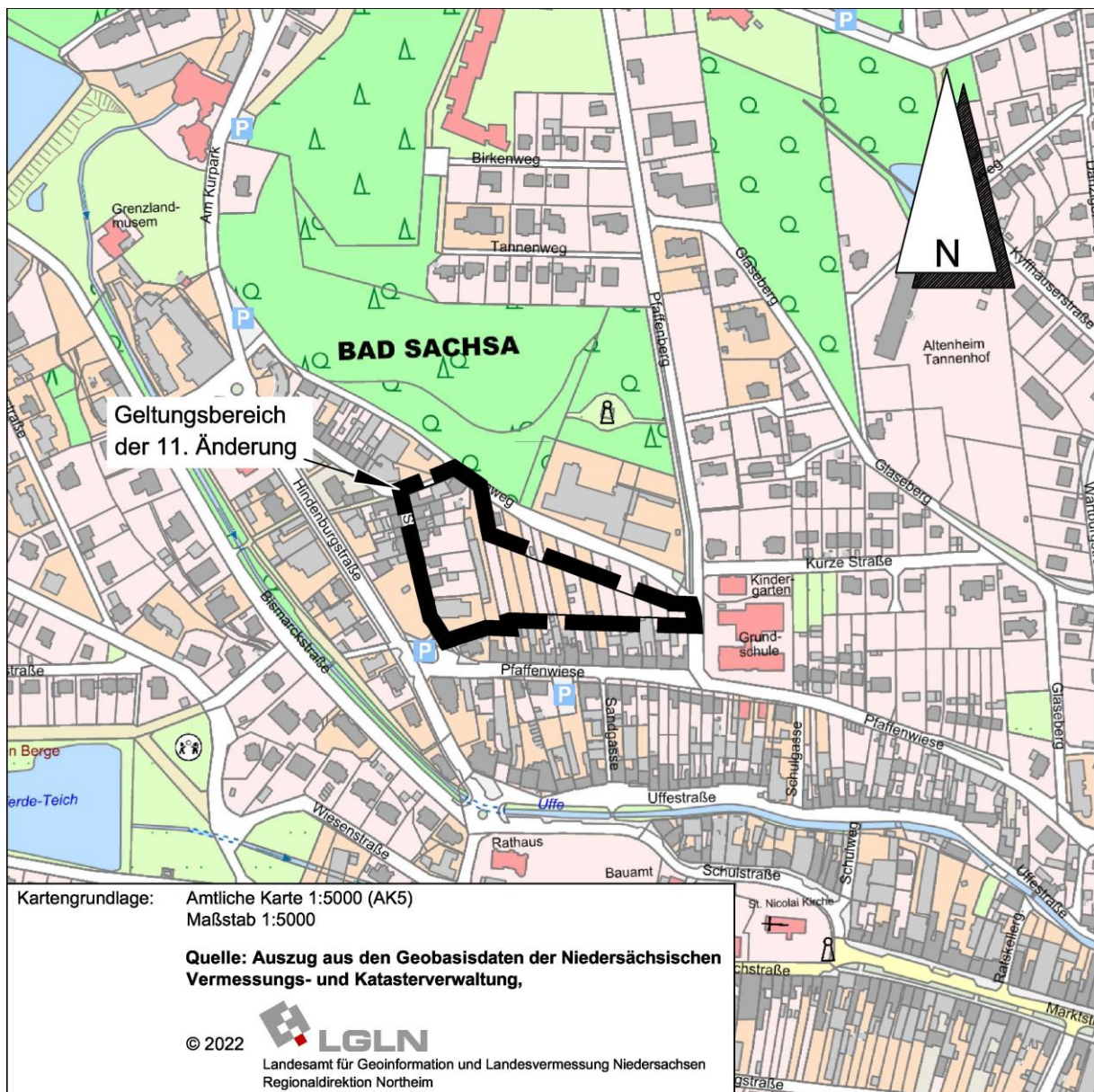


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
11.1.2023			

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



1. Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

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

1.2 Planbereich

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

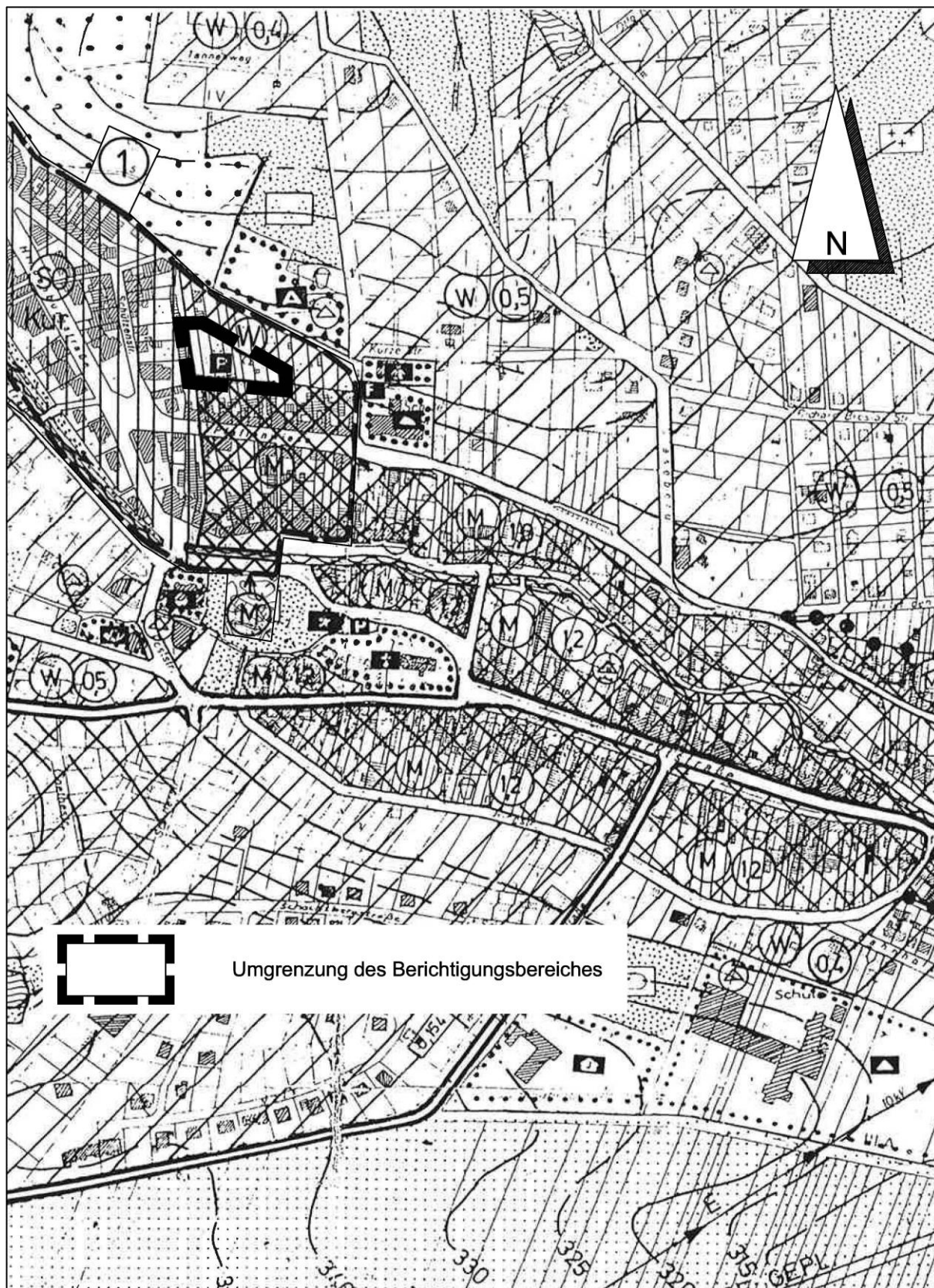
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist innerhalb seiner 4. Änderung für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie östlich angrenzend eine Verkehrsfläche für einen Parkplatz aus. Aufgrund der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung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

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

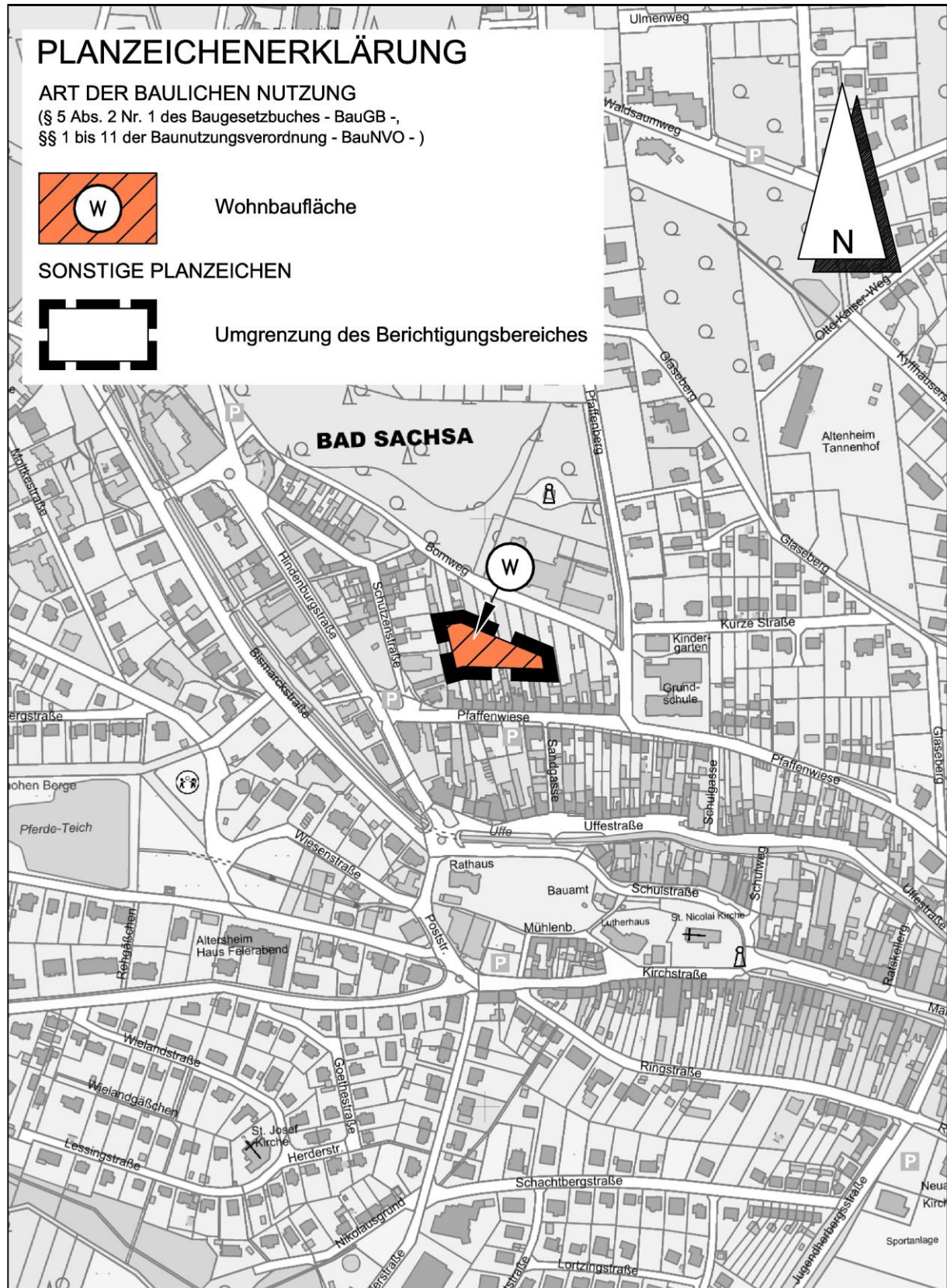
In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Bereich seiner 11. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,7, im Süden led0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird hier eine Hauptfischtrichtung bestimmt, die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

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

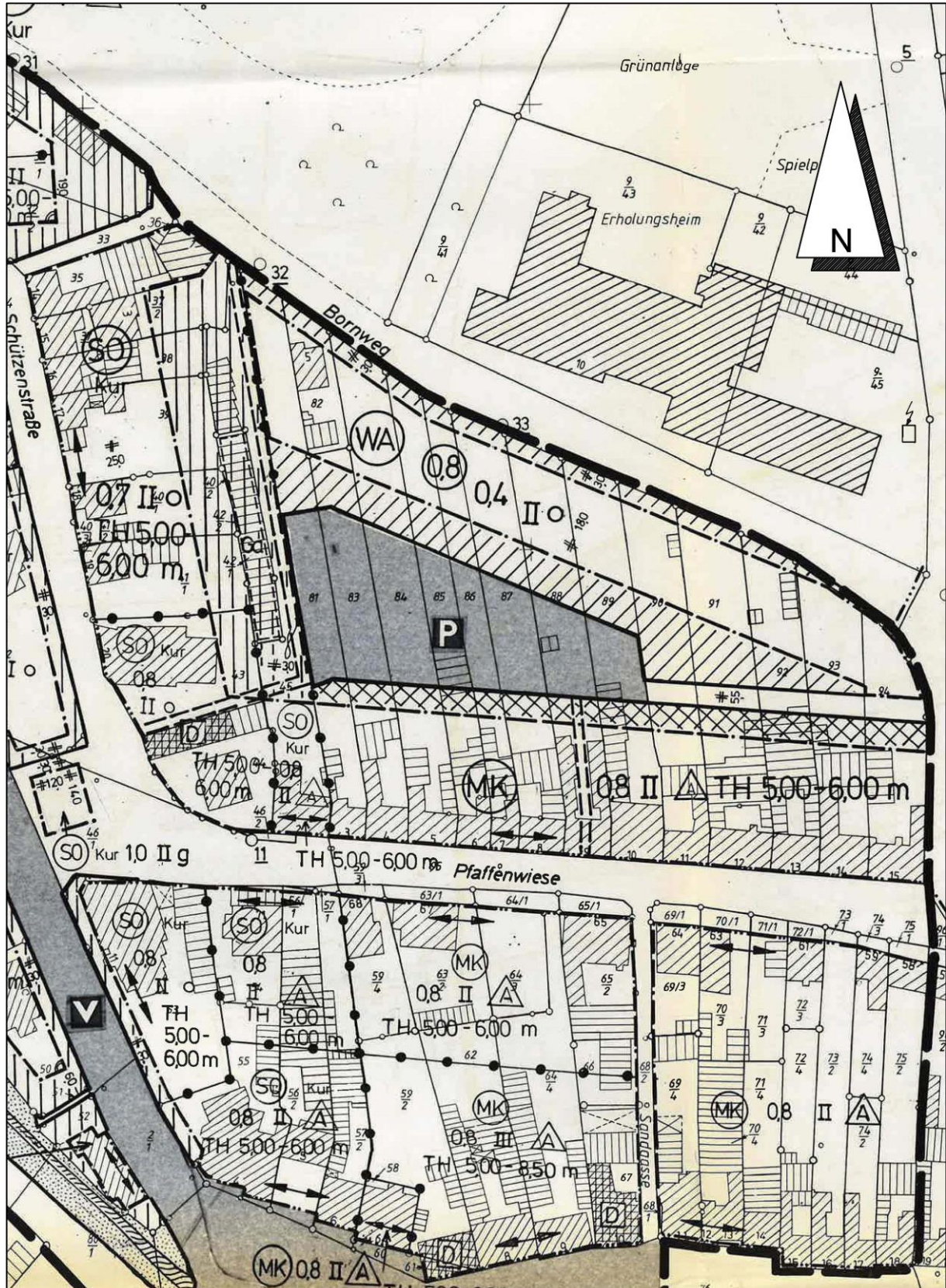
Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung,
Maßstab 1: 5.000



Berichtigung Flächennutzungsplan, Maßstab 1: 5.000



Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“
in der Fassung der 5. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft

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

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

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

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

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift werden ebenfalls übernommen und sind nicht Gegenstand einer Änderung.

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

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

4. Zur Verwirklichung der 11. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,8700 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet 0,3832 ha

Sondergebiet Kur 0,4868 ha

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

„Hindenburgstraße“

vom bis einschließlich

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

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister