

STADT BAD SACHSA

Bad Sachsa, 12. September 2019

Der Bürgermeister

Ordnungs- und Bauamt

Az.: **61 26 47/01**

R A T S V O R L A G E

Drucksache Nr. 32/19 zu TOP ((

über den

☒	Bauausschuss	-	Sitzung vom 15.10.2019, TOP 7.
☐	Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss	-	Sitzung vom . . . 2019, TOP
☐	Forst- und Umweltausschuss	-	Sitzung vom . . . 2019, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss		Sitzung vom . . . 2019, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 17.10.2019, TOP 7b)

Betreff

Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

- 1. Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
- 2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB**
- 4. Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Durchführung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Begründung:

Durch die Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ besteht ein Stellplatzbedarf für Gäste und Mitarbeiter, der zurzeit auf dem Hotelgrundstück nicht abgedeckt werden kann. Durch den Bau eines Parkdecks mit ca. 85 Stellplätzen soll die Stellplatzproblematik für das Hotel und die betroffene Umgebung abschließend gelöst werden. Die Lösung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, in diesem für die Stadt wichtigen Bereich, stellt eine Maßnahme im öffentlichen Interesse dar.

Da das geplante Vorhaben aufgrund seiner Größe nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, besteht die Notwendigkeit, eine Bebauungsplanänderung und eine Flächennutzungsplanberichtigung vorzunehmen.

Die Planänderung ist von den Vorhabenträgern zu finanzieren.

Die folgenden Festsetzungen sind hauptsächlich (stichwortartig) durch die Änderungsplanung betroffen:

1. Größe des Geltungsbereiches und
2. Größe des Parkdecks.

Sonstige wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauleitplanes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes und der Eilbedürftigkeit des Vorhabens soll das Planverfahren verkürzt in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Folgende Verfahrensvereinfachungen sind mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbunden:

Von einer

- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB,
- zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB,
- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
- Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

wird planungsrechtlich abgesehen.

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, ist die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

VERTRETUNGSKÖRPERSCHAFTEN

Wahlperiode 2016 - 2021

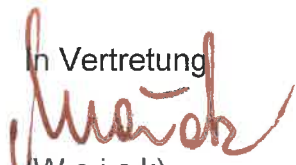
- Sitzungsdienst -

Nach dem UVPG und dem NUVPG ist das Vorhaben **nicht** vorprüfpflichtig und auch **nicht** UVP-pflichtig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgütern bestehen nach dem zurzeit vorliegenden Erkenntnisstand nicht, so dass das beschleunigte Verfahren nicht ausgeschlossen ist.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist eine Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren wird nach den Vorschriften gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB durchgeführt.

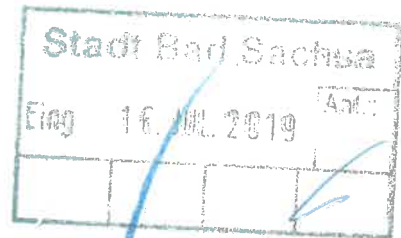
In Vertretung

(Weick)
Stadtoberamtsrat

Anlage

Sp



Romantischer Winkel
SPA & WELLNESS
RESORT



Stadt Bad Sachsa
Bismarckstraße 1

37441 Bad Sachsa

02. Juli 2019

Objekt: 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2
„Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“
37441 Bad Sachsa
- 2018023 -

hier: Antrag auf Änderung

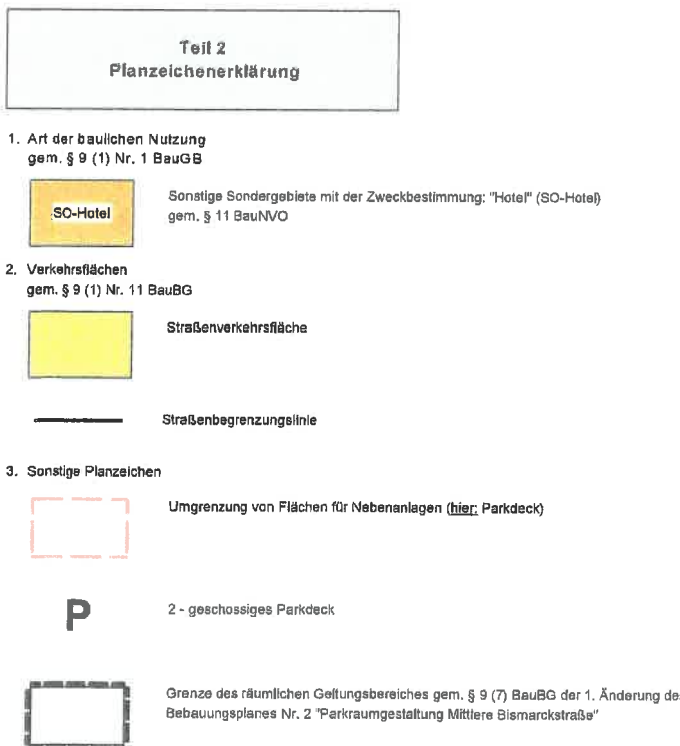
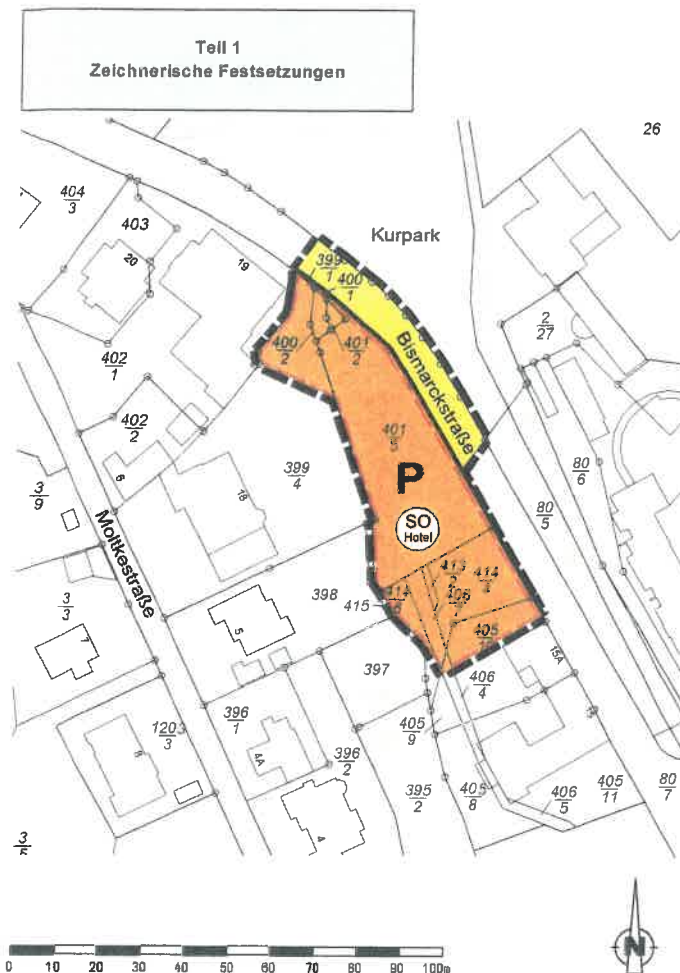
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir Ihnen den Antrag für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit Begründung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes in einfacher Ausfertigung mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Bearbeitung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Oelkers Betriebe OHG
Romantischer Winkel
RoLigio® & Wellness Resort
Bismarckstraße 23 - 37441 Bad Sachsa
Tel.: 05523 / 304-0 - Fax: 05523 / 304-122
www.romantischer-winkel.de



Teil 3:
Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Bad Sachsa diese 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Unterlagen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurden ausgearbeitet vom Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, 37441 Bad Sachsa.

Bad Sachsa, den
(Hartmut Meißner)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis aufgefordert.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ 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
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Goslar bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa sowie der beigefügten Begründung mit dem Willen des Rates der Stadt Bad Sachsa sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa werden bekundet.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

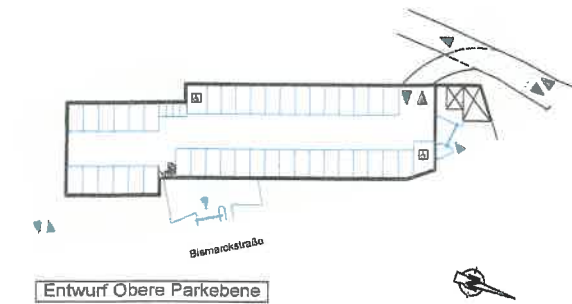
Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abchrift / Ablichtung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Sachsa, den
(Dienstsiegel)

Stadt Bad Sachsa
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Teil 4:
Geplantes Vorhaben (Entwurf)

Entwurf Untere Parkebene



Stadt Bad Sachsa

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2
"Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße"

PLANGEBIET

J & P
Johanning und Petermann Architekten GmbH
www.jundp-architekten.de info@jundp-architekten.de

Hauptsitz: 37431 Bad Lauterberg im Harz, Waldweg 3
Tel. 05524 - 93 29 70, Fax 05524 - 8 05 38
Niederlassung: 47829 Krolfeld, Am Stadtpark 8
Tel. 02151 - 47 86 77, Fax 02151 - 47 48 21
Niederlassung: 08734 Nordhausen, Wilhelm-Nabholz-Str. 28
Tel. 03631 - 485 82 77

Verfahrensstand: Entwurf

Maßstab: ohne Druckdatum: 19. Juni 201

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor.
Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Stadt Bad Sachsa

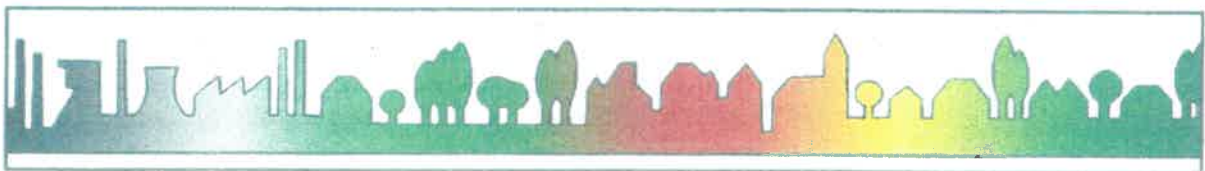


Begründung

zur

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“

Bebauungsplan der Innereentwicklung gem. § 13a BauGB
Verfahrensstand: Entwurf
20.06.2019



Begründung
zur
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2
„Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

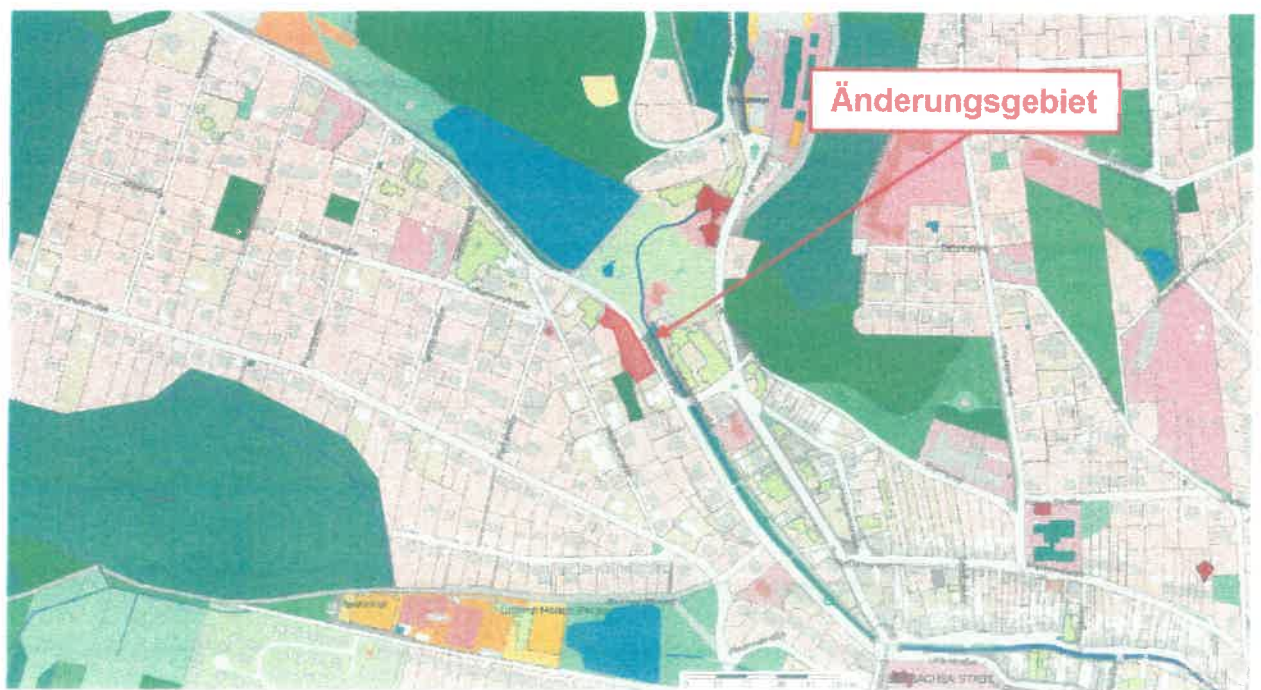
1. Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	Inhaltsverzeichnis der Begründung	2
2.	Luftbild	3
3.	Übersichtsplan	3
4.	Geplantes Vorhaben (Entwurf)	4
5.	Bilder der Bestandssituation (Stand 17.06.2019)	5
6.	Literatur- und Grundlagenverzeichnis	6
7.	Planverfahren	7
7.1.	Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	7
7.2.	Planunterlage	7
7.3.	Vorbemerkungen und Planungsanlass	7
7.4.	Öffentliches Interesse	7
7.5.	Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung	8
7.6.	Angaben zur Stadt Bad Sachsa	8
8.	Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	10
8.3.	Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
8.4.	Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes	11
8.4.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	11
8.4.2.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	12
8.4.3.	Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes	12
8.5.	Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	12
9.	Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens	12
9.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	12
9.2.	Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB	12
9.3.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	13
9.4.	Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter	13
9.5.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
9.6.	Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung	13
9.7.	Zusammenfassung	13
10.	Erschließung	13
11.	Altablagerungen und Bodenkontaminationen	13
12.	Abfallwirtschaft	14
13.	Immissionsschutz	14
14.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	14
14.1.	Zeitschiene	14
14.2.	Kosten und Finanzierung	14
14.3.	Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB	14
15.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	14
16.	Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes	15
16.1.	Art der baulichen Nutzung	15
16.2.	Straßenverkehrsfläche	16
16.3.	Sonstige Planzeichen	16
16.3.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	16
16.3.2.	Umgrenzung von Flächen für das Parkdeck	16
17.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
17.1.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
17.2.	Ökologische Bilanzierung	17
18.	Zusammenfassung	18
19.	Bescheinigung des Satzungsbeschlusses	18

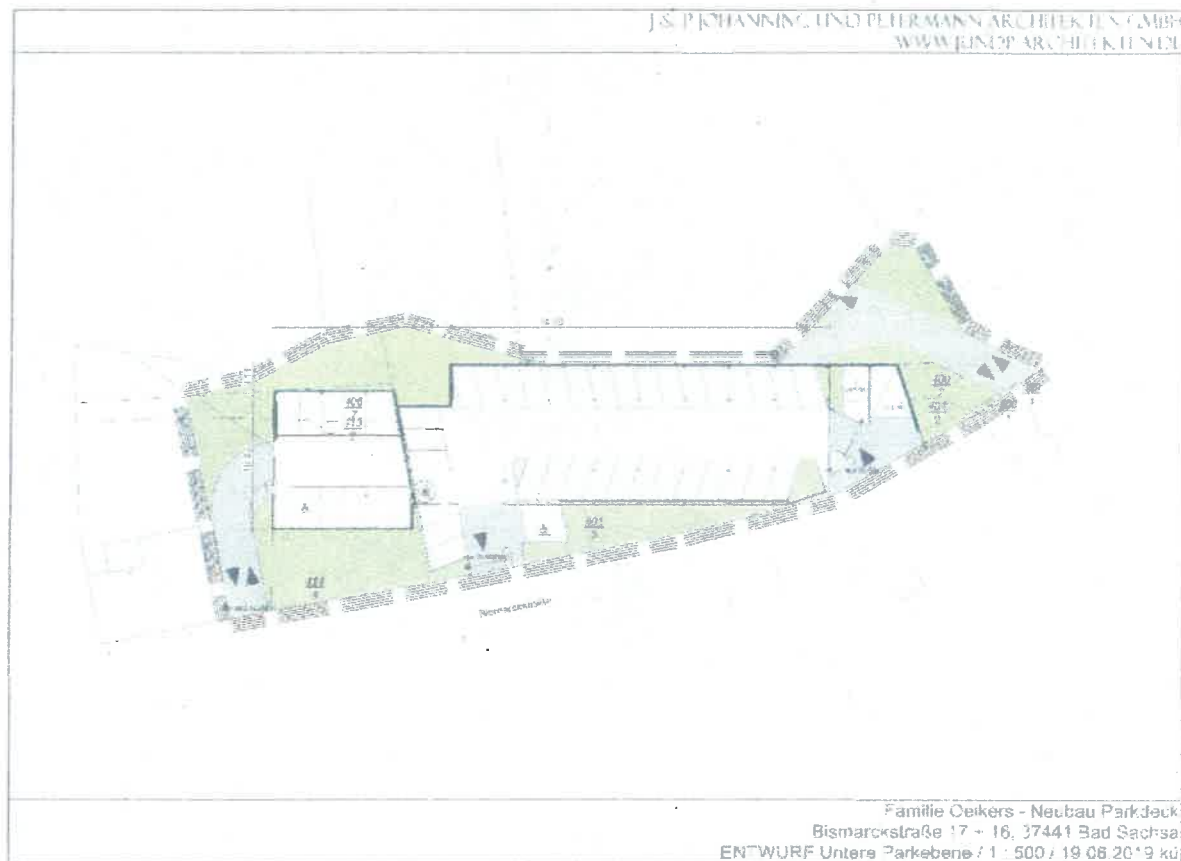
2. Luftbild



3. Übersichtsplan



4. Geplantes Vorhaben (Entwurf)



5. Bilder der Bestandssituation (Stand 17.06.2019)



6. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen, der einschlägigen Fachliteratur und den technischen Regelwerken:

- Baugesetzbuch (BauGB).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Raumordnungsgesetz (ROG).
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO).
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG).
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG).
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG).
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP).
- Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz.
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa.
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und.
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt.

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit

7. Planverfahren

Auf Grund des neuen städtebaulichen Konzeptes und der Eilbedürftigkeit der Maßnahme soll das Planverfahren verkürzt in einem beschleunigten Verfahren gem. **§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB** durchgeführt werden. Folgende Verfahrensvereinfachungen sind mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbunden:

von einer

- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB,
- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
- Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

wird planungsrechtlich **abgesehen**.

7.1. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa bestehen aus:

- 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und
- Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa.

7.2. Planunterlage

Als Planunterlage für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine Karte im Originalmaßstab 1 : 1000 verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Änderungsgebietes in ausreichendem Grade erkennen lässt.

7.3. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Durch die in unmittelbarer Nähe bestehenden und zum Teil durch Erweiterungsbau expandierenden Hotelnutzungen besteht ein Stellplatzbedarf für Gäste und Mitarbeiter, der zurzeit auf den verursachenden Hotelgrundstücken **nicht** abgedeckt werden kann. Durch den Bau des geplanten Parkdecks mit ca. **85 Stellplätzen** soll dieser städtebauliche Missstand in dem betroffenen Quartier beseitigt werden.

Da das geplante Vorhaben auf Grund seiner Größe **nicht** den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht besteht die Notwendigkeit eine Bebauungsplanänderung und eine Flächennutzungsplanberichtigung vorzunehmen.

Die Planänderung wäre von den Vorhabenträgern zu finanzieren und abzuwickeln.

7.4. Öffentliches Interesse

Durch die Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) ist ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Um die notwendigen

Rahmenbedingungen für die touristische Einrichtung zu schaffen ist es erforderlich die Stellplatzproblematik für die Hotels und die betroffene Umgebung abschließend zu lösen. Die Lösung hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, in dem für die Stadt sehr wichtigen Bereiches, stellt aus o. a. Gründen eine äußerst wichtige Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

7.5. Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung

Die folgenden Festsetzungen sind hauptsächlich (stichwortartig) durch die Änderungsplanung betroffen:

1. Größe des Geltungsbereiches und
2. Größe des Parkdecks.

Die vorgenommenen Änderungen können im Detail durch die Gegenüberstellung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ermittelt werden.

Sonstige wesentliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauleitplanes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

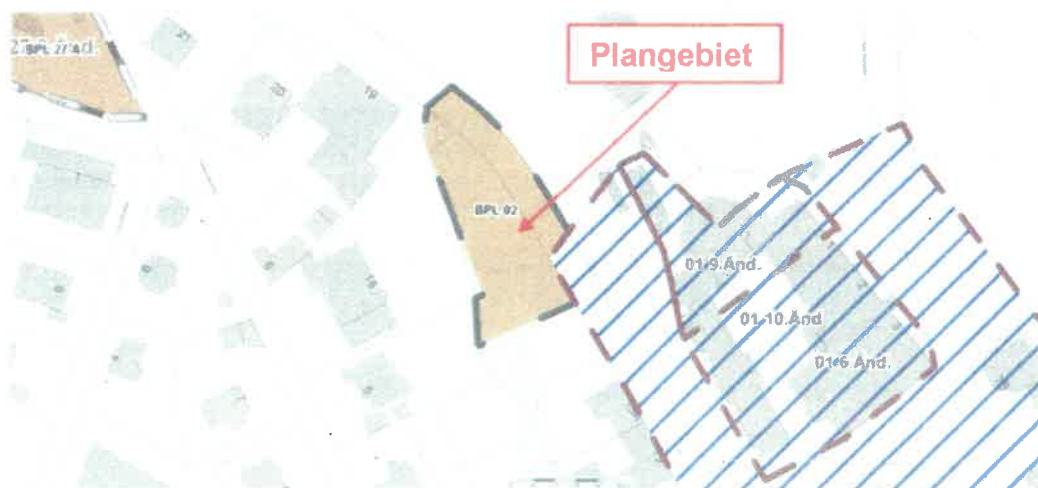
7.6. Angaben zur Stadt Bad Sachsa

Die Stadt Bad Sachsa besteht aus vier Ortsteilen und liegt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von der Stadt Göttingen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 7.377 Einwohner (Stand: 31.12.2017) auf einer Fläche von 33,13 km². Damit beträgt die Bevölkerungsdichte 227 Einwohner je km². Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort. Er wird von der Uffe durchflossen; in der Nähe des Ortskerns liegt der künstlich angelegte Schmelzteich. Die höchste Erhebung im näheren Umfeld ist der Ravensberg mit 660 m ü. NN nördlich des Stadtzentrums.

8. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2
„Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sonstige Sondergebiete / Hotel
 (§ 11 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Parkdeck / II geschosig



Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

- Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes besteht seit dem 28.08.2008
- Die Größe des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beträgt 1634 m²

Für das Änderungsgebiet besteht zurzeit der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa, so dass der Geltungsbereich des Bauleitplanes gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen ist. Das neue städtebauliche Konzept kann jedoch auf dieser planungsrechtlichen Grundlage **nicht** realisiert werden, so dass es notwendig ist mit den planungsrechtlichen Instrumentarien einer Bebauungsplanänderung und der Berichtigung des

Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa das hierfür notwendige Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1998 des Altkreises Osterode am Harz



Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz liegt die Stadt Bad Sachsa im ländlichen Raum und ist in der zentralörtlichen Gliederung als „Grundzentrum“ mit den besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ ausgewiesen.

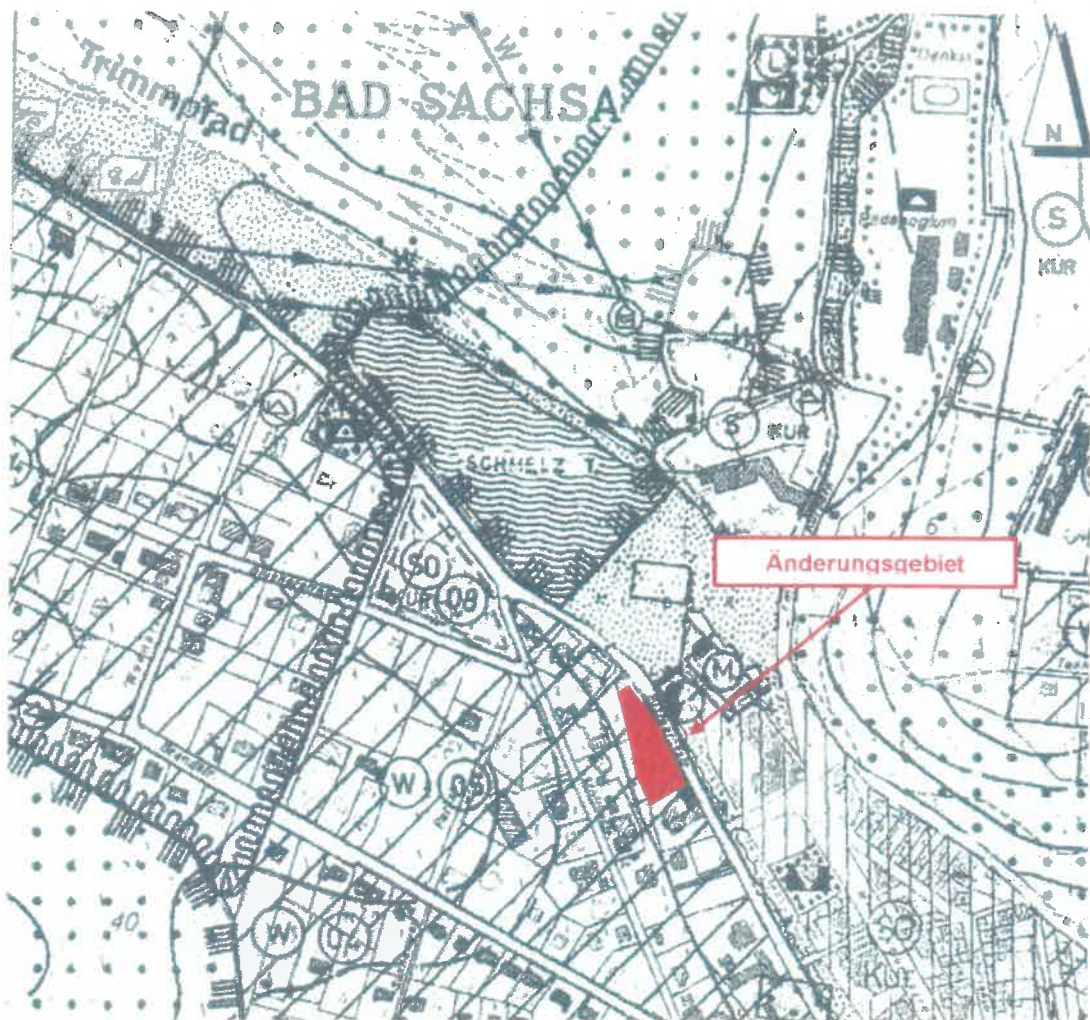
Das städtebauliche Konzept (hier: Sicherung und Standortverbesserung der bestehenden Hotelbetriebe) entspricht insbesondere den landes- und regionalplanerischen Zielen hinsichtlich der Stärkung des Tourismus zur wirtschaftlichen Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und damit dem Erhalt seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung. Somit kann seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Fall der Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dauerhaft materiell übereinstimmt und dem Gebot der Anpassung gemäß § 1 (4) BauGB in vollem Umfang entsprochen wird.

8.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Als allgemeine Art der baulichen Nutzung wurde im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0.5 dargestellt.

Da die neue städtebauliche Konzeption hinsichtlich des Baus eines Parkdecks und somit die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa (hier: Festsetzung eines Sondergebietes) nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Bad Sachsa entwickelt werden kann, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich. Aus vorgenanntem Grund ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB erforderlich.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa



8.4. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes

8.4.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Die planungsrechtliche Grundlage für das neue städtebauliche Konzept zur Nachverdichtung auf der Änderungsfläche soll durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa erfolgen. Die zur Verfügung stehende Fläche des Änderungsgebietes soll mit den, in den zeichnerischen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Um die funktionale Zugehörigkeit der Fläche und somit des geplanten Parkdecks zu den Hotels „Romantischer Winkel“ und „Gelpkes Mühle“ herzustellen, wurde als Art der baulichen Nutzung für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ festgesetzt.

Die in der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa gewählten Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsart.

8.4.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die ressourcenschonende Innenentwicklung in dem städtebaulichen Quartier sowie die Standortsicherung und -verbesserung der bestehenden „Hotels“ durch die Möglichkeit eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die Gäste und Mitarbeiter bereitstellen zu können.

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Wahl des Bauleitplanverfahrens (hier: beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB) wird es möglich sein, kurzfristig das städtebauliche Ziel zu erreichen und somit die Intentionen der Stadt sowie der Vorhabensträger zu verwirklichen.

8.4.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Da das zurzeit bestehende Planungsrecht die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes nicht zulässt, sollen durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa kurzfristig, optimal, bedarfs- und funktionsgerecht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes geschaffen und somit das Entwicklungspotential des Gebietes genutzt werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist somit aus den o.a. Gründen und zur optimalen Realisierung der Intentionen der Stadt Bad Sachsa und der Investoren sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Planbereich erforderlich.

8.5. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes

Durch die Planung und die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet und keine ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen, so dass wesentliche negative Auswirkungen in diesen Bereichen nicht zu erwarten sind. Die Realisierung des Parkdecks wird vielmehr wesentliche positive Auswirkungen auf die Stellplatzsituation in dem Bereich haben.

9. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

9.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Nach der Legaldefinition in § 13a (1) Satz 1 BauGB ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung, Anpassung und Umstrukturierung als Maßnahmen der Innenentwicklung) der Stadt dient, ist die geforderte Grundvoraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

9.2. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, ist die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

9.3. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Nach dem UVPG und dem NUVPG ist das Vorhaben nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig.

9.4. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgütern bestehen nach dem zurzeit vorliegenden Erkenntnisstand nicht, so dass das beschleunigte Verfahren nicht ausgeschlossen ist.

9.5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB ist bei der Planänderung nicht möglich, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss.

9.6. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa eine Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung.

9.7. Zusammenfassung

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. o.a. Nachweis erfüllt sind, soll das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

10. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien für die vorgesehene Nutzung ist bereits durch den Bestand vollständig gesichert. Gegebenenfalls sind bedarfsgerechte Erweiterungen und Anschlüsse an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze im Stadtgebiet vorzunehmen. Die erforderlichen Erschließungsplanungen sollen bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den zuständigen Fachbehörden erarbeitet werden.

11. Altablagerungen und Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa sind Altablagerungen und Bodenkontaminationen nicht bekannt und es befinden sich nach derzeitiger Datenbasis auch keine altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Änderungsgebiet.

Auf Grund der bereits früher erfolgten Baumaßnahmen und dem damit verbundenen Bodenaustausch sind auch keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen zu erwarten.

12. Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bereits an die öffentliche Abfallsorgung angeschlossen. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

13. Immissionsschutz

Die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der umgebenden und vorhandenen Nutzungs- bzw. Siedlungsstruktur sind zu berücksichtigen und die Beachtung dieses Schutzanspruches ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

14. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

14.1. Zeitschiene

Es wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa bzw. der planungsrechtliche Stand gem. § 33 BauGB im 4. Quartal des Jahres 2019 erreicht und die Realisierung des Vorhabens dann erfolgen wird.

14.2. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme soll von den Vorhabenträgern finanziert und durchgeführt werden.

14.3. Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Sachsa sind zur Realisierung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa keine bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

15. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage definiert worden: Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Änderungsgebiet farblich gekennzeichnet.

Lage des Änderungsgebietes im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Kernstadtbereich von Bad Sachsa.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Die Flächen im Änderungsgebiet werden zurzeit als Parkplätze und Lagerflächen genutzt.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Die Fläche des Änderungsgebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 330 m ü. NHN. Die topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet lassen die geplante Nutzung zu.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum.

Beeinträchtigungen

Durch das geplante Parkdeck mit seinen Zufahrten sind Beeinträchtigungen der umgebenen sensiblen Nutzungen möglich. Die Beachtung des bestehenden Schutzanspruches durch evtl. notwendige konstruktive Maßnahmen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Städtebauliche Kenndaten

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt in der Gemarkung Bad Sachsa, Flur 10 und hat eine Größe von ca. 2.657 m². Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Änderungsgebiet Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“	ca. 2.128 m ² = 80,1 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 529 m ² = 19,9 %

Σ	ca. 2.657 m ² = 100 %
---	----------------------------------

Bruttobaufläche = 2.657 m²

Nettobaufläche = 2.128 m²

16. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes

16.1. Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll die Anlage eines 2-geschossigen Parkdecks für die unmittelbar benachbarten Hotels „Romantischer Winkel“ und „Gelpkes Mühle“ ermöglicht werden. Diese Maßnahme ist erforderlich um die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Stellplatzangebotes der Hotels für Gäste und Mitarbeiter zu verbessern und die Parkplatzsituation in dem öffentlichen Verkehrsraum wesentlich zu entlasten.

Um die funktionale Verbindung zu den Hotels zu dokumentieren wurde als Art der baulichen Nutzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ festgesetzt.

16.2. Straßenverkehrsfläche

Ein Teil der an das Sondergebiet angrenzende Bismarckstraße wurde als Straßenverkehrsfläche in der Planänderung (sinngemäß der rechtsverbindlichen Planung) festgesetzt. Die angrenzende Restfläche der Bismarckstraße ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Hindenburgstrasse" 6. Änderung

16.3. Sonstige Planzeichen

16.3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzungen in der Planunterlage festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

16.3.2. Umgrenzung von Flächen für das Parkdeck

Um das Parkdeck mit seinen Zufahrten eindeutig festsetzen zu können, wurde für die Festsetzung der Fläche das Planzeichen Nr. 15.3 der PlanzV gewählt.

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen dürfen somit ca. 85 Stellplätze im Parkdeck mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten im Sondergebiet (SO-Hotel) gebaut werden (vgl. Teil 4. Geplantes Vorhaben (Entwurf) der Bebauungsplanänderung).

17. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

17.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Checkliste zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa	betroffen	nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Biologische Vielfalt	x		
<u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	

Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturparke Harz		x	
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet		x	
Überschwemmungsgebiete		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
Zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<u>Sonstige</u>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung vom Landschaftsrahmenplan		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Wie aus der o.a. Übersicht ersichtlich ist befinden sich im Änderungsgebiet **keine** ökologisch wertvollen oder geschützten Bereiche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes.

Die tatsächliche Nutzungs- und Grundstücksstruktur ist dem Luftbild und der Planunterlage zu entnehmen.

17.2. Ökologische Bilanzierung

Da das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, besteht die Freistellung von der Ausgleichspflicht, so dass Ausgleichsmaßnahmen **nicht** gesondert ausgewiesen werden müssen. Um die Stärke des Eingriffs einordnen zu können, wurde jedoch eine „Ökologische Bilanzierung“ aus Gründen der Transparenz vorgenommen.

Bei der Anwendung der Ausgleichsregelung ist auf Grund der Festsetzungen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (bestehendes Planungsrecht) und der bestehenden Nutzung durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa **keine erhebliche** Beeinträchtigung der Naturschutzbelange zu erwarten und somit wären auch **keine** Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Bei den Flächenbewertungen des planungsrechtlichen Bestandes (Parkplatz- / Lagerflächen und Straße) und der vorgenommenen Planung (Parkdeck und Straße) wird jeweils von der Wert-/Bedeutungsstufe I – „Bereich von **geringer** Bedeutung für den Naturschutz“ ausgegangen).

Ökologische Bilanzierung

In der Flächenbilanzierung werden die Flächen der Bestandsaufnahme den durch die Planung betroffenen Flächen und Nutzungen wie folgt gegenübergestellt:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Änderungsgebiet	Ökologisches Defizit
2.657 öW	2.657 öW	= ± 0 öW	= ± 0 %

Zusammenfassung Naturschutz:

Die „Ökologische Bilanzierung“ zeigt **kein** Defizit von ökologischen Werteinheiten auf.

18. Zusammenfassung

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Änderungsgebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ und als Straßenverkehrsfläche überplant sowie eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa vorgenommen. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für das geplante Parkdeck zu schaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das geplante Parkdeck konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt. Unzulässige Beeinträchtigungen werden durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** begründet.

19. Bescheinigung des Satzungsbeschlusses

Die o.a. Begründung wurde den Mitgliedern des Rates der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis gebracht und seitens des Rates der Stadt Bad Sachsa am als Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

(Dienstsiegel)

.....
Bürgermeister

Stadt Bad Sachsa



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

(gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB)

Verfahrensstand: Entwurf

Datum: 20.06.2019



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa (gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB)

1. Übersichtsplan



2. Rechtsgrundlage (Literatur- und Grundlagenverzeichnis)

Die Erarbeitung der Berichtigung basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV),
- Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Bad Sachsa und
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

3. Bebauungsplanänderung

Das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom bis zum Die gemäß § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Bad Sachsa die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ist die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa in Kraft getreten.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am beschlossen den Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa an die Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa anzupassen.

Der Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist identisch mit dem Sondergebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

Begründung

Da die neue städtebauliche Konzeption hinsichtlich eines „Parkdecks“ und somit die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Bad Sachsa entwickelt werden kann, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich. Aus vorgenanntem Grund ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB erforderlich.

In der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ festgesetzt. Um das Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB einzuhalten wird in der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ dargestellt.

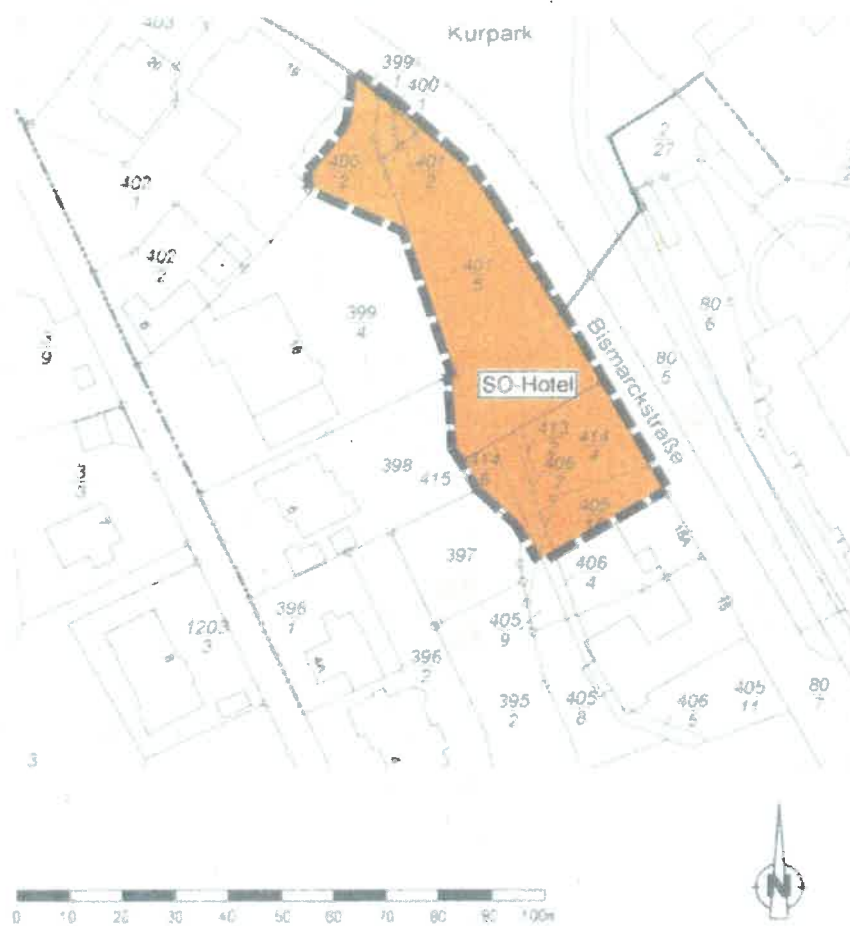
Weitere Aussagen zu dem Anlass und den Zielen des Gesamtprojektes sind der Begründung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Parkraumgestaltung Mittlere Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa zu entnehmen.

5. Verfahrensrechtliche Anmerkung

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Planzeichnung



Planzeichnungserklärung (BauNVO 2017, PlanZy)

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Hotel"

2. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Bad Sachsa, den

Dienstsiegel

Bürgermeister