

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61 26 06/11

Bad Sachsa, 23. August 2023
Ric/-

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. 58/23 zu TOP 7.

über den

☒	Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss	-	Sitzung vom	04.09.2023, TOP 7.
☐	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	-	Sitzung vom	.2023, TOP
☐	Umwelt- und Forstausschuss	-	Sitzung vom	.2023, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss	-	Sitzung vom	.2023, TOP
☐	Tourismusausschuss	-	Sitzung vom	.2023, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom	18.09.2023, TOP <u>5</u>

Betreff

Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

- 1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**
- 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa**

Beschlussvorschlag zu 2.):

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung, die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa.

Begründung:

- 1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 27.02.2023 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der o.a. Bauleitpläne beschlossen.

Die von der Aufstellung der Bauleitpläne berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben

vom 20.03.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.04.2023 aufgefordert.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 16.03.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen. Der Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung wurde zum Zweck der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 im Bauamt der Stadt Bad Sachsa zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während der Darlegungsfrist bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen eingegangen.

Avacon AG, Salzgitter, 21.3.2023

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Diese Ansicht gibt den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Bei Abweichung schicken Sie uns den richtigen Bereich zu. Eine weitere Bearbeitung des Vorgangs ist erst nach Eingang der richtigen Informationen Ihrerseits erst möglich.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserversorgerverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.4.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege (siehe Anlage).

Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten sind jederzeit sicherzustellen.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Realisierung eines Anschlusses der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude, kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800

33 01903 erfragt werden.

Da zur Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, sind vertragliche Vereinbarungen mit den künftigen Eigentümern und ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen vor der Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom erforderlich.

Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

Für den zukünftigen Schriftverkehr, benutzen Sie bitte weiterhin die folgende Adresse des zentralen E-Mail-Postfaches der Bauleitplanung: T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de

Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so zur Kenntnis genommen.

Harz Energie Netzgesellschaft, Osterode am Harz, 14.4.2023

Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Nachstehend unsere Anregungen und Bedenken.

Gasversorgung:

Unsere vorhandenen Gasversorgungsleitungen befinden sich in den Straßen „Schützenstraße“, „Pfaffenwiese“ und „Pfaffenberg“ im Bereich der erschlossenen Wohnbebauung. Im „Bornweg“ verläuft eine Gas-Hochdruckleitung, die jedoch nicht für den Anschluss von Gas-Netzanschlüssen genutzt werden kann.

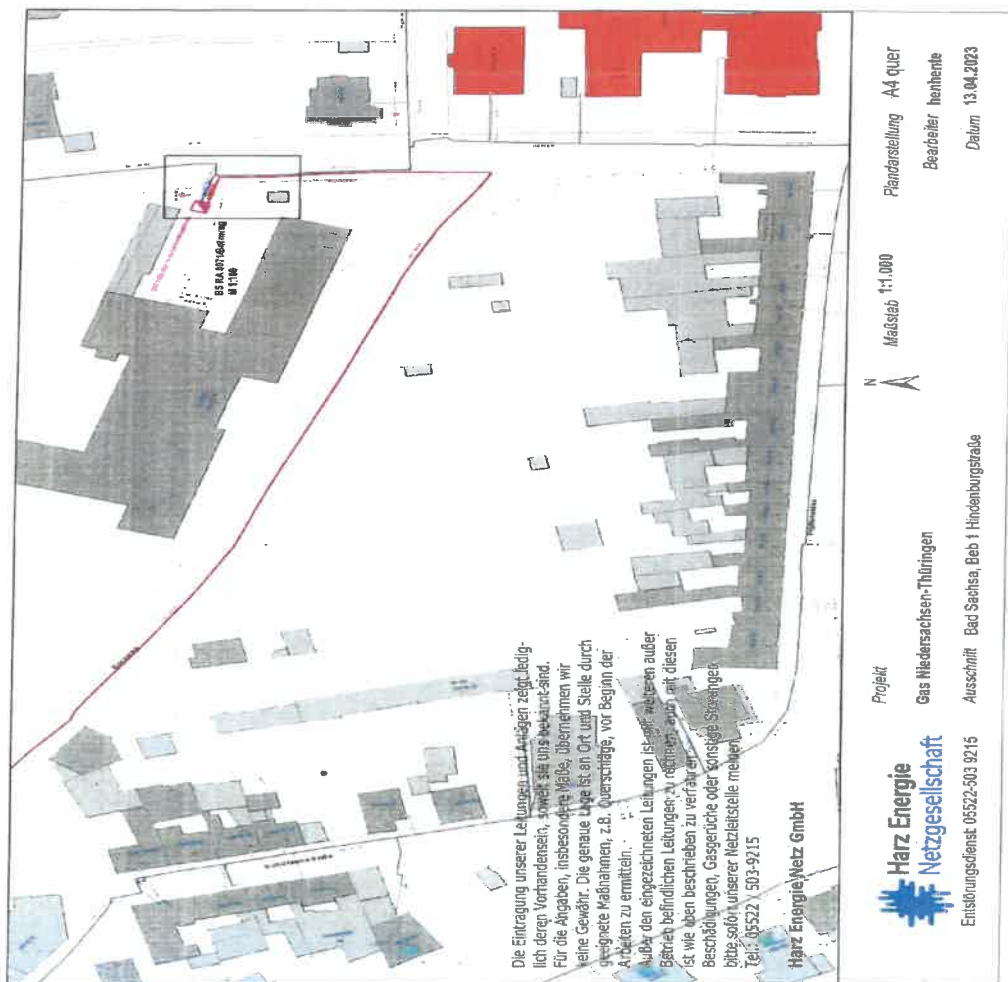
Wir haben für die Planfläche mit angenommenen Werten aus vergleichbaren Wohngebieten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und kommen leider zu dem Ergebnis, dass eine Erschließung der geplanten Erweiterungsfläche unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht durchführbar wird. Es wird daher von einer Erschließung des „Bornweges“ mit Erdgas von unserer Seite abgesehen. Wir bedauern, keine positive Rückmeldung geben zu können.

Die Anbindung der geplanten Wohnhäuser kann aufgrund der geschlossenen Bebauung nicht aus der „Pfaffenwiese“ erfolgen. Eine Anbindung könnte nur aus dem Bereich „Pfaffenberg“ erfolgen, wobei hier zu Lasten der Antragssteller relativ lange Versorgungsleitungen für die Gas-Netzanschlüsse zu verlegen wären. Wir bitten um ein frühzeitiges Abstimmungsgespräch sofern von den Anliegern ein Gas-Netzanschluss gewünscht wird.

Allgemeines

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bestandspläne Den Bestandsplan fügen wir rein für eigene Planungszwecke bei. Tätige Baufirmen und Grundstückseigentümer erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.

Als Ansprechpartner steht Ihnen für die Gasversorgung Herr Kevin Wagner, Tel. 05524 / 850636 zur Verfügung.



Beschlussvorschlag:

Das wird zur Kenntnis genommen und beachtet werden, betrifft jedoch nicht die Inhalte der Bebauungsplanänderung selbst.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 26.4.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Laut den Datengrundlagen des LBEG sind die Flächen des Plangebietes als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen. Der langjährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Boden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Nähere Informationen zu den Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

Beschlussvorschlag:

Darauf wird in der Begründung hingewiesen werden.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts bis 600m Entfernung sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24.110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS R Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Beschlussvorschlag:

Das wird zur Kenntnis genommen. Aus dem genannten Kartenmaterial können keine Belastungen entnommen werden.

Landkreis Göttingen, 28.04.2023

Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:

Fachbereich Bauen

Städtebau

-Zur Begründung S. 5:

Es handelt sich um einen Ausschnitt der 6. Änderung, nicht der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1.

Beschlussvorschlag:

Das ist richtig und wird korrigiert.

Fachbereich Bauen

Städtebau

-Zur Begründung S. 6, 3.:

1. Der Planentwurf der 11. Änderung sieht für den südlichen Bereich des „SO Kur“ keine maximale Traufhöhe vor, es gibt also keine allgemeine Festlegung auf max. 6,0 m, wie in der Begründung ausgeführt wird.

Beschlussvorschlag:

Das ist missverständlich formuliert. Gemeint ist der überwiegende nördliche Bereich, in dem die Traufhöhe festgesetzt war und beibehalten bleiben soll.

Fachbereich Bauen

Städtebau

2. Die laut Begründung mit der 11. Änderung nicht veränderte ÖBV weicht in dem vorgelegten Entwurf von der 6. Änderung ab – ist also auch Gegenstand der 11. Änderung.

Beschlussvorschlag:

Das betrifft die Ausnahmeregelungen, die ergänzt und konkretisiert wurden. Dies wird in der Begründung so erwähnt werden.

Fachbereich Bauen

Städtebau

- Das Planzeichen „Stellung der baulichen Anlagen“ in der Planzeichenerklärung auf der Planunterlage findet sich nicht in der Planzeichnung. Dies ist zu korrigieren und ggfls. in der Begründung zu erläutern.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen befindet sich tatsächlich in der Planzeichnung, ist aber extrem klein geraten. Es wird vergrößert, so dass es allgemein sichtbar wird.

Fachbereich Bauen

Städtebau

-Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2. des Planentwurfs:

In der Begründung sollte klargestellt werden, dass Überschreitungen der GRZ i.S.d § 19 Abs. 4. Satz 1, Halbsatz Baunutzungsverordnung (BauNVO¹ durch die Festsetzung Nr. 2 nicht ausgeschlossen werden, sondern nur geringfügige Überschreitungen i.S.d 2. Halbsatzes.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Fachbereich Umwelt

Naturschutzbehörde

Naturschutz allgemein

Hinweis: Die Darstellung der Baugrenze im B-Plan fehlt abschnittsweise.

Beschlussvorschlag:

Sie fehlt nicht, sondern sie verlässt gewissermaßen den Geltungsbereich der 11. Änderung und führt außerhalb weiter.

Bodenschutzbehörde

Der Text zu Nr. 4.1 der Begründung trifft nicht zu. Im Bereich des B-Plans sind zwar keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2 V, VI BBodSchG bekannt, jedoch ist zu beachten, dass die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet sind, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat. Diese besitzen oft hohe Metallgehalte: Neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff „Schwermetalle“ zusammengefasst.

Nach derzeitiger Kenntnislage liegt das Gebiet des B-Plans in einem Bereich, in dem deutlich erhöhte Schwermetallgehalte im Boden festzustellen sind und somit eine Überschreitung bodenschutzrechtlicher Prüfwerte gem. § 8 Abs. 1 Ziffer 1 Bundes-Bodenschutzgesetz² grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Bezüglich des Wirkungspfades „Boden - Mensch“ und der Nutzungsart „Wohngebiete“ (Anhang 2, Ziffer 1.1 und 1.4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung³) wird für den unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine Wertüberschreitung jedoch nicht erwartet.

Generell dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nur unter

bestimmten Bedingungen verwertet werden. Insbesondere dürfen sie nicht auf Grundstücke verbracht werden, deren Schwermetallgehalte im Boden geringer sind, als die am Entstehungsort (Verschlechterungsverbot).

Das bedeutet insbesondere auch, dass möglicherweise benötigter Fremdboden hinsichtlich seiner Schwermetallbelastung nicht zur Verschlechterung der Bodensituation am Ort des Bauvorhabens führen darf.

Es wird angeregt, den B-Plan und seine Begründung um entsprechende Hinweise zu ergänzen.

1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert

2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. d. zzt. gelt Fassung

3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, BGBl. I S. 1554, i. d. zzt. geltenden Fassung.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 28.3.2023

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung „mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>.

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden

Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

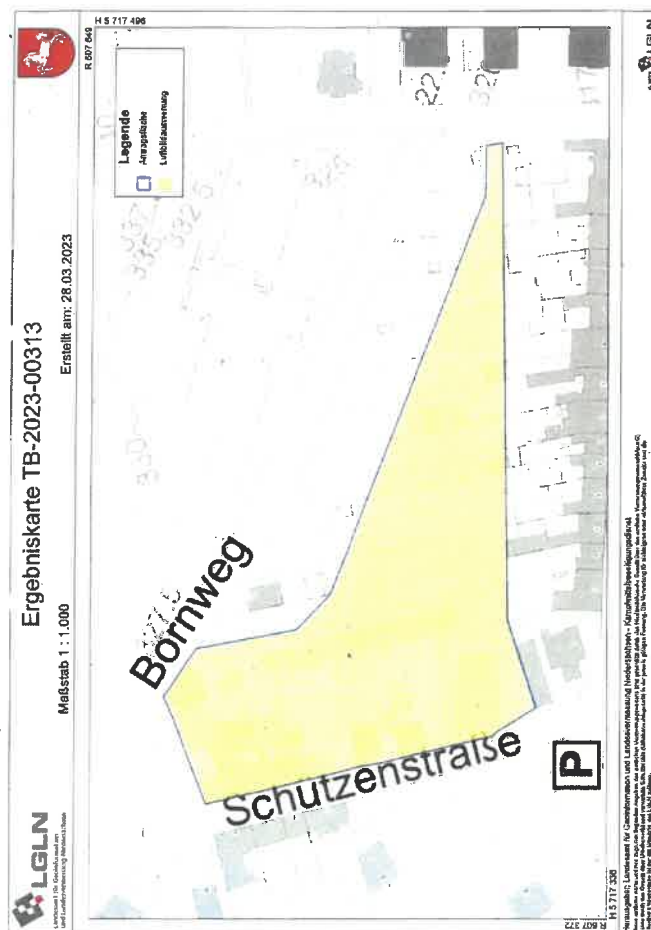
Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen; da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Beschlussvorschlag:

Das wird in der Begründung so dargestellt werden.

Stadtwerte Bad Sachsa, 17.4.2023

Zu der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im beschleunigten Verfahren, haben wir keine Bedenken. Wir möchten jedoch folgenden Hinweis äußern:

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf ein bereits erschlossenes Gebiet. Ein mögliches Anschlussbegehren eigenständiger Netzanschlüsse für die Strom- und Trinkwasserversorgung von neuer Bebauung an bereits versorgten Grundstücken in „zweiter Reihe“, könnte unter Umständen ablehnend beschieden werden, bzw. bedarf einer jeweiligen Einzelfallprüfung.

Beschlussvorschlag:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Inhalte der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 24.4.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Beschlussvorschlag:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken oder Anregungen hervorgebracht:

Bundeswehr, Bonn
Bundespolizeidirektion Hannover
Kreishandwerkerschaft Osterode
Polizeidirektion Göttingen

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen bzw. Bedenken kann nunmehr der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden.

Quade

Quade
Bürgermeister

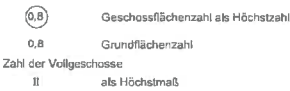
Anlage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

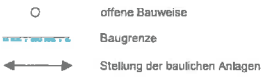


MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

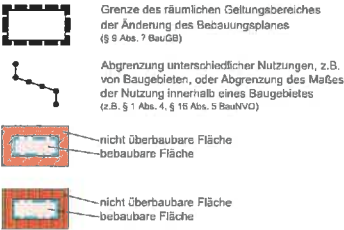


Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt:
TH 5,00-6,00m Traufhöhe als Höchstmaß

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



SONSTIGE PLANZEICHEN



Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet „Kur“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen des Kurbetriebes
 - Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen
 - Schank- und Spisewirtschaft
 - Kinos
 - Büros, Praxen
 - Einzelhandelsgeschäfte unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels
 - Wohnungen mit Ausnahme von Wohnheimen
- Der Halbsatz „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.
- Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zweighäuser und für Dachaufbauten einschließlich Giebeln und Dacherschneitten, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

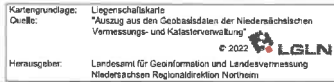
Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anbauten und Verbindungsbauten, jeweils in eingeschossiger Bauweise sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 56) in der zuletzt geltenden Fassung



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (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 diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Hindenburgstraße“, 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 11. 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
Gemarkung: Bad Sachsa
Flurstücke: 1, 2, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
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 (Stand vom 4.11.2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Osterode am Harz, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im JANUAR 2023



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 11. 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 der 11. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 11. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 11. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 11. Änderung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 11. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 11. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

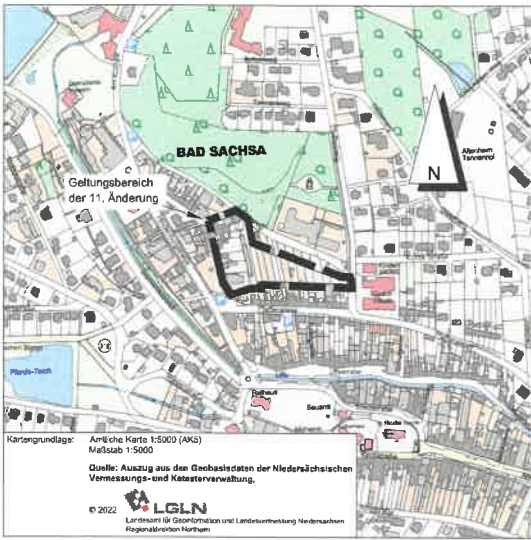
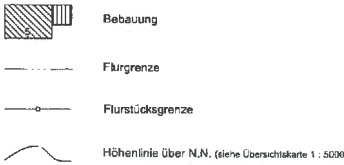
Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

BAD SACHSA

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

HINDENBURGSTRASSE,
11. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

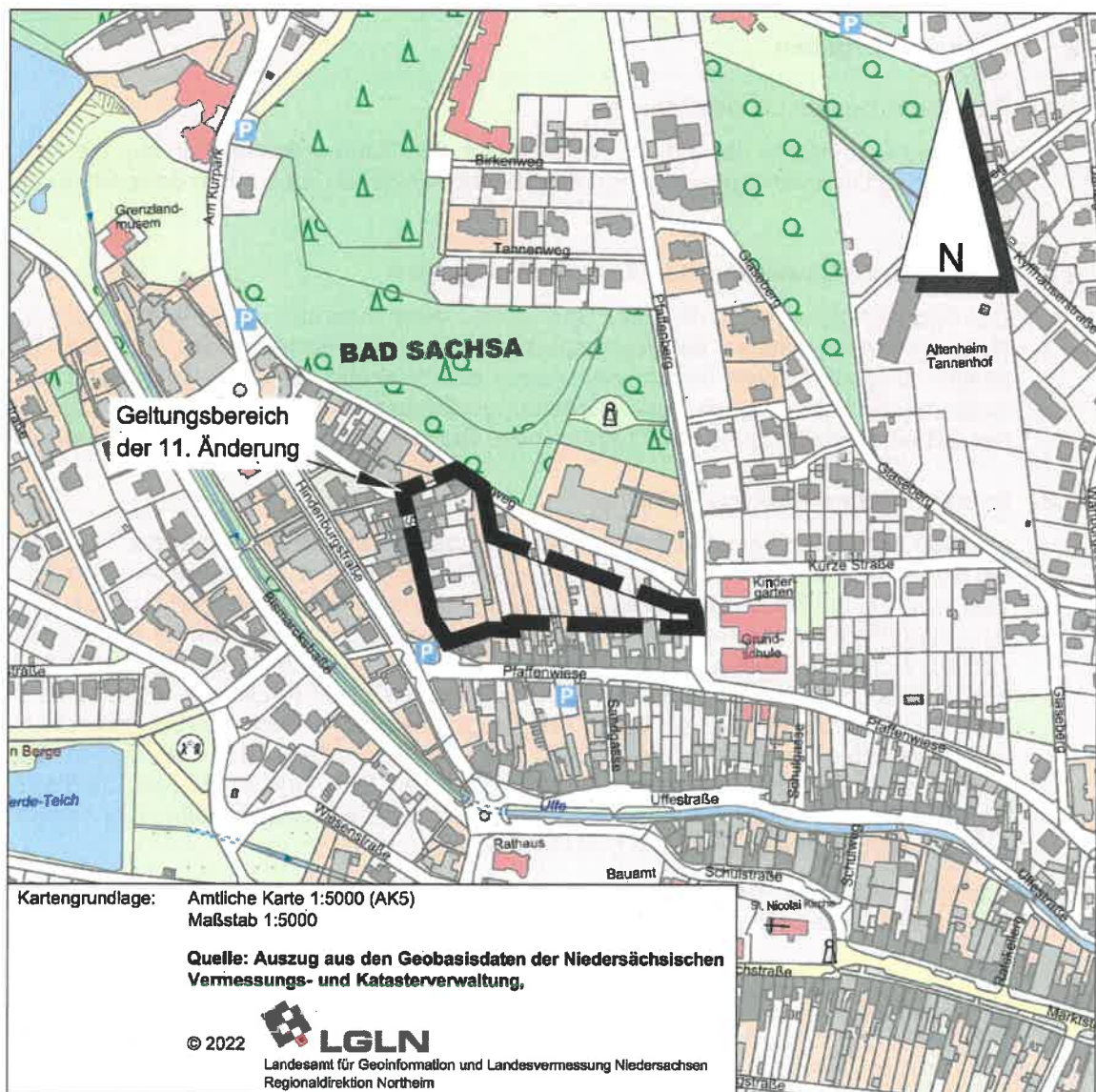
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB				
ausgegeben am 11.1.2023 / ODE	bestätigt am 4.5.2023 / ODE				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
4.5.2023			

STADT BAD SACHSA
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„HINDENBURGSTRAßE“, 11. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Bad Sachsa zwischen Schützenstraße und Bornweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

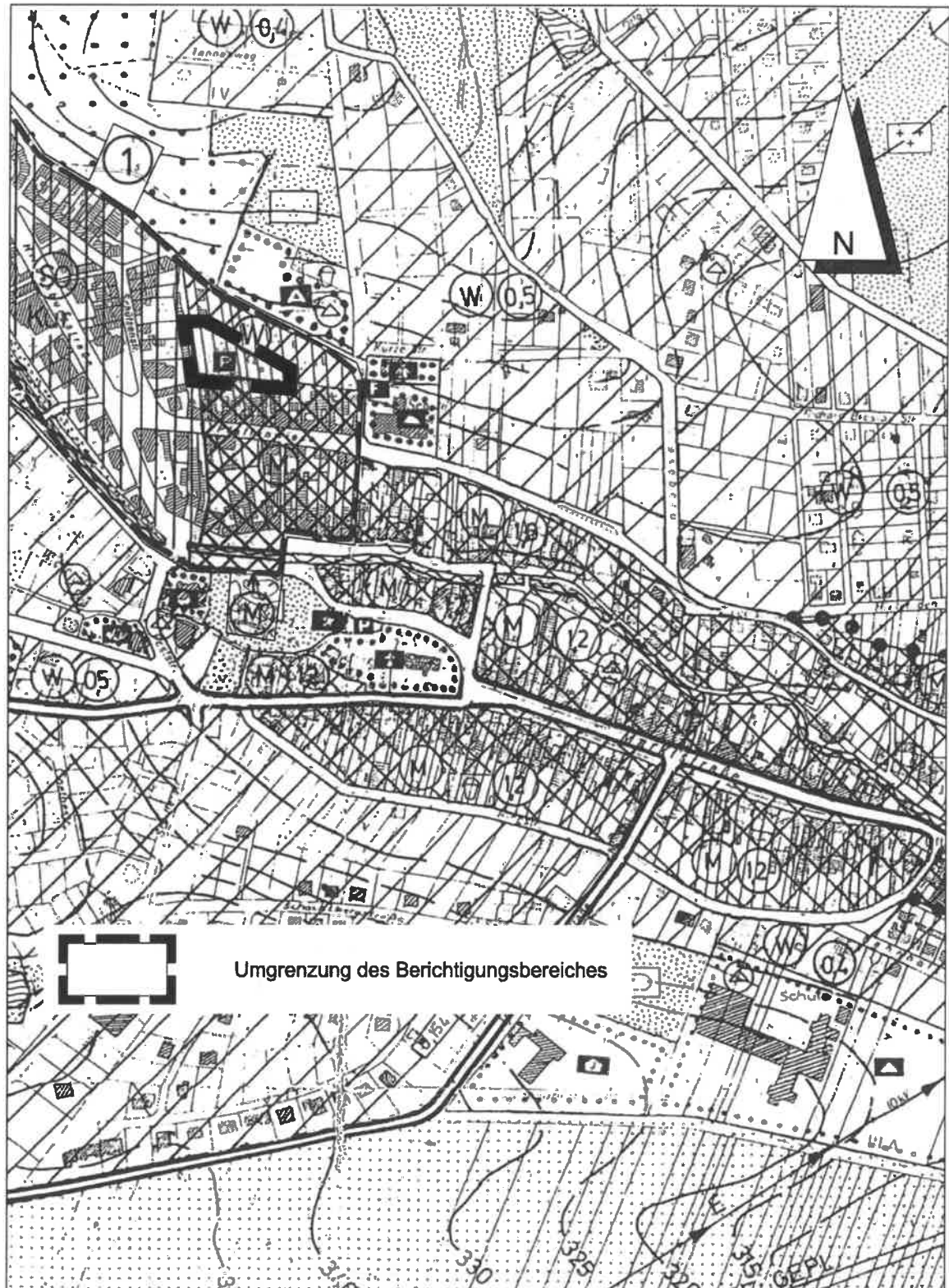
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist innerhalb seiner 4. Änderung für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie östlich angrenzend eine Verkehrsfläche für einen Parkplatz aus. Aufgrund der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen. Diese Berichtigung wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

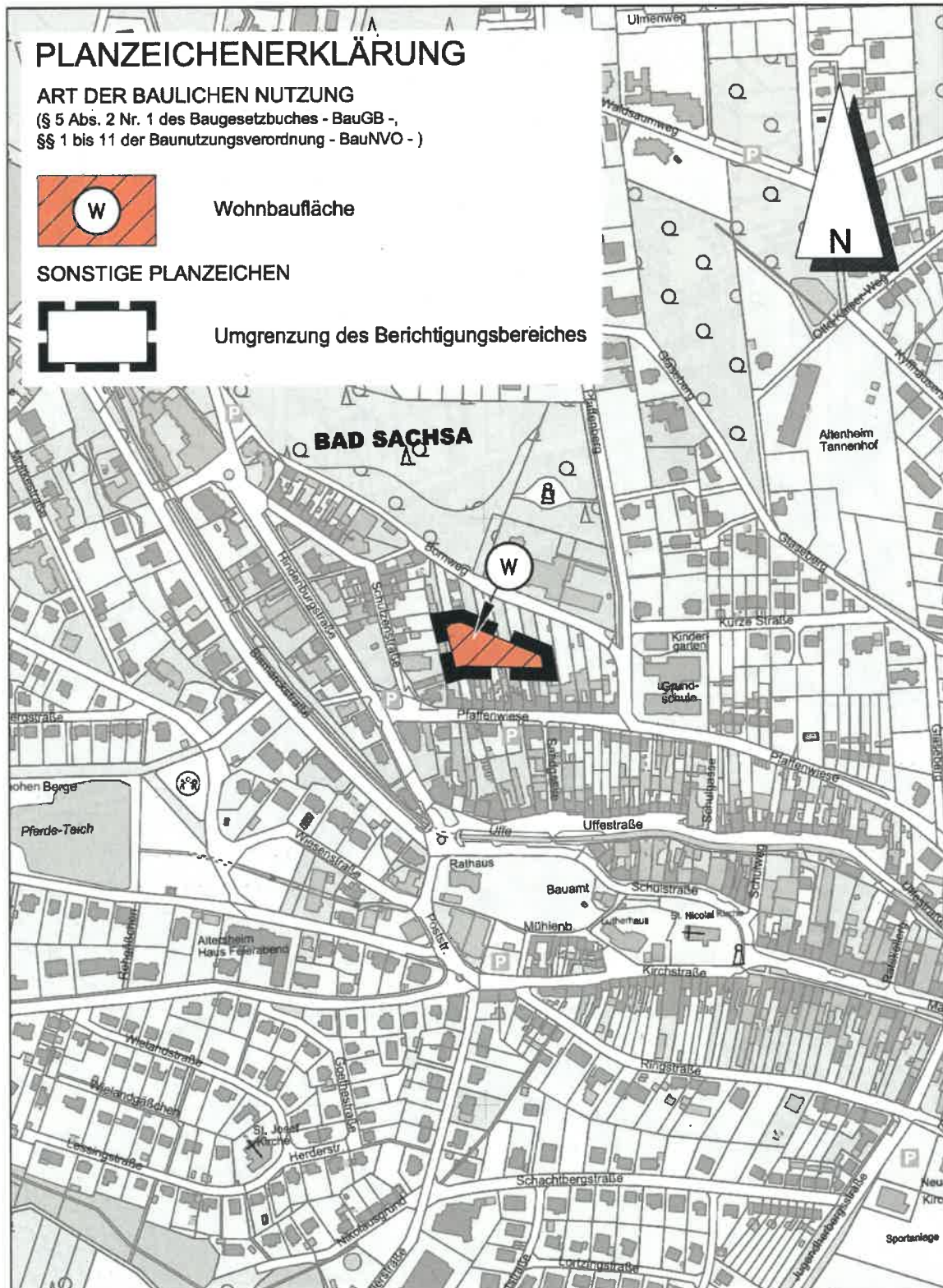
In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Bereich seiner 11. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,7, im Süden led0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird hier eine Hauptfirstrichtung bestimmt, die parallel zur westlich angrenzenden Schützenstraße verläuft. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen ist ausgeschlossen. Die Traufhöhe ist mit Ausnahme für das durch Knotenschnur abgeteilte südliche Sondergebiet mit 5,0 bis 6,0 m festgelegt. Die überbaubare Fläche erstreckt sich in verhältnismäßig geringer Tiefe entlang der Schützenstraße; der rückwärtige Bereich beinhaltet eine Fläche für Garagen als Nebenanlagen. Eine Örtliche Bauvorschrift erfordert Satteldächer innerhalb mit einem bestimmten Neigungsbereich, beinhaltet aber etliche Ausnahmen für besondere Gebäude und Gebäudeteile.

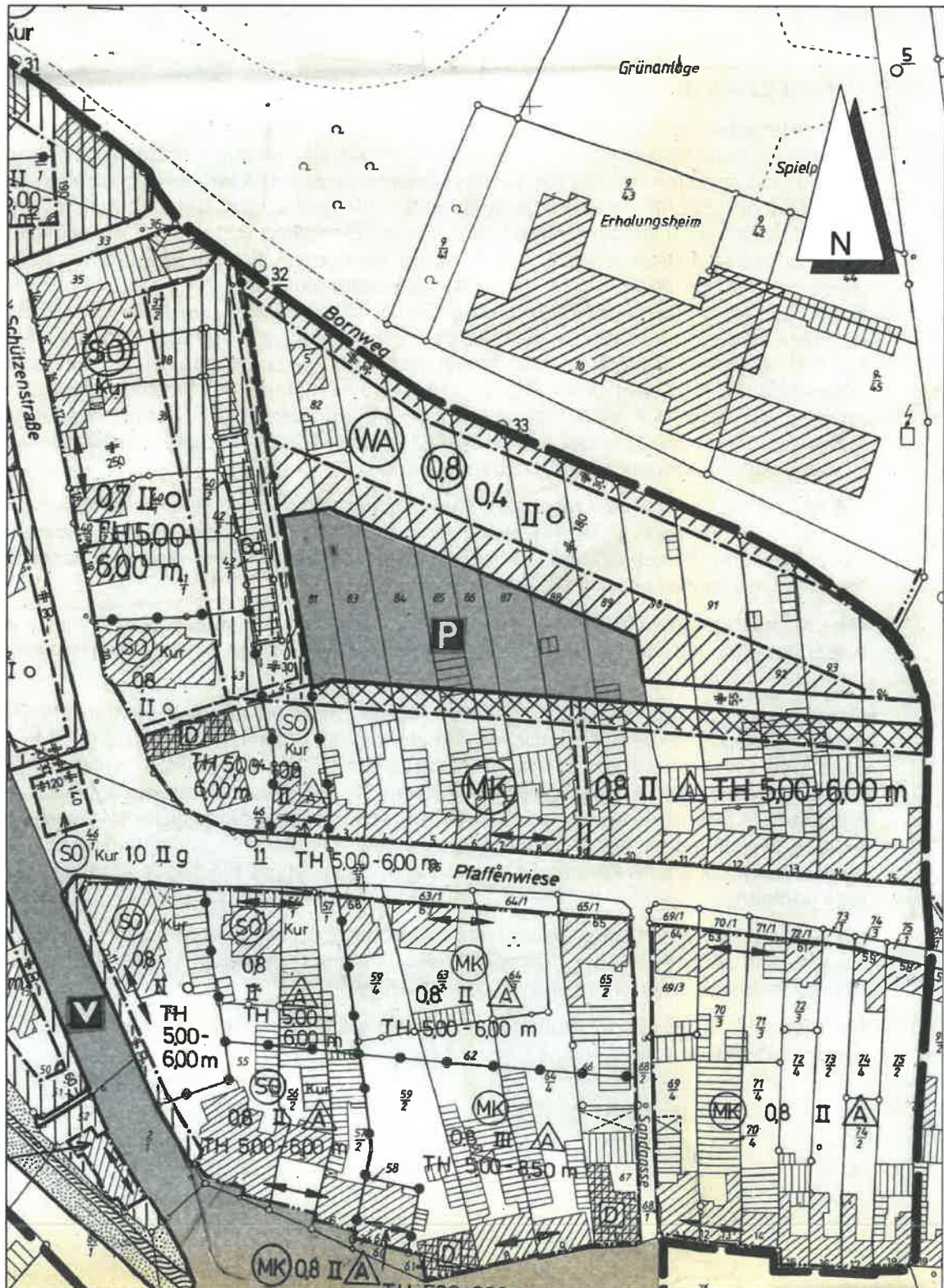
Ein entsprechender Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung,
Maßstab 1: 5.000**



Berichtigung Flächennutzungsplan, Maßstab 1: 5.000





2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Bauland bzw. Parkplatz festgesetzt. Das Sondergebiet ist intensiv bebaut, während das bisherige Parkplatzgelände nach wie vor als Gartenland genutzt wird. Einzelne Gartenhäuser sind vorhanden; ansonsten handelt es sich um Grasland.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Sondergebiet soll die verhältnismäßig schmale überbaubare Fläche erweitert werden, um eine bauliche Nutzung durch Hauptgebäude auch im rückwärtigen Bereich zuzulassen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten unverändert; es wird zur Klarstellung allerdings der Begriff Ferienwohnungen unter den zulässigen Beherbergungsbetrieben ergänzt, auch wenn sie auch ohnedies zulässig sein sollten (Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 20.5.1987 – Aktenzeichen 1 A 124/86, BRS Nr. 37). Lediglich die maximale Traufhöhe wird im nördlichen Sondergebiet wie bislang allgemein mit 6,0 m festgelegt, um dort eine nachvollziehbare Einheitlichkeit zu gewährleisten. Zusätzlich wird ein notwendiger Höhenbezug in die textliche Festsetzung zur Traufhöhe eingefügt, der sich so, wie in jedem Bauantrag erforderlich, auf den gewachsenen Boden bezieht. Ein allgemeiner Höhenbezug ist auf Grund der Höhenungleichheit des Geländes nicht sinnvoll möglich, so dass hier eine individuelle Lösung erforderlich ist. Zur Klarstellung wird festgelegt, dass Einzelhandel keine Großflächigkeit erreichen darf, weil hierfür andere Planungsanforderungen gestellt werden müssten.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen um bis zu 50 % ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Die darüber hinaus geringfügige Überschreitung dieses Maßes ist jedoch ausgeschlossen, um eine zu weitgehende Versiegelung im Planbereich zu vermeiden.

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen parallel zur Schützenstraße wird aus der bisherigen Planung übernommen, weil an dem entsprechenden Planungsziel festgehalten wird.

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz ist nicht angelegt worden. Der Bedarf hierfür ist entgegen der ursprünglichen Annahme nicht entstanden, so dass die dafür vorgesehene Fläche nunmehr in das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden soll. Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, die überbaubaren Flächen werden zusammengeführt, so dass eine einheitliche und zusammenhängende Nutzbarkeit geschaffen wird. Eine innere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls können Erschließungen rückwärtiger Flächen auf privater Grundlage erfolgen.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift werden ebenfalls übernommen und sind nicht Gegenstand einer Änderung. Lediglich die Ausnahmeregelungen werden entsprechend den aktuellen Anforderungen ergänzt bzw. präzisiert.

Die Planung unterstützt die raumordnerische Vorgabe der angestrebten Nachverdichtung des Innenbereichs.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 11. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Jedoch ist laut Landkreis Göttingen zu beachten, dass die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet seien, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt habe. Diese besitzen oft hohe Metallgehalte; neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff „Schwermetalle“ zusammengefasst.

Nach derzeitiger Kenntnislage liege das Gebiet des B-Plans in einem Bereich, in dem deutlich erhöhte Schwermetallgehalte im Boden festzustellen seien und somit eine Überschreitung bodenschutzrechtlicher Prüfwerte gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 Bundes-Bodenschutzgesetz² grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Bezüglich des Wirkungspfades „Boden - Mensch“ und der Nutzungsart „Wohngebiete“ (Anhang 2, Ziffer 1.1 und 1.4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) werde für den unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung eine Wertüberschreitung jedoch nicht erwartet.

Generell dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nur unter bestimmten Bedingungen verwertet werden. Insbesondere dürfen sie nicht auf Grundstücke verbracht werden, deren Schwermetallgehalte im Boden geringer seien, als die am Entstehungsort (Verschlechterungsverbot).

Das bedeute insbesondere auch, dass möglicherweise benötigter Fremdboden hinsichtlich seiner Schwermetallbelastung nicht zur Verschlechterung der Bodensituation am Ort des Bauvorhabens führen dürfe.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von	0,8700 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	0,3832 ha
Sondergebiet Kur	0,4868 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hindenburgstraße“

vom 27.3.2023 bis einschließlich 28.4.2023

gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister