

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: **61 26 35/02**

Bad Sachsa, 07. März 2022

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. **02/22** zu TOP **7**

über den

☒	Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss	-	Sitzung vom	07.03.2022, TOP 4.
☐	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	-	Sitzung vom	.2022, TOP
☐	Umwelt- und Forstausschuss	-	Sitzung vom	.2022, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss	-	Sitzung vom	.2022, TOP
☐	Tourismusausschuss	-	Sitzung vom	.2022, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom	16. 03 .2022, TOP 9a

Betreff

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

- 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße Neu“ 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 16.12.2021 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des o.a. Bauleitplanes beschlossen.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.2022 aufgefordert.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 23.12.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen. Der Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung wurde zum Zweck der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 10.02.2022 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 folgende Stellungnahmen eingegangen:

Avacon AG, Salzgitter, 7.1.2022

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

Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, 13.1.2022

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 Kriegsluftbilder 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: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

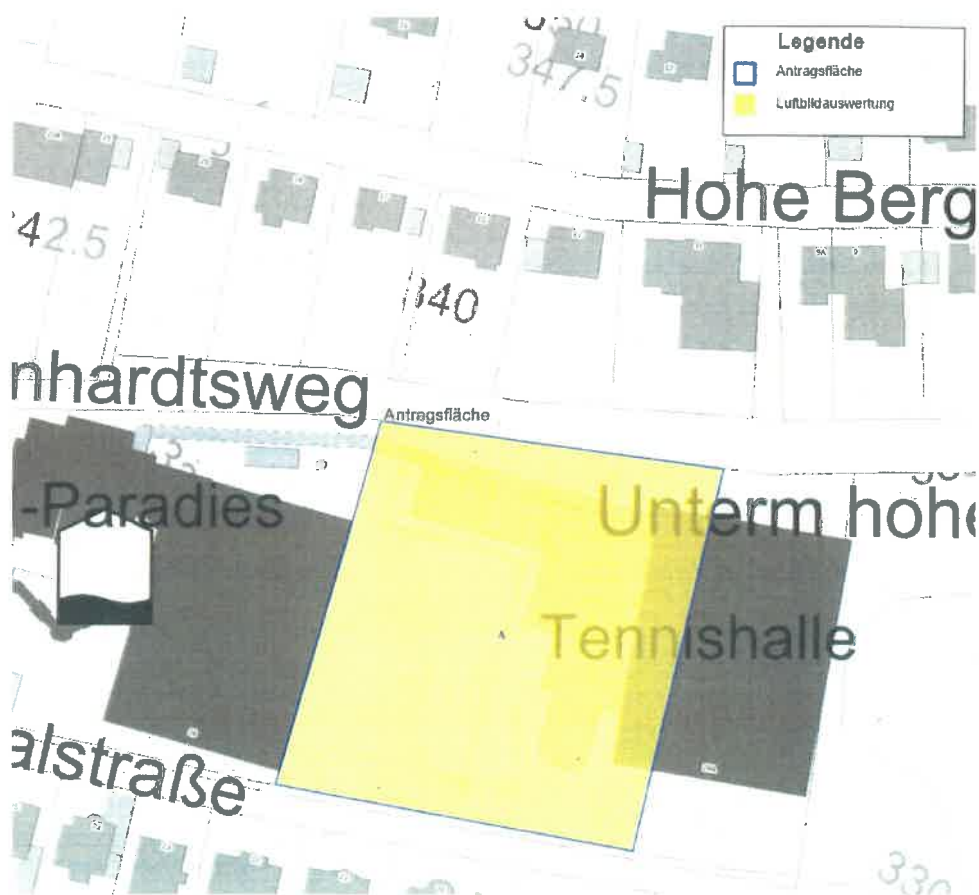
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

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.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Beschlussvorschlag:

Dies wird in der Begründung so dargestellt.

Stadtwerke Bad Sachsa, 17.1.2022

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A im beschleunigten Verfahren, möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Im Planbereich befindet sich (neben der das betreffende Objekt versorgenden Trinkwasser- und Elektrizitätshausanschlüsse) ein 20 kV Mittelspannungskabel mit Steuerkabel auf dem Grundstück. Die Leitungstrasse ist für Unterhaltungsarbeiten „zugänglich“ zu halten und darf nicht überbaut oder

überpflanzt werden. Sie verläuft unmittelbar parallel an der Grundstücksgrenze entlang und ist in der Anlage dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Das ist durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Harz Energie Netz GmbH, Osterode am Harz, 1.2.2022

Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gasversorgung

Die Planänderung sieht ein zusätzliches Angebot an Ferienwohnungen sowie eine Entwicklungsfähigkeit der Gesamtanlage vor. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, es müssen jedoch Versorgungsanlagen der vorhandenen Gebäude berücksichtigt werden.

Vorhandene Tennishalle

In der Talstraße befindet sich eine Gasregelanlage sowie eine Niederdruckleitung zur Versorgung der dortigen Anlieger. Von der Talstraße aus verlaufen auch Gas- Netzanschlüsse in das Plangebiet z.B. zur Tennishalle. Der Bestand muss weiterhin gesichert bleiben.

Sollten im Rahmen der Erweiterung auch Änderungen an Versorgungsanlagen erforderlich werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung im Vorfeld. Ob die Dimensionierung und der vereinbarte Leistungsbezug der Anschlüsse für die künftige Nutzung ausreichend sein wird, müsste durch einen Planer überprüft werden. Die Netzanschlüsse und Zähleinrichtungen sind bei einem Umbau unbedingt im Vorfeld zu sichern und abzulesen.

Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote.

Allgemein

Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Gasleitungen müssen für Kontrollen und Inspektionen jederzeit frei zugänglich sein. Die Bestandspläne legen wir Ihnen für Planungszwecke bei. Tätige Firmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft. Während der Bauarbeiten sind die Anlagen nach den Regeln der Technik zu sichern.

Zwecks Abstimmung steht Ihnen unser Netzmeister, Herr Müller (Tel. 05524 / 850637) gern zur Verfügung. Bei Fragen sind wir gern für Sie da.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so zur Kenntnis genommen und ist durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Göttingen, 10.2.2022

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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Beschlussvorschlag:

Das ist zu gegebener Zeit durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Landkreis Göttingen, 9.2.2022

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

Fachbereich Bauen

Städtebau

Der Ursprungsplan Nr. 30A „Talstraße neu“ setzt für den gesamten Planbereich Ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ (S & F) fest - entsprechend sind gem. Textlicher Festsetzung Nr. 1. innerhalb des SO Sport- und Freizeitanlagen zulässig.

Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung ist laut Begründungsentwurf (S.6), die Einrichtung von Ferienwohnungen in dem Änderungsbereich zu ermöglichen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1. ergänzt die zulässigen Nutzungen des Ursprungsplans entsprechend durch den Zusatz „sowie Ferienwohnungen mit untergeordneter Gastronomie“.

Da der Nutzungskatalog der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechend erweitert wird, ist dies auch zeichnerisch und in der Planzeichenerklärung zu ergänzen. Ferienwohnungen werden nicht durch die Nutzungen „Sport- und Freizeitanlagen“ abgedeckt. Andernfalls würde sich die Änderung des Bebauungsplans auch erübrigen. Die Formulierung „Ferienwohnungen mit untergeordneter Gastronomie“ ist zudem unglücklich gewählt - sie impliziert, dass im Rahmen der Ferienwohnungen gastronomische Angebote mit diesen verbunden sein können. Vermutlich handelt es sich bei der geplanten Nutzung „Gastronomie“ jedoch um eine selbständige besondere Nutzungsbestimmung in dem SO.

Die Begründung trifft hierzu keinerlei Aussage. Dies ist ausführlich nachzuholen sowie auch die geplante Nutzung „Ferienwohnungen“ näher zu erläutern.

Beschlussvorschlag:

Dies wird so berücksichtigt.

Da die Nutzung „Ferienwohnungen“ nicht durch die Darstellung „Freizeitanlagen“ abgedeckt ist, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Das wird so berücksichtigt, der Flächennutzungsplan berichtigt.

Zur Textlichen Festsetzung Nr. 3: Es muss heißen „Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB...”

Beschlussvorschlag:

Das wird entsprechend ergänzt.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsplans behält auch für die 1. Änderung Gültigkeit, wenn in dieser nichts Anderes festgesetzt wird. Auch wenn die Baumpflanzmaßnahmen bereits abgeschlossen sind, ist weiterhin festgesetzt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind.

Beschlussvorschlag:

Das ist so richtig und entspricht den Absichten der Stadt.

Zur Planunterlage iVm Planzeichenerklärung:

Die Farbgebung und Schraffur des SO sowie der Stellplatzfläche in der zeichnerischen Darstellung ist nicht entsprechend Planzeichenerklärung. Weiterhin ist auch das Planzeichen „überbaubare und nicht überbaubare Fläche“ in Farbe und Schraffur nicht korrekt und das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, ...“ ist auf der Planzeichnung nicht eingetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Farbgebung und Schraffur sind korrekt. Es kann sein, dass aus technischen Gründen ein Ausdruck je nach verwendetem Drucker in abweichender Farbgebung erfolgt.

Die Planzeichen können gemäß § 2 (2) PlanZV ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes erforderlich ist. Das ist hier der Fall, um deutlich zu machen, welcher Teilbereich überbaubar und welcher nicht überbaubar sein soll. Dies wird in der Legende entsprechend dargestellt und ist somit eindeutig erkennbar, Dies entspricht im Übrigen langjähriger Praxis, ohne dass dies jemals moniert worden wäre.

Das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, ...“ ist auf der Planzeichnung sehr wohl eingetragen, ist aber wohl nicht erkannt worden, weil die Strichstärke gemäß PlanZV sehr schmal ist. Sie kann erhöht werden, um die Lesbarkeit zu verbessern

Um den Verlauf der Baugrenze nachvollziehen zu können, sollte diese in dem nicht zu ändernden Bereich des Ursprungsplans nachrichtlich eingetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Stand der der Planunterlage ist gem. § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) in Monat und Jahr anzugeben.

Beschlussvorschlag:

Das wird entsprechend ergänzt.

In den Verfahrensvermerken ist zu dokumentieren, dass für die B-Planänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet wird.

Beschlussvorschlag:

Das wird entsprechend ergänzt.

Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Straßenverkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 A „Talstraße“ in Bad Sachsa mit dem Ziel, zusätzliche Ferienwohnungen einrichten zu können, wird aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht nicht begrüßt.

So ist es in der Talstraße in der Vergangenheit zu Beschwerden von Anwohnern gekommen, die die dortigen Park- und Verkehrsverhältnisse insgesamt moniert haben. Infolgedessen war die Talstraße auch bereits Gegenstand der jährlich stattfindenden Verkehrsbesichtigung mit Vertretern der Stadt Bad Sachsa, der Polizei sowie der hiesigen Straßenverkehrsbehörde. Eine Haltverbotsbeschilderung ist hier erforderlich geworden und bereits vorhanden.

Ursächlich für die Problematik dürfte - im Vergleich zu anderen Straßen, die ausschließlich dem Anwohnerverkehr dienen - insbesondere das Besucheraufkommen der in der Talstraße ansässigen Freizeiteinrichtungen (u.a. Schwimmbad, Eislaufhalle, Regenbogenland) sein. Im Vergleich zu diesen Einrichtungen dürfte von den geplanten Ferienwohnungen zwar eher ein untergeordneter Parkdruck sowie Ziel- bzw. Quellverkehr ausgehen. Dennoch steht zu befürchten, dass sich die Park- und Verkehrssituation in der Talstraße durch das Vorhaben weiter verschlechtert.

Einwände gegen das Vorhaben werden nicht erhoben, wenngleich - aufgrund vorstehender Ausführungen - aus hiesiger Sicht durchaus Bedenken bestehen. Langfristig Abhilfe könnte ein Parkraumkonzept schaffen.

Beschlussvorschlag:

Innerhalb des Änderungsbereiches werden Stellplätze ausdrücklich vorgesehen.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Langenhagen, 9.2.2022

Wir bedanken uns für Ihre Schreiben vom 6.1.2022.

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 so zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 10.2.2022

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 Böden 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. Wir empfehlen die Kennzeichnung in den Planungsunterlagen und der Planzeichnung/Planzeichenerklärung. Nähere Informationen zu den Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

Baugrund

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des

Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 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 sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, 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.

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. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

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:

Dies wird so zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um ein seit langem bebautes Gebiet, für das hier keine Bodenbelastungen bekannt sind.

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

- Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, 7.1.2022
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Reinhausen, 7.1.2022
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Göttingen, 10.1.2022
- Gemeinde Walkenried, 18.1.2022
- Kreishandwerkerschaft Osterode, 28.1.2022
- Unterhaltungsverband Bode / Zorge, 31.1.2022

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.

Auf Hinweis des Landkreises Göttingen wurde eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die Planunterlagen eingefügt, die mit beschlossen werden muss. Es handelt sich hier nicht um eine inhaltliche Änderung, weil die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne Verfahren erfolgt.



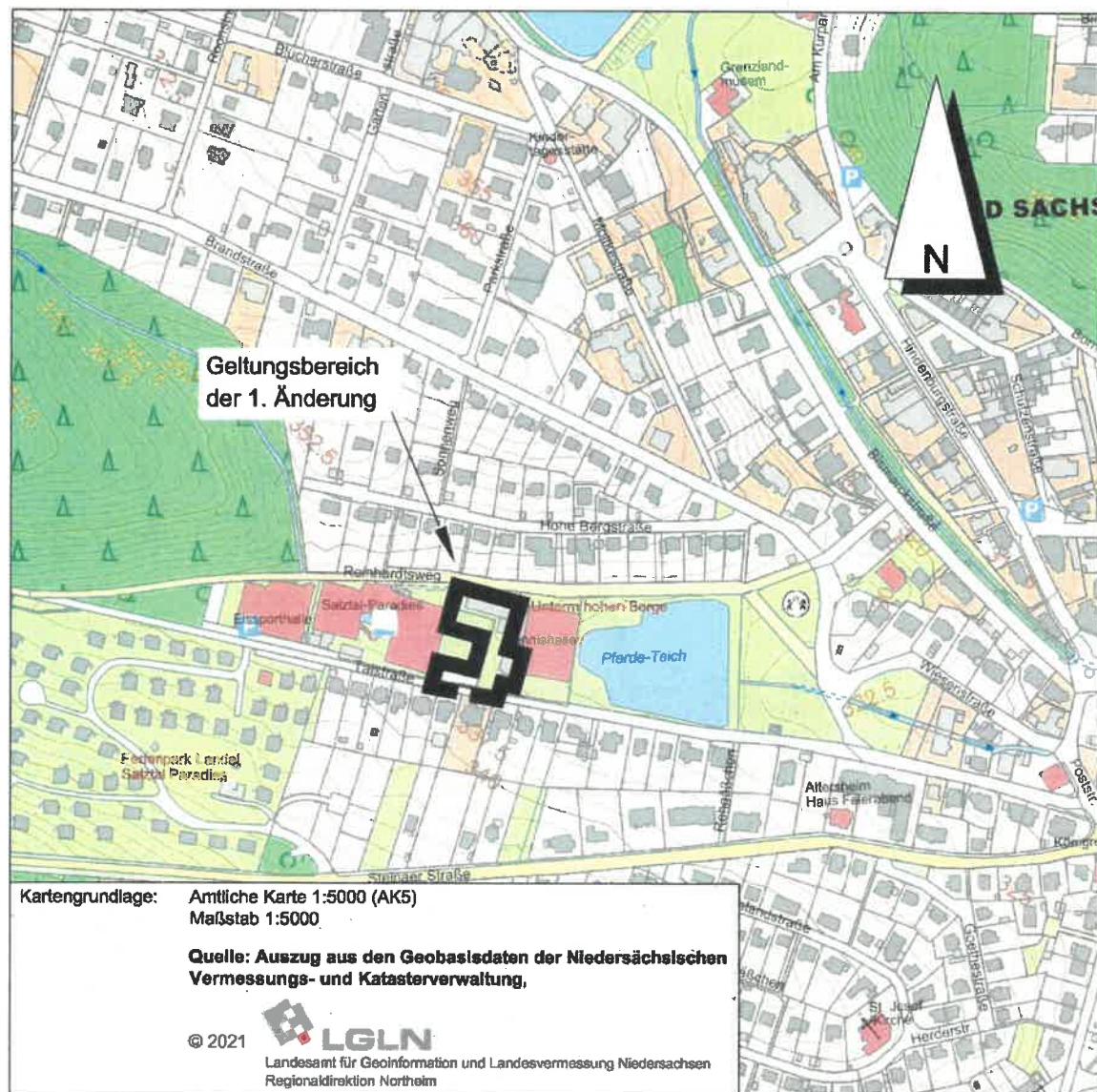
Quade
Bürgermeister

Anlage

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

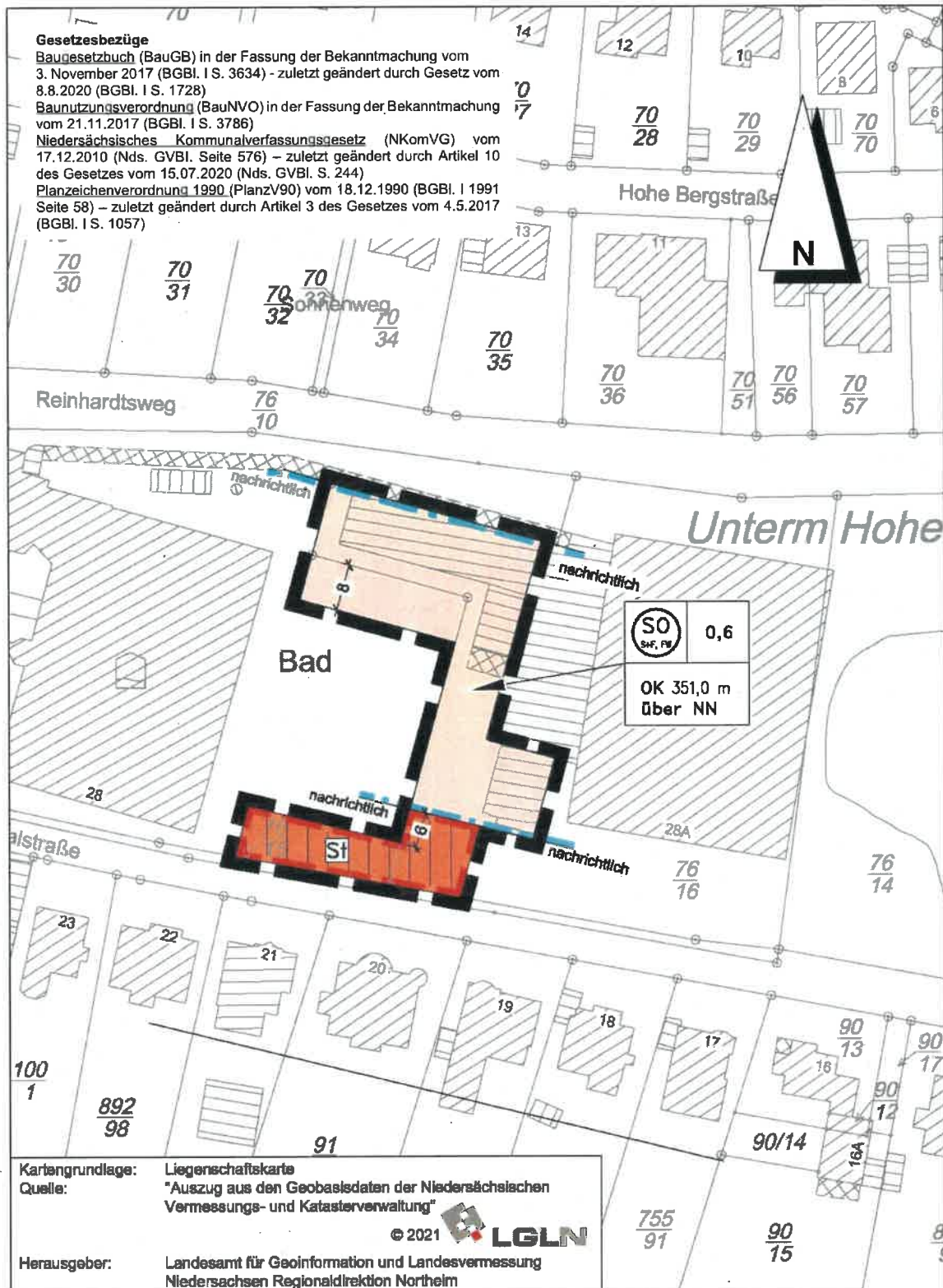
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
15.2.2021			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 30A „TALSTRAßE - NEU“ MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



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 Freizeit, Ferienwohnungen
(§ 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)



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 und untergeordnete 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 (1) BauGB kann die festgesetzte maximal 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 3.4.2012 (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 (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 060-L4-161-2021, Stand vom 21.9.2021).

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 (gemäß § 13a BauGB) 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 32 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 (gemäß § 13a BauGB) und die 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 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 (gemäß § 13a BauGB) 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, 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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. Aufgrund des Planungsziels wird er gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen und die Nutzung „Ferienwohnungen“ wird in einem auf den Gesamtbereich bezogenem untergeordnetem Maßstab dargestellt.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes und die Berichtigung werden im Folgenden dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

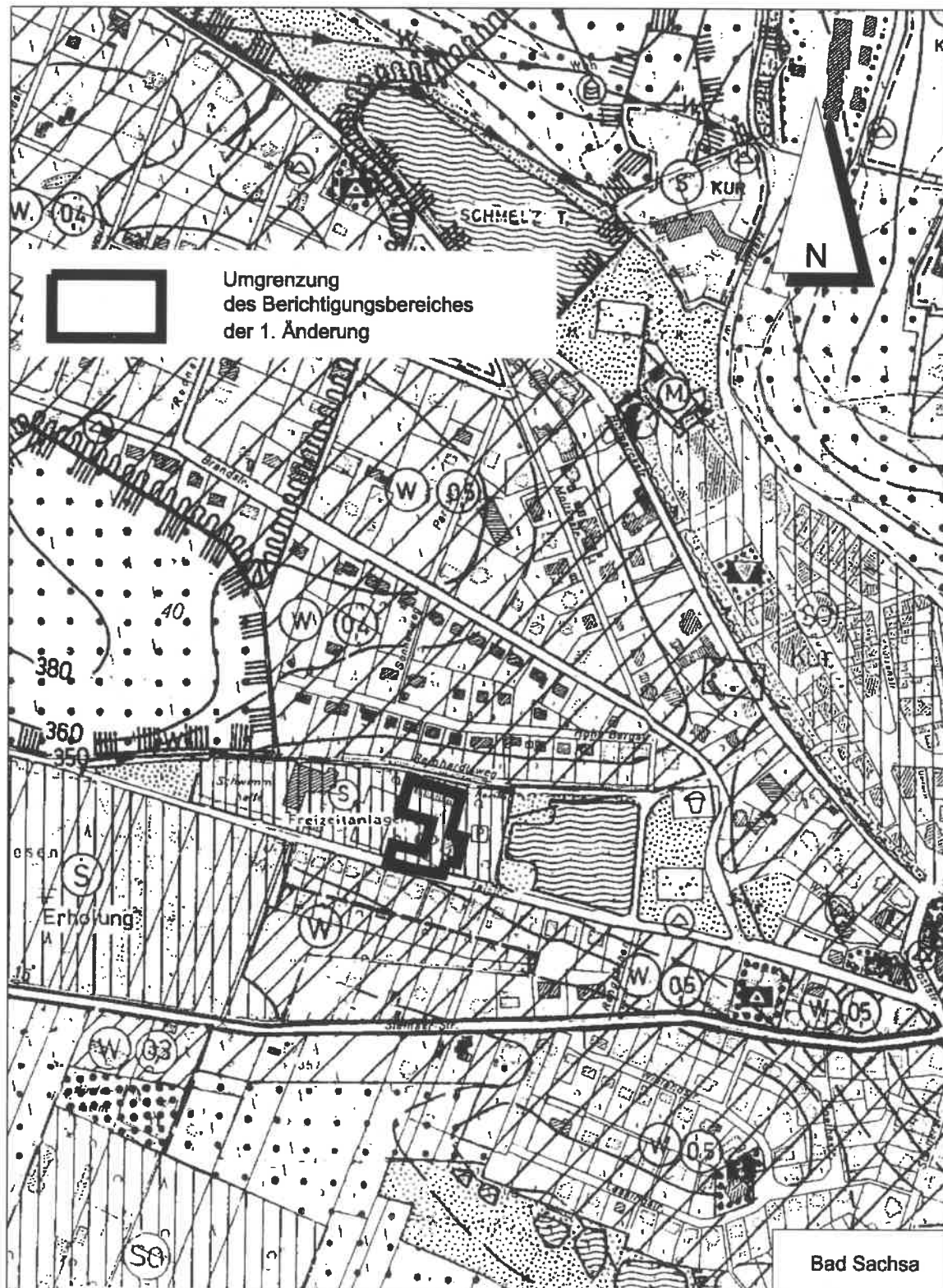
Der Bebauungsplan setzt bislang ein sonstiges Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Höhe von 361,0 m über NN bebaut werden darf. Dieses Maß entspricht einer Bauhöhe von 13,30 m über der Oberkante der Talstraße an der Nordwestecke des Grundstücks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

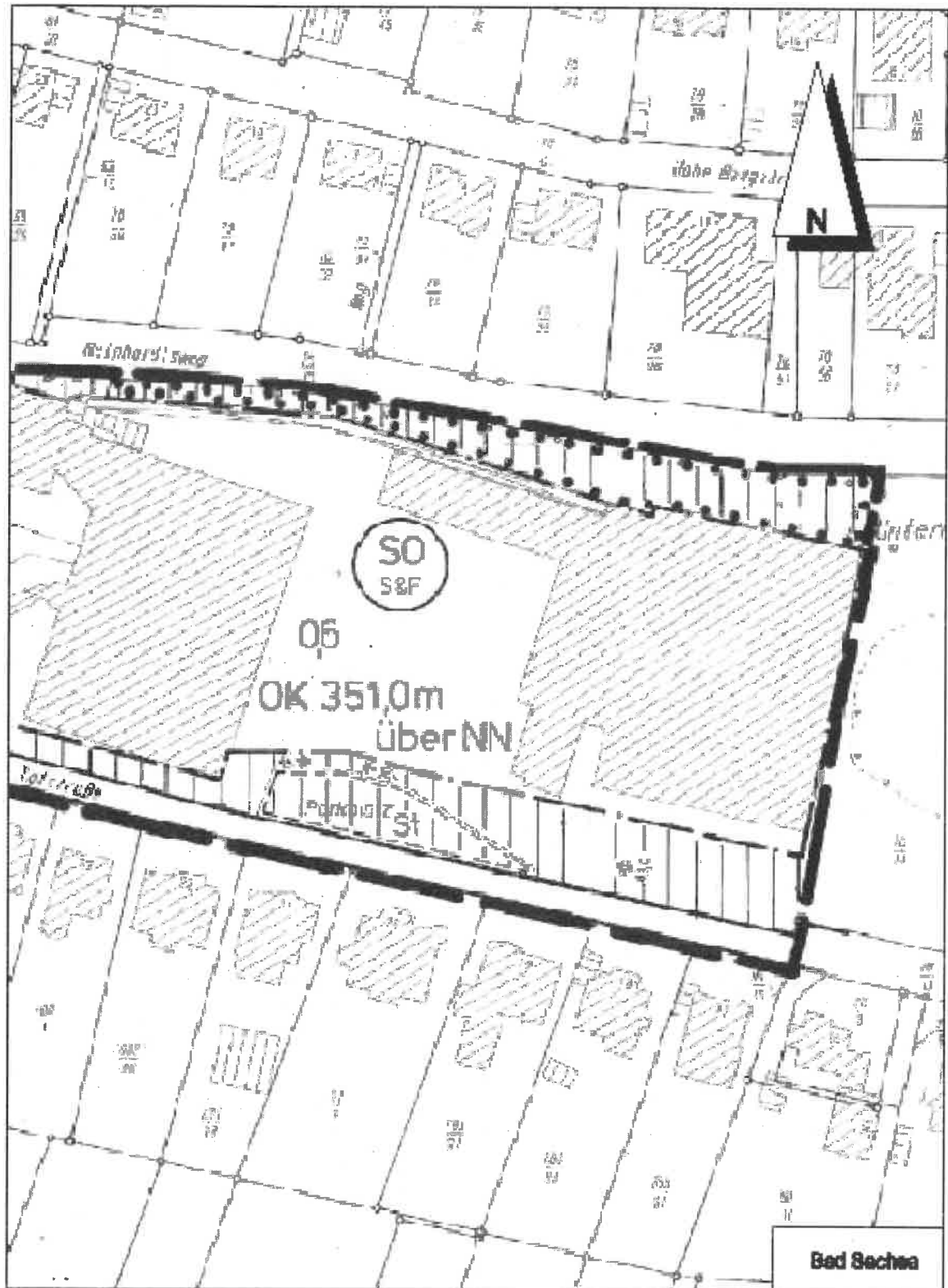
Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000

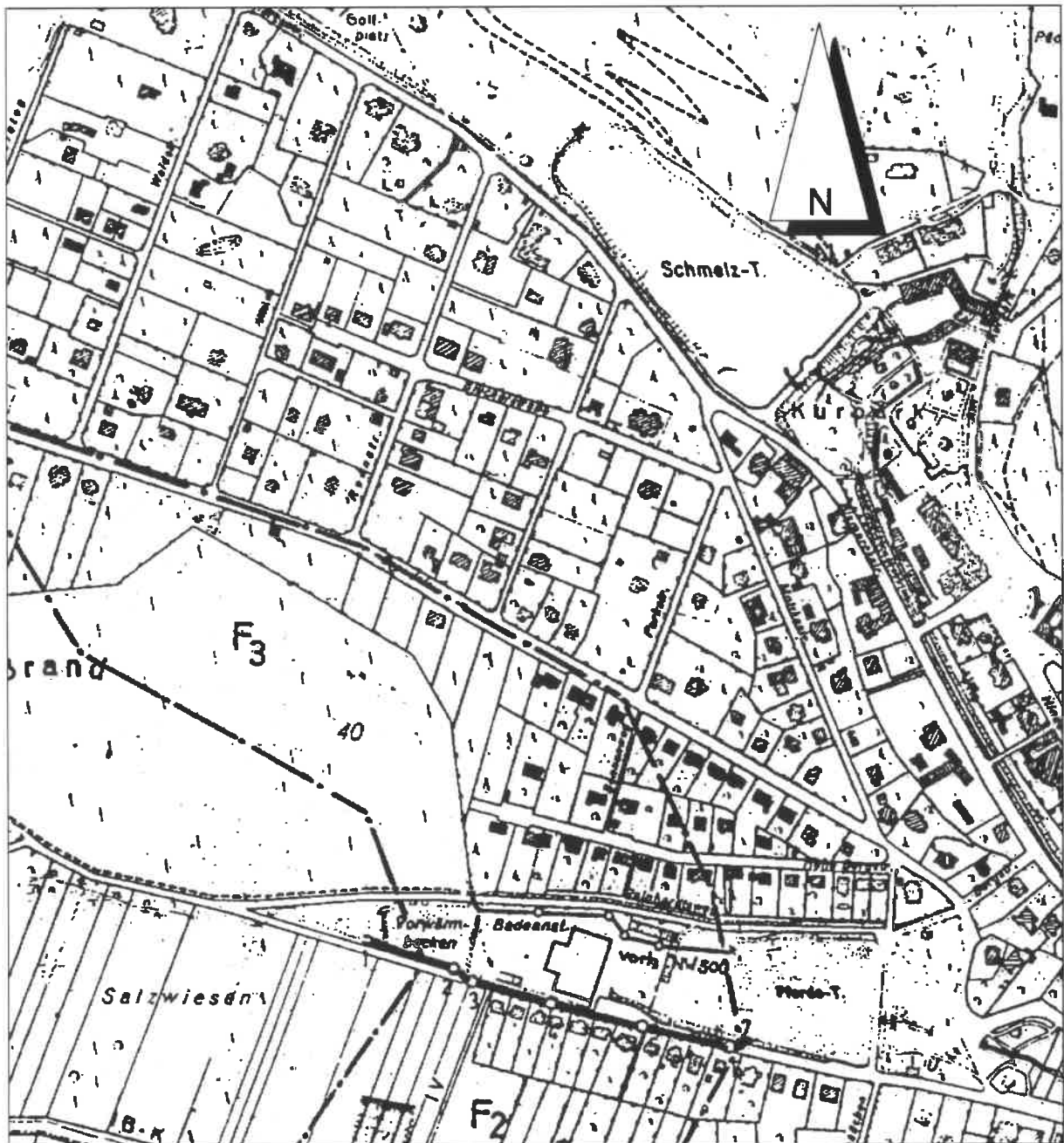




**Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße – neu“
Ausschnitt aus der Ursprungsfassung, M 1 : 1.000**



Lage des verrohrten Salztalgrabens, 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.

Weiterhin wird ausdrücklich deutlich gemacht, dass in diesem Bereich eine dem Gesamtbetrieb untergeordnete Gastronomie zulässig sein soll. Es soll demnach keine unabhängige Großgastronomie entstehen, sondern eine Bewirtungsmöglichkeit innerhalb der festgesetzten Hauptnutzungen.

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. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geo-information 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 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 10.1.2022 bis einschließlich 10.2.2022

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

Siegel

Bürgermeister