

STADT SANGERHAUSEN AUSSENBEREICHSSATZUNG NR.1 „TAUBENBERG“



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2018, A18-38915-2009-14]

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

© LK Mansfeld-Südharz

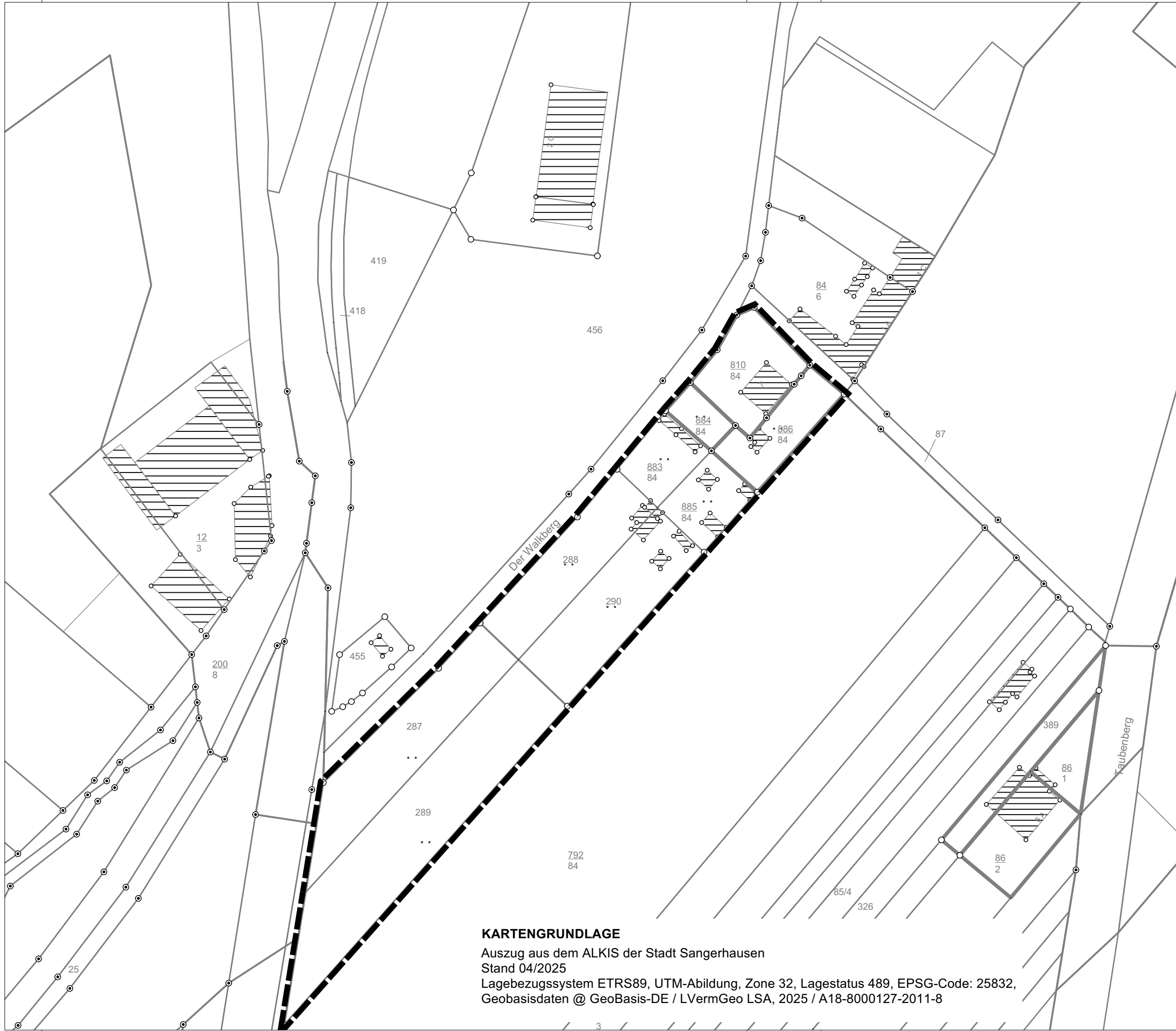
© terrestris GmbH & Co. KG

Data © Openstreetmap-Mitwirkende www.openstreetmap.org/copyright


August 2025

Planverfasserin:

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

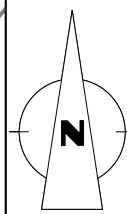


PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

KARTENGRUNDLAGE

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



Stadt Sangerhausen
 Außenbereichssatzung Nr. 1
 "Taubenberg"

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

Maßstab 1 : 1 000
 August 2025

STADT SANGERHAUSEN

Außenbereichssatzung Nr. 1

über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Taubenberg“

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 287, 288, 289, 290, 883/84, 884/84, 885/84, 886/84, 810/84 der Flur 10, Gemarkung Sangerhausen.

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 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 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

Besonderer Artenschutz

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

Denkmalschutz

Aufgrund des Vorhandenseins archäologischer Kulturdenkmale ist vor jeglichen Tiefbauarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Begründung zur Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" der Stadt Sangerhausen

Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Planverfahren	3
3.1	Städtebauliche Entwicklung	4
3.2	Umweltverträglichkeit.....	4
4.	Rechtsgrundlagen.....	5
5.	Übergeordnete Planungen	5
6.	Rechtswirkung der Außenbereichssatzung	8
6.1.	Zulässigkeit von Vorhaben.....	8
6.2.	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit.....	8
7.	Erschließung.....	8
8.	Hinweise	9
9.	Flächenbilanz	10

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Außenbereichssatzung wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Strukturen im Bereich des Taubenbergs fortzuentwickeln.

Der Stadt Sangerhausen liegen Anfragen zur Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Der Standort am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Sangerhausen bietet gute Voraussetzungen mit relativ geringen Aufwendungen für die Erschließung potentielle Wohnbauflächen in Ergänzung zu schon vorhandener Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

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 (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 nördlichen Ortsrand der Kernstadt Sangerhausen.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 10 der Gemarkung Sangerhausen:

Flurstücke 287, 288, 289, 290, 883/84, 884/84, 885/84, 886/84, 810/84

und wird begrenzt:

- im Südwesten von der Straße Kupferhütte (L 230),
- im Nordwesten von der Straße Taubenberg,
- im Norden von Wohnbebauung,
- im Osten/ Südosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass die Flächen, auf denen eine Verdichtung stattfinden kann bzw. städtebaulich sinnvoll erscheint einbezogen werden.

Für die angrenzenden bebauten Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden, ist eine Verdichtung nicht vorgesehen. Sie sind entsprechend ihrer Baugenehmigungen im Bestand gesichert.

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 einigem Gewicht vorhanden sein.

Diese Voraussetzungen werden erfüllt.

Das Plangebiet unterliegt keiner landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Umfeld befinden sich entlang der Straße Taubenberg mehrere Wohngrundstücke, so dass von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden kann.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB, 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.

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.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt Sangerhausen sehr daran interessiert, in maßvollem Umfang Bauland anzubieten. Der hier betrachtete Standort in der Ostsiedlung vereint mehrere Vorzüge, um den unterschiedlichen Ansprüchen an eine hohe Wohnqualität zu erfüllen. Die Lage des Plangebietes ist für die Befriedigung moderner Wohnansprüche bestens geeignet. Von hier aus ist das Sangerhäuser Stadtzentrum fußläufig oder mit dem Stadtbus erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die Lage an eine vorhandene Erschließungsstraße besteht die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand Wohnbauflächen anzubieten.

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.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Garten- und Weideland genutzt, im nördlichen Teil befindet sich ein Wohngrundstück mit dazugehörigen Gartenflächen. Die Randflächen werden von einem nahezu geschlossenen Gehölzgürtel geprägt. In östliche Richtung grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen, nördlich und östlich grenzen öffentliche Straßen bzw. Wege an das Plangebiet an.

Auf Grund des Nutzungsregimes sowie der Störungen aus den benachbarten Flächen wird nicht davon ausgegangen, dass im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Arten anzutreffen sind. Konkrete Untersuchungen dazu sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren anzustellen.

Das Plangebiet wird von keinen Schutzgebieten berührt. Ca. 100 nördlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Harz und südliches Harzvorland“ sowie das Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz. Andere Schutzgebiete befinden sich in größeren Entfernungen und stehen nicht in Wechselwirkung mit dem Plangebiet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei konkreten Planungen zu beachten. Da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit neben den Bestimmungen dieser Satzung nach wie vor nach § 35 BauGB richtet, sind im Baugenehmigungsverfahren ggf. erforderliche Auflagen zu berücksichtigen.

Durch die im Baugesetzbuch festgelegten Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung ist sichergestellt, dass hierdurch keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden.

Ebenso verhält es sich mit der Berücksichtigung der Eingriffsregel. Bauvorhaben im Außenbereich stellen in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft dar, folglich sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Die Außenbereichssatzung selbst enthält keine Regelungen zu Flächen und Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB.

Damit sind alle o. g. Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

Bei 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.

4. Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen 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 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:

- Vorrangstandorte

"Für die Ansiedlung von Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Die benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an Räume. Darüber hinaus werden im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die prioritär als Standortangebote zu entwickeln sind bzw. Anreize für Investitionen der Privatwirtschaft darstellen."

- Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (3.4.1)

Sangerhausen wird als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren festgelegt.

Die vorliegende Planung ist mit dem Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen vereinbar.

- 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 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.

Die Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums 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 Mittelzentren 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 Teilräume 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 – Egel/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 Mittelzentren.

Die vorliegende Planung ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

- Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Südlicher Harzrand“

Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet wird vom Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung berührt. Eine Beeinträchtigung durch die vorgesehene Planung wird nicht erwartet.

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer

Im regionalen Entwicklungsplan werden zur Vermeidung und Minderung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturbetonte, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Lebensräume.

Das Plangebiet wird im südlichen Teil auf einer kleinen Fläche vom hier ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes berührt das Plangebiet. Auch hier ist eine Beeinträchtigung durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

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 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten dargestellt.

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, 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 vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt, es besteht eine durchgehende Gehweganbindung zum Stadtzentrum.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Taubenberg. Eine Bushaltestelle der Sangerhäuser Stadtlinie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Erschließungsanlagen erfolgen und ist im Einzelnen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

8. Hinweise

Denkmalschutz

Archäologischer Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich, entsprechend der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 01.08.2025, im Bereich archäologischer Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Vom Taubenberg sind bronzezeitliche Funde bekannt (ca. 1300/1000 v. Chr.). Sie sind Anzeiger einer ehemaligen Siedlung. Nicht selten befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Siedlungen auch zugehörige Bestattungen. In der späten Bronzezeit praktizierte man die Einäscherung der Verstorbenen und deren Beisetzung in Urnen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass bei Erdarbeiten Kulturdenkmale aus jener Zeit aufgedeckt werden. Die Erfassung solcher kompakten Kulturlandschaften liefert Erkenntnisse, die von hoher Bedeutung sind.

Bei den vorgesehenen Tiefbauarbeiten ist mit der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale und deren Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zu rechnen. Die geplanten Arbeiten bedürfen deshalb gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die beim Landkreis Mansfeld-Südharz, Bauordnungsamt, Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22, 06526 Sangerhausen zu beantragen ist.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar neben dem Areal der bedeutenden Sangerhäuser Kupferhütte (Kupferhütte 1, 2, 2A, 2C, 3, 4, 6), welche als Baudenkmal wie folgt in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt geführt wird:

„erhaltener Komplex der ehemaligen Kupferhütte in Sangerhausen; bedeutendes Zeugnis der 800-jährigen Geschichte der Kupferschiefergewinnung und -verhüttung in der Region Sangerhausen; letzte im funktionalen Gebäudebestand weitgehend geschlossene erhaltene Kupferhüttenanlage im Landkreis; aus geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, technisch-wirtschaftlicher sowie städtebaulicher Sicht von herausgehobener Wertigkeit; im Kern abgrenzbar erhaltene Hüttenanlage der gewerkschaftlichen Hütte von 1679, Kupferhütte 2 mit Ofenhaus, einem langgestreckten Bruchsteinbau mit Satteldach und später giebelseitig aufgesetzten Dachreiter als Uhren- und Glockenturm; daneben in städtebaulich exponierter Straßenlage das Beamtenwohnhaus, ursprünglich das alte Revierhaus, für Wohnzwecke der Hüttenvögte um 1800, ein breit gelagerter zweigeschossiger Putzbau mit hohem Mansarddach; im Hofkern erhaltene flache Schlackenhalde mit Stützmauer in Bruchsteinmauerwerk; auf Böschung zwei erhaltene Hüttengebäude in Bruchsteinmauerwerk mit Satteldach und Giebelfachwerk, die heute als Stall und Scheune nachgenutzt werden; Ufermauer zu Gonna in Bruchsteinmauerwerk mit 3 Mundlöchern der Hüttengrabenrösche entlang der Ofenhäuser; über die Gonna erhaltene Natursteingewölbebogenbrücke um 1800 als Hüttenzufahrt; maßgebliche Hüttenerweiterungsbauten um 1835 unmittelbar neben der alten Hüttenanlage; Neues Revierhaus (Kupferhütte 1) der Kupferschieferbauenden Gewerkschaften zu Eisleben und Mansfeld, zur Verwaltung der Bergwerke und Hütten der Sangerhäuser Reviere; repräsentativer, im Herrenhausstil und neoklassizistischen Formen um 1835 errichteter, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach sowie gartenseitig Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel; das Neue Ofenhaus von 1835/36 (Kupferhütte 3-4), ein repräsentativer, langgestreckter Hallenbau in neogotischen Formen mit

Staffelgiebeln und risalitartigen Portalgiebel sowie großen Spitzbogenfenstern; qualitativvoll erhaltene Kunstgussfenster mit neogotischem Maßwerk; entlang der östlichen Traufseite riesiges Radhaus in Bruchsteinmauerwerk für ursprünglich 3 Wasserräder; die drei querhausartig angesetzten Satteldächer um 1980 abgetragen; östlich der Hüttenplatz mit Rest der ehemaligen Schlackenhalde.“

Um eine optische Überschneidung des Wohngebietes mit der Hütte zu verhindern und ihre ursprünglich freie Lage am Rand der Stadt weiterhin zu überliefern, sollte die Begrünung entlang der Straße L 230 erhalten bleiben. Die Kubaturen, Materialien und Farbigkeiten der Bebauung sollten auf das historische Umfeld Rücksicht nehmen.

9. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	-	ca. 6.500 m ²
----------------------------	---	--------------------------

Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung Nr. 1 „Taubenberg“ der Stadt Sangerhausen

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Sangerhausen vom 27.03.2025.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat am 22.05.2025 den Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2025 bis zum 01.08.2025 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" im Internet einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift und per E-Mail vorgebracht werden können, am 24.06.2025 im Amtsblatt der Stadt Sangerhausen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Sangerhausen, den

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

6. Die Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Sangerhausen, den _____

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

7. Die Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Sangerhausen, den _____

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

8. Die Außenbereichssatzung Nr. 1 "Taubenberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ im Amtsblatt der Stadt Sangerhausen ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Stadt Sangerhausen, den _____

- Siegel -
Der Oberbürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stadt Sangerhausen, den _____

- Siegel -
Der Oberbürgermeister