

## BEKANNTMACHUNG

### Planverfahren zur Aufstellung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße - Neu“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des o.a. Bauleitplanes beschlossen und somit das gesetzlich erforderliche Planverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem mitveröffentlichten Übersichtsplan ersichtlich.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße - Neu“ der Stadt Bad Sachsa soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden; somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Angaben gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB soll gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Entwurf des o.a. Bauleitplanes und die Begründung können von jedermann eingesehen werden. Fachliche und inhaltliche Erläuterungen und Auskünfte zur o.a. Planung sind innerhalb der Öffnungszeiten oder nach gesonderter Terminabsprache möglich. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder während der Öffnungszeiten bzw. nach gesonderter Terminabsprache mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Auslegungszeitraum: vom 10.01.2022 bis 10.02.2022 |
|---------------------------------------------------|

|         |                                                                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort:    | Stadt Bad Sachsa, Bauamt, Poststraße 3, 1. Etage, Zimmer 1.3, 37441 Bad Sachsa                                                                                            |
| Zeiten: | Montag - Freitag      08.30 Uhr - 12.30 Uhr<br>Montag                    14.00 Uhr - 16.00 Uhr<br>Donnerstag               14.00 Uhr - 17.30 Uhr<br>und nach Vereinbarung |

Zusätzlich können die Planunterlagen auch auf der Homepage der Stadt Bad Sachsa (<http://www.bad-sachsa.com>) unter der Rubrik „Rathaus“ – Ortsrecht (Bebauungspläne) von jedermann eingesehen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß §4a (6) BauGB bei der Beschlussfassung der Stadt Bad Sachsa unberücksichtigt bleiben können.

gez. Quade

**Geltungsbereich der 1. Änderung**

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)  
Maßstab 1:5000

**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

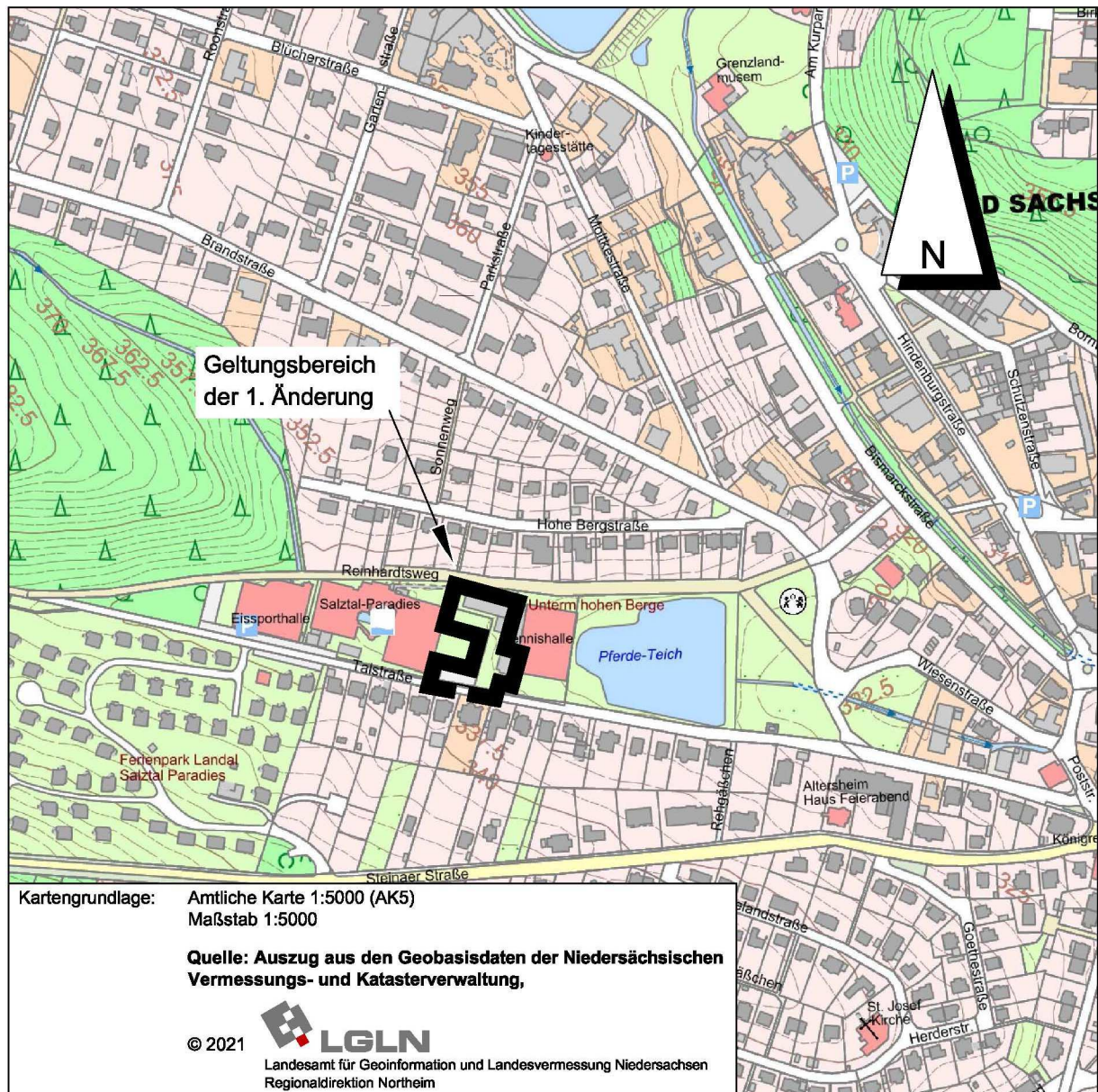
© 2021 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim



# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

|                   |                                             |  |  |
|-------------------|---------------------------------------------|--|--|
| Stand der Planung | gemäß § 13a i.V.m.<br>§§ 3 (2), 4 (2) BauGB |  |  |
| 22.10.2021        |                                             |  |  |

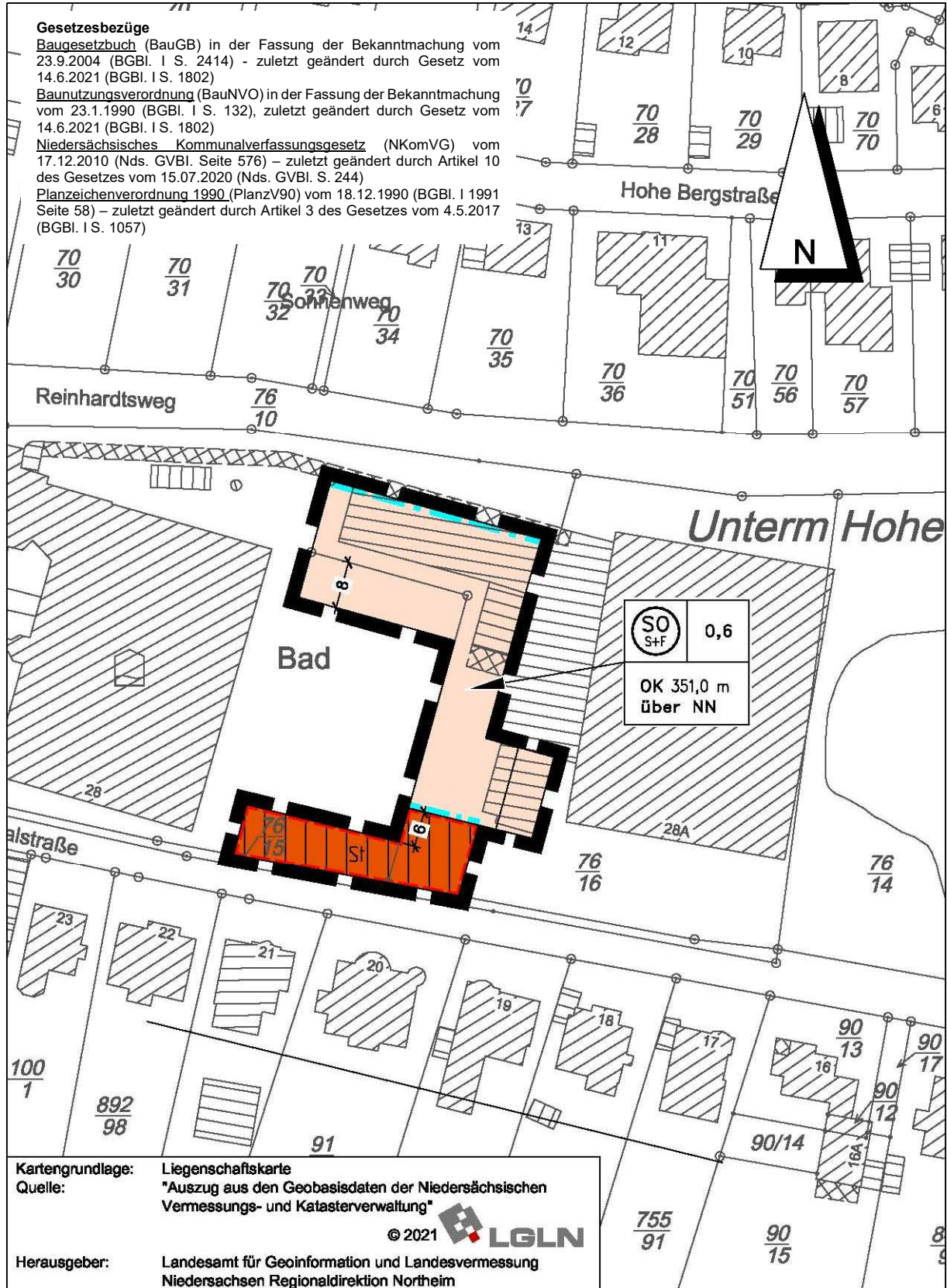
## STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 30A „TALSTRAßE - NEU“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER



# Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße – neu“, 1. Änderung, M 1: 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Sondergebiet, Sport- und Freizeitanlagen  
(§ 11 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 351,0 m über NN Oberkante als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



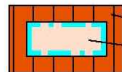
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-  
garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Sport- und Freizeitanlagen sowie Ferienwohnungen mit untergeordneter Gastronomie zulässig (gemäß § 11 BauNVO).
2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe über NN = Normal-Null (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
3. Gemäß § 31 BauGB kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5m überschritten werden.

## HINWEIS

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft ein verrohrter Graben, der bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist (Lageplan im Maßstab 1:50.000 siehe Begründung).

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Sachsa diesen Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße - neu“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Flur: Flur

Gemarkung: Bad Sachsa

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 060-L4-161-2021, Stand vom ).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Osterode, den (Ort) (Datum)

LGLN RD Northeim - Katasteramt Osterode  
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2021

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

#### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A „Talstraße - neu“ in der Kernstadt Bad Sachsa beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich westlich der Stadtmitte zwischen dem Reinhardtsweg im Norden und Talstraße im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Raumordnungsplanung**

Nach den Darstellungen des derzeit noch geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 1998 (RROP) für den ehemaligen Landkreis Osterode am Harz wird Bad Sachsa als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr festgelegt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlagen“ dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

#### **2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)**

Der Bebauungsplan setzt bislang ein sonstiges Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Höhe von 361,0 m Über NN bebaut werden darf. Dieses Maß entspricht einer Bauhöhe von 13,30 m über der Oberkante der Talstraße an der Nordwestecke des Grundstücks Talstr. 26. Eine zusätzliche Bauhöhe von 5 m ist in bestimmten Fällen zulässig.

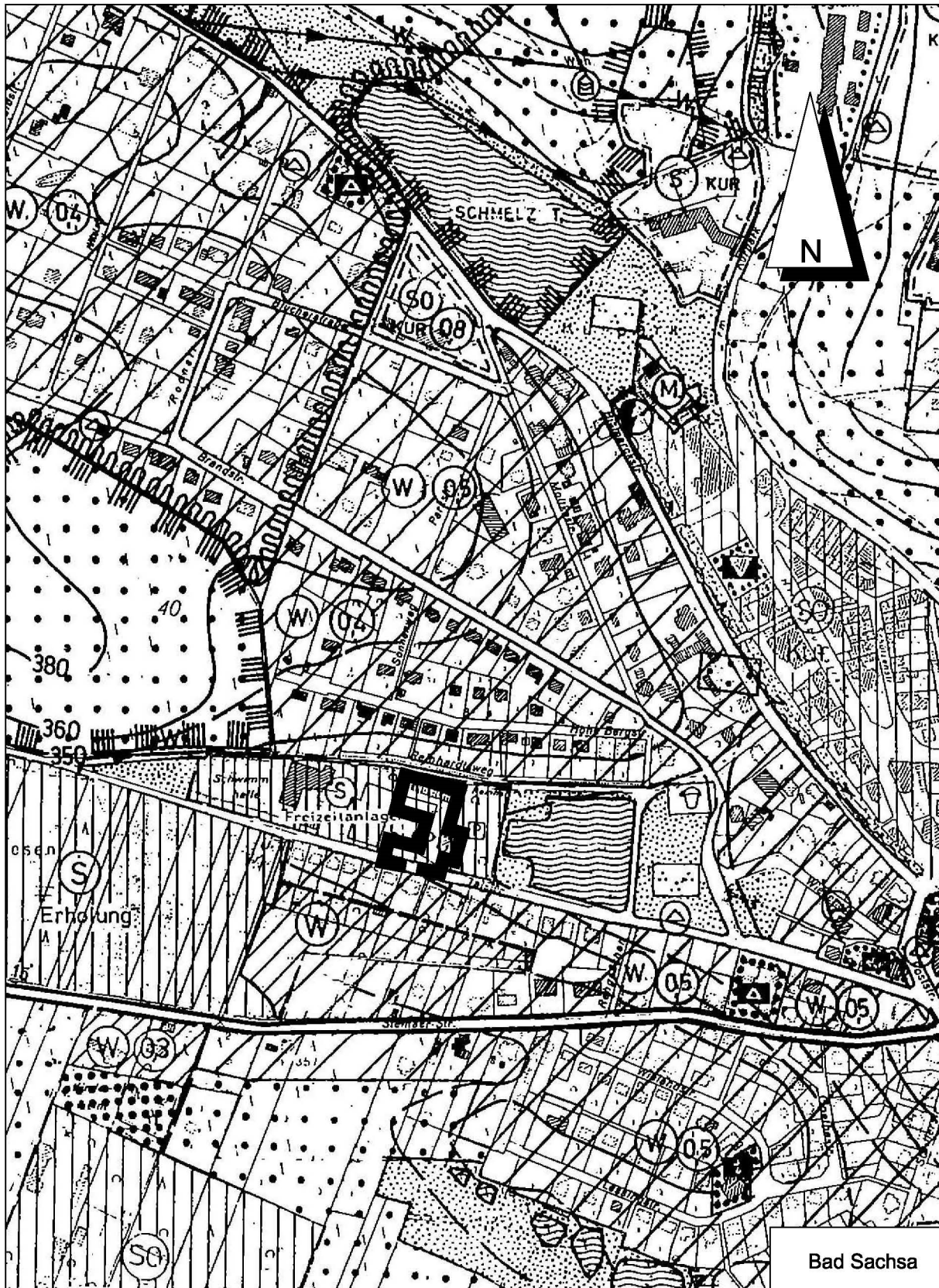
Im Süden ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

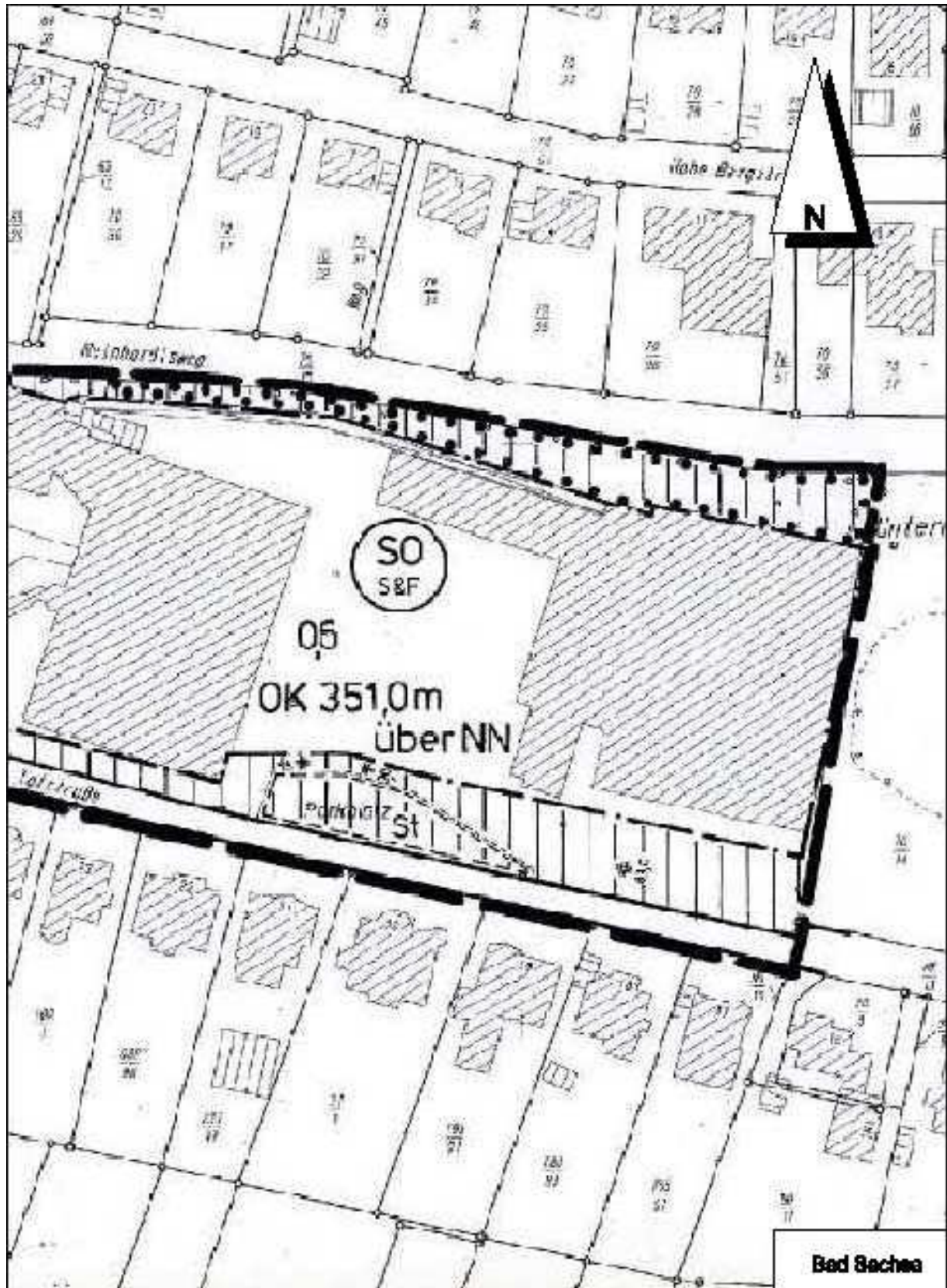
Es wird weiterhin festgelegt, dass im gesamten Plangebiet mindestens 26 standortheimische Laubbäume anzupflanzen sind. Diese Festsetzung ist bereits erfüllt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

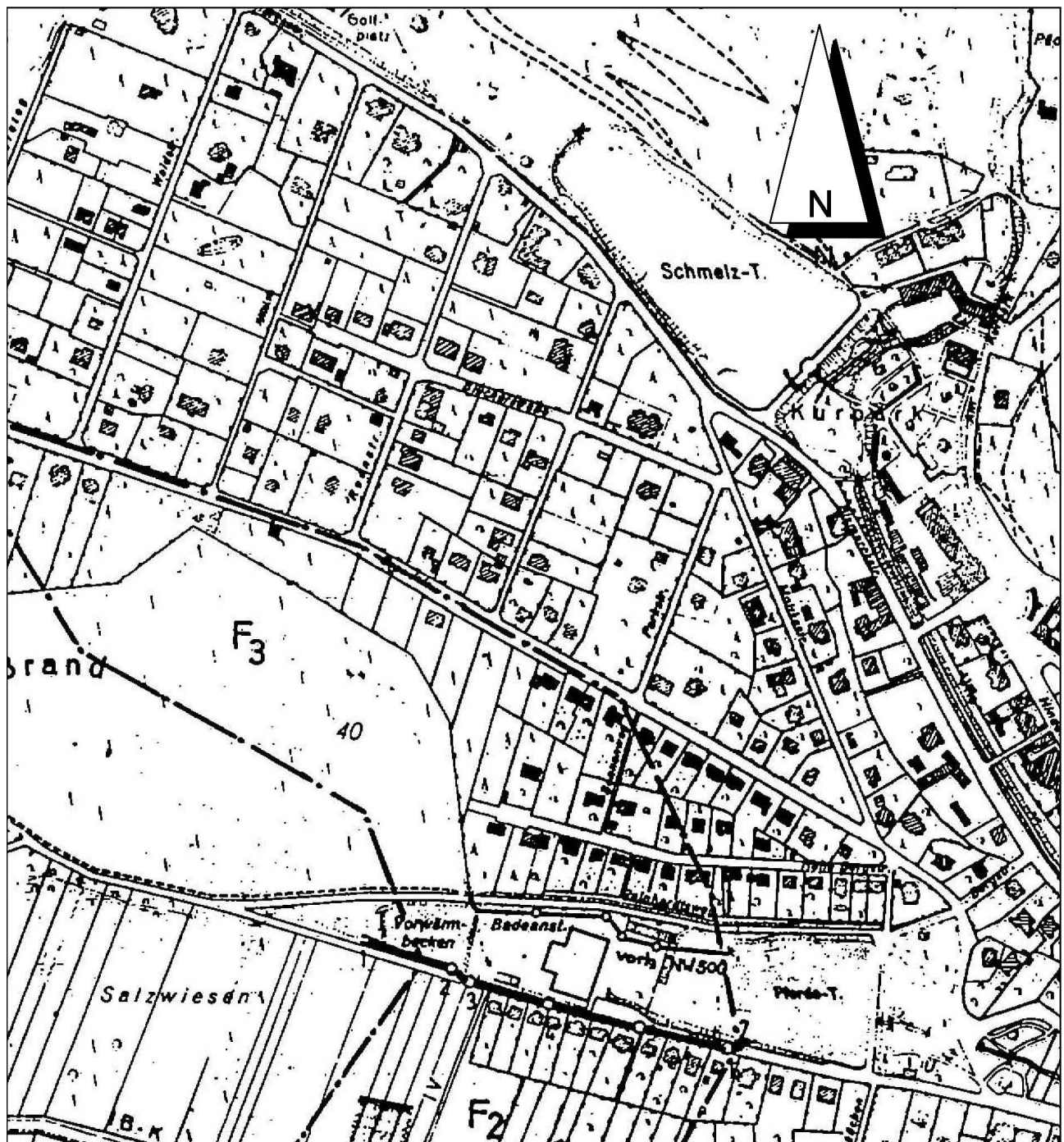


Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000











#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bereits weitgehend bebaut. Der Freibereich wird als Grünanlage genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Planänderung sollen zusätzlich Ferienwohnungen in diesem Bereich des Salztalparadieses eingerichtet werden können, um einen entsprechenden Bedarf zu decken und damit die Entwicklungsfähigkeit der Gesamtanlage zu unterstützen. Damit werden die raumordnerischen Ziele zugunsten der Erholung und des Fremdenverkehrs unterstützt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, so dass keine weitergehende Bebauung ermöglicht wird, als dies bislang der Fall ist.

Da aufgrund der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ein entsprechender Stellplatzbedarf entsteht, der in unmittelbarer Nähe gedeckt werden sollte, wird zusätzlich zur unveränderten überbaubaren Fläche eine entsprechende Fläche für Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird für den sehr eng gefassten Änderungsbereich nicht übernommen, da sie für den gesamten Planbereich bereits umgesetzt wurde.

Belange des Klimaschutzes sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Innenentwicklung Bad Sachsas an dieser Stelle gefördert werden. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann danach im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

### 4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

#### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

#### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A

„Talstraße – neu“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.  
Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister