der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL.

In der Umgebung befinden sich keine Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung werden keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe erwartet.

3.4. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	7.272 m ²
davon Funktionsflächen (einschl. Gebäude)	3.270 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	140 m ²
Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölze	2.544 m ²
zu entsiegelnde Fläche	250 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	976 m ²
Private Verkehrsfläche	92 m ²

4. Planverwirklichung/Durchführungsvertrag

Die Umsetzung der Planung wird auf der Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.07.1992 verwiesen. Die Festsetzungen, die nicht von der Änderung und Ergänzung betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Im neu abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens auf seine Kosten innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Darüber hinaus können weitere Ausführungsdetails der Realisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die uneingeschränkte Verfügbarkeit gegeben ist.