

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: **61 26 09/03**

Bad Sachsa, 23. Mai 2022

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. **17** /22 zu TOP **8**

über den

☒	Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss	-	Sitzung vom	08.06.2022; TOP 7.
☐	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	21. 06. .2022, TOP 5b)

Betreff

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ 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. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ 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 17.03.2022 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 21.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.05.2022 aufgefordert.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 24.03.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen. Der Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung wurde zum Zweck der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 im Bauamt der Stadt Bad Sachsa zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während der Darlegungsfrist bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wortlaut einschließlich Vorschlag zur Abwägung mit Begründung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellten Form.

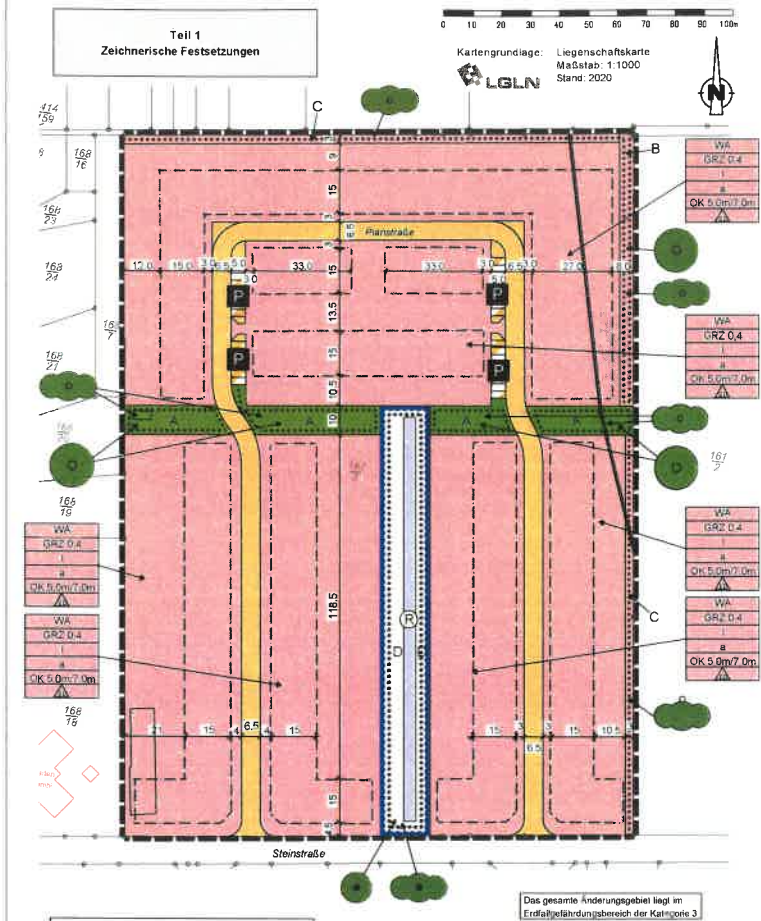
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

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
Bürgermeister

Anlage



Teil 2 Planzeichenerklärung	
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO	GRZ: Grundflächenzahl IK: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß H: Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante (OK))
3. Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	a. Abweichende Bauweise Baugrenze
4. Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
5. Wasserfläche und Fläche für den Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB	Wasserfläche (Bachlauf) Fläche für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzmaßnahme Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken (Retentionsfläche)
6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Schutz- und Leitgrün
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baum Sträucher Einfüllung von Bäumen und Sträuchern Baum Sträucher
8. Sonstige Planzeichen	Baumfallezone Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sportplatz - Steinstraße", der Stadt Bad Sachsa
9. Erläuterung der Nutzungsabfolge	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Bauweise Höhe baulicher Anlagen Einzel- und Doppelhäuser

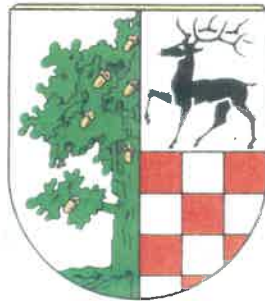
Teil 3 Textliche Festsetzungen	
Rechtsgrundlagen für die folgenden Textlichen Festsetzungen	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)	
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	
1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO	
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (hier: „nicht störende Handwerksbetriebe“) sowie die Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 4 BauNVO nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig. Gem. § 23 BauNVO werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. § 16 BauNVO	
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO	
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO	
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt. 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauGB	
Obergrenze (OK) Die Höhe der baulichen Anlage ist mit der Oberkante (OK) des Gebäudes mit max. 7,00 m bei geneigten Dächern > 12° (sonst 5,00 m) als Höchstmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als unterer Bezugspunkt bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten das vorhandene Gelände am höchsten Schnittpunkt mit dem Gelände maximal um 0,50 m übersteigen. 2.4 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen	
Ausgenommen von der Höhenfestsetzung der baulichen Anlage sind untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Beleuchtungsanlagen etc.).	
3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
3.1 Bauweise	
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. In der Abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur mit einer Gebäudelänge bis max. 30 m.	
4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB	
4.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.	
5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	
5.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen an öffentlichen Verkehrsflächen	
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu bilden. Sie bleiben anrechenbarer Bestandteil der Grundstücksflächen, soweit sie im Privatbesitz sind. 5.2 Grundstückszufahrten	
Entlang der Straßenverkehrsflächen darf gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB je Grundstück maximal eine notwendige Grundstückszufahrt (Zufahrt) mit einer Breite von maximal 6,0 m und eine Grundstückszufahrt (Zufahrt) mit einer Breite von maximal 6,0 m für Carports gem. § 90 NBauO Anhang Z.N. 1.2 bis zu 30 m Grundfläche angelegt werden.	
6. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16a BauGB	
6.1 Beseitigung von unverschlussten Niederschlagswasser	
Um eine schadhafte Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist das anfallende unverschlussten Niederschlagswasser im gesamten Änderungsgebiet zentral abzuführen. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer über zentrale Anlagen gem. § 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Aufangen von unverschlussten Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser ist zulässig.	
7. Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 26 BauGB	
7.1 Maßnahmen (Bepflanzung) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	
Je angelegten 100 m versiegelter Fläche (neu) in den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 1 heimische, standortgerechte Laubbäume (I), Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) und 2 heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen. 7.2 Entwicklung einer Strauch-Baumhecke (Fläche „A“)	
Auf den Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB ist mindestens eine zweireihige Strauch-Baumhecke durch das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, z.B. o.B. 60 - 100 cm bei einem Pflanzabstand der Gehölze untereinander von max. 2,0 m zu entwickeln. Anstelle jedes 10 Sträuchers ist ersatzweise ein heimischer standortgerechter Laubbau 2. Ordnung als Heister, z.B. m.B. 100 - 125 cm zu pflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit einer Landschaftsaussaat nach RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern einzusäen. 7.3 Entwicklung einer Strauch-Baumhecke (Fläche „B“)	
Auf den Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB ist mindestens eine zweireihige Strauch-Baumhecke durch das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, z.B. o.B. 60 - 100 cm mit einem Pflanzabstand der Gehölze untereinander von max. 2,0 m zu entwickeln. Anstelle jedes 10 Sträuchers ist ersatzweise ein heimischer standortgerechter Laubbau 2. Ordnung als Heister, z.B. m.B. 100 - 125 cm zu pflanzen. 7.4 Entwicklung einer Strauchhecke (Fläche „C“)	
Auf den Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB ist mindestens eine einreihige Strauchhecke durch das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, z.B. o.B. 60-100 cm mit einem Pflanzabstand der Gehölze untereinander von max. 2,0 m zu entwickeln. 7.5 Versiegelte Fläche („D“)	
Auf den Flächen gem. § 9 (1) 25b BauGB sind die heimischen standortgerechten Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische standortgerechte Laubgehölze (Sträucher und Laubbau 2. Ordnung) zu ersetzen. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht können Gehölze entnommen werden. 7.6 Verbot von Schotter- und Steinwegen (S. 9 (1) Nr. 20 BauGB)	
Die unversiegelte Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers und für Arten- und Lebensgemeinschaften haben, sind Schotter- und Steinwegen mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeite- und Terrassen sowie Kiestreifen < 1,00 m an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. 7.7 Vorgaben	
Die Bereiche zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Seite der Wohngebäude (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gegliedert zu gestalten. Ausnahmen bilden die Zugewänge, die Zufahrten sowie die Stellplätze.	

Teil 4 Kennzeichnungen gem. § 9 (6) BauGB	
1. „Baufälligkeit“	
Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit einem Abstand unter 35 m zum Waldrand (hier: „Baumfälligkeit“) ist nur zulässig, wenn der Bauherr schriftlich erklärt, dass keinerlei Haftungsansprüche bei Schäden (Waldbrand, Windbruch etc.) durch die Nähe zum Wald gegen den jeweiligen Eigentümer des Waldgrundstückes bestehen oder geltend gemacht werden (rechtserfüllter Haftungsausschluss) und durch Maßnahmen zur Gefährdungsreduzierung die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB (keine Gefährdung für Leib und Leben von Menschen) gewährleistet ist. 2. „Erdfälle“	
Sofort die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringen, ist formlos das gesamte Änderungsgebiet für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten der Erdstufengefährdungskategorie 3 zuzuordnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdallgefahr entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Teil 5 Hinweise zum Planvollzug	
1. Planunterlage	
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit, der Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen. 2. Vermessung	
Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermisst. Der Änderungsplan wurde auf der digitalen Planunterlage und mit einem geographischen Informationssystem erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate bestimmbar. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden. 3. Bodenfunde	
Auf die Anzeigepflicht gem. § 14 (1) NDSchG von archaischen Bodenfunden wird hingewiesen. Bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturfunde sind (Bodenfunde), ist unverzüglich die Denkmalbehörde des Landkreises Göttingen, die Stadt Bad Sachsa oder ein Beauftragter für die archaische Denkmalpflege gem. § 22 NDSchG darüber in Kenntnis zu setzen. Anzeigepflichtig sind der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. 4. Altlasten (Altlastenlagen / Altlastenorte)	
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten als Hinweise auf Altlastenlagen bzw. Altlastenorte geben, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Göttingen zu benachrichtigen. 5. Gehölzbestimmungen	
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbestimmungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. 6. Vorhandenes Gelände	
Um die Bezugspunkte für den Begriff „vorhandenes Gelände“ definieren zu können, sind die vorhandenen topographischen Verhältnisse in dem Änderungsgebiet vor Baubeginn zu kartieren. 7. Abstände zu den Nachbargrundstücken	
Gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz sind mit Bäumen und Sträuchern je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den Nachbargrundstücken einzuhalten: a) bis zu 1,2 m Höhe 0,25 m b) bis zu 2,0 m Höhe 0,50 m c) bis zu 3,0 m Höhe 0,75 m d) bis zu 4,0 m Höhe 1,25 m e) bis zu 15,0 m Höhe 3,00 m f) über 15,0 m Höhe 8,00 m. 8. Örtliche Bodenbestimmungen	
Hinweise zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht Die Böden im Harz und den harnahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großflächig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen (bleibend), weil der historische Bergbau im Harz zur Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schmelzschlacken 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 den hier vorliegenden Erkenntnissen können im Umfeld des Bauvorhabens örtlich Belastungen auftreten, die die Prüfwerte gem. § 8 Abs. 1 Ziffer 1 BBodSchG für den Wirkungspfad Boden - Mensch überschreiten (Anhang 2, Ziffer 1.4 BBodSchG V1). Nach derzeitiger Kenntnislage wird für den unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens bzw. des Grundstückes eine solche Überschreitung der Prüfwerte jedoch nicht erwartet. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens Fremdboden benötigt werden, dann ist sicherzustellen, dass der verwendete Boden die o.g. Prüfwerte nicht überschreitet, damit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes entstehen (§ 2 Abs. 3 i.V.m. § 7 BBodSchG). Weitere Auskünfte erteilt Ihnen die untere Bodenschutzbehörde unter der E-Mail-Adresse: bodenschutz@landkreisgoettingen.de 9. Baugrunduntersuchungen	
Bei allen Baumaßnahmen im Änderungsgebiet sind die geotechnischen Aussagen des „Erdbau-Ingenieur Göttingen GmbH“ zu beachten (siehe Anlage 1).	

Teil 6 Örtliche Bauvorschrift	
1. Geltungsbereich	
Die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO gelten im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. 2. Anzahl der notwendigen Einzelstellplätze gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO	
Für eine Wohnung sind mindestens 2 Einzelstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Ein Einzelplatz ist die Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Einzelplätze sind so anzulegen, dass sie jederzeit ohne Befahren anderer Einzelplätze mit Fahrzeugen benutzt oder verlassen werden können (unabhängig nutzbarer Einzelplätze). Der Zugang zur Straße darf nicht über andere Stellplätze erfolgen. Auf die Garagen- und Stellplatzverordnung (GStPlVO) wird ausdrücklich hingewiesen. 3. Einfriedungen gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO	
Einfriedungen wie Mauern, Zäune, Hecke etc. sind in einem Abstand von + 3,00 m zu der Straßenverkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist bezogen auf die jeweiligen Straßennitte, der an das Grundstück angrenzende Straße und zwar rechteckig gemessen zur Grundstücksgrenze. 4. Solar- und Photovoltaikanlagen	
Auf den Dachflächen der Gebäude sind Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. 5. Ordnungswidrigkeiten	
Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden. Teil 7 Verfahrensvermerke	
Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa	
Rechtsgrundlagen	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 2. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) 3. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beizufügen. Präambel	
Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Bad Sachsa diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung aus der Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24.03.2022 öffentlich bekannt gemacht. Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Planunterlage	
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5) Maßstab: 1:5000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © Jahr 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim Die Planunterlage (AZ: 00-A-317/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 05.08.2020). (Ort) dan (Datum) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Göttingen (Amtliche Vermessungsstelle) (Dienststempel) (Unterschrift)	
Planverfahren	
Die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurden ausgearbeitet vom Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nellenweg 5, 37441 Bad Sachsa. Bad Sachsa, den (Hartmut Meißner)	

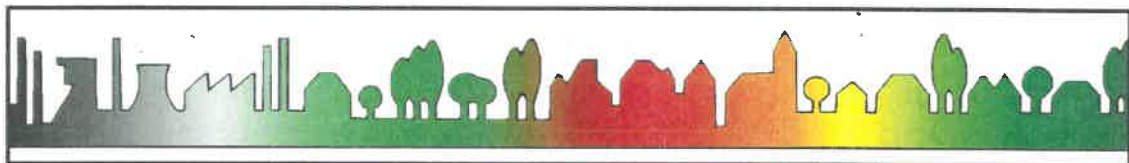
Beteiligung	
Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 dem Plankonzept und dem Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa zugestimmt und beschlossen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2022 öffentlich bekannt gemacht Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und die Begründung haben vom 04.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 21.03.2022 dem die Planunterlagen beigelegt waren, mit der Bitte, bis zum 04.05.2022 eine Stellungnahme abzugeben. Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist damit am rechtsverbindlich geworden. Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	
1. Eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes und 3. nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden (§ 215 BauGB). Bad Sachsa, den (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Beauftragungsvermerk	
Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift / Ablichtung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit der Urschrift übereinstimmt. Bad Sachsa, den (Dienststempel) Stadt Bad Sachsa Der Bürgermeister im Auftrage: (Dienststempel) (Daniel Quade) Bürgermeister	
Bad Sachsa	
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sportplatz - Steinstraße"	
Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner Nellenweg 5 D - 37441 Bad Sachsa Tel.: 0151-11 66 92 89 E-Mail: Hartmut.Meissner@t-online.de	
Verfahrensstand Rechtsplan Druckdatum 16.05.2022 Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder ververvielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.	

Stadt Bad Sachsa



**Abwägung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Sportplatz - Steinstraße“ und der Berichtigung
des Flächennutzungsplanes
der
Stadt Bad Sachsa**

**Bebauungsplan gem. § 13a BauGB
Verfahrensstand: Rechtsplan
15.05.2022**



STADTPLANUNGSBÜRO SHM

Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, D-37441 Bad Sachsa, Tel. 05523 / 8327 und mobil 015111669289

Abwägung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und zur der Berichtigung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

1. Abwägung (Stellungnahmen im Verfahrensschritt gem. § 4 (2) BauGB)

In dem Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa wurden in dem Verfahrensschritt gem. § 4 (2) BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. der nachfolgenden Trägerliste die folgenden Stellungnahmen (**Schrift fett und kursiv**) abgegeben:

Trägerliste

1. **Landkreis Göttingen, Reinhäuser Landstraße 4, 37083 Göttingen,**
2. **Gemeinde Hildesheim, Ernst-Thälmann-Straße 62, 37133 Hildesheim,**
3. **Gemeinde Walkenried, Bahnhofstraße 17, 37445 Walkenried,**
4. **Stadt Bad Lauterberg, Rischmannstraße 6-8, 37431 Bad Lauterberg,**
5. **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northheim, Katasteramt Osterode am Harz, Berliner Straße 6, 37520 Osterode am Harz,**
6. **LGLN RD Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Marienstraße 34, 30171 Hannover,**
7. **Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle, Sud-Alva Myrdal Weg 2, 37085 Göttingen,**
8. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover,**
9. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva Myrdal Weg 1, 37085 Göttingen,**
10. **Staatl. Baumanagement, Graubachstraße 2, 38678 Clausthal-Zellerfeld,**
11. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 1, Rabe-Straße 17, 37077 Göttingen,**
12. **Handwerkskammer Hildesheim, Brunschwäger Straße 53, 31134 Hildesheim,**
13. **Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Postfach 3024, 30116 Hannover oder Schiffgraben 49, 30175 Hannover,**
14. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Seckestraße 10, 37134 Northheim, Postfach 140, 37144 Northheim,**
15. **Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 3, 37520 Osterode am Harz,**
16. **Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz,**
17. **Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Reinhausen, Kirchberg 10, 37130 Gleichen,**
18. **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar, Am Stollen 16, 38640 Goslar,**
19. **Landesbetrieb für Energie und Klimaschutz, Landesbetrieb für Energie und Klimaschutz, Postfach 5, 30151 Hannover,**
20. **Vodafone Kabel Deutschland, Vertrieb und Service GmbH Netzauskunft, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier,**
21. **Handwerkskammer, Postfach 17, 37441 Bad Sachsa,**
22. **Stadtverwaltung Bad Sachsa, Postfach 1, 37441 Bad Sachsa,**
23. **Stadtwerke Bad Sachsa GmbH, Feldstraße 10, 37441 Bad Sachsa,**
24. **Unternehmensgruppe, Postfach 1, 37441 Bad Sachsa,**
25. **Handwerkskammer, Postfach 17, 37441 Bad Sachsa,**
26. **BAIUDBW Referat Infra 13, Postfach 2963, 53019 Bonn,**
27. **Avacon AG, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter,**
28. **Landkreis Göttingen, Postfach 1, 37083 Göttingen,**
29. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 1, 37077 Göttingen,**
30. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover,**

Nr. 1	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 02.05.2022
Nr. 1/1	Schlagwort: Einfriedung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Fachbereich Bauen

3. Einfriedungen gern. § 84 (3) Nr. 3 NBauO

Einfriedungen wie Mauern, Zäune, Hecken etc. sind in einem Abstand von $< 3,00$ m zu der Straßenverkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. $1,20$ m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist bezogen auf die jeweiligen Straßenmitte, der an das Grundstück angrenzende Straße, und zwar rechtwinklig gemessen zur Grundstücksgrenze. Es sind Unterbrechungen der Einfriedungen für eine Zuwegung $< 2,00$ m pro Baugrundstück und eine Zu- und Ausfahrt $< 5,00$ m pro Baugrundstück sowie für Stellplätze zulässig.

Im Teil 5 unter der Ziffer 3. sind Regelungen für Einfriedungen aufgeführt. Diese Regelungen werden durch den § 84 (3) Nr. 3 NBauO ermöglicht. Insbesondere können Art, und Höhe von Einfriedungen in der örtl. Bauvorschrift geregelt werden. Dies wird durch die Höhenbeschränkung ($H < 1,20$ m) im Bereich von 3m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gemacht. Weiter können Einfriedungen von Vorgärten vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen werden. Im Text wird jedoch weder eine Einfriedung vorgeschrieben, noch wird sie ausgeschlossen.

Nach dem Text ist es eher so, dass ein Bauherr, der eine straßenseitige Einfriedung realisieren möchte, diese $1,20$ m hoch planen muss und sie dann aber komplett als geschlossene Einfriedung ausführen kann. Die Möglichkeit von Unterbrechungen in diesen Einfriedungen wird zugelassen, aber nicht gefordert. Die Unterbrechungen selbst werden dann aber reglementiert. Da stellt sich mir die Frage, was denn eigentlich der Zweck einer solchen Regelung sein soll.

Anmerkung:

Für bis an die Grundstücksgrenze (Bereich Straße) nach § 60 NBauO Anhang Ziff. 1.2 verfahrensfrei zu errichtenden Carports, ist die Gewährleistung einer seitlichen Sicht zum Ausfahren in den Straßenraum zu gewährleisten. Die vorgesehene Höhenbeschränkung auf $1,20$ m ist insofern sinnvoll, da Hecken nicht dem Bauordnungsrecht unterliegen. Ob die genannte Bezugshöhe von Straßenmitte dabei hilfreich ist, sei an dieser Stelle dahingestellt (mögliche Hanglage / Aufschüttungen / Abgrabungen etc.). Der Sinn einer straßenseitigen Einfriedung (H max. $1,20$ m) mit der Möglichkeit von nur 2 Öffnungen (Zuwegung ohne Tor / 2 m breit und PKW-Zufahrt 5 m) erschließt sich mir nicht wirklich. Zumindest ein Gartentor sollte doch erlaubt sein, denn die Einstellplätze oder das Carport könnten doch auch seitlich / rückseitig umzäunt werden. So wäre eine geschlossene Einfriedung (Schutz vor unbefugten Betretungen) trotzdem sichergestellt. Siehe Musterbeispiel



Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden im Sinne der o.a. Stellungnahme hinsichtlich der Carports und der Unterbrechungen der Einfriedungen überarbeitet.

Allgemeine Ausführungen

Die Rechtsgrundlage für Ziffer 3. Einfriedungen gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO der Örtliche Bauvorschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa bildet die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 84 Örtliche Bauvorschriften (3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes 3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,

Im vorliegenden Fall wurde die Festsetzung aus städtebaulichen und baugestalterische Gründen getroffen, um eine optische Einengungen des Straßenraumes in Verbindungen mit den Vorgärten durch hohe Einfriedungen straßenseitig (z.B. Einzäunungen in Verbindung mit Sichtschutzstreifen) zu vermeiden. Bei der geplanten dichten Siedlungsstruktur wird es zur Aufwertung des Änderungsgebietes und somit zur Verbesserung der Lebensqualität im Baugebiet als erforderlich angesehen die ungestörte optische Erlebbarkeit des Vorgarten- und des Straßenbereiches zu sichern.

Bei der getroffenen Festsetzung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die eine Einfriedung von Vorgärten mit Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken ermöglicht aber auch die Möglichkeit bietet auf eine Einfriedung zu verzichten.

Nr. 1	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 02.05.2022
Nr. 1/2	Schlagwort: Straßenverkehr	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Es wird mitgeteilt, dass gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Sportplatz-Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa seitens der Straßenverkehrsbehörde **keine Einwände** bestehen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass, mit Blick auf die stetig steigende Anzahl von Kraftfahrzeugen pro Haushalt, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten ist. Vor diesem Hintergrund wird die Anlage von Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum, wie auch im Plan dargestellt, überaus begrüßt.

Die durch das Vorhaben erforderlich werdenden Verkehrszeichen – dazu gehören auch Straßennamensschilder (VZ 437) – sind unter Vorlage eines geeigneten Markierungs- und Beschilderungsplans bei der hiesigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen. Die Aufstellung, Anpassung sowie Entfernung sämtlicher Verkehrszeichen ist von mir verkehrsrechtlich anzuordnen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und die Beschilderung ist bei der Realisierung der Planung entsprechend der o.a. Vorgabe mit Markierungs- und Beschilderungsplans bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Nr. 1	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 02.05.2022
Nr. 1/3	Schlagwort: Bodenschutz	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Fachbereich Umwelt

Im Kapitel 9 auf Seite 12 der Begründung der o.g. Bebauungsplanänderung ist festgehalten das Bodenkontaminationen nicht bekannt sind. Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen können jedoch im Umfeld der Bebauungsplanänderung örtlich Belastungen auftreten, die die Prüfwerte gem. § 8 Abs. 1 Ziffer 1 BBodSchG für den Wirkungspfad Boden - Mensch überschreiten (Anhang 2, Ziffer 1.4 BBodSchV).

Auch wenn nach derzeitiger Kenntnislage für den unmittelbaren Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa eine solche Überschreitung der Prüfwerte jedoch nicht erwartet wird schlage ich vor Hinweise vergleichbar mit dem angehängten Hinweisblatt aufzunehmen. Ein solches Hinweisblatt würde auch bei Bauanträgen von der unteren Bodenschutzbehörde übermittelt werden.

Hinweisblatt

„Hinweise zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht

Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet, 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 den hier vorliegenden Erkenntnissen können im Umfeld des Bauvorhabens örtlich Belastungen auftreten, die die Prüfwerte gem. § 8 Abs. 1 Ziffer 1 BBodSchG für den Wirkungspfad Boden - Mensch überschreiten (Anhang 2, Ziffer 1.4 BBodSchV).

Nach derzeitiger Kenntnislage wird für den unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens bzw. des Baugrundstücks eine solche Überschreitung der Prüfwerte jedoch nicht erwartet.

Sollte im Rahmen des Bauvorhabens Fremdboden benötigt werden, dann ist sicherzustellen, dass der verwendete Boden die o. g. Prüfwerte nicht überschreitet, damit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes entstehen (§ 2 Abs. 3 i. V. m. § 7 BBodSchG²).

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen die untere Bodenschutzbehörde unter der E-Mail-Adresse: bodenschutz@landkreisgoettingen.de

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht wurden unter Teil 5 „Hinweise zum Planvollzug“ Nr. 8 in die Planunterlage aufgenommen.

Nr. 1	Landkreis Göttingen	Stellungnahme vom: 02.05.2022
Nr. 1/4	Schlagwort: Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wasserbehörde

Unter Punkt 12.7 „Regelung des Wasserabflusses“ der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das Niederschlagswasser der Versickerung zuzuführen ist.

Erst wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist das Regenwasser über den RW-Kanal in eine Retentionsfläche einzuleiten. Ein entsprechender Antrag und hydraulischer Nachweis sind bei der Stadt Bad Sachsa einzureichen.

Es ist die Versickerungsmöglichkeit im Rahmen von Baugrunduntersuchungen prüfen zu lassen.

Hierzu wird folgendes angemerkt:

Im Bodengutachten des Erdbaulabors Göttingen vom 10.02.2020 wird darauf hingewiesen, dass die anstehenden oberflächennahen Böden im Wesentlichen nicht geeignet sind, Niederschlagswasser aufzunehmen.

Es ist in diesem Zusammenhang unklar, warum in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1 die grundsätzliche Versickerung von Niederschlagswasser festgeschrieben wird, obwohl diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung im oben genannten Gutachten als ungeeignet angesehen wird.

Um eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten zu können, sollte die Planung so aufgestellt werden, dass das gesamte im B-Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zentral abgeleitet wird. Dabei ist zu beachten, dass jede Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer oder Versickerung ins Grundwasser über zentrale Anlagen gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. In einem entsprechenden Erlaubnisverfahren kann erst geklärt werden, wie die Oberflächenwasserbeseitigung unter ökologischen Gesichtspunkten konkret erfolgen kann. Ferner können die Baugrundstücke erst als erschlossen gelten, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Oberflächenwassers vorliegt.

Auch eine textl. Festsetzung, die die Nutzung von Zisternen festschreibt, sollte diskutiert werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden im Sinne der o.a. Stellungnahme überarbeitet.

Nr. 5	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)	Stellungnahme vom: 22.03.2022
Nr. 5/1	Schlagwort: Hinweis	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

In der Anlage erhalten Sie meine Stellungnahme zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Der o.a. Hinweis wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 5	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)	Stellungnahme vom: 22.03.2022
Nr. 5/2	Schlagwort: Keine Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Als Träger öffentlicher Belange gebe ich zur geplanten Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab (zutreffendes ist angekreuzt):

keine Hinweise

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 6	LGLN RD Hannover -Kampfmittelbeseitigungs-	Stellungnahme vom: 26.04.2022
Nr. 6/1	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Anbei finden Sie eine Information zu dem von Ihnen bei uns gestellten Antrag mit der Antragsnummer: TB-2022- 00337.

Bitte antworten Sie NICHT auf diese E-Mail per "Antworten" oder "Allen Antworten" da die Antwortmails nicht regelmäßig gelesen werden!

Bitte antworten Sie immer an kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 6	LGLN RD Hannover -Kampfmittelbeseitigungs-	Stellungnahme vom: 25.04.2022
Nr. 6/2	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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.laln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigungsluftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 6	LGLN RD Hannover -Kampfmittelbeseitigungs-	Stellungnahme vom: 25.04.2022
Nr. 6/3	Schlagwort: Kampfmittelbeseitigung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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.



Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** Bomben in dem Plangebiet abgeworfen wurden, ist eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet zurzeit **nicht** bekannt. Sicherheitshalber sollte jedoch bei der Realisierung der Planung die Notwendigkeit einer Untersuchung geprüft werden.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/1	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Hiermit bestätigen wir Ihnen den Erhalt Ihrer E-Mail: Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sportplatz Steinstraße" im beschleunigten Verfahren und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa.

Haben Sie eine **Anfrage mit Anforderung einer Stellungnahme** an uns gerichtet, weisen wir darauf hin, dass wir für die umfassende Bearbeitung alle in unserem Hause vertretenen und ggf. relevanten Belange prüfen.

Für gebührenpflichtige Anfragen beachten Sie bitte dementsprechend die Hinweise unter www.lbeg.niedersachsen.de -> Wir über uns und Service -> Bauvoranfragen.

Unsere Antwort zu ihrer Anfrage erhalten Sie per E-Mail.

Haben Sie uns eine **Mitteilung oder Information** gesendet, z.B. Abwägungsergebnisse oder Vorbescheide, antworten wir nur, wenn erforderlich, in einer separaten E-Mail.

Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/2	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sportplatz Steinstraße" im beschleunigten Verfahren und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr.2 BauGB

hier: Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG, wenn möglich folgende Hinweise:

Das LBEG verwendet für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um die eintreffenden Vorgänge effizient und fristgerecht zu bearbeiten, beteiligen Sie uns bitte ausschließlich digital und beachten folgende Punkte:

1. Nutzen Sie zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange unter Nennung des Stichworts

„TOEB:" im Betreff das Postfach toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de.

2. Stellen Sie die zum Verfahren gehörenden Unterlagen ausschließlich digital bereit! Bitte stellen Sie uns den Standort des Planungsvorhabens (flächenscharfer Umriss, Punktkoordinaten, Flurstücksliste) als Geodaten zur Verfügung (vorzugsweise als Shapefile in ETRS89). Das LBEG verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne auch X-Plan GML. Fragen Sie hierzu ggf. das beauftragte Planungsbüro. Sind die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf Ihrer Webseite herunterzuladen, achten Sie auf eine eindeutige und aktuelle Verlinkung!

3. Bitte geben Sie die Abgabefrist (Datum) im Anschreiben bzw. der E-Mail an!

Weitere Informationen unter:

https://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_service/beteiligung_als_trager_offentlicher_belange

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/3	Schlagwort: Hinweise auf rechtliche Bestimmungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise auf allgemeine rechtliche Bestimmungen werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/4	Schlagwort: Bodenbelastungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt, und deren Anregungen hinsichtlich der Schwermetallbelastungen als Hinweis zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht unter Teil 5 „Hinweise zum Planvollzug“ Nr. 8 in die Planunterlage aufgenommen.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/5	Schlagwort: Hinweise auf die Erdfallgefährdung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Südlich des Standorts liegt in mehr als 100 m Entfernung ein bekannter Erdfall. Es besteht eine Gefährdung durch neu auftretende Erdfälle. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (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 empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten, Nutzung) anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Erdfallgefährdung der Erdfallgefährdungskategorie 3 wurde für das gesamte Änderungsgebiet ausgewiesen.

Nr. 8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme vom: 03.05.2022
Nr. 8/6	Schlagwort: Hinweise	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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.

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-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheideri@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.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Hinweise werden seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.

Nr. 9	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen	Stellungnahme vom: 25.03.2022
Nr. 9/1	Schlagwort: Keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Weitere Anregungen sind nicht vorzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 12	Kreishandwerkerschaft Osterode	Stellungnahme vom: 11.04.2022
Nr. 12/1	Schlagwort: Keine Einwände	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 17 „Sportplatz Steinstraße“.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 16	Harz Energie GmbH	Stellungnahme vom: 26.04.2022
Nr. 16/1	Schlagwort: Gasversorgung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Nachstehend unsere Anregungen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Gasversorgung

Im direkten Planbereich des neuen Wohngebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres

Unternehmens. Das vorhandene Leitungsnetz der Gasversorgung verläuft jedoch in der Steinstraße und versorgt den südlich gelegenen bereits erschlossenen Wohnbereich. Eine Erschließung des neuen Wohngebietes mit Erdgas wäre nur möglich, sofern eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Dies ist aufgrund der aktuellen Lage nicht eindeutig abzuschätzen. Um einen evtl. Bedarf abzuschätzen, wäre sehr frühzeitig im Vorfeld der Bauplanung eine Kontaktaufnahme mit den künftigen Grundstückseigentümern erforderlich. Erst nach Kenntnis von Anzahl und Leistungsbedarf der geplanten Gas-Netzanschlüsse kann hierzu eine Aussage getroffen werden. Daher würden wir um eine weitere Abstimmung mit unserem Netzmeister, Herrn Andreas Müller, bitten.

Bestandspläne

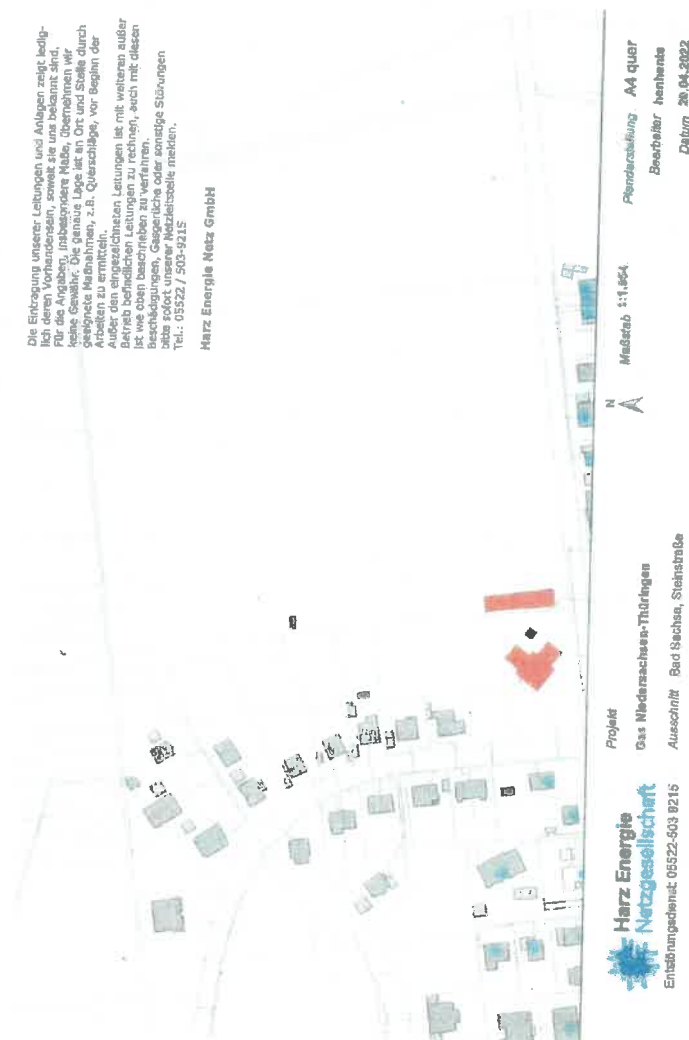
Eine Übersicht unseres Bestandsplanes fügen wir Ihnen zur Kenntnis und für eigene Planungszwecke bei. Tätige Tiefbaufirmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Bestandsauskunft.

Ansprechpartner

Für Rückfragen sowie eine Abstimmung und ggf. Koordination der Baumaßnahme steht Ihnen gern unser Netzmeister, Herr Andreas Müller, Tel. 05524/ 850637, zur Verfügung.

Die Entlegung unserer Leitungen und Anlagen zeigt lediglich den derzeitigen Stand der Dinge. Es ist nicht möglich, die Lage aller Leitungen und Anlagen zu ermitteln. Die Lage ist in der Anlage durch die Beschriftung der Leitungen und Anlagen zu ermitteln. Die Lage ist in der Anlage durch die Beschriftung der Leitungen und Anlagen zu ermitteln. Die Lage ist in der Anlage durch die Beschriftung der Leitungen und Anlagen zu ermitteln.

Harz Energie Netz GmbH



Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung -bei Bedarf- entsprechend zu beachten.

Nr. 17	Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Reinhausen	Stellungnahme vom: 06.04.2022
Nr. 17/1	Schlagwort: Heranrückende Bebauung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

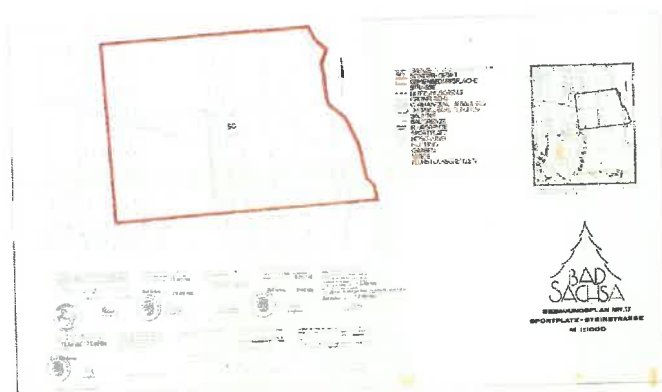
Nachfolgend nehme ich als Träger öffentlicher Belange Stellung zu dem geplanten Bebauungsgebiet auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes. Da die Fläche in der Nähe des Waldes liegt, ergeben sich grundsätzlich zwei Aspekte, die bei einer an den Wald heranrückenden Bebauung zu beachten sind. Einerseits die Gefahren, die für die Bebauung vom benachbarten Wald ausgehen kann und andererseits die Störung des Waldes und die Einschränkung der Waldfunktionen, die durch die Bebauung entstehen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und die Aussagen werden nachfolgend differenziert bearbeitet. Dabei sind bei dem Thema „Abstand zum Wald“ die folgenden Problembereiche und Rechtslagen hinsichtlich der Waldabstandes bei der Aufstellung der Änderungsplanung zu betrachten, zu prüfen und zu bewerten.

Bestehendes Planungsrecht

Die bestehende planungsrechtliche Grundlage für die zulässige Nutzung des Plangebietes bildet zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet u.a. auch einen Teilbereich des Waldes und den „Buchtgraben“. Als zulässige Nutzung ist in dem Bebauungsplan ein Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ als Sondergebiet und eine fast flächendeckende überbaubare Fläche festgesetzt. Es handelt sich im vorliegenden Fall planungsrechtlich also nicht um eine „heranrückende Bebauung“, sondern bauliche Nutzungen sind bereits durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa zulässig.



Nr. 17	Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Reinhausen	Stellungnahme vom: 06.04.2022
Nr. 17/2	Schlagwort: Belange der Raumordnung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

So war im Regionalen Raumordnungsprogramm des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz (1998) festgehalten, dass „Wald sowie sämtliche Waldinnen- und besonders Waldaußenränder einschließlich einer Übergangszone von mindestens 100 Metern [...] grundsätzlich von einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen freizuhalten [sind].“ (S. 46). Ähnlich, allerdings mit einer soll-Formulierung, steht es im derzeitigen Entwurf des RROP für den Landkreis Göttingen (Gesamtentwurf S. 32) und auch das LROP gibt in seiner derzeitigen Fassung einen Abstand von 100 m als Orientierungshilfe zwischen

Waldrand und Bebauung an. Das Änderungsgebiet liegt mit seinem östlichen Rand zwischen rd. 25 und 85 m vom Waldrand entfernt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Stand der Raumordnungsprogramme

Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1998 (RROP 1998) des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz endete am 31.12.2021, somit besteht zurzeit kein Regionales Raumordnungsprogramm und die Belange der Raumordnung werden für den Landkreis Göttingen durch verschiedenes Fachrecht geregelt. Auch das derzeit laufende Änderungsverfahren des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) ist noch nicht abgeschlossen.

Waldabstand

Bei dem Hinweis in der o.a. Stellungnahme, dass eine Übergangszone zwischen einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen und dem Wald von mindestens 100 m einzuhalten ist, handelt es sich um kein Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB, sondern um einen Grundsatz der Raumordnung, der somit der gemeindlichen Abwägung zugänglich ist. Auch ist zu beachten, dass der angeführte Wald in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt und nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht.

Bei der Fläche des Änderungsbereiches handelt es sich um eine Konversionsfläche die durch Nutzungsänderung (hier: von „Sportplatz“ in ein „Wohngebiet“) eine Wiedereingliederung in den Wirtschaftskreislauf erfahren soll. Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass die Frage der Bebaubarkeit der Fläche und somit das Erfordernis der Einhaltung einer Übergangszone zwischen einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen und dem Wald bei der Aufstellung der rechtsverbindlichen Planung abschließen berücksichtigt wurde.

Das öffentliche Interesse ist gegeben, da auf Grund der großen Nachfrage an attraktivem und preiswertem Bauland im Stadtgebiet es seitens der Stadt Bad Sachsa als notwendig angesehen wird, das bestehende Defizit durch die Bereitstellung von entsprechendem Bauland zu reduzieren.

Bei dem Entscheidungsprozess zur Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Bad Sachsa wurde geprüft, ob der geplante Flächenbedarf nicht durch innerörtliche Bauflächenreserven abgedeckt werden kann. Auf Grund der mangelnden Verfügbarkeit und Aktivierungsmöglichkeit von noch bestehenden Baulücken sowie dem Fehlen von ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen auf Grund der bestehenden einengenden Rahmenbedingungen in Bad Sachsa (hier: durch Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet, topographischen Verhältnisse etc. ist eine weitere Siedlungsentwicklung in Bad Sachsa kaum möglich) kann der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in keinsten Weise entsprochen werden. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit der Stadt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist daher dringend erforderlich.

Seitens der Stadt wird davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung, in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden, da auch auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen zu der Unterschreitung des angeführten Mindestabstandes von 100 m seitens der zuständigen Raumordnungsbehörde keine Bedenken geäußert wurden.

Nr. 17	Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Reinhausen	Stellungnahme vom: 06.04.2022
Nr. 17/3	Schlagwort: Baumfallzone	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Im Hinblick auf eine Bebauung in der Nähe eines Waldes gilt es zudem zu bedenken, dass gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 des BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind. In Paragraph 3 Absatz 1 und 5 der NBauO wird konkretisiert, dass durch bauliche Maßnahmen grundsätzlich keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedrohen. Aufgrund dessen wird bei Neubaumaßnahmen ein Mindestabstand von 35 m (eine fallende Baumlänge) vom Waldrand zur Bebauung gefordert, um Schäden

durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume vorzubeugen. Zudem können von einem Wald weitere Gefahren für eine unmittelbar angrenzende Bebauung ausgehen, z. B. bei Waldbrandereignissen oder Insektenkalamitäten im Wald. Im Nordöstlichen Teil der Änderungsfläche würde die derzeit ausgewiesene Baugrenze m.E. ein Heranrücken der Bebauung in die Baumfallzone ermöglichen und so ein Risiko für Sach- und Personenschäden bedeuten.

Sollte die Baugrenze trotz dieser Risiken so beibehalten werden, ist ein grundbuchlich gesicherter Haftungsausschluss mit dem/der Waldeigentümer/in zu vereinbaren.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Allgemeine Anmerkung zur Forderung des Mindestabstandes (Baumfallzone)

Der gesetzliche Schutz des Waldgesetzes gilt nur im räumlichen Geltungsbereich des Waldes selbst und begründet **keinen Umgebungsschutz**. Eine Waldumwandlung i. S. d. § 8 NWaldLG kann nur auf solchen Flächen stattfinden, die selbst Wald sind. Der Grundsatz der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft i. S. d. § 11 NWaldLG gilt ebenfalls nur im Wald und nicht in dessen Umgebung.

Auch ist zu berücksichtigen, dass bei dem Erfordernis einer Abstandsfläche oder einer Schutzzone für eine Grundstücksnutzung diese grundsätzlich nicht zu Lasten der unbeteiligten Nachbargrundstücke bestimmt und gefordert werden dürfen.

Waldabstand aufgrund forstwirtschaftlicher Forderung

Der von der Niedersächsische Landesforsten geforderten Mindestabstand von 35 m zum Wald und ferner zum Schutz des Waldes wird im vorliegenden Fall unterschritten. Eine unmittelbare Erhöhung eines akuten Gefährdungspotentials für Leib und Leben der Menschen wird von dem Waldrand am „Buchtgraben“ zurzeit nicht gesehen, da die Wuchshöhe des bestehenden Baumbestandes mit ca. 25 m weit unter der in der Bauleitplanung ausgewiesenen Breite der Baumfallzone von 35 m liegt.

Trotz der Unzulässigkeit des Waldes im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Planung wird aus landschaftspflegerischen Gründen die Erhaltung des Waldes seitens der Stadt Bad Sachsa als notwendig angesehen. Aus vorgenanntem Grund ist die geforderte Baumfallzone mit einer Breite von 35 m und entsprechender Festsetzung in die Änderungsplanung aufgenommen worden. Um das Spannungsfeld zwischen Wald und Wohnen abschließend zu regeln, soll mit dem/der Waldeigentümer/in entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Zusammenfassung

Da das Vorhaben aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen an dem gewählten Standort realisiert werden soll und keine anderen Flächen zurzeit zur Verfügung stehen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten **nicht** in Betracht.

Die Planung soll mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept erfolgen, da die Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls aus der Sicht der Stadt vorgehen. Die der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange wurden aus o.a. Gründen zurückgestellt.

Nr. 18	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom: 25.04.2022
Nr. 18/1	Schlagwort: Keine Anregungen oder Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Belange der Straßenbauverwaltung sind von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz-Steinstraße“) nicht betroffen.

Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 20	Vodafone Kabel Deutschland	Stellungnahme vom: 29.04.2022
Nr. 20/1	Schlagwort: Erschließung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung -bei Bedarf- entsprechend zu beachten.

Nr. 20	Vodafone Kabel Deutschland	Stellungnahme vom: 29.04.2022
Nr. 20/2	Schlagwort: vorhandene Telekommunikationsanlagen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA- N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

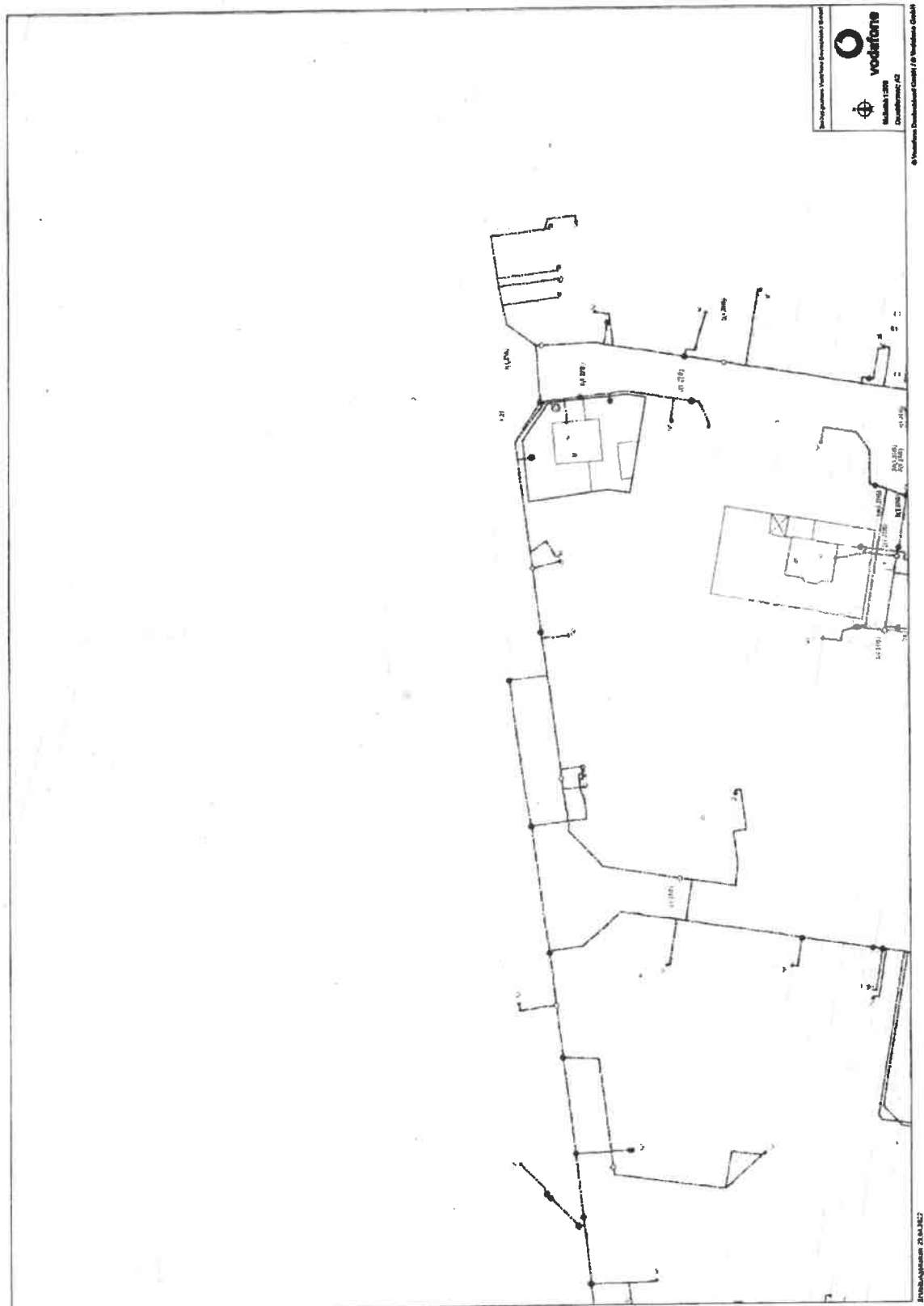
Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH



Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Nr. 23	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH	Stellungnahme vom: 29.03.2022
Nr. 23/1	Schlagwort: Keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im beschleunigten Verfahren, haben wir keine Bedenken zu äußern.

Hinweise:

1. Die Löschwasserkapazität des Trinkwasserversorgungsnetzes ist auf 48 cbm/h (für zwei Stunden) ausgelegt.
2. Die Hausanschlüsse für Strom und Trinkwasser sind vor dem Abriss des ehemaligen Sportlerheims abzumelden und abzutrennen. Gleiches gilt für den Wasser-Übergabeschacht der ehemaligen Rasenbewässerung. Die Kosten für die Abtrennung trägt der Versorger.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Nr. 27	BAIUDBw Referat Infra 13	Stellungnahme vom: 22.03.2022
Nr. 27/1	Schlagwort: Keine Einwände	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 29	Avacon AG	Stellungnahme vom: 24.03.2022
Nr. 29/1	Schlagwort: Keine Versorgungsanlagen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und die Hinweise sind bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

2. Abwägung (Stellungnahmen im Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB)

In dem Planverfahren wurden in dem Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) keine Stellungnahmen abgegeben:

3. Zusammenfassung der Abwägung

Die in der o.a. Stellungnahme beschriebenen, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange (soweit sie nicht in den Planunterlagen berücksichtigt wurden) werden aus den vorgenannten Gründen und Sachverhalten sowie den öffentlichen sowie stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt Bad Sachsa zurückgestellt und die Planung in der vorliegenden Form weitergeführt.

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen wurden in der Änderungsplanung vorgenommen:

Die Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 „Grundstückszufahrt“ und Nr. 6.1 „Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser“,

Die Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB Nr. 1. „Baufallzone“ und Nr. 2. „Erdfälle“ und

Die Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO Nr. 3 „Einfriedungen gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO“.

Da durch die Änderungen, Ergänzungen und Kennzeichnungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB eine Betroffenheitsbeteiligung durchzuführen. Da im vorliegenden Fall jedoch nur die Anregungen der Fachbehörden umgesetzt wurden und die Betroffenheit ausschließlich bei der Stadt als Eigentümer des Baugrundstückes liegt, wird von einer weiteren Auslegung der Planunterlagen abgesehen.

4. Abwägungsbeschluss

Die o.a. Abwägungsvorschläge wurden den Mitgliedern des Rates der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis gebracht und seitens des Rates der Stadt Bad Sachsa am als Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Dienstsiegel

.....
(Daniel Quade)
Bürgermeister