

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Ordnungs- und Bauamt
Az.: **61 26 32/04**

Bad Sachsa, 31. August 2017

RATSVORLAGE

Drucksache Nr. ~~23~~/17 zu TOP ~~10~~.

über den

☒	Bauausschuss	-	Sitzung vom 11.09.2017, TOP 6.
☐	Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss	-	Sitzung vom . .2017, TOP
☐	Forst- und Umweltausschuss	-	Sitzung vom . .2017, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss		Sitzung vom . .2017, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 18.09.2017, TOP 5 .

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

- 1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 2. Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa als Satzung gemäß § 10 BauGB und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa**

Beschlussvorschlag zu 2.):

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung, die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa.

Begründung:

- 1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der o.a. Bauleitpläne beschlossen und somit das gesetzlich erforderliche Planverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt; somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Angaben gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Entwürfe der o.a. Bauleitpläne und die Begründung wurden in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 im Ordnungs- und Bauamt der Stadt Bad Sachsa ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.07.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher wurden mit Datum vom 04.07.2017 angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 35 bis 45 detailliert **einschließlich Abwägungsvorschlag** dargestellt. **Die Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Vorlage in der Anlage beigelegt.**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ dargestellten Abwägung.

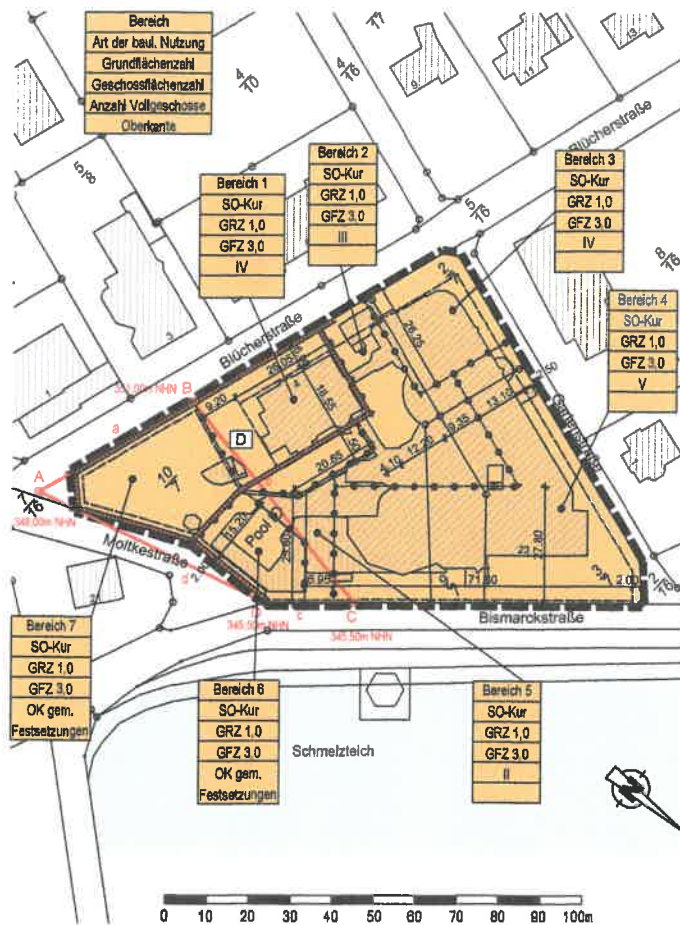
2. Beschluss · des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa als Satzung gemäß § 10 BauGB und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Dr. Hartmann

Anlage

Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2 Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO-Kur Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: "Kur" (SO-Kur) gem. § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze
GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (hier: Oberkante gem. Festsetzungen)
- Baugrenze
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Baugrenze
- Regelung für den Denkmalschutz
gem. § 9 (8) BauGB
D Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt.
- Sonstige Planzeichen
3/404 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 27A "Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße" der Stadt Bad Sachsa
hier: Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

Teil 3: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO-Kur) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur“

In dem Sondergebiet (SO-Kur) sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Hotels, Sanatorien und Pensionen,
- Schank- und Spisewirtschaft,
- Kinos,
- Büros, Praxen,
- Einzelhandelsgeschäfte,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Räume für die der Gesundheit und Erholung dienenden Berufe wie z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke und
- Stellplätze und deren Zufahrt.

In dem Sondergebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO)

Oberkante (Höhe der baulichen Anlage)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet „Bereiche 6 und 7“ mit einer Oberkante (e Höchstmäß) festgesetzt. Als Oberkante gilt das festgesetzte/emittelte Maß ü. NHN bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die Höhen der Fläc (Obergrenze der Höhenbegrenzung) zwischen den Höhenpunkten A – D und mit den Seiten a – nicht überschreiten. Die betroffenen zulässigen Flächenpunkte sind jeweils senkrecht zu ermitteln und die zulässigen Höhenbegrenzungen als Zwischenwerte gegebenenfalls gradlinig zu interpolieren.

Bebauung im Plangebiet „Bereich 7“

Im Plangebiet „Bereich 7“ ist als bauliche Anlage nur ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Garagengeschosse

Gem. § 21a (1) BauNVO sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

Geschossfläche

Gem. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse d Flächen oder Baumassen von Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet „Bereich 7“ ist die festgesetzte Baugrenze nur für das Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, verbindlich.

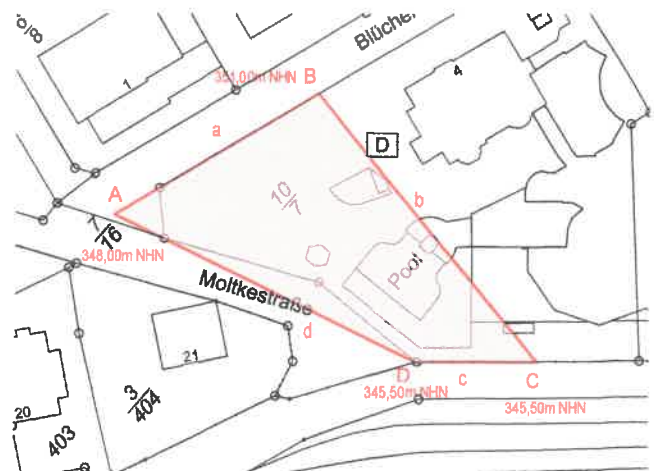
Teil 4: Hinweise

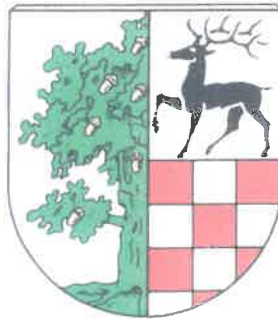
Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind in 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 Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5: Systemskizzen

Systemskizze Höhenbegrenzung (zulässige Oberkante im „Bereich 8“)





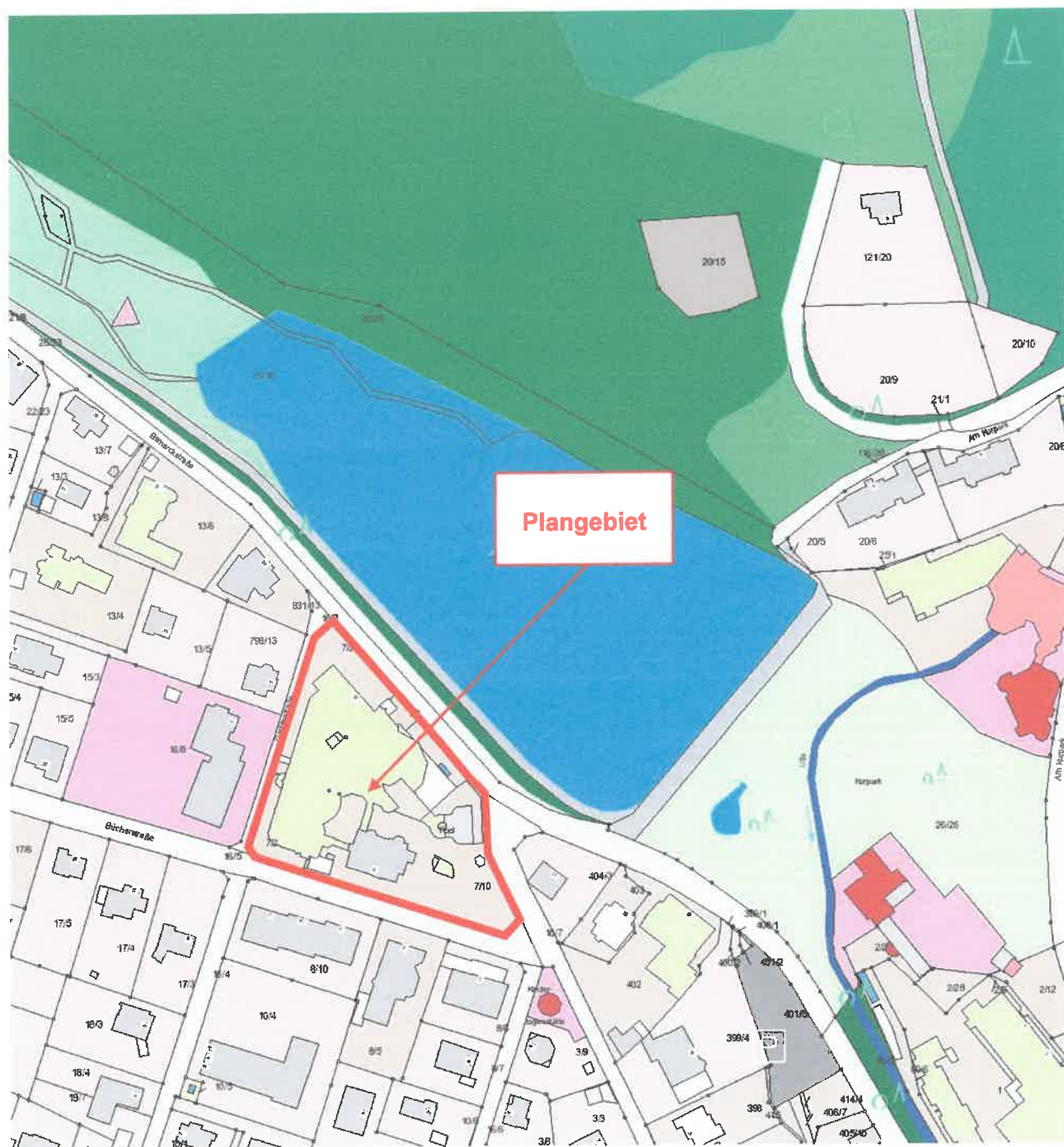
Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 27A
„Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarck-
straße“
der Stadt Bad Sachsa**



Verfahrensstand: Rechtsplan
18. August 2017

1. Übersichtsplan



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

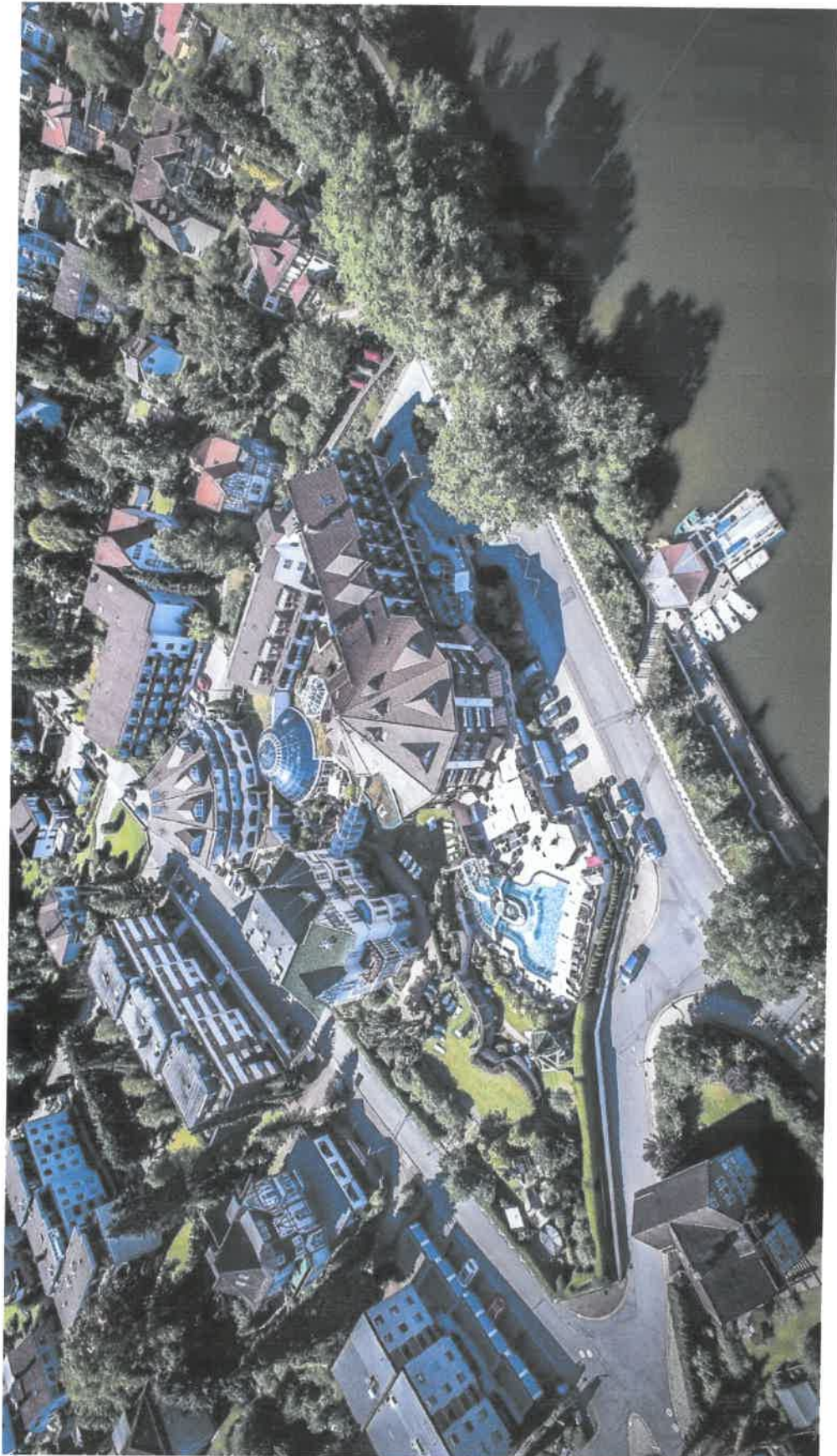
2. Inhaltsverzeichnis der Begründung

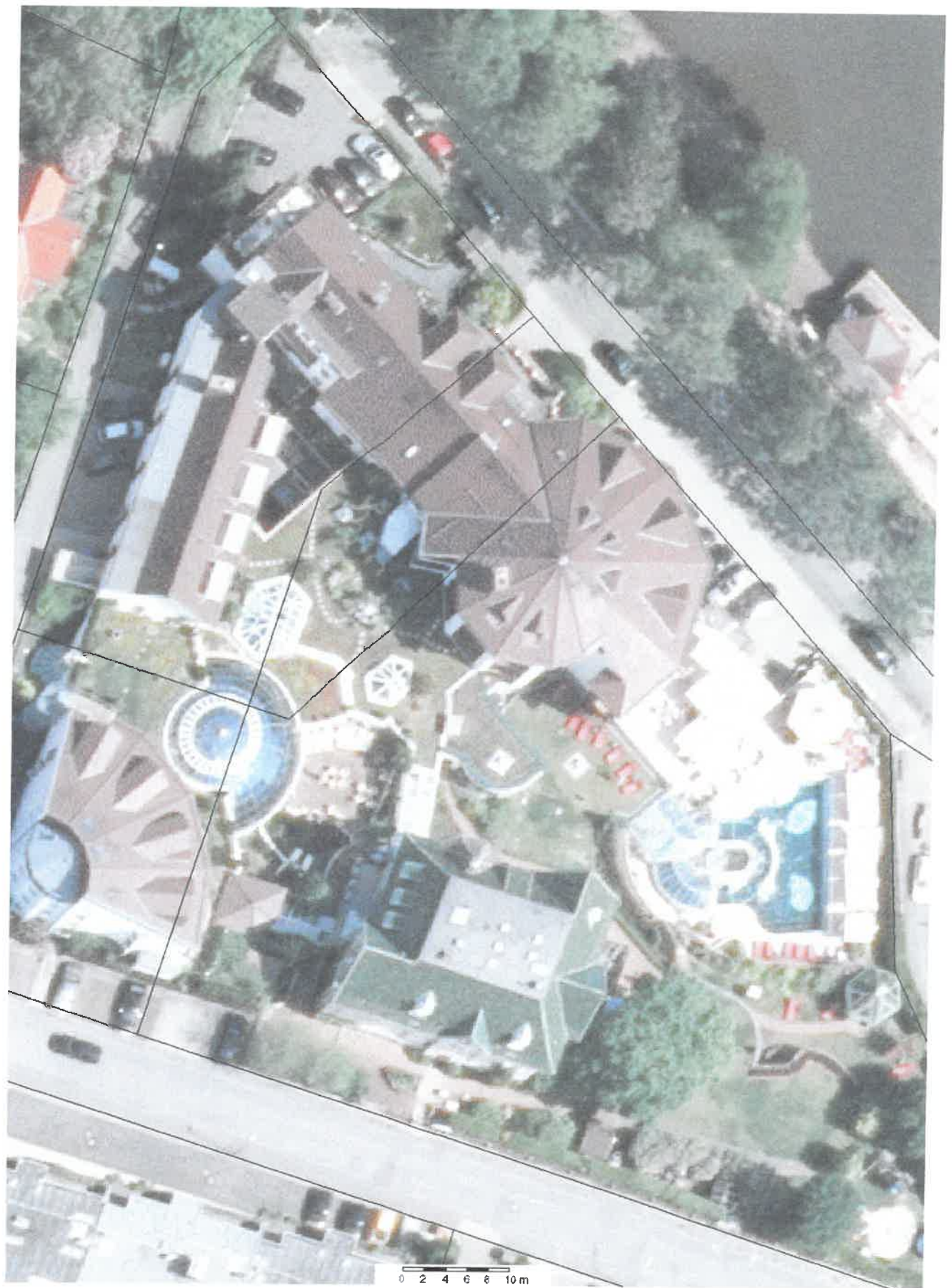
	Seite
1. Übersichtsplan.....	2
2. Inhaltsverzeichnis der Begründung	3
3. Luftbilder.....	5
4. Ansichten.....	7
5. Allgemeiner Teil der Begründung	7
5.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis.....	7
5.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen.....	8
5.3. Planunterlage	8
5.4. Angaben zur Stadt Bad Sachsa.....	8
5.5. Vorbemerkungen und Planungsanlass	8
5.6. Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung.....	8
5.7. Öffentliches Interesse	9
6. Planverfahren	9
7. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	10
7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	10
7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	10
7.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
7.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz	12
7.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa	12
8. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	12
8.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	12
8.2. Kurzdarstellung des Zieles des verbindlichen Bauleitplanes.....	12
8.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanes	12
8.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	12
9. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens	13
9.1. Vorbemerkung.....	13
9.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	13
9.3. Sonstige Nutzungsregelungen.....	13
9.4. Planungen benachbarter Gemeinden	13
9.4.1. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen.....	13
9.4.2. Fachplanungen	13
9.5. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB	13
9.6. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	14
9.7. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	14
9.8. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.....	14
9.9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
9.10. Abwägung	14
9.11. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung	14
9.12. Ortsübliche Bekanntmachung	14
9.13. Geltung des § 13a BauGB	15
9.14. Zusammenfassung.....	15
10. Erschließung	15
10.1. Verkehrliche Erschließung	15
10.2. Technische Erschließung.....	15
10.3. Altlasten und Bodenkontaminationen	16
10.4. Abfallwirtschaft	16
11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	16
11.1. Zeitschiene	16

11.2.	Kosten und Finanzierung	16
11.3.	Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB.....	17
12.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	17
13.	Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes.....	18
13.1.	Vorbemerkungen.....	18
13.2.	Art der baulichen Nutzung.....	18
13.3.	Maß der baulichen Nutzung	19
13.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet	19
13.3.2.	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß im Sondergebiet	20
13.3.3.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sondergebiet.....	20
13.3.4.	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß im Sondergebiet.....	21
13.4.	Baugrenze.....	21
13.5.	Sonstige Planzeichen.....	21
13.6.	Nachrichtliche Übernahme (Denkmalschutz).....	22
14.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
14.1.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	29
14.2.	Naturschutzfachlichen Beschreibung u. Bewertung	30
14.2.1.	Bewertungsmethode.....	30
14.2.2.	Flächen SO-Kur (Bestand)	30
14.2.3.	Flächen SO-Kur (Planung)	31
14.3.	Ökologische Bilanzierung.....	32
15.	Zusammenfassung.....	32
16.	3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa	32
17.	Gefasste Beschlüsse	33
18.	Abwägung	34

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

3. Luftbilder





4. Ansichten



5. Allgemeiner Teil der Begründung

5.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

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

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm 1998 des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz,
- Landschaftsrahmenplan 1998 des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz,
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt,
- Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: März 2015),

5.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa bestehen aus:

- Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa
- 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa
- Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

5.3. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine Karte im Originalmaßstab 1 : 1000 verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Inhalt des Bauleitplanes eindeutig festgesetzt werden kann. Diese Planunterlage entspricht somit hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen gem. § 1 (2) PlanZV.

5.4. 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 Göttingen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 7.510 Einwohner (Stand: 31.12.2015) 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.

5.5. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Um sich in dem Segment des Tourismus zu behaupten und konkurrenzfähig zu sein sowie der Entwicklung gerecht zu werden und die wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus für das Hotel „Romantischer Winkel“ nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen innovativ zu stellen. Dabei ist es notwendig, dass in die Entscheidungen die Zeitströmungen und kulturellen Prägungen in Abhängigkeit der Erwartungen, Bedürfnisse und Motive berücksichtigt werden.

Um den überregionalen touristischen Anziehungspunkt weiter zu verbessern und dem Nachfrageverhalten der Touristen und seiner Fremdenverkehrsfunktion gerecht zu werden, wird es seitens der Stadt Bad Sachsa als dringend notwendig angesehen die Rahmenbedingungen für das Hotel „Romantischer Winkel“ zu optimieren und somit die Grundlage zu schaffen zeitgemäße Entwicklungen zu ermöglichen.

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes für das Hotel „Romantischer Winkel“ auf Grund des vorliegenden Planungsrechtes nicht möglich ist und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB in dem Plangebiet nachhaltig zu sichern, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und einer Flächennutzungsplanberichtigung das hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Auch wird seitens der Stadt Bad Sachsa es aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als erforderlich angesehen, den betroffenen Bereich nach dem zurzeit verbindlichen Bauplanungsrecht zu sichern.

5.6. Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung

Die folgenden Festsetzungen sind hauptsächlich (stichwortartig) durch Neuplanung betroffen:

1. Änderung der Baugrenzen,
2. Änderung des Geschossigkeit,
3. Erhöhung (Überschreitung der Obergrenze) des Maßes der baulichen Nutzung,
4. Höhenbegrenzung durch weitere Festsetzungen von Oberkanten (OK) und
5. Regelungen für den Denkmalschutz.

Die vorgenommen Änderungen können im Detail durch die Gegenüberstellung der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ermittelt werden.

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

5.7. Öffentliches Interesse

Die Verwaltung besitzt einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung, ob Belange des öffentlichen Interesses berührt werden oder nicht. Es kommt insbesondere darauf an, ob eine bestimmte Situation auch die Allgemeinheit oder Öffentlichkeit betreffen kann.

Im vorliegenden Fall ist von der geplanten Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Mit der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Auch wird die heimische Wirtschaft von den Synergieeffekten im Dienstleistungsbe reich und im gewerblichen Bereich profitieren. Das geplante Vorhaben stellt aus o.a. Gründen somit eine Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

Daneben ist es auch im öffentlichen Interesse, dass die Neuplanung, durch die getroffenen Festsetzungen, die in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa ermöglicht und eine entwickelnde (Erweiterungsmöglichkeit des Hotels), rechtseindeutige (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung) und ordnende Funktion (funktionale Gliederung) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

6. Planverfahren

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**.

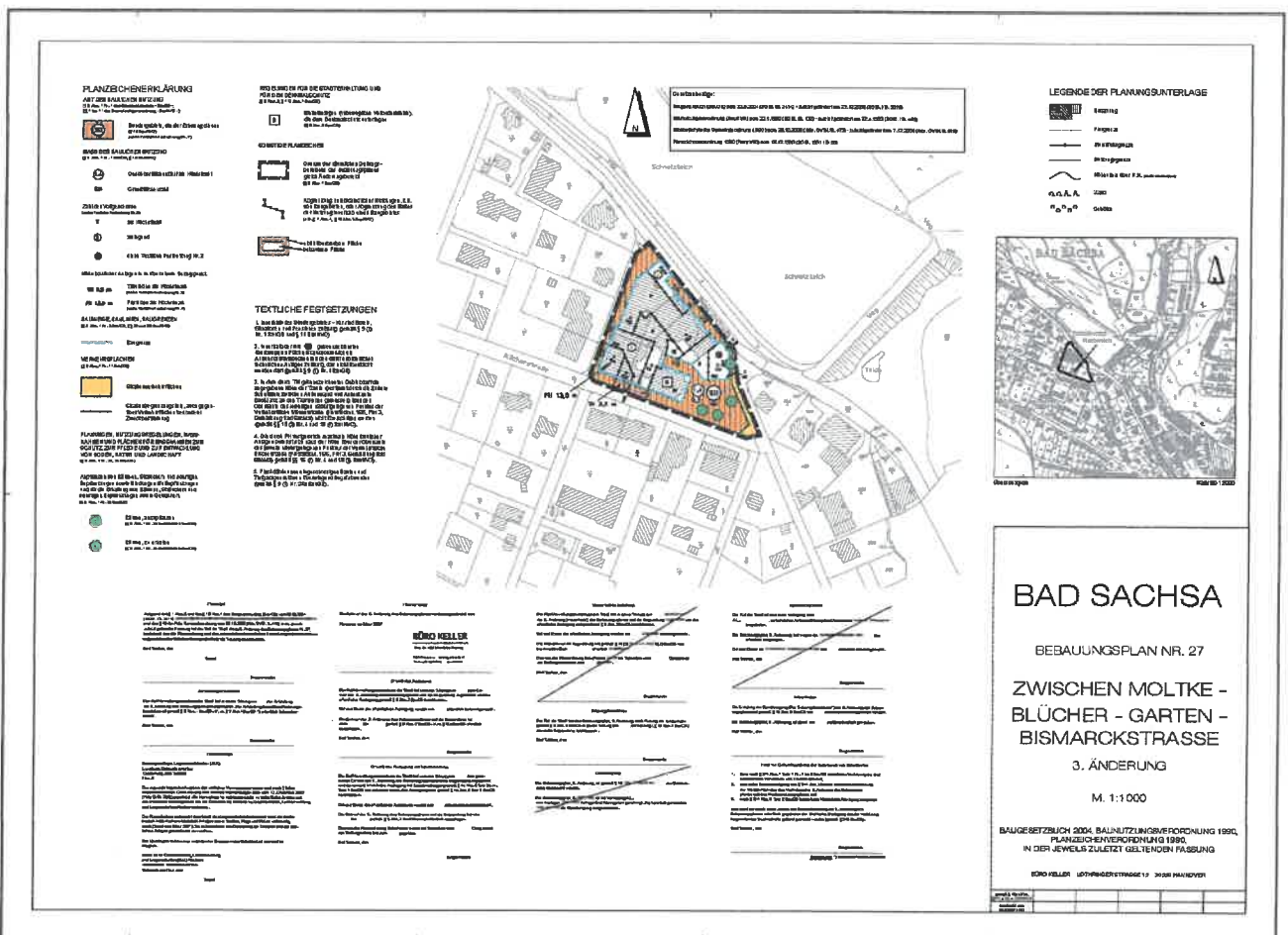
7. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht zurzeit die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa, so dass das Plangebiet des Bauleitplanes gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen ist.

Das geplante Vorhaben kann jedoch auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht realisiert werden, so dass es notwendig ist mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium einer Neuplanung das hierfür notwendige Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



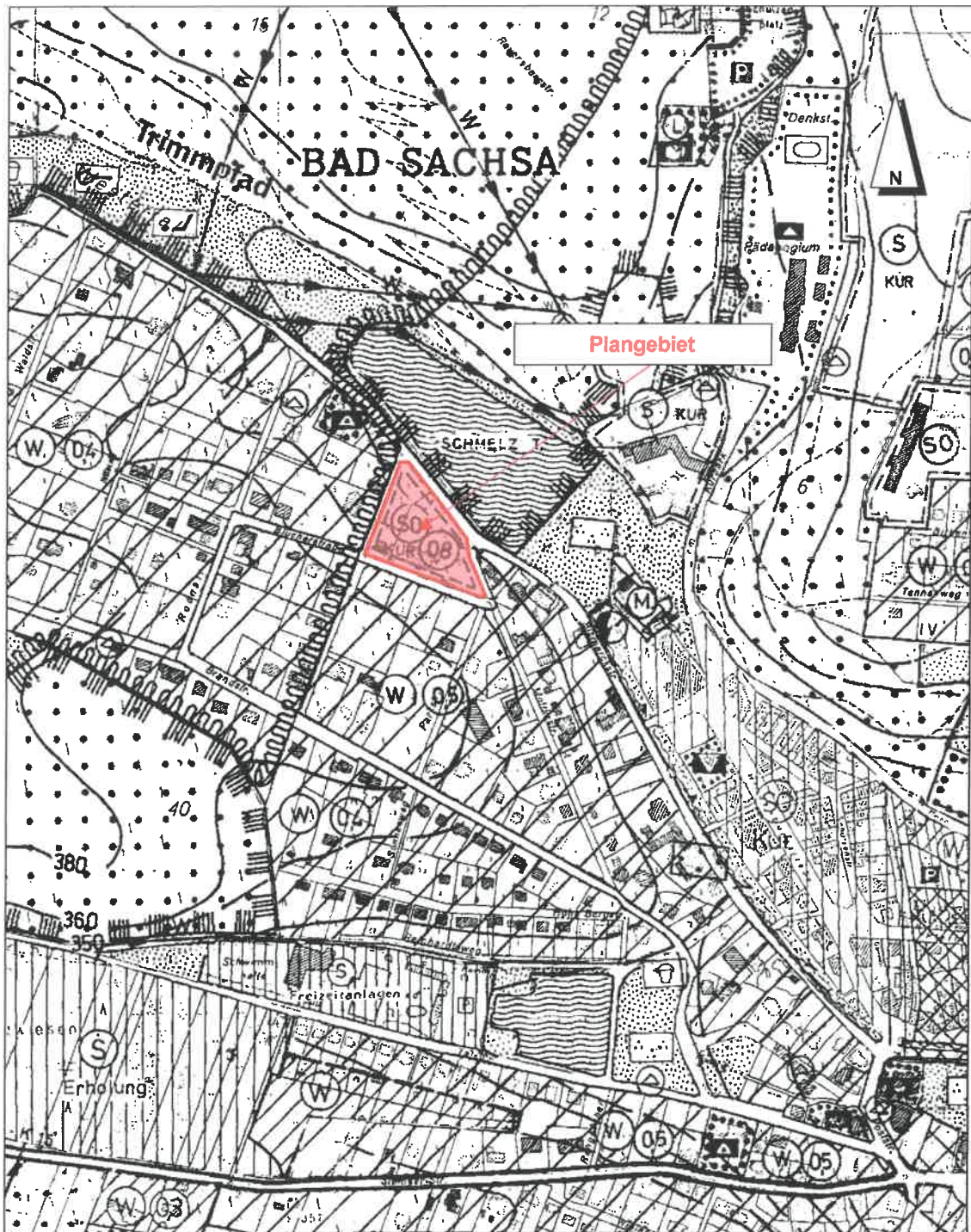
7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 des bestehenden Hotelbetriebes) 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 des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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.

7.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa



In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa ist für das Plangebiet die Darstellung als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur“ und einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt.

Da nach der neuen städtebaulichen Konzeption in des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO-Kur) gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“ festgesetzt wurden, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich. Aus vorgenanntem Grund ist eine Berichtigung gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa erforderlich.

7.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz

In dem Maßnahmen- und Entwicklungsplan 1998 (Südostteil) des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz sind für den Hotelstandort keine Aussagen enthalten.

7.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa

Für die Stadt Bad Sachsa besteht kein Landschaftsplan.

8. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes

8.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Die planungsrechtliche Grundlage für die neue städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa erfolgen und die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“.

8.2. Kurzdarstellung des Zieles des verbindlichen Bauleitplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die ressourcenschonenden Innentwicklung in dem städtebaulichen Quartier sowie die Standortssicherung und -verbesserung des bestehenden „Hotels“.

Um den sich laufend ändernden Angebotsansprüche und Qualitätsstandards gerecht zu werden, soll durch den verbindlichen Bauleitplan die Grundlage für die notwendige Weiterentwicklung des Hotels geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt zu verwirklichen.

8.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanes

Da die vorliegende planungsrechtliche Situation die Realisierung des vorgesehenen und notwendigen Vorhabens nicht zulässt, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die neue städtebauliche Maßnahme geschaffen werden. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass nachhaltige Rahmenbedingungen für das städtebauliche Konzept entstehen können und somit das Entwicklungspotential des Gebietes entsprechend genutzt werden kann.

Die Aufstellung des Bauleitplanes ist somit aus den o.a. Gründen und zur optimalen Realisierung der Absichten der Stadt Bad Sachsa und des Vorhabenträgers sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Planbereich erforderlich.

8.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes

Die Planung und die Realisierung des Vorhabens werden wesentliche positive Auswirkungen auf die Belange der Stadt Bad Sachsa und des Hotels haben, ohne ökologisch wertvolle Flächen in Anspruch zu nehmen.

9. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

9.1. Vorbemerkung

Am 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten (BGBl. 2006 I, 3316). Das Gesetz will im Städtebaurecht Rahmenbedingungen schaffen, mit denen die Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die Städte und vorhandenen Orte, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und -quartiere sowie die zügige Durchführung dringend notwendiger Anpassungsmaßnahmen erleichtert werden. Durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sollen die vorhandenen Potenziale besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.

Da die Stadt Bad Sachsa kurzfristig für das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen möchte, ist vorgesehen das Planverfahren mit dem Instrument des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Die Bedingungen, die an ein solches Verfahren gestellt werden, sind, wie nachfolgend aufgeführt bzw. nachgewiesen, erfüllt.

9.2. 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 der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung, Anpassung und Umstrukturierung als anderen Maßnahmen der Innenentwicklung) der Stadt dient, ist nach Auffassung der Stadt Bad Sachsa die geforderte Grundvoraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

9.3. Sonstige Nutzungsregelungen

Sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet nicht.

9.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht unzulässig tangiert.

9.4.1. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Konflikte mit anderen Bebauungsplangebieten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

9.4.2. Fachplanungen

Fachplanungen liegen zurzeit für das Plangebiet nicht vor.

9.5. 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 der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

9.6. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Zum Nachweis, dass die Forderungen gem. § 13a (1) BauGB erfüllt werden, wurde eine Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG und NUVPG vorgenommen.

In der Prüfung wurde von einem Hotelkomplex mit ca. 78 Zimmern und 144 Betten ausgegangen.

Ergebnis nach dem UVPG:

Nach Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr.18.1 des UVPG ist das Vorhaben nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Da jedoch der Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wird ist gem. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr.18.8 des UVPG eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Ergebnis nach dem NUVPG:

Die Prüfungen nach dem NUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist.

9.7. 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.

9.8. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

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

9.9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

9.10. Abwägung

Der Sicherung und der Verbesserung des Hotelstandortes wird ein sehr hoher Stellenwert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen gemeindlichen Abwägung eingeräumt.

9.11. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Auf Grund des geringen ökologischen Wertes der Fläche im Plangebiet und der geringen Beeinträchtigung durch das geplanten Vorhabens wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass planungsrechtlich keine Ausgleichspflicht im Sinne des § 1a (3) BauGB (Ausgleichspflicht nur bei erheblichen Beeinträchtigungen) durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa begründet wird.

9.12. Ortsübliche Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 13a (3) BauGB durchgeführt.

9.13. Geltung des § 13a BauGB

Da das beschleunigte Verfahren unter Berücksichtigung der o.a. Voraussetzungen angewendet werden kann, ist die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB auch für den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa zulässig.

9.14. Zusammenfassung

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. o.a. Nachweis erfüllt sind, soll das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Übergeordnete verkehrliche Erschließung

Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und verfügt über einen Bahnhaltepunkt am Rande des Ortsteiles Neuhoof (etwa 2 km vom Zentrum der Stadt Bad Sachsa entfernt).

Bad Sachsa ist mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa.

Bad Sachsa hat eine Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über die Anbindungen an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist insgesamt eingebunden in ein gut funktionierendes durchmischtes städtisches Funktionsnetz, welches durch die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen über eine gute städtische wie regionale Entwicklungsqualität verfügt.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung des Plangebietes an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz über die Straße „Bismarckstraße“, „Moltkestraße“, „Blücherstraße“ und Gartenstraße“.

Ruhender Verkehr

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs erfolgt auf Stellplätzen im Plangebiet und auf einem dem Hotel „Romantischer Winkel“ zugeordneten privaten Parkplatz an der Bismarckstraße.

10.2. Technische Erschließung

Allgemeines

Die Erschließung des Plangebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien ist bereits durch den Bestand weitestgehend 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.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch die vorhandenen Netzanschlüsse gesichert.

Kommunikationstechnik

Die Erschließung des Plangebietes mit Kommunikationsanlagen ist durch die vorhandenen Netzanschlüsse gesichert.

Abwassertechnische Erschließung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll durch den Schmutzwasserkanal und der Kläranlage der Stadt Bad Sachsa entsorgt werden.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll durch den Regenwasserkanal entsorgt werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz und Entnahme aus dem Schmelzteich gesichert.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet ist nicht bekannt.

10.3. Altlasten und Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet.

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

10.4. Abfallwirtschaft

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

11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

11.1. Zeitschiene

Es wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa bzw. der planungsrechtliche Stand gem. § 33 BauGB im 3. Quartal des Jahres 2017 erreicht und die Realisierung des Vorhabens dann erfolgen wird.

11.2. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme soll von dem Vorhabenträger finanziert und durchgeführt werden.

11.3. Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Sachsa sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa keine bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa umfasst die Parzellen der Gemarkung Bad Sachsa, Flur 3, Flurstücke 2/7, 3/7, 9/7 und 10/7.

Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich (siehe auch Übersichtsplan) aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im westlichen Kernstadtbereich von Bad Sachsa und dort südlich der Bismarckstraße.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das Hotel „Romantischer Winkel“ mit seinen funktional zugeordneten Nebenanlagen.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Die Fläche des Plangebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 340 - 355 m ü.NN. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplante Nutzung zu.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum.

Beeinträchtigungen

Durch das geplante Vorhaben sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der umgebenen sensiblen baulichen Nutzungen zu erwarten.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“ festgesetzt.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Städtebauliche Kenndaten

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa hat eine Größe von ca. 6.758 m².

Bei einer GRZ von 1,0 entspricht die Größe des Geltungsbereiches auch der möglichen überbaubare Grundstücksfläche im „Sonstigen Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“.

Σ **ca. 6.758 m² = 100,0 %**

Bruttobaufläche = Nettobaufläche = 6.758 m²

13. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

13.1. Vorbemerkungen

Die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen baulichen Nutzungen überplant werden.

In dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Oberkante (OK) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Die Festsetzungen erfolgten auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Es wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die nachfolgend gewählten Festsetzungen in dem Bebauungsplan mit der nötigen Rechtssicherheit, Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

13.2. Art der baulichen Nutzung

Um der gewachsenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen und da sich das Gebiet von sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, wurde aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit als Art der baulichen Nutzung für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt.

Diese städtebauliche Maßnahme bildet die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Erweiterung des Hotels und stellt eine nachhaltige Verbesserung des Betriebsstandortes des Hotels „Romantischer Winkel“ dar.

Innerhalb des Sondergebietes gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur“ sind Hotels, Sanatorien und Pensionen mit den entsprechenden funktional notwendigen Nebennutzungen allgemein zulässig. Diese Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde aus Gründungen des Bestandsschutzes und in Anlehnung an die Festsetzung des zurzeit rechtsverbindlichen Bauleitplanes getroffen.

Darüber hinaus ist auch ein begrenztes Wohnen für die im Sondergebiet tätigen Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die in diesem Gebiet tätig sind, zulässig.

13.3. Maß der baulichen Nutzung

13.3.1. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet

Die in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht eine Bebauung des Plangebietes in dem rechtsverbindlichen Bauleitplan von 50 %. Diese GRZ wird schon jetzt durch die vorhandene Bebauung überschritten

Zur optimalen Nutzung des Sondergebietes (Bündelung der Nutzungen) und dem Gebot gem. § 1a BauGB (*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“*) Rechnung zu tragen, wurde gem. den Ausführungen unter Pkt. „Überschreitung der Obergrenzen“ die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet mit 1,0 festgesetzt

Überschreitung der Obergrenzen

Gem. § 17 (1) BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, die entsprechenden Obergrenzen nicht überschritten werden.

Die Obergrenzen werden in der Tabelle § 17 (1) BauNVO als Dezimalzahlen festgelegt. Sie gelten auch, wenn das Maß der baulichen Nutzung als absolute Zahl für die GR, GF oder BM oder keine dieser Größen festgesetzt ist. In diesen Fällen ist für jedes Grundstück zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist stets zu begründen, insbesondere bei Über- bzw. Unterschreitungen (sparsamer Flächenverbrauch).

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen (§ 17 (2) BauNVO) zulässig. Musste vor der Novelle 2013 eine „städtebauliche Ausnahmesituation“ vorliegen, setzt nach der neuen Regelung eine Überschreitung nicht mehr voraus als das, was nach § 1 (3) Satz 1 BauGB ohnehin Voraussetzung jeder Regelung in einem Bauleitplan ist, nämlich dass sie im städtebaulichen Sinn erforderlich ist. So darf z.B. die Absicht verfolgt werden, in einer innerstädtischen Lage eine Nachverdichtung zu erreichen oder der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

Die zulässige Höhe der Überschreitung der Obergrenzen kann nicht allgemein (etwa durch einen bestimmten Vomhundertsatz oder bis zu einem absoluten Grenzwert) angegeben werden. Sie liegt vielmehr im Planungsermessen der Gemeinde und richtet sich nach dem Planungsziel, insbesondere der konkreten Baukörperplanung sowie den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und hängt von der Erfüllung der in der Vorschrift enthaltenen Voraussetzungen sowie der Berücksichtigung der sonstigen Belange des § 1 (6) BauGB ab.

Um das geplante Vorhaben jedoch realisieren zu können, ist es erforderlich die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschosflächenzahl (GFZ) 2,4 gem. § 17 (1) BauNVO aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 (2) BauNVO zu überschreiten.

Für eine Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 (1) BauNVO müssen die vom Gesetzgeber genannten Voraussetzungen erfüllt sein:

Städtebauliche Gründe

Die primären städtebaulichen Gründe für die vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen ist die nachhaltige Standortsicherung des 5-Sterne Traditionsunternehmens Hotel "Romantischer Winkel" durch die Erweiterung und Verbesserung der Angebotspalette auf der Grundlage einer notwendigen ressourcenschonenden Nachverdichtung der bestehenden innerstädtischen Lage des Hotels.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Anforderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen städtebauliche Missstände verhindert werden, aber nicht jede Überschreitung führt automatisch zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im vorliegenden Bauleitplan wurden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Obergrenzen für Kerngebiete (MK) (hier: Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0) festgesetzt. Da in den Kerngebieten gem. § 7 BauNVO das Wohnen und Arbeiten allgemein zulässig ist, kann abgeleitet werden, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei der vorgenommenen Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 (1) BauNVO im Plangebiet gewahrt sind.

Auch ist vorgesehen durch das Zusammenspiel von Maßbestimmungsfaktoren, Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der Berücksichtigung folgenden architektonischen Regeln:

1. Anordnung der Baukörper,
2. Belichtung, Besonnung und Belüftung,
3. Brandschutz,
4. Beeinträchtigung von Aussichtsmöglichkeiten,
5. Schaffung unerwünschter Einsichtnahme,
6. Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbaus des bestehenden Objektes,
7. Baukultur und Gestaltung des Ortsbildes,
8. Stärkung der Innenentwicklung (Nachverdichtung),
9. Private Belange: Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke.

die Beeinträchtigungen Wohn- und Arbeitsverhältnisse verringert und vermieden werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den hohen Versiegelungsgrad und der Überformung der Bodenfunktion ist der ökologische Wert des Gebietes als „Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz“ und somit auch die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt als „gering“ einzustufen.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung und der damit verbundenen Konzentration der Nutzung wird die Inanspruchnahme von neuen Flächen vermieden und somit dem Gebot gem. § 1a (1) Satz 1 BauGB (hier: „**Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden**“) in vollem Umfang entsprochen.

Zusammenfassung

Auf Grund der Umstände des Einzelfalls und den darauf abgestellten Planungszielen wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die durch die Überschreitung der Obergrenzen möglichen städtebaulichen Nachteile einerseits durch eine bevorzugte städtebauliche Situation, andererseits durch eine besondere Qualität der Projektplanung ausgeglichen werden kann. Auch tragen die besonderen Rahmenbedingungen des Standortes durch die in der Nähe befindliche öffentliche „Parkanlage“ (hier: angrenzender Vitalpark mit dem Schmelzteich) zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in Hinblick auf die Bebauungsdichte bei.

Da das Plangebiet mit seiner Hotelnutzung eine funktionale, eigentumsrechtliche und wirtschaftliche zusammengehörige Einheit bildet, ist sichergestellt, dass durch die bestehende Zielsetzung des Vorhabens, der getroffenen Festsetzungen und der erforderlichen besonderen Qualität der Projektplanung, die Voraussetzungen gem. § 17 (2) BauNVO erfüllt werden.

13.3.2. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß im Sondergebiet

Die Geschossflächenzahl (GFZ 3,0) wurde als Höchstmaß im Sondergebiet festgesetzt. Für die Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO im Sondergebiet gilt auch die o.a. Begründung für die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl.

13.3.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sondergebiet

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die rechtsverbindliche Planung festgesetzt. Um die vorhandenen Staffelgeschosse bauordnungsrechtlich ausreichend zu berücksichtigen, wurde in dem inneren Teil des Plangebietes die Zahl der Vollgeschosse auf III erhöht. Die bisherigen Festsetzungen der First- und

der Traufhöhe wurden, unter Berücksichtigung des Bestandes, durch eine entsprechende Anzahl von Vollgeschossen ersetzt.

Um die Belange des Denkmalschutzes ausreichend zu berücksichtigen, ist im Plangebiet „Bereich 7“ als bauliche Anlage nur ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

13.3.4. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß im Sondergebiet

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet mit einer Oberkante (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Oberkante gilt das festgesetzte Maß ü. NHN für den oberen Abschluss des Gebäudes. Diese Maßnahme wird als vertretbar angesehen, da in der städtebaulichen Planung die Kubatur eines Gebäudes bzw. Anlage mit seiner tatsächlichen Höhenentwicklungsmöglichkeit bei der Entscheidungsfindung und der damit verbundenen Abwägung von entscheidender Bedeutung ist.

Sondergebiet „Bereiche 6 und 7“

Um die Belange des Denkmalschutzes (die zulässigen Bauhöhen sind dabei aber so ausgewiesen, dass auf den Denkmalstatus des Gebäudes „Blücherstraße 4“ Rücksicht genommen werden kann) und der Anlieger der „Blücherstraße“ (hier: Sichtverbindung zum „Schmelzteich“) sowie die vorliegenden topographischen Verhältnisse zu berücksichtigen, wurde für die „Bereiche 6 und 7“ die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet mit einer Oberkante (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Oberkante gilt das festgesetzte Maß ü. NHN bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die Höhen der Fläche (Oberbegrenze der Höhenbegrenzung) zwischen den Höhenpunkten A – D und mit den Seiten a – d nicht überschreiten. Die betroffenen zulässigen Flächenpunkte sind jeweils senkrecht zu ermitteln und die zulässigen Höhenbegrenzungen als Zwischenwerte gegebenenfalls gradlinig zu interpolieren.

13.4. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung des Bestandes und des neuen städtebaulichen Konzeptes flächig gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Bauherrn und Architekten ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen.

Um die Belange des Denkmalschutzes ausreichend zu berücksichtigen, ist im Plangebiet „Bereich 7“ die festgesetzte Baugrenze nur für das Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, verbindlich.

13.5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung differenziert in dem Plangebiet festsetzen zu können wurde das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ verwendet.

13.6. Nachrichtliche Übernahme (Denkmalschutz)

Nachrichtliche Übernahme und Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Das Gebäude „Blücherstr. 4“, der Pavillon, die Zaunanlage (Einzäunungen an der „Moltke- und Blücherstraße“) und die „Parkanlage“ (südöstliche Grünfläche) sind denkmalgeschützt und wurden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa übernommen.

Denkmalschutzrechtliche Bestandssituation durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa ist lediglich das Gebäude „Blücherstraße 4“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen worden. Diese nachrichtliche Übernahme wurde seitens der Denkmalschutzbehörde als ausreichend zur Berücksichtigung ihrer Belange angesehen.

Der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ wurden *nicht* als Baudenkmal ausgewiesen. Auch wurde auf keinen Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG für die außerhalb des Änderungsgebietes befindlichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Bismarckstraße 21“ und „Gartenstraße 1“ hingewiesen. Somit bestehen zurzeit, außer der nachrichtlichen Übernahmen des Gebäudes „Blücherstraße 4“ als Baudenkmal, keine weiteren konkreten Forderungen oder dargelegte Betroffenheit des Denkmalschutzes. Diesbezügliche Defizite oder Konfliktpotentiale sind planungsrechtlich bei der Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes also *nicht* zu erwarten.

Berücksichtigung des Denkmalschutzes in der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde auf den denkmalschutzrechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa erarbeitet und die Belange des Denkmalschutzes in einem wesentlich größeren Umfang als in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt und konkretisiert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit wurden in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa die Belange des Denkmalschutzes dahingehend berücksichtigt, dass außer der „Blücherstraße 4“ auch der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen wurden. Wie aus der Planunterlage zu entnehmen ist (siehe „Textliche Festsetzungen“) wurde, um die „Parkanlage“ zu erhalten und nachhaltig zu sichern, aus denkmalschutzrechtlichen Gründen in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich als bauliche Anlage nur ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist. Somit wird der Forderung in der o.a. Stellungnahme entsprochen, dass der Teil des Grundstückes („Parkanlage“) aus denkmalpflegerischer Sicht unbebaut bleiben soll. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Gebäude und dem Pavillon den angemessenen Umgebungsraum und den für dieses freistehende Gebäude wesentlichen, nämlich großzügigen und repräsentativen Charakter zu bewahren.

Die „Poolüberdachung“ wurde so festgesetzt, dass das Gebäude „Blücherstraße 4“ nur unerheblich beeinträchtigt wird (siehe Systemskizze auf der Planunterlage). Eine wesentliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Durch diese Maßnahme ist auch eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes „Bismarckstraße 21“ auszuschließen.

Bei dem Gebäude „Gartenstraße 1“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße“ 355 m ü.NHN, „Gartenstraße 1“ 347,5 m ü.NHN) die Bebauung des Hotels in der „Gartenstraße“ de facto nur noch 2-geschossig wahrgenommen wird (siehe Aufnahmen). Das ermöglichte Heranrücken des Baukörpers durch die neue Festsetzung der Baugrenze in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa um ca. 2,50 m in Richtung „Gartenstraße“ und unter Berücksichtigung der als Zäsur wirkenden öffentliche Ver-

kehrfläche „Gartenstraße“ ist die Qualität einer unzulässigen Beeinträchtigung, auch unter der Beachtung des § 8 Satz 2 NDSchG, im Sinne des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Bismarckstraße“



Verdichtung und nicht überbaubare Bereiche

Anmerkung: Es wird bei den weiteren Ausführungen davon ausgegangen, dass es sich bei der, in der o.a. Stellungnahme angesprochenen Verdichtung es sich vorrangig um eine Schutzmaßnahme für die vorhandene „Parkanlage“ handelt.

Bei der im Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 können 50 % des Grundstückes bebaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Die zulässige Grundfläche ist daher der errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

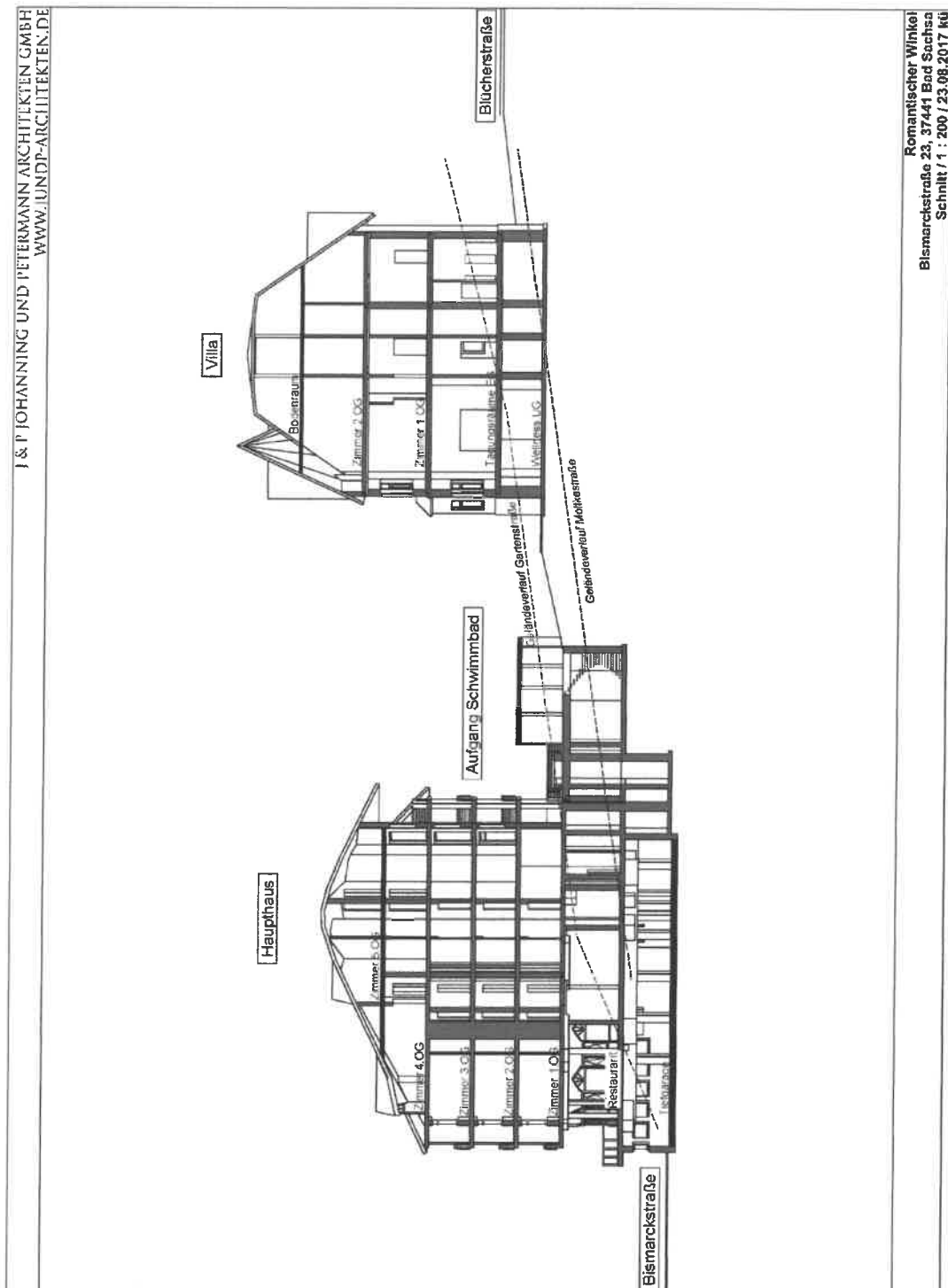
Da gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO die geplante Unterbauung der „Parkanlage“ bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mit zu berücksichtigen ist, erfolgt die angesprochene Verdichtung unterirdisch und ist somit im vorliegenden Fall **nicht denkmalschutzrelevant**. Es ist jedoch bei der Unterbauung der „Parkanlage“ verfahrenstechnisch sicherzustellen, dass die vorhandene Grünfläche erhalten bleibt, keinen Schaden nimmt und die Stärke der Erdüberdeckung die Erhaltung der vorhandenen Vegetation gewährleistet.

Bedingt durch die bereits bestehende Bebauung sowie der bestehenden (durch mehrere Grasdächer wird der Eindruck von dem Luftbild verfälscht) und der geplanten Unterbauung der „Parkanlage“ ist die Grundflächenzahl von 0,5 **nicht ausreichend**. Die Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bauleitplanes und das „Öffentliche Interesse“ machen es zukunftsorientiert erforderlich die Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Diese Festsetzung steht **grundsätzlich nicht** im Widerspruch zu § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG.

Höhe baulicher Anlagen (hier: Geschossigkeit)

Bei dem Gebäude „Blücherstraße 4“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße 4“ 347,5 m - 350 m ü.NHN und „Gartenstraße Ecke Blücherstraße“ 355 m ü.NHN) ein Höhenunterschied im Geltungsbereich des Bauleitplanes von ca. 15 m besteht und somit die Geschosse des Hotels nur von der Bismarckstraße aus erlebbar sind. Ein großer Teil der baulichen Anlagen liegen unterhalb des Gebäudes „Blücherstraße 4“ und ist **nicht** wahrnehmbar.

In der nachfolgenden Schnittzeichnung sind die Gebäude „Haupthaus“ (Bismarckstraße 23) und „Villa“ (Blücherstraße 4) mit den bestehenden topographischen Verhältnissen dargestellt. Es zeigt deutlich, dass die untersten 3 Geschosse des „Haupthauses“ in der Höhe sich gerade auf dem Niveau der Hälfte des Untergeschosses der „Villa“ befinden. Unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen den Gebäuden, den tatsächlichen topographischen Verhältnisse und der Erhaltung der „Parkanlage“ wird das Erscheinungsbild der „Villa“ durch 3-Geschossigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.



Auch wurde in einigen Bereichen die Festsetzung der „Geschossigkeit“ geändert, um die bauordnungsrechtliche Forderungen (siehe z.B. § 7 NBauO - Abstände von Gebäuden auf demselben Baugrundstück) ausreichend beachten zu können und die bestehende Bausubstanz ausreichend zu berücksichtigen..

Öffentliches Interesse

Im vorliegenden Fall ist von der geplanten Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) eine Standortsicherung sowie ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Mit der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Auch wird die heimische Wirtschaft von den Synergieeffekten im Dienstleistungsbereich und im gewerblichen Bereich profitieren. Das geplante Vorhaben stellt aus o.a. Gründen somit eine zu berücksichtigende Maßnahme des „Öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls“ dar.

Daneben ist es auch im „Öffentlichen Interesse“, dass die Neuplanung, durch die getroffenen Festsetzungen, die in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa ermöglicht und eine entwickelnde (Erweiterungsmöglichkeit des Hotels), rechtseindeutige (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung) und ordnende Funktion (funktionale Gliederung) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt zu verwirklichen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die ressourcenschonenden Innentwicklung in dem städtebaulichen Quartier sowie die Standortsicherung und -verbesserung des bestehenden „Hotels“. Um den sich laufend ändernden Angebotsansprüche und Qualitätsstandards gerecht zu werden, soll durch den verbindlichen Bauleitplan die Grundlage für die notwendige Weiterentwicklung des Hotels geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass für die notwendige Erweiterung ausschließlich die Fläche des Plangebietes zur Verfügung steht. Durch diese einengenden Rahmenbedingungen ist es, um eine nachhaltige Standortsicherung des Hotels zu betreiben, notwendig die Nutzungsmöglichkeiten, soweit städtebaulich, planungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich vertretbar, zu optimieren. Durch die getroffenen Maßnahmen soll versucht werden eine Harmonisierung der unterschiedlichen Rechtsgebiete zu erreichen.

In der vorliegenden Planung ist denkmalschutzrechtlich vorwiegend der Umgebungsschutz von Baudenkmalen betroffen. Da aber der § 8 NDSchG „Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen“ die Errichtung baulicher Anlagen nicht grundsätzlich ausschließt, sind Festsetzung für den Bereich des Umgebungsschutzes hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ und der „Überbaubaren Grundstücksfläche“ planungsrechtlich in der vorliegenden Angebotsplanung durchaus allgemein zulässig. Diese Festsetzungen (Ebene: verbindlichen Bauleitplanung) sind abstrakt und bilden lediglich den Rahmen der Möglichkeiten, an denen sich die zukünftigen baulichen Anlagen planungsrechtlich halten müssen. Die konkreten vorhabenbezogenen baulichen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren zu prüfen (Ebene: Baugenehmigungsverfahren). Die vorhabenbezogenen Unterlagen des Bauantrages sind im Baugenehmigungsverfahren (Einzelfallbetrachtung) u.a. denkmalschutzrechtlich zu prüfen ob ein Denkmal durch ein Bauvorhaben in seiner näheren Umgebung so beeinträchtigt wird, dass die Unzulässigkeit dieses Vorhabens eintritt. Ihre Beurteilung setzt eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte Betrachtung voraus.

Durch die Begründung von Verfahrenspflichten zur Sicherung denkmalrechtlicher Belange durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz NDSchG (Wirkungen des Denkmalschutzes tritt bereits Kraft des Gesetzes ein) kann von dem folgenden Verfahrensablauf ausgegangen werden:

Durch die festgesetzten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Angebotsplanung) und der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung und Genehmigung nach dem NDSchG des jeweiligen Vorhabens (hier: ob eine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds eines Denkmals im Einzelfall vorliegt) auf der Ebene der Baugenehmigung ist sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt werden (z.B. können denkmalbeeinträchtigende Maßnahmen verhindert werden) und eine Kollisionen zwischen Bauleitplanung und Denkmalschutz nicht auftritt.

Auch ist mit dem ihm zukommenden Gewicht bei der Abwägung des Einzelfall zu berücksichtigen, das aus der Sicht der Stadt Bad Sachsa bei der Realisierung der Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls vorliegen, die bei der Beurteilung von denkmalschutzrelevanten Maßnahmen zu beachten sind.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes in ihrem Gewicht ausreichend gewürdigt worden sind.

14. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

14.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Checkliste zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 von Landschaftsrahmenplänen		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	

Im Plangebiet befinden sich **keine** ökologisch wertvollen oder geschützten Bereiche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa kann auf Grund der Bestandssituation und der vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen im Sinne der Legaldefinition des Eingriffs gewertet werden.

Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich um einen bereits intensiv baulich genutzten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Bad Sachsa. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterode ist durch die vorliegende Planung, außer dem Naturparke Harz, **kein** für das Vorhaben relevantes Schutzgebiet betroffen. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften wird **nicht** festgestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird **keine** bislang unberührte Natur in Anspruch genommen, sondern es sollen lediglich die Bedingungen für die bereits vorhandene bauliche Nutzung verbessert werden. Dadurch wird deutlich, dass der zu erwartende Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, der durch die Neuplanung zusätzlich ausgelöst werden könnte, **nicht als erheblich** einzuschätzen ist. Auf die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter gemäß des Naturschutzrechtes wird daher in der Begründung verzichtet.

In diesem Zusammenhang wird die Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht, um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb der zu erweiternden überbaubaren Fläche zu ermöglichen. Zwar wird dadurch die mögliche bauliche Nutzung intensiviert, aber da es sich hier um ein intensiv genutztes Grundstück handelt, dass unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl bereits seiner Zweckbestimmung entsprechend vollständig bebaut ist, wird **nicht** von einer zusätzlichen **erheblichen Beeinträchtigung** von Natur und Landschaft ausgegangen.

14.2. Naturschutzfachlichen Beschreibung u. Bewertung

14.2.1. Bewertungsmethode

Wert-/Bedeutungsstufe

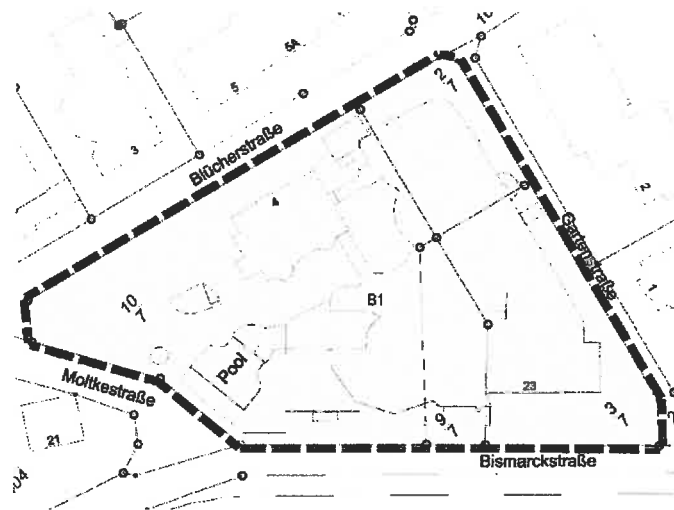
Bedeutung	Wert-/Bedeutungsstufe (ökologischer Wertfaktor)
Bereich von <u>besonderer</u> Bedeutung für den Naturschutz	V
Bereich von <u>besonderer</u> bis <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	IV
Bereich von <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	III
Bereich von <u>allgemeiner</u> bis <u>geringer</u> Bedeutung für den Naturschutz	II
Bereich von <u>geringer</u> Bedeutung für den Naturschutz	I

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurde gem. folgender Veröffentlichungen erarbeitet:

- „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“,
- Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“,
- „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ und
- „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“.

14.2.2. Flächen SO-Kur (Bestand)

Flächenermittlung (Bestand)



Biotoptypen und Vegetation Bestand

In der Fläche SO-Kur ist der folgende Biotoptyp anzutreffen:

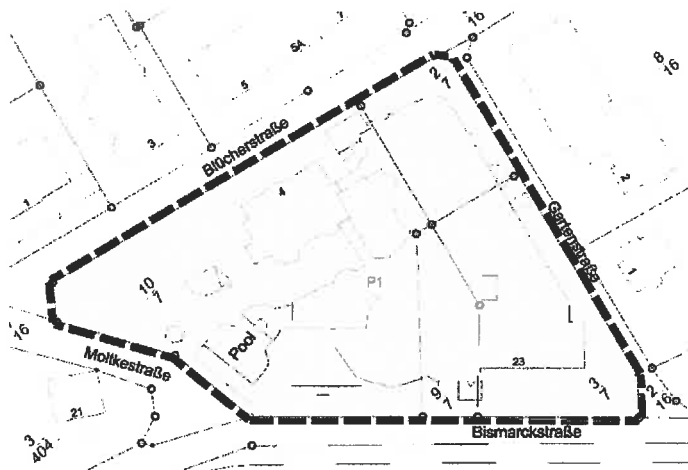
Bestandsnummer: B 1
 Flächengröße: 6.758 m²
 Nr. / Code: 13.4.2 (OBO)
 Biotoptyp: Offene Blockbebauung mit Staffelgeschossen
 Wertstufe: I
 Ökologischer Wert (gesamt):

6.758 öW

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 6.758 öW (Bestand)

14.2.3. Flächen SO-Kur (Planung)

Flächenermittlung (Planung)



In der Fläche SO-Kur ist auf Grund der GRZ von 1,0 nur der folgende Biotoptyp in den rechnerischen Ansatz zu bringen:

Bestandsnummer: P 1
 Flächengröße: 6.758 m²
 Nr. / Code: 13.4 (OBO)
 Biotoptyp: Block- und Blockrandbebauung mit Staffelgeschossen
 Wertstufe: I
 Ökologischer Wert (gesamt):
 öW

6.758

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 6.758 öW (Planung)

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber der rechtsverbindlichen Planung ökologisch **keine** Veränderung eingetreten.

14.3. Ökologische Bilanzierung

Ökologische Bilanzierung

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Plangebiet	Ökologisches Defizit
6.758 öW	6.758 öW	= ± 0 öW	= 0,0 %

Zusammenfassung Naturschutz:

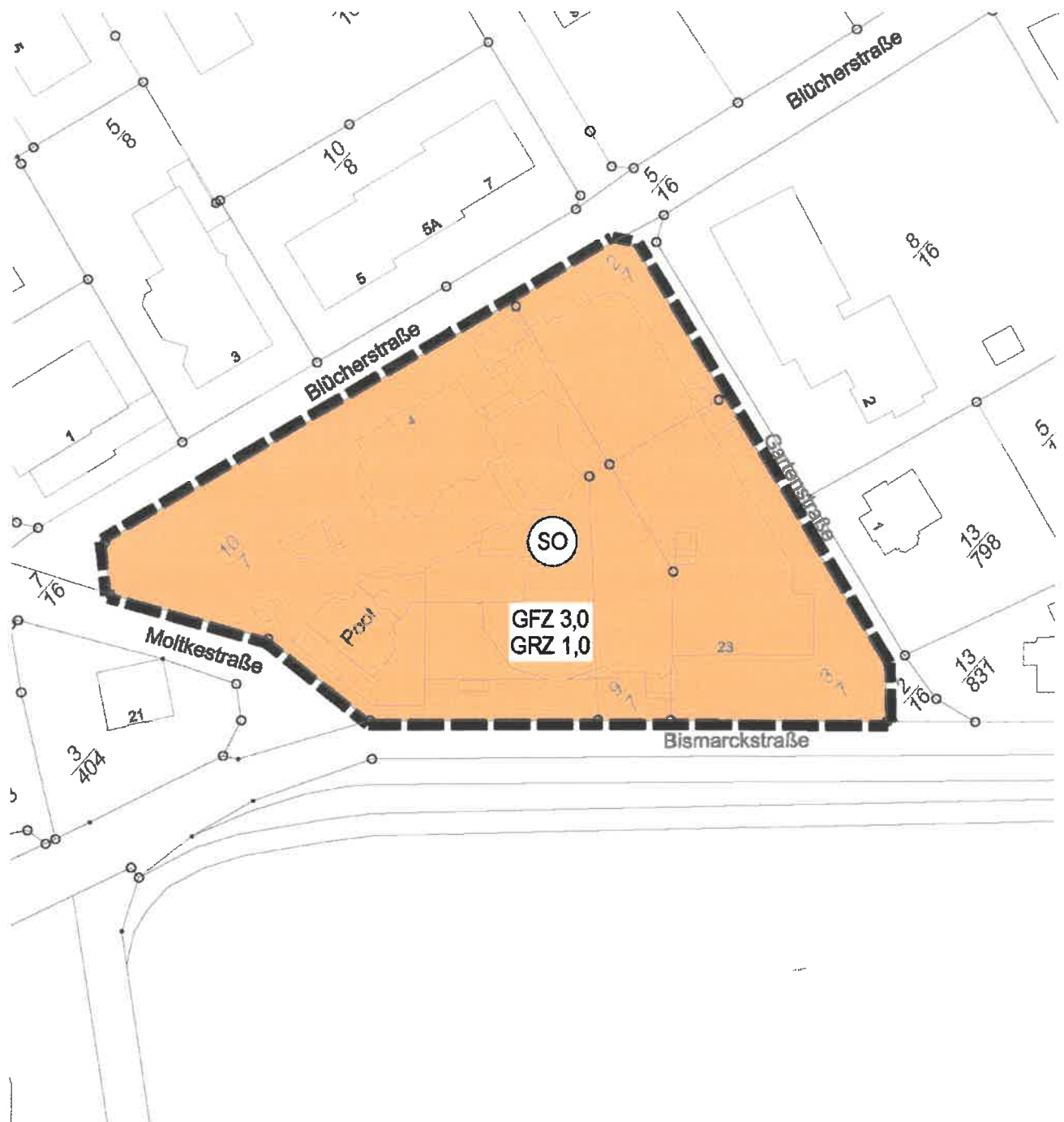
Bei der Umsetzung der Bauleitplanung entsteht durch den Eingriff **kein erhebliches** Defizit im Sinne des § 1a (3) BauGB an ökologischen Werteinheiten. Die vorgenommene Bilanzierung zeigt somit auf, dass planungs- und naturschutzrechtlich **keine** Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

15. Zusammenfassung

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Plangebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“ überplant. 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 die geplanten Erweiterungen zu schaffen.

Unzulässige Beeinträchtigungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** begründet.

16. 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa



Planzeichenerklärung:



Sondergebiet gem. §1 (2) Nr. 10 BauNVO
Zweckbestimmung: "Kur" (SO)

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl



Geltungsbereich der Flächen-
nutzungsplanberichtigung

17. Gefasste Beschlüsse

Stadt Bad Sachsa

Als Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am gebil-

Bad Sachsa, den

(Dienstsiegel)

.....
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

18. Abwägung

Verzeichnis der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die in den Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa im Verfahren BauGB beteiligt wurden:

1. Landkreis Göttingen, Reinhäuser Landstraße 4, 37083 Göttingen
info@landkreisgoettingen.de
2. Gemeinde Hohenstein, Ernst-Thälmann-Straße 62, 99755 Hohenstein
gemeinde@gemeindehohenstein-harz.de
3. Gemeinde Walkenried, Bahnhofstraße 17, 37445 Walkenried
info@walkenried.de
4. Stadt Bad Lauterberg, Ritscherstraße 6-8, 37431 Bad Lauterberg
rathaus@badlauterberg.de
5. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LG LN) RD Northeim, Katasteramt Osterode am Harz, Berliner Straße 6, 37520 Osterode am Harz
Poststelle-NOM@lgin.niedersachsen.de
6. LGLN RD Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Marienstraße 34, 30171 Hannover
kdb-einsatz@lgin.niedersachsen.de
7. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Alva Myrdal Weg 2, 37085 Göttingen
Poststelle@nlwkn-goe.niedersachsen.de
8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover
poststelle@lbeg.niedersachsen.de
9. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva Myrdal Weg 1, 37085 Göttingen
poststelle@gaa-goe.niedersachsen.de
10. Staatl. Baumanagement, Graupenstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Poststelle@sb-sn.niedersachsen.de
11. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordwest, Ressort PTI 23 PuB L@ Süd. Reinhard-Rube-Straße 17, 37077 Göttingen
T-NL-N-PTI-24@telekom.de
12. Handwerkskammer Hildesheim, Postfach 100643, 31106 Hildesheim oder Braunschweiger Straße 53, 31134 Hildesheim
hgf@hwk-Hildesheim.de
13. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Postfach 3029, 30030 Hannover oder Schiffgraben 49, 30175 Hannover
info@hannover.ihk.de
14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, -Fachgruppe 2-, Wallstraße 44, 37154 Northeim bzw. Postfach 1461, 37144 Northeim
bst.northeim@lwk-niedersachsen.de
15. Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 3, 37520 Osterode am Harz info@kh-

- osterode.de
16. Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz in-fo@harzenergie.de
 17. Niedersächsische Landesforsten, Revierförsterei Knollen, Kupferhütte 3, 37431 Bad Sachsa poststelle@nfa-lauterbg.niedersachsen.de
 18. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar , Am Stollen 16, 38640 Goslar poststelle-gs@nlstbv.niedersachsen.de
 19. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
 20. Polizeidienststelle
 21. Stadtbrandmeister
 22. Stadtwerke

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie benachbarte Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB die in den Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa eine Stellungnahme abgegeben haben.

Nr. 1	Landkreis Göttingen, Reinhäuser Landstraße 4 37070 Göttingen	Stellungnahme vom: 17.08.2017
Nr. 1/1	Schlagwort: Baudenkmalpflege	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich die um die Jahrhundertwende (1900) entstandene aufwendig gestaltete repräsentative Villa „Blücherstraße 4“ auf einem ursprünglich recht großzügig bemessenen parkähnlichen Grundstück zwischen Blücherstraße und Bismarckstraße in der Nähe des Schmelzteiches gelegen. Dem Gebäude zugeordnet sind ein ebenfalls sehr sorgfältig durchgestalteter Pavillon, die Zaunanlage und das Parkgrundstück.

In der Umgebung befinden sich weiterhin zwei Villen („Bismarckstraße 21“ und „Gartenstraße 1“). Diese beschriebenen baulichen Anlagen wie auch das Parkgrundstück stellen Baudenkmale nach dem NDSchG dar.

Das daher notwendige Schutzgut „Kulturdenkmal“ wurde weder in den Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplanentwurfes noch in der Vorprüfung nach UVPG berücksichtigt. Mehr als die nachrichtliche Übernahme des/der Baudenkmale auf dem Grundstück Blücherstraße 4 ist nicht erfolgt.

Damit ist ein Schutz der Baudenkmale auf dem Grundstück nicht gewährleistet und die Anforderungen des § 8 NDSchG (Umgebungsschutz) sind nicht berücksichtigt.

Die Aufhebung der in dem bisherigen Bebauungsplan enthaltenen nicht überbaubaren Bereiche in bebaubare Flächen widerspricht den denkmalpflegerischen Schutzziele. Diese bestehen darin, eine weitere Verdichtung und Höhenentwicklung in dem Einwirkungsbereich auf die Baudenkmale zu verhindern. Die Baudenkmale und die zugehörigen Teile werden ansonsten in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aussage ganz erheblich beeinträchtigt, was denkmalrechtlich unzulässig ist. Eine Erhöhung der Ausnutzung für den fraglichen Bereich wird denkmalpflegerisch abgelehnt.

Mit den Auswirkungen der neuen Festsetzungen aus dem Bebauungsplanentwurfes auf die denkmalpflegerischen Anforderungen setzt sich der Bebauungsplanentwurf in keiner Weise auseinander. Damit fehlt ihm bereits eine zwingend notwendige Grundlagenermittlung. Es dominiert allein der Neubau- und Entwicklungsgedanke in Bezug auf die Baudenkmale in rücksichtsloser Art und Weise.

Es muss u. a. untersucht werden, in welchem Maße die Verdichtung der Ausnutzung der außerhalb der Schutzzone liegenden Grundstücksteile noch erhöht werden kann, ohne dass der Denkmalwert wesentlich beeinträchtigt wird.

Der verbleibende Teil des Grundstückes hat aus denkmalpflegerischer Sicht unbebaut zu bleiben, um dem Gebäude und dem Pavillon den angemessenen Umgebungsraum und den für dieses freistehende Gebäude

wesentlichen, nämlich großzügigen und repräsentativen Charakter (der ursprünglich auch durch die Weiträumigkeit des Grundstückes betont wurde) zu bewahren.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

1. Allgemeine Ausführungen zu dem Verhältnis zwischen Denkmalschutz und Bauleitplanung

Bauleitplanung und Denkmalschutz haben verschiedene Ansätze und unterschiedliche Funktionen. Die städtebauliche Planung ist an den Interessen der Stadtstruktur und dem städtebaulichen Erscheinungsbild orientiert sowie auf den Ausgleich unterschiedlicher Nutzungsansprüche an den Zielsetzungen des BauGB ausgerichtet. Denkmalschutz will demgegenüber den Erhalt, die Pflege und die sinnvolle Nutzung von Bau- und Bodendenkmälern in ihrer historischen Prägung erreichen. Beide Aufgabenbereiche haben ihre eigenständige Bedeutung. So sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung grundsätzlich angemessen zu berücksichtigen.

Für das Verhältnis zwischen Denkmalschutz und der Bauleitplanung gilt folgender Grundsatz:

„Die gemeindliche Bauleitplanung hat alle städtebaulich relevanten Belange als Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplans in das Bauleitplanverfahren einzustellen und zu einer ausgewogenen Entscheidung zu verarbeiten.“

Zugleich enthält der Bebauungsplan in dem Vor- und Zurückstellen der Belange eine Rangordnung, an der die weiteren Vollzugsmaßnahmen zur Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht vorbeigehen dürfen. Dieser rechtsgestaltenden Aufgabe der Bauleitplanung muss sich der Belang des Denkmalschutzes im Kollisionsfalle unterordnen. Andernfalls würde zudem in die verfassungsrechtliche kommunale Selbstverwaltung eingegriffen. Es kann nicht richtig sein, dass einerseits der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist und ihm die rechtsstaatlich gebotene Abwägung attestiert wird, andererseits aber der isolierte Belang des Denkmalschutzes in der Kollision der Belange den Festsetzungen vorgeht. Hier muss die Kollisionslösung im Hinblick auf die überwindende Kraft des Bebauungsplanes und aus dem verfassungsrechtlichen Gesichtspunkt der kommunalen Planungshoheit zugunsten des Bebauungsplanes und zu Lasten eines isolierten Fachbelangs ausfallen. Andernfalls wäre die erforderliche Harmonisierung zwischen der horizontal ausgleichenden Bauleitplanung und der Sachgebietes angelegten fachlichen Sicht des jeweiligen Trägers öffentlicher Belange nicht zu leisten.

Die Lösung des zwischen Denkmalschutz und allgemeiner Bauleitplanung denkbaren Interessenkonfliktes muss daher in den Anforderungen rechtsstaatlicher Abwägung einerseits und in der dem Bebauungsplan dann zukommenden überwindenden Kraft gesehen werden. Daraus folgt einerseits, dass die planende Gemeinde sich zur Rechtfertigung ihrer Planungsentscheidung auf die städtebaulichen Aspekte begrenzen muss. Zugleich wird aber auch deutlich, dass die Bauleitplanung in dieser städtebaulichen Legitimation auch die Kraft hat, andere außerhalb dieser speziellen Zielrichtung liegende Belange zu überwinden. Dies hat auch für den Belang des Denkmalschutzes Geltung.

Denkmalschutzbelange können nur überwunden werden, wenn andere Belange in der Abwägung Vorrang für sich beanspruchen können. Außerdem ermöglicht das Denkmalschutzgesetz des Landes Niedersachsen durch die Begründung von Verfahrenspflichten die Sicherung denkmalrechtlicher Belange (Wirkungen des Denkmalschutzes tritt bereits Kraft des Gesetzes ein). Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) kennt das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren, mit dem denkmalbeeinträchtigende Maßnahmen verhindert werden können. Eine Genehmigung zu solchen Maßnahmen ist nur zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt

Das bedeutet zwar nicht, dass sich neue Vorhaben in der Umgebung eines Denkmals völlig an dieses anpassen müssten oder zu unterbleiben hätten, wenn dergleichen nicht möglich ist. Sie müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, dürfen es also insbesondere nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen oder es an der gebotenen Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten fehlen lassen.

Letztlich muss der Rat in der Abwägung der unterschiedlichen Belange selbst entscheiden, welches städtebauliche Gesicht die Stadt haben soll. Diese Entscheidung kann dem Rat weder eine Fachbehörde abnehmen noch ist eine solche Behörde als Träger öffentlicher Belange in der Lage, sich außerhalb dieser rechtsverbindlichen Entscheidung zu stellen. Der nach Abwägung aller betroffenen Interessen und unter Zustimmung der beteiligten Fachverwaltung aufgestellte Bebauungsplan muss vielmehr auch gegenüber der Fach-

behörde Verbindlichkeit entwickeln, wenn sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht insoweit als obsolet erweisen soll.

Gegenteiliges kann auch der Rechtsprechung des BVerwG nicht entnommen werden, wonach im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche und denkmalrechtliche Beurteilung eigenständig neben die planungsrechtliche Genehmigungsfrage tritt. Das BVerwG räumt dabei zwar dem Denkmalschutz einen eigenständigen Wirkungsbereich ein, erklärt jedoch nicht, dass der Denkmalschutz gegenüber der Bauleitplanung einen Vorrang hat oder ihm Sperrfunktionen gegenüber den planungsrechtlichen Genehmigungsmöglichkeiten zukommen. Vielmehr ist auf Harmonisierung beider Rechtsgebiete hinzuwirken. Der Denkmalschutz darf daher keine absolute Sperrwirkung entfalten, die eine Verwirklichung des Bebauungsplanes verhindern kann. Ein solches im Ergebnis bestehendes faktisches Übergewicht der isolierten Fachinteressen des Denkmalschutzes gegenüber der umfassend abgewogenen Bauleitplanung wird der Bedeutung der Bauleitplanung aber auch ihrem Verhältnis zum Denkmalschutz nicht gerecht.

2. Denkmalschutzrechtliche Bestandssituation durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa ist lediglich das Gebäude „Blücherstraße 4“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen worden. Diese nachrichtliche Übernahme wurde seitens der Denkmalschutzbehörde als ausreichend zur Berücksichtigung ihrer Belange angesehen.

Der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ wurden nicht als Baudenkmal ausgewiesen. Auch wurde auf keinen Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG für die außerhalb des Änderungsgebietes befindlichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Bismarckstraße 21“ und „Gartenstraße 1“ hingewiesen. Somit bestehen zurzeit, außer der nachrichtlichen Übernahmen des Gebäudes „Blücherstraße 4“ als Baudenkmal, keine weiteren konkreten Forderungen oder dargelegte Betroffenheit des Denkmalschutzes. Diesbezügliche Defizite oder Konfliktpotentiale sind planungsrechtlich bei der Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes also nicht zu erwarten.

Aufbauend auf die Aussagen der denkmalschutzrechtlichen Bestandssituation durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa wurde der Entwurf der neuen Planung erarbeitet.

3. Berücksichtigung des Denkmalschutzes in der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde auf den denkmalschutzrechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa erarbeitet und die Belange des Denkmalschutzes in einem wesentlich größeren Umfang als in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt und konkretisiert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit wurden in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa die Belange des Denkmalschutzes dahingehend berücksichtigt, dass außer der „Blücherstraße 4“ auch der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen wurden. Wie aus der Planunterlage zu entnehmen ist (siehe „Textliche Festsetzungen“) wurde, um die „Parkanlage“ zu erhalten und nachhaltig zu sichern, aus denkmalschutzrechtlichen Gründen in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich als bauliche Anlage nur ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist. Somit wird der Forderung in der o.a. Stellungnahme entsprochen, dass der Teil des Grundstückes („Parkanlage“) aus denkmalpflegerischer Sicht unbebaut bleiben soll. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Gebäude und dem Pavillon den angemessenen Umgebungsraum und den für dieses freistehende Gebäude wesentlichen, nämlich großzügigen und repräsentativen Charakter zu bewahren.

Die „Poolüberdachung“ wurde so festgesetzt, dass das Gebäude „Blücherstraße 4“ nur unerheblich beeinträchtigt wird (siehe Systemskizze auf der Planunterlage). Eine wesentliche Beeinträchtigung kann ausge-

geschlossen werden. Durch diese Maßnahme ist auch eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes „Bismarckstraße 21“ auszuschließen.

Bei dem Gebäude „Gartenstraße 1“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße“ 355 m ü.NHN, „Gartenstraße 1“ 347,5 m ü.NHN) die Bebauung des Hotels in der „Gartenstraße“ de facto nur noch 2-geschossig wahrgenommen wird (siehe Aufnahmen). Das ermöglichte Heranrücken des Baukörpers durch die neue Festsetzung der Baugrenze in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa um ca. 2,50 m in Richtung „Gartenstraße“ und unter Berücksichtigung der als Zäsur wirkenden öffentlichen Verkehrsfläche „Gartenstraße“ ist die Qualität einer unzulässigen Beeinträchtigung, auch unter der Beachtung des § 8 Satz 2 NDSchG, im Sinne des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Bismarckstraße“



4. Verdichtung und nicht überbaubare Bereiche

Anmerkung: Es wird bei den weiteren Ausführungen davon ausgegangen, dass es sich bei der, in der o.a. Stellungnahme angesprochenen Verdichtung es sich vorrangig um eine Schutzmaßnahme für die vorhandene „Parkanlage“ handelt.

Bei der im Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 können 50 % des Grundstückes bebaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Die zulässige Grundfläche ist daher der errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

4. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
6. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

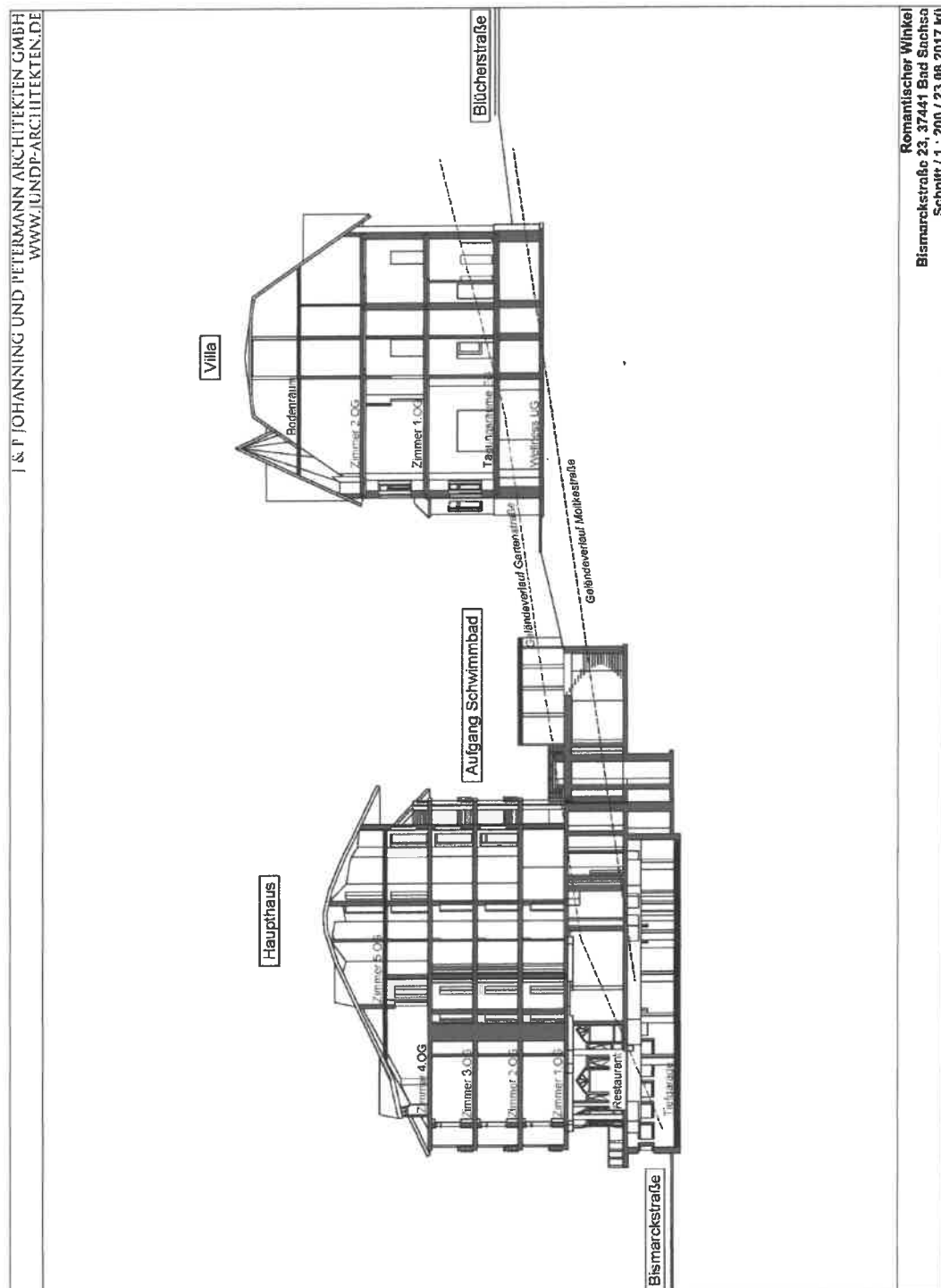
Da gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO die geplante Unterbauung der „Parkanlage“ bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mit zu berücksichtigen ist, erfolgt die angesprochene Verdichtung unterirdisch und ist somit im vorliegenden Fall **nicht denkmalschutzrelevant**. Es ist jedoch bei der Unterbauung der „Parkanlage“ verfahrenstechnisch sicherzustellen, dass die vorhandene Grünfläche erhalten bleibt, keinen Schaden nimmt und die Stärke der Erdüberdeckung die Erhaltung der vorhandenen Vegetation gewährleistet.

Bedingt durch die bereits bestehende Bebauung sowie der bestehenden (durch mehrere Grasdächer wird der Eindruck von dem Luftbild verfälscht) und der geplanten Unterbauung der „Parkanlage“ ist die Grundflächenzahl von 0,5 **nicht ausreichend**. Die Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bauleitplanes und das „Öffentliche Interesse“ machen es zukunftsorientiert erforderlich die Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Diese Festsetzung steht **grundsätzlich nicht** im Widerspruch zu § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG.

5. Höhe baulicher Anlagen (hier: Geschossigkeit)

Bei dem Gebäude „Blücherstraße 4“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße 4“ 347,5 m - 350 m ü.NHN und „Gartenstraße Ecke Blücherstraße“ 355 m ü.NHN) ein Höhenunterschied im Geltungsbereich des Bauleitplanes von ca. 15 m besteht und somit die Geschosse des Hotels nur von der Bismarckstraße aus erlebbar sind. Der größte Teil der baulichen Anlagen liegen unterhalb des Gebäudes „Blücherstraße 4“ und ist nicht wahrnehmbar.

In der nachfolgenden Schnittzeichnung sind die Gebäude „Haupthaus“ (Bismarckstraße 23) und „Villa“ (Blücherstraße 4) mit den bestehenden topographischen Verhältnissen dargestellt. Es zeigt deutlich, dass die untersten 3 Geschosse des „Haupthauses“ in der Höhe sich gerade auf dem Niveau der Hälfte des Untergeschosses der „Villa“ befinden. Unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen den Gebäuden, den tatsächlichen topographischen Verhältnisse und der Erhaltung der „Parkanlage“ wird das Erscheinungsbild der „Villa“ durch 3-Geschossigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.



Auch wurde in einigen Bereichen die Festsetzung der „Geschossigkeit“ geändert, um die bauordnungsrechtliche Forderungen (siehe z.B. § 7 NBauO - Abstände von Gebäuden auf demselben Baugrundstück) ausreichend beachten zu können und die bestehende Bausubstanz ausreichend zu berücksichtigen.

6. Öffentliches Interesse

Im vorliegenden Fall ist von der geplanten Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) eine Standortsicherung sowie ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Mit der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Auch wird die heimische Wirtschaft von den Synergieeffekten im Dienstleistungsbereich und im gewerblichen Bereich profitieren. Das geplante Vorhaben stellt aus o.a. Gründen somit eine zu berücksichtigende Maßnahme des „Öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls“ dar.

Daneben ist es auch im „Öffentlichen Interesse“, dass die Neuplanung, durch die getroffenen Festsetzungen, die in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa ermöglicht und eine entwickelnde (Erweiterungsmöglichkeit des Hotels), rechtseindeutige (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung) und ordnende Funktion (funktionale Gliederung) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

7. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt zu verwirklichen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die ressourcenschonenden Innentwicklung in dem städtebaulichen Quartier sowie die Standortsicherung und -verbesserung des bestehenden „Hotels“. Um den sich laufend ändernden Angebotsansprüche und Qualitätsstandards gerecht zu werden, soll durch den verbindlichen Bauleitplan die Grundlage für die notwendige Weiterentwicklung des Hotels geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass für die notwendige Erweiterung ausschließlich die Fläche des Plangebietes zur Verfügung steht. Durch diese einengenden Rahmenbedingungen ist es, um eine nachhaltige Standortsicherung des Hotels zu betreiben notwendig die Nutzungsmöglichkeiten, soweit städtebaulich, planungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich vertretbar, zu optimieren. Durch die getroffenen Maßnahmen soll versucht werden eine Harmonisierung der unterschiedlichen Rechtsgebiete zu erreichen.

In der vorliegenden Planung ist denkmalschutzrechtlich vorwiegend der Umgebungsschutz von Baudenkmalen betroffen. Da aber der § 8 NDSchG „Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen“ die Errichtung baulicher Anlagen **nicht grundsätzlich ausschließt**, sind Festsetzung für den Bereich des Umgebungsschutzes hinsichtlich des **„Maßes der baulichen Nutzung“** und der **„Überbaubaren Grundstücksfläche“** planungsrechtlich in der vorliegenden Angebotsplanung durchaus allgemein **zulässig**. Diese Festsetzungen (Ebene: verbindlichen Bauleitplanung) sind abstrakt und bilden lediglich den Rahmen der Möglichkeiten, an denen sich die zukünftigen baulichen Anlagen **planungsrechtlich** halten müssen. Die konkreten vorhabenbezogenen baulichen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren zu prüfen (Ebene: Baugenehmigungsverfahren). Die vorhabenbezogenen Unterlagen des Bauantrages sind im Baugenehmigungsverfahren (Einzelfallbetrachtung) u.a. denkmalschutzrechtlich zu prüfen ob ein Denkmal durch ein Bauvorhaben in seiner näheren Umgebung so beeinträchtigt wird, dass die Unzulässigkeit dieses Vorhabens eintritt. Ihre Beurteilung setzt eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte Betrachtung voraus.

Durch die Begründung von Verfahrenspflichten zur Sicherung denkmalrechtlicher Belange durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz NDSchG (Wirkungen des Denkmalschutzes tritt bereits Kraft des Gesetzes ein) kann von dem folgenden Verfahrensablauf ausgegangen werden:

Durch die festgesetzten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Angebotsplanung) und der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung und Genehmigung nach dem NDSchG des jeweiligen Vorhabens (hier: ob eine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds eines Denkmals im Einzelfall vorliegt) auf der Ebene der Baugenehmigung ist sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt werden (z.B. können denkmalbeeinträchtigende Maßnahmen verhindert werden) und eine Kollisionen zwischen Bauleitplanung und Denkmalschutz **nicht** auftritt.

Auch ist mit dem ihm zukommenden Gewicht bei der Abwägung des Einzelfall zu berücksichtigen, das aus der Sicht der Stadt Bad Sachsa bei die Realisierung der Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls vorliegen, die bei der Beurteilung von denkmalschutzrelevanten Maßnahmen zu beachten sind.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes in ihrem Gewicht ausreichend gewürdigt worden sind. Aus vorgenannten Gründen werden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im vorliegenden Fall die gegenläufigen Belange des Denkmalschutzes zurückgestellt und der Bebauungsplan und das Planverfahren werden in der bisherigen vorliegenden Form und dem geplanten Verfahren weitergeführt.

Entsprechend der Forderung in der o.a. Stellungnahme wurden die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und die „Allgemeine Vorprüfung“ zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa durch weitere Ausführungen zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen ergänzt.

Nr. 1	Landkreis Göttingen, Reinhäuser Landstraße 4, 37070 Göttingen	Stellungnahme vom: 17.08.2017
Nr. 1/2	Schlagwort: keine weiteren Stellungnahmen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange beim Landkreis Göttingen werden im Rahmen dieses Verfahrens keine Stellungnahmen abgegeben.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 8	Landesamt für Bergbau , Energie und Geologie (LBEG), Stilleweg 2, 30655 Hannover	Stellungnahme vom: 17.07.2017
Nr. 8	Schlagwort: Belange der Bauwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der Planungsfläche ist lokal mit anstehenden wasserlöslichen Gesteinen zu rechnen. Bisher ist im Planungsgebiet jedoch kein Schadensfall bekannt geworden, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Die Erdfallgefahr im Planungsbereich wird als gering eingestuft (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

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. 9	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva-Myrdal-Weg 1, 37085 Göttingen	Stellungnahme vom: 13.07.2017
Nr. 9	Schlagwort: keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Anregungen sind nicht vorzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 16	Harz Energie Netz GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 12. 07. 2017
Nr. 16	Schlagwort: Gasversorgung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Im Planungsbereich befinden sich Gas-Netzanschlüsse der vorhandenen Gebäude sowie in den umlaufend angrenzenden Straßenflächen entsprechende Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens. Die vorhandenen Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Bauarbeiten sind Versorgungsanlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Sollten Änderungen oder Erweiterungen an den vorhandenen Netzanschlüssen erforderlich werden, bitten wir frühzeitig um Rücksprache mit dem Netzmeister, Herrn Andreas Müller, Tel. 05524 / 850637.

Einen Bestandsplan legen wir Ihnen rein für Planungszwecke bei.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und die Forderungen sind bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten. Die mitgelieferten Bestandsunterlagen können bei der Stadt eingesehen werden.

Nr. 17	Niedersächsische Landesforsten, Nds. Forstamt Reinhausen, Kirchberg 10, 3730 Gleichen	Stellungnahme vom: 31.07.2017
Nr. 17	Schlagwort: Durchfahrhöhe	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Zu der Planaufstellung habe ich aus Sicht der Forstwirtschaft nachfolgende Anmerkung: Die geplante Überbauung muss gewährleisten, dass die Bismarckstraße auch weiterhin von Holztransporten sowie auf Tiefladern transportierten Forstmaschinen passiert werden kann. Dazu ist eine Durchfahrhöhe von mindestens 4,50 m sicherzustellen, die sich aus der zulässigen Fahrzeughöhe von 4 m und einem Sicherheitszuschlag von 0,5 m ergibt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen. Eine Überbauung der Bismarckstraße ist nicht vorgesehen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa sind keine verkehrlichen Einschränkungen zu erwarten.

Nr. 18	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar, Am Stollen 16, 38640 Goslar	Stellungnahme vom: 06.07.2017
Nr. 18	Schlagwort: nicht betroffen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Belange der Straßenbauverwaltung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 A "Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße" nicht betroffen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hans-Böckler -Allee 5, 30173 Hannover	Stellungnahme vom: 15.08.2017
Nr. 18	Schlagwort: Telekommunikationsanlagen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

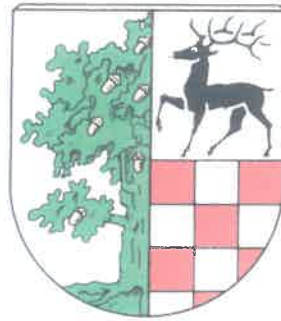
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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.

Hinweis:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind zu der Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa **keine** weiteren Stellungnahmen von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und von Bürgern eingegangen.

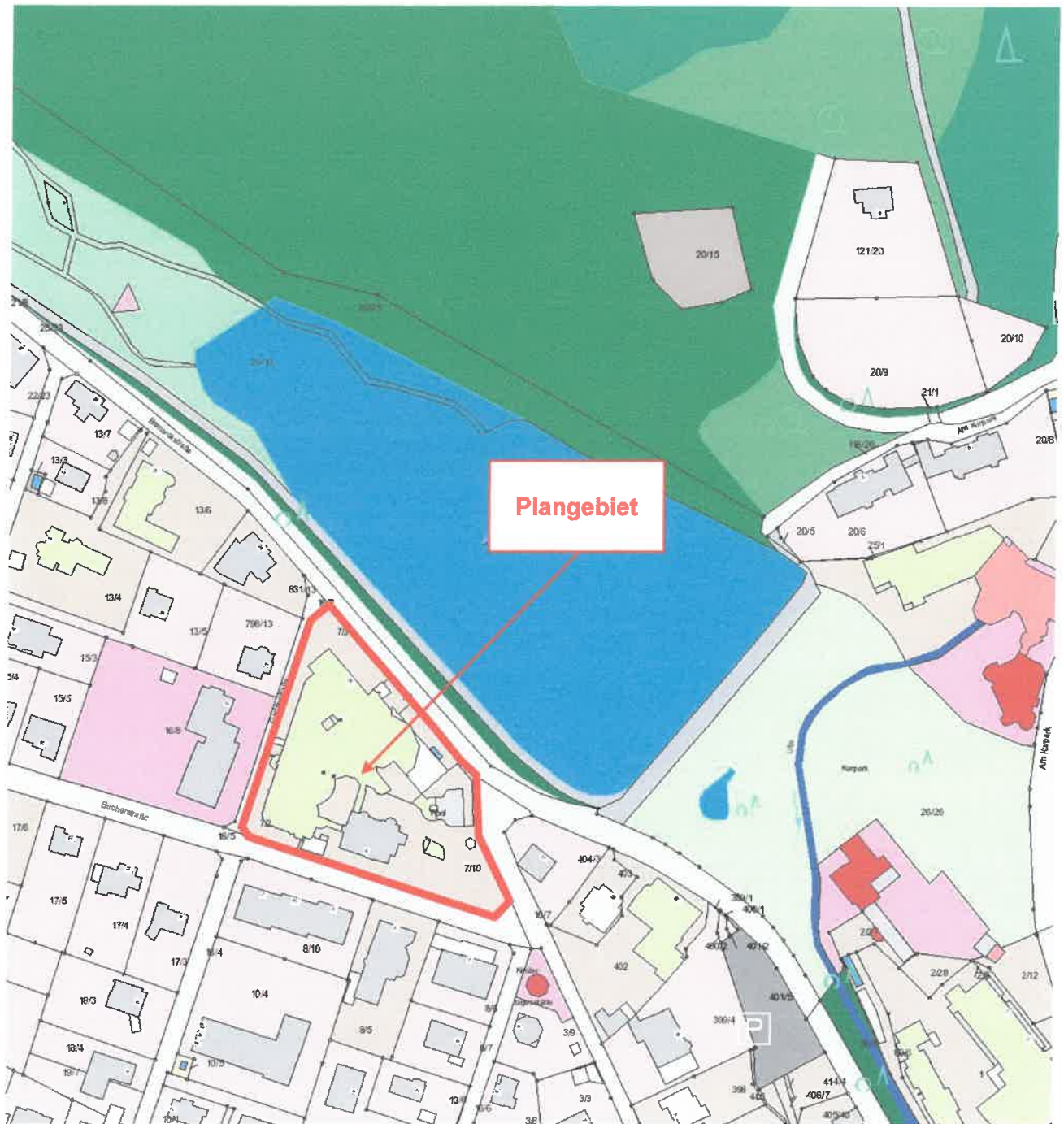


**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. UVPG (Anlage 2)
zum
Bebauungsplan Nr. 27A
„Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“
der Stadt Bad Sachsa**



Verfahrensstand: Rechtsplan
18. August 2017

1. Übersichtsplan



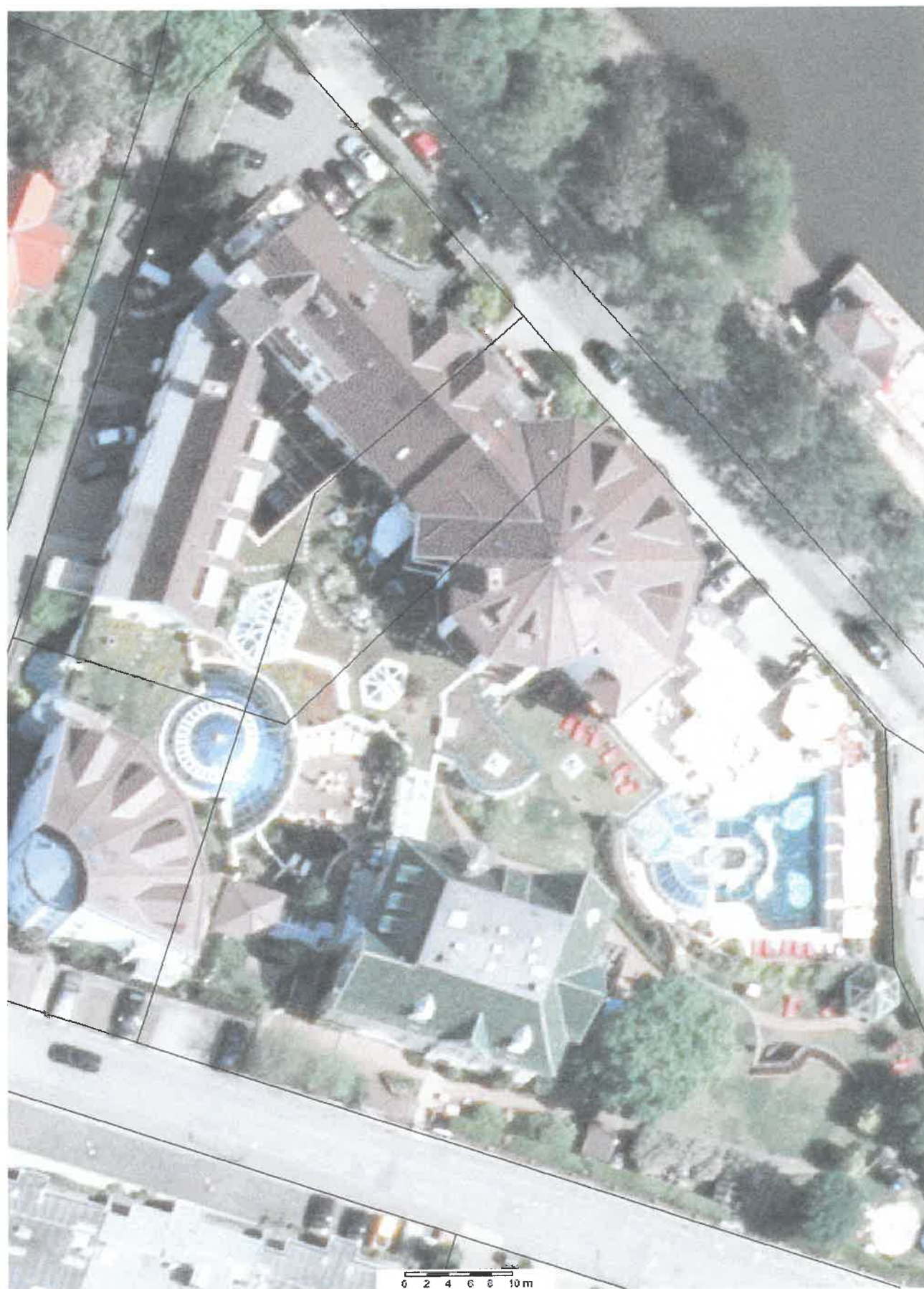
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. UVPG (Anlage 2)
zum
Bebauungsplan Nr. 27A
„Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“
der Stadt Bad Sachsa**

2. Inhaltsverzeichnis der Begründung

	Seite
1. Übersichtsplan.....	2
2. Inhaltsverzeichnis der Begründung.....	3
3. Luftbilder.....	4
4. Ansichten.....	6
4.1. Vorbemerkungen, Anlass und Aufgabenstellung.....	6
4.2. Öffentliches Interesse	6
4.3. Lage im Raum und Beschreibung.....	7
4.4. UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG u. NUVPG	8
4.5. Merkmale der Vorhaben.....	8
4.5.1. Aktueller Gebietszustand.....	8
4.5.2. Größe des Vorhabens	8
4.6. Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	9
4.6.1. Schutzgut „Wasser“ (Bestand)	9
4.6.2. Schutzgut „Boden“ (Bestand)	9
4.6.3. Schutzgut „Natur“ (Bestand).....	9
4.6.4. Schutzgut „Klima/Luft“ (Bestand).....	10
4.6.5. Schutzgut „Landschaftsbild“ (Bestand).....	10
4.7. Abfallerzeugung	10
4.8. Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
4.9. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	11
4.10. Kriterien zum Standort des Vorhabens	11
4.10.1. Bestehende Nutzung des Gebietes.....	11
4.10.2. Belastbarkeit der Schutzgüter	11
4.11. Merkmale der möglichen Auswirkungen	19
4.12. Qualitätskriterien	19
4.12.1. Schutzgut „Mensch“ (Planung).....	19
4.12.2. Schutzgut „Wasser“ (Planung)	20
4.12.3. Schutzgut „Boden“ (Planung).....	20
4.12.4. Schutzgut „Natur und Landschaft“ (Planung)	20
4.12.5. Schutzgut „Luft/Klima“ (Planung).....	21
4.12.6. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ (Planung).....	21
4.12.7. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter.....	21
4.13. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	22
4.14. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	22
4.15. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	22
4.16. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	22
4.17. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit	22
4.17.1. Allgemeine Vorbemerkungen	22
4.17.2. Gesamteinschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23

3. Luftbilder





4. Ansichten



4.1. Vorbemerkungen, Anlass und Aufgabenstellung

Um sich in dem Segment des Tourismus zu behaupten und konkurrenzfähig zu sein sowie der Entwicklung gerecht zu werden und die wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus für das Hotel „Romantischer Winkel“ nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen innovativ zu stellen. Dabei ist es notwendig, dass in die Entscheidungen die Zeitströmungen und kulturellen Prägungen in Abhängigkeit der Erwartungen, Bedürfnisse und Motive berücksichtigt werden.

Um den überregionalen touristischen Anziehungspunkt weiter zu verbessern, dem Nachfrageverhalten der Touristen und seiner Fremdenverkehrsfunktion gerecht zu werden, wird es seitens der Stadt Bad Sachsa als dringend notwendig angesehen die Rahmenbedingungen für das Hotel „Romantischer Winkel“ zu optimieren und somit die Grundlage zu schaffen zeitgemäße Entwicklungen zu ermöglichen.

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes für das Hotel „Romantischer Winkel“ auf Grund des vorliegenden Planungsrechtes **nicht** möglich ist und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB in dem Plangebiet nachhaltig zu sichern, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und einer Flächennutzungsplanberichtigung das hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Auch wird seitens der Stadt Bad Sachsa es aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als erforderlich angesehen, den betroffenen Bereich nach dem **zurzeit** verbindlichen Bauplanungsrecht zu sichern.

4.2. Öffentliches Interesse

Im vorliegenden Fall ist von der geplanten Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Mit der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Auch wird die heimische Wirtschaft von den Synergieeffekten im Dienstleistungsbereich und im gewerblichen Bereich profitieren. Das geplante Vorhaben stellt aus o.a. Gründen somit eine Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

Daneben ist es auch im öffentlichen Interesse, dass der Bebauungsplan durch die getroffenen Festsetzungen die in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa ermöglicht und eine entwickelnde (Erweiterungsmöglichkeit des Hotels), rechtseindeutige (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung) und ordnende Funktion (funktionale Gliederung) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

4.3. Lage im Raum und Beschreibung

Abgrenzung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich (siehe auch Übersichtsplan) aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa umfasst die Parzellen der Gemarkung Bad Sachsa, Flur 3, Flurstücke 2/7, 3/7, 9/7 und 10/7.

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im westlichen Kernstadtbereich von Bad Sachsa und dort südlich der Bismarckstraße.

Beschreibung des Gebietes einschließlich des vorhandenen Umfeldes und der Abgrenzung

Das Plangebiet wird zurzeit als Standort der Hotelanlage „Romantischer Winkel“ genutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Norden: durch Bismarckstraße und dem Vitalpark mit dem Schmelzteich,
- Osten: durch die Moltkestraße und einem innerörtlichen Wohnquartier,
- Süden: durch die Blücherstraße und einem innerörtlichen Wohnquartier,
- Westen: durch die Gartenstraße und einem innerörtlichen Wohnquartier.

Der aktuelle Gebietszustand ist dem beigefügten Luftbild zu entnehmen.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das Hotel „Romantischer Winkel“ mit seinen funktional zugeordneten Nebenanlagen.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Die Fläche des Plangebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 340 - 355 m ü.NN. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplante Nutzung zu.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sind ausschließlich im privaten Eigentum.

Beeinträchtigungen

Erhebliche oder gar unzulässige Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des Plangebietes und der umgebenen sensiblen Nutzungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht**.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“ festgesetzt.

4.4. UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG u. NUVPG

Zur Frage der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens wurde eine entsprechende Prüfung nach dem UVPG und NUVPG vorgenommen.

In der Prüfung wurde von einem Hotelkomplex mit ca. 78 Zimmern und 144 Betten ausgegangen.

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

Nach Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr.18.1 des UVPG ist das Vorhaben nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Da jedoch der Prüfwert für die Vorprüfung überschritten wird, ist gem. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr.18.8 des UVPG eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ erforderlich. Aber auf Grund seiner Größe ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

Die Prüfungen nach dem NUVPG hat ergeben, dass das Vorhaben nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen. Für das Vorhaben ist jedoch eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchzuführen.

Das Ergebnis der Prüfung nach dem UVPG bzw. NUVPG ist auch ein Indikator dafür, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Auch liegen nach den zurzeit bestehenden Erkenntnissen keine auf Grund besonderer Umstände vergleichbaren „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vor, so dass auch aus diesem Grund mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.5. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägige zu beurteilen:

4.5.1. Aktueller Gebietszustand

Das Plangebiet wird zurzeit fast ausschließlich als Hotel genutzt und weist daher einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Stadtbild in dem Bereich wird von den teilweise hohen Staffelgeschossen des Hotels und der umliegenden Bebauungen geprägt.

Eine Ausnahme bildet der nördlich an das Plangebiet angrenzende Vitalpark mit dem Schmelzteich. Diese enge Nachbarschaft ist die Grundlage für die reizvollen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Beliebtheit des „Romantischen Winkels“.

4.5.2. Größe des Vorhabens

Angaben über die Art und den Umfang des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa beträgt **6.758 m²**. Weitere Aussagen zu dem Umfang des geplanten Vorhabens sind den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Kenndaten zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**Städtebauliche Kenndaten**

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa hat eine Größe von ca. 6.758 m².

Bei einer GRZ von 1,0 entspricht die Größe des Geltungsbereiches auch der möglichen überbaubare Grundstücksfläche im „Sonstigen Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Kur“.

Σ **ca. 6.758 m² = 100,0 %**

Bruttobaufläche = Nettobaufläche = 6.758 m²

4.6. Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**4.6.1. Schutzgut „Wasser“ (Bestand)**

Durch die bereits vollständige Versiegelung der Fläche im Plangebiet ist eine Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet nicht mehr gegeben. Die Flächen sind wertmäßig mit „geringer“ Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

4.6.2. Schutzgut „Boden“ (Bestand)

Durch die bereits vollständige Versiegelung der Fläche im Plangebiet sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Die Flächen sind wertmäßig mit „geringer“ Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet.

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

4.6.3. Schutzgut „Natur“ (Bestand)**Biotoptypen und Vegetation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist vereinfacht der folgende Biotoptyp anzutreffen:

<u>Bestandsnummer:</u>	B 1
<u>Flächengröße:</u>	6.758 m ²
<u>Nr. / Code:</u>	13.4.2 (OBO)
<u>Biotoptyp:</u>	Offene Blockbebauung mit Staffelgeschossen
<u>Wertstufe:</u>	I
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>	<u>6.758 öW</u>

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 6.758 öW (Bestand)

4.6.4. Schutzgut „Klima/Luft“ (Bestand)

Makroklimatisch befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem gemäßigten kühlen, subatlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Osteuropas. Es kann als gemäßigtes, kontinental beeinflusstes, ostdeutsches Binnenlandklima beschrieben werden.

Die folgenden Klimadaten sind dem Plangebiet zuzuordnen:

- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,8° C
- Die langjährige mittlere Juli - Temperatur in höheren Lagen des Harzvorlandes u. dem unteren Harzrand liegt bei 17° C
- Die langjährige mittlere Januar – Temperatur am Harzrand liegt bei -1 - -2 ° C
- Hauptwindrichtung ist West- und Südwestwind
- Niederschlag mittlere Jahressumme 1000 mm
- Phänologische Daten: der mittlere Beginn der Apfelblüte liegt zwischen dem 20. und 30.5.

Das Bioklima ist in diesem Gebiet als „reizmild“ zu bezeichnen. Wegen des hohen Baumbestandes in dem angrenzenden Vitalpark und dem nahegelegenen Wald zeichnet sich das Plangebiet durch relativ günstige lokalklimatische Bedingungen aus und wird durch ein überwiegend positives Bioklima charakterisiert.

Durch die vorhandene Bebauung in dem angrenzenden Bereich mit einem hohen Anteil an Frei- und Grünflächen ist zwar eine Dämpfung aller Klimaelemente festzustellen, aber das Freilandklima der angrenzenden Flächen (hier: Grün- und Wasserflächen) außerhalb des Plangebietes haben noch einen deutlichen Einfluss. Die Windverhältnisse sind meist abgeschwächt und es bestehen gute Austauschverhältnisse zu anderen Klimatypen.

4.6.5. Schutzgut „Landschaftsbild“ (Bestand)

Das Gebiet südlich der Bismarckstraße ist geprägt durch die dichte mehrgeschossige Bebauung an dem stark ansteigenden Nordhang Richtung zur „Brandstraße“. Dabei dominiert aus der Richtung des Vitalparks die Hotelanlage des „Romantischen Winkels“. Der optische Eindruck der Gebäude wird minimiert durch die abschirmende Wirkung der Großbäume auf der nördlichen Seite der Bismarckstraße.

Die Grünflächen im Plangebiet sind weitestgehend Dachbegrünungen und sollen den Gesamteindruck der Hotelanlage verbessern. Die bestehende Parkfläche soll erhalten bleiben.

4.7. Abfallerzeugung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die zu entsorgenden Abfälle stellen unter Beachtung der entsprechenden Regelwerke **kein erhebliches** Gefährdungspotential dar.

4.8. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Da keine Kapazitätserweiterung der bestehenden Anlage vorgesehen ist, kann von den zurzeit bestehenden Emissionen ausgegangen werden. Von der Hotelanlage „Romantischer Winkel“ sind somit bei einem ordnungsgemäßen Betrieb **keine erheblichen** Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten.

Außerdem werden alle möglichen Emissionsarten im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt, so dass auch aus diesem Grund **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen** werden können.

In der Bauphase kann es **temporär** zu höheren Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes kommen.

4.9. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Ein Unfallrisiko im Sinne des UVPG, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, ist bei der vorgesehenen Nutzungsart und unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen sowie der festgesetzten Maßnahmen auszuschließen.

4.10. Kriterien zum Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

4.10.1. Bestehende Nutzung des Gebietes

Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Im Plangebiet befindet sich zurzeit die Hotelanlage „Romantischer Winkel“ mit seinen Funktionsbereichen. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen ist eine großflächige Überbauung des Geltungsbereiches des Bauleitplanes gegeben.

4.10.2. Belastbarkeit der Schutzgüter

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Naturschutzgebiete

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Nationalparke

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt im Nationalpark Harz.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Natura 2000-Gebiete

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt **nicht** in einem Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt **nicht** in einem Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt **nicht** in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Das Gebäude „Blücherstr. 4“, der Pavillon, die Zaunanlage (Einzäunungen an der „Moltke- und Blücherstraße“) und die „Parkanlage“ (südöstliche Grünfläche) sind denkmalgeschützt und wurden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa übernommen und entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit berücksichtigt.

Denkmalschutzrechtliche Bestandssituation durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa ist lediglich das Gebäude „Blücherstraße 4“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen worden. Diese nachrichtliche Übernahme wurde seitens der Denkmalschutzbehörde als ausreichend zur Berücksichtigung ihrer Belange angesehen.

Der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ wurden **nicht** als Baudenkmal ausgewiesen. Auch wurde auf **keinen Umgebungsschutz** gem. § 8 NDSchG für die außerhalb des Änderungsgebietes befindlichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Bismarckstraße 21“ und „Gartenstraße 1“ hingewiesen. Somit bestehen zurzeit, außer der nachrichtlichen Übernahmen des Gebäudes „Blücherstraße 4“ als Baudenkmal, **keine** weiteren konkreten Forderungen oder dargelegte Betroffenheit des Denkmalschutzes. Diesbezügliche Defizite oder Konfliktpotentiale sind planungsrechtlich bei der Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes also **nicht** zu erwarten.

Berücksichtigung des Denkmalschutzes in der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde auf den denkmalschutzrechtlichen Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa erarbeitet und die Belange des Denkmalschutzes in einem wesentlich größeren Umfang als in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt und konkretisiert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit wurden in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa die Belange des Denkmalschutzes dahingehend berücksichtigt, dass außer der „Blücherstraße 4“ auch der Pavillon, die Zaunanlage und die „Parkanlage“ nachrichtlich als Baudenkmal übernommen wurden. Wie aus der Planunterlage zu entnehmen ist (siehe „Textliche Festsetzungen“) wurde, um die „Parkanlage“ zu erhalten und nachhaltig zu sichern, aus denkmalschutzrechtlichen Gründen in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass in diesem Bereich als bauliche Anlage nur ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, durch das das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist. Somit wird der Forderung in der o.a. Stellungnahme entsprochen, dass der Teil des Grundstückes („Parkanlage“) aus denkmalpflegerischer Sicht unbaut bleiben soll. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Gebäude und dem Pavillon den angemessenen Umgebungsraum und den für dieses freistehende Gebäude wesentlichen, nämlich großzügigen und repräsentativen Charakter zu bewahren.

Die „Poolüberdachung“ wurde so festgesetzt, dass das Gebäude „Blücherstraße 4“ nur unerheblich beeinträchtigt wird (siehe Systemskizze auf der Planunterlage). Eine wesentliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Durch diese Maßnahme ist auch eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes „Bismarckstraße 21“ auszuschließen.

Bei dem Gebäude „Gartenstraße 1“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße“ 355 m ü.NHN, „Gartenstraße 1“ 347,5 m ü.NHN) die Bebauung des Hotels in der „Gartenstraße“ de facto nur noch 2-geschossig wahrgenommen wird (siehe Aufnahmen). Das ermöglichte Heranrücken des Baukörpers durch die neue Festsetzung der Baugrenze in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa um ca. 2,50 m in Richtung „Gartenstraße“ und unter Berücksichtigung der als Zäsur wirkenden öffentlichen Verkehrsfläche „Gartenstraße“ ist die Qualität einer unzulässigen Beeinträchtigung, auch unter der Beachtung des § 8 Satz 2 NDSchG, im Sinne des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Bismarckstraße“ Ecke „Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Gartenstraße“



„Bismarckstraße“



Verdichtung und nicht überbaubare Bereiche

Anmerkung: Es wird bei den weiteren Ausführungen davon ausgegangen, dass es sich bei der, in der o.a. Stellungnahme angesprochenen Verdichtung es sich vorrangig um eine Schutzmaßnahme für die vorhandene „Parkanlage“ handelt.

Bei der im Bebauungsplan Nr. 27 „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ 3. Änderung der Stadt Bad Sachsa festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 können 50 % des Grundstückes bebaut werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Die zulässige Grundfläche ist daher der errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

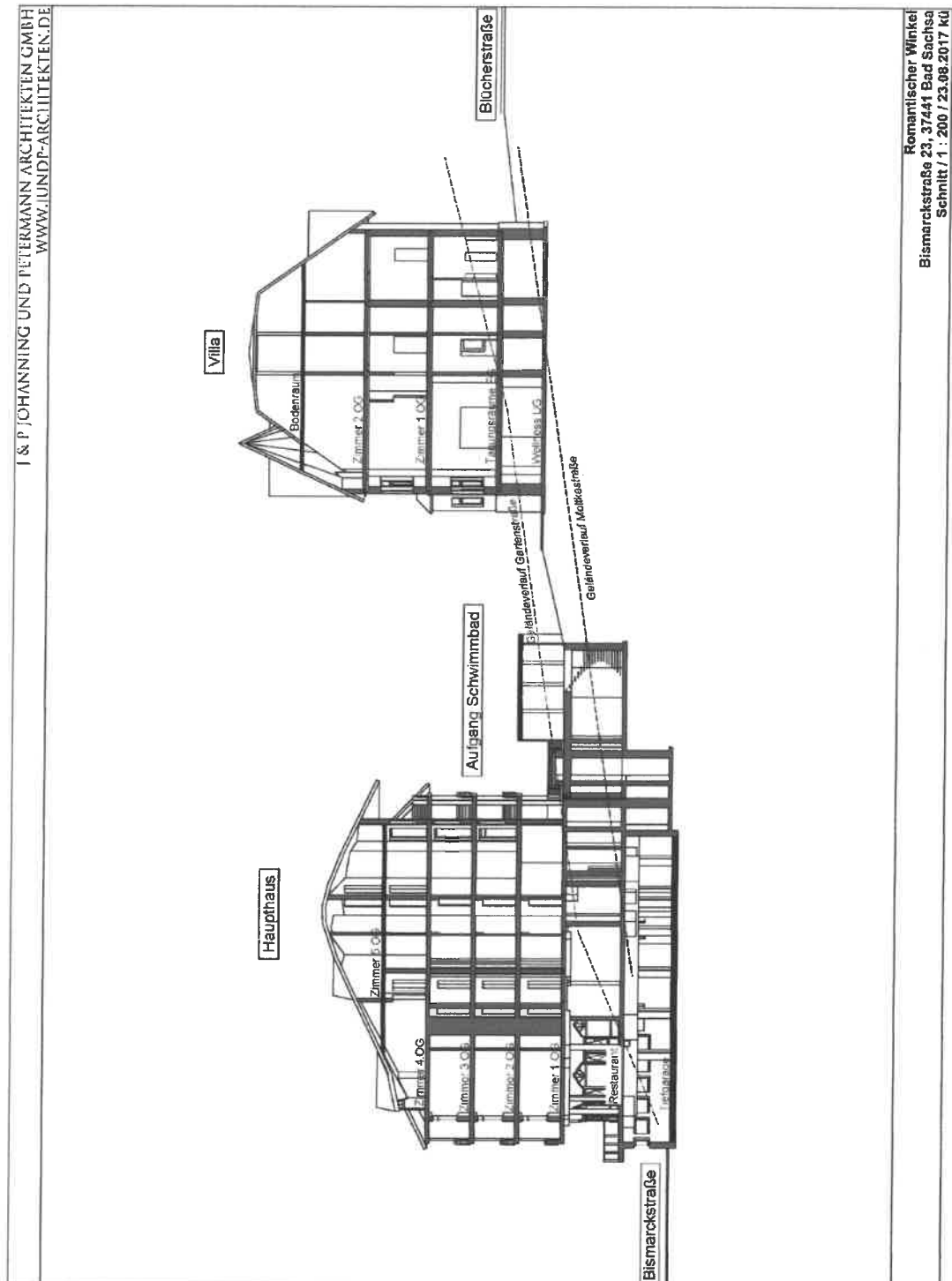
Da gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO die geplante Unterbauung der „Parkanlage“ bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mit zu berücksichtigen ist, erfolgt die angesprochene Verdichtung unterirdisch und ist somit im vorliegenden Fall **nicht denkmalschutzrelevant**. Es ist jedoch bei der Unterbauung der „Parkanlage“ verfahrenstechnisch sicherzustellen, dass die vorhandene Grünfläche erhalten bleibt, keinen Schaden nimmt und die Stärke der Erdüberdeckung die Erhaltung der vorhandenen Vegetation gewährleistet.

Bedingt durch die bereits bestehende Bebauung sowie der bestehenden (durch mehrere Grasdächer wird der Eindruck von dem Luftbild verfälscht) und der geplanten Unterbauung der „Parkanlage“ ist die Grundflächenzahl von 0,5 **nicht ausreichend**. Die Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bauleitplanes und das „Öffentliche Interesse“ machen es zukunftsorientiert erforderlich die Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Diese Festsetzung steht **grundsätzlich nicht** im Widerspruch zu § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG.

Höhe baulicher Anlagen (hier: Geschossigkeit)

Bei dem Gebäude „Blücherstraße 4“ ist zu beachten, dass auf Grund der topographischen Verhältnisse („Bismarckstraße“ 340 m ü.NHN, „Blücherstraße 4“ 347,5 m - 350 m ü.NHN und „Gartenstraße Ecke Blücherstraße“ 355 m ü.NHN) ein Höhenunterschied im Geltungsbereich des Bauleitplanes von ca. 15 m besteht und somit die Geschosse des Hotels nur von der Bismarckstraße aus erlebbar sind. Ein großer Teil der baulichen Anlagen liegen unterhalb des Gebäudes „Blücherstraße 4“ und ist **nicht** wahrnehmbar.

In der nachfolgenden Schnittzeichnung sind die Gebäude „Haupthaus“ (Bismarckstraße 23) und „Villa“ (Blücherstraße 4) mit den bestehenden topographischen Verhältnissen dargestellt. Es zeigt deutlich, dass die untersten 3 Geschosse des „Haupthauses“ in der Höhe sich gerade auf dem Niveau der Hälfte des Untergeschosses der „Villa“ befinden. Unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen den Gebäuden, den tatsächlichen topographischen Verhältnisse und der Erhaltung der „Parkanlage“ wird das Erscheinungsbild der „Villa“ durch 3-Geschossigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.



Auch wurde in einigen Bereichen die Festsetzung der „Geschossigkeit“ geändert, um die bauordnungsrechtliche Forderungen (siehe z.B. § 7 NBauO - Abstände von Gebäuden auf demselben Baugrundstück) ausreichend beachten zu können und die bestehende Bausubstanz ausreichend zu berücksichtigen.

Öffentliches Interesse

Im vorliegenden Fall ist von der geplanten Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ (Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa) eine Standortsicherung sowie ein nachhaltiger Anschub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Mit der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Auch wird die heimische Wirtschaft von den Synergieeffekten im Dienstleistungsbereich und im gewerblichen Bereich profitieren. Das geplante Vorhaben stellt aus o.a. Gründen somit eine zu berücksichtigende Maßnahme des „Öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls“ dar.

Daneben ist es auch im „Öffentlichen Interesse“, dass die Neuplanung, durch die getroffenen Festsetzungen, die in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa ermöglicht und eine entwickelnde (Erweiterungsmöglichkeit des Hotels), rechtseindeutige (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung) und ordnende Funktion (funktionale Gliederung) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, 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 in der Flächennutzungsplanberichtigung dargestellten Intentionen der Stadt zu verwirklichen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist die ressourcenschonenden Innentwicklung in dem städtebaulichen Quartier sowie die Standortsicherung und -verbesserung des bestehenden „Hotels“. Um den sich laufend ändernden Angebotsansprüche und Qualitätsstandards gerecht zu werden, soll durch den verbindlichen Bauleitplan die Grundlage für die notwendige Weiterentwicklung des Hotels geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass für die notwendige Erweiterung ausschließlich die Fläche des Plangebietes zur Verfügung steht. Durch diese einengenden Rahmenbedingungen ist es, um eine nachhaltige Standortsicherung des Hotels zu betreiben, notwendig die Nutzungsmöglichkeiten, soweit städtebaulich, planungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich vertretbar, zu optimieren. Durch die getroffenen Maßnahmen soll versucht werden eine Harmonisierung der unterschiedlichen Rechtsgebiete zu erreichen.

In der vorliegenden Planung ist denkmalschutzrechtlich vorwiegend der Umgebungsschutz von Baudenkmalen betroffen. Da aber der § 8 NDSchG „Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen“ die Errichtung baulicher Anlagen nicht grundsätzlich ausschließt, sind Festsetzung für den Bereich des Umgebungsschutzes hinsichtlich des „Maßes der baulichen Nutzung“ und der „Überbaubaren Grundstücksfläche“ planungsrechtlich in der vorliegenden Angebotsplanung durchaus allgemein zulässig. Diese Festsetzungen (Ebene: verbindlichen Bauleitplanung) sind abstrakt und bilden lediglich den Rahmen der Möglichkeiten, an denen sich die zukünftigen baulichen Anlagen planungsrechtlich halten müssen. Die konkreten vorhabenbezogenen baulichen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren zu prüfen (Ebene: Baugenehmigungsverfahren). Die vorhabenbezogenen Unterlagen des Bauantrages sind im Baugenehmigungsverfahren (Einzelfallbetrachtung) u.a. denkmalschutzrechtlich zu prüfen ob ein Denkmal durch ein Bauvorhaben in seiner näheren Umgebung so beeinträchtigt wird, dass die Unzulässigkeit dieses Vorhabens eintritt. Ihre Beurteilung setzt eine an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte Betrachtung voraus.

Durch die Begründung von Verfahrenspflichten zur Sicherung denkmalrechtlicher Belange durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz NDSchG (Wirkungen des Denkmalschutzes tritt bereits Kraft des Gesetzes ein) kann von dem folgenden Verfahrensablauf ausgegangen werden:

Durch die festgesetzten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Angebotsplanung) und der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung und Genehmigung nach dem NDSchG des jeweiligen Vorhabens (hier: ob eine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds eines Denkmals im Einzelfall vorliegt) auf der Ebene der Baugenehmigung ist sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt werden (z.B. können denkmalbeeinträchtigende Maßnahmen verhindert werden) und eine Kollisionen zwischen Bauleitplanung und Denkmalschutz nicht auftritt.

Auch ist mit dem ihm zukommenden Gewicht bei der Abwägung des Einzelfall zu berücksichtigen, das aus der Sicht der Stadt Bad Sachsa bei der Realisierung der Erweiterung des Hotels „Romantischer Winkel“ Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls vorliegen, die bei der Beurteilung von denkmalschutzrelevanten Maßnahmen zu beachten sind.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes in ihrem Gewicht ausreichend gewürdigt worden sind.

Auch kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Prüfpflicht im Bauantragsverfahren nach dem Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) keine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude eintritt.

4.11. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den nachfolgenden Nummern aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Nachfolgend wird in einer überschlägigen Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes ermittelt (Beurteilung der **Erheblichkeit** der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit).

Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie der Art des geplanten Vorhabens besteht das geographische Gebiet für die möglichen Auswirkungen für die Bevölkerung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes, dem angrenzenden Umfeld und der verkehrlichen Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

4.12. Qualitätskriterien

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum) des Gebietes (Qualitätskriterien)

4.12.1. Schutzgut „Mensch“ (Planung)

Die sehr hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion des Harzes und des Harzvorlandes kann durch die Realisierung die geplante Qualitätssteigerung der Hotelanlage noch besser und sinnvoller genutzt werden.

Es sind **keine** nachteiligen Folgewirkungen für die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden sowie für Wohn- oder Erholungsfunktionen zu erwarten, schließlich dient das Hotel „Romantische Winkel“ mit seiner Erholungsfunktion letztendlich der Regeneration der Gäste.

Auf Grund der Lage, der Nutzung und der Rahmenbedingungen des Plangebietes können unzumutbare oder gar unzulässige Beeinträchtigungen für die Gäste des Hotels grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Siedlungspotenzial

Für die potentiellen Gäste des Hotels „Romantischer Winkel“ soll durch das Vorhaben der hohe Qualitätsstandard im touristischen Angebotssegment „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ noch weiter verbessert werden.

Freiraumbezogene Erholung

Bad Sachsa, das Harzvorland und der Harz sollen mit der sehr hohen freiraumbezogenen Erholungsfunktion des Vorhabens noch besser erlebbar gemacht werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist es u.a. auch wichtig die Anbindungen der vorhandenen Wanderwege in Verbindung mit den attraktiven Ausflugszielen zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen durch das neue städtebauliche Konzept **nicht** zu erwarten.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfüllt wird.

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Vorhaben hat einen sehr hohen Stellenwert für die Menschen hinsichtlich Naturerlebnis, Erholung, Tourismus und Einmaligkeit.

Ergebnis: Für das Schutzgut „Mensch“ sind **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

4.12.2. Schutzgut „Wasser“ (Planung)

Der zulässige Versiegelungsgrad beträgt nach dem rechtsverbindlichen Bauleitplan 75 %. Durch die Festsetzung der GRZ mit 1,0 erhöht sich der Versiegelungsgrad um 25 %. Durch die bereits vollständige Versiegelung der Fläche im Plangebiet sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Da die Bodenfunktionen baubedingt bereits zurzeit schon stark gestört sind und die angrenzenden Bereiche die Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes weitestgehend ausgleichen können, sind für das Schutzgut „Wasser“ **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Abwassertechnische Erschließung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll durch den Schmutzwasserkanal und der Kläranlage der Stadt Bad Sachsa entsorgt werden.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll durch den Regenwasserkanal entsorgt werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz und Entnahme aus dem Schmelzteich gesichert.

Wasserversorgung

Die wassertechnische Erschließung hat in Absprache mit dem Versorgungsträger funktions- und bedarfsgerecht zu erfolgen.

Ergebnis: Bei Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der getroffenen Festsetzungen sind für das Schutzgut „Wasser“ **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

4.12.3. Schutzgut „Boden“ (Planung)

Die Aussagen zum Schutzgut „Wasser“ gelten auch für das Schutzgut „Boden“.

4.12.4. Schutzgut „Natur und Landschaft“ (Planung)

Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

Im Geltungsbereich des Bauleitplanes ist vereinfacht der folgende Biotoptyp festgesetzt:

<u>Bestandsnummer:</u>	B 1
<u>Flächengröße:</u>	6.758 m ²
<u>Nr. / Code:</u>	13.4.2 (OBO)
<u>Biotoptyp:</u>	Offene Blockbebauung mit Staffelgeschossen
<u>Wertstufe:</u>	I
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>	

6.758 öW

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt **6.758 öW**

Bedingt durch die bestehenden Rahmenbedingungen und den gewählten Festsetzungen ist ausschließlich nur eine geänderte Nahfeldwirkung durch das geplante Vorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung die Belange des Orts- und des Landschaftsbildes in einem ausreichenden Maße berücksichtigt wurden.

Ergebnis: Für das Schutzgut „Natur und Landschaft“ sind **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

4.12.5. Schutzgut „Luft/Klima“ (Planung)

Durch die Nutzung im Plangebiet werden weitere Wärmemengen an die Außenluft abgegeben, was zu einer lokalen Erwärmung führen kann. Auch können Luftverunreinigungen auftreten. Bei den Emissionen ist vergleichsweise von **wohngebietsrelevanten** Beeinträchtigungen auszugehen.

Durch die geplante Nutzung bestehen vorwiegend Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas. Durch die bestehende Bebauung ist bereits eine Beeinträchtigung des Kleinklimas eingetreten. Die negativen Auswirkungen der verkehrs- und betriebsbedingten Schadstoff- und Wärmeemissionen auf das örtliche Kleinklima können aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Vorhandensein klimarelevanter Biotopstrukturen (Wald, Wasser, Grünland) größtenteils abgepuffert werden. Für die im Plangebiet und angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen entstehen daher **keine** unzumutbaren oder gar unzulässigen Belastungen. Sie haben auch **keine** Auswirkungen auf die Erholungslandschaft.

Ergebnis: Für das Schutzgut „Luft/Klima“ sind **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

4.12.6. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ (Planung)

Denkmalschutz

Das Gebäude „Blücherstr. 4“, der Gartenpavillon, die südliche Gartenfläche und die Einzäunungen an der „Moltke- und Blücherstraße sind denkmalgeschützt und wurden entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit in dem Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Ausführungen unter Pkt. 4.10.2).

Ergebnis: Für das Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ sind **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

4.12.7. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter

Aus den vorstehenden Ausführungen wird als Ergebnis festgehalten, dass das geplante Vorhaben aufgrund des Bestandes, der beschriebenen Merkmale und deren Wirkfaktoren insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Standort oder dessen unmittelbare Umgebung bewirken werden.

Abschließend wird daher für alle Schutzgüter festgestellt, dass das Eintreten **erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen** als Folge des möglichen Vorhabens gem. des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ **nicht** wahrscheinlich ist und dass daher eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** besteht.

4.13. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa nicht.

4.14. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen beschränken sich ausschließlich auf die Beeinträchtigung der o.a. Schutzgüter. Die vorliegenden Erkenntnisse zeigen jedoch auf, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa und durch die Realisierung des Vorhabens für die betroffenen Bereiche begründet werden.

4.15. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Auf Grund der Erfahrungen mit dem bestehenden Hotel und der o.a. Aussagen ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ermöglicht auszuschließen.

4.16. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

In dem vorliegenden Kapitel „Merkmale der möglichen Auswirkungen“ sind nur die möglichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen eines Vorhabens zu beurteilen. Da auf Grund der o.a. Ausführungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen sind, können keine Aussagen zu den Punkten Dauer, Häufigkeit und Reversibilität erheblicher Auswirkungen gemacht werden.

4.17. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

4.17.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (hier: im Rahmen der Bauleitplanung) ist abhängig davon, ob die Einzelfallprüfung im Ergebnis das Eintreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen als wahrscheinlich erkennen lässt.

Zum Begriff der Erheblichkeit nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen keine ausdrücklichen Vorgaben oder keine abschließende Definition. Um den Begriff der Erheblichkeit näher zu bestimmen und einzugrenzen gibt es die nachfolgenden Aussagen:

- Der Gesetzgeber hat die abstrakte und standortunabhängige Eignung eines Vorhabens, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorzurufen, bereits bewertet (Vorhaben mit X-Kennzeichnung in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG bzw. NUVPG). Die allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls kann die UVP-Pflicht eines Vorhabens daher nur dann begründen, wenn sich durch das Vorhaben und seine Merkmale aufgrund der besonderen Standortkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für den Einwirkungsbereich ergeben. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen haben können. Auch ist das Ergebnis der Prüfung auf die UVP-Pflichtigkeit ein Indikator dafür, dass durch den Bebauungsplan mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Umweltschutzes grundsätzlich zu rechnen ist.
- Zur Erheblichkeit stellt das Niedersächsische Umweltministerium fest: „Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet (gemeint sind speziell Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete) seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.“

- Vor dem Hintergrund des Immissionsschutzrechts werden von der Rechtsprechung solche Beeinträchtigungen als **erheblich** angesehen, die dem Einzelnen oder der Allgemeinheit nicht zumutbar sind. Dabei ist grundsätzlich auf Art, Ausmaß und Dauer an Beeinträchtigungen abzustellen.
- In der UVP-Praxis wird das Eintreten der Erheblichkeit wesentlich an den nachfolgenden Kriterien gemessen:
 - ob für das von einem Vorhaben betroffene Gebiet konkrete Erhaltungs- oder Entwicklungsziele bzw. -standards definiert sind,
 - ob Schutz oder Schutzwürdigkeit einschließlich Definition eines Schutzzwecks / Schutzziels nach geltenden Rechtsnormen gegeben sind,
 - ob beispielsweise auch konkrete umweltbezogene Aussagen aus Fachplanungen vorliegen und
 - ob die Vorhabenswirkungen nach Art, Ausmaß und Dauer eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit für die Umwelt erwarten lassen.

Vor diesem Hintergrund ist die hier vorgenommene Einschätzung zur **Erheblichkeit** der zu erwartenden Vorhabensfolgen aus dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa zu sehen.

4.17.2. Gesamteinschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorhandenen Informationen zum gegenwärtigen Zustand des Standortes und zum Charakter des Vorhabens sowie zu den Ergebnissen des umfangreichen vorstehenden Prüfkataloges rechtfertigen die Einschätzung, dass eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Vorhaben nach dem zurzeit vorliegenden Kenntnisstand **nicht** zu erwarten sind. Aus vorgenannten Gründen ist daher eine **Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht** erforderlich.

Begründung

Das Vorhaben entspricht in den wesentlichen Punkten dem städtebaulichen Konzept der Flächennutzungsplanberichtigung der Stadt Bad Sachsa. Kumulierende Vorhaben, die mit eigenen nachteiligen Umweltauswirkungen verstärkend auf die Folgen des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ an dieser Stelle von Bad Sachsa einwirken könnten, sind **nicht** gegeben.

Konflikte mit dem Artenschutz werden nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** gesehen.

Wie den o.a. Ausführungen zu entnehmen ist, werden unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes **keine „schweren“** Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa begründet. Auf Grund dieser Tatsache ist abzuleiten, dass bei der Realisierung der Planung mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist und somit **keine UVP - Pflichtigkeit** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht für das Vorhaben besteht.

Anmerkung:

Weitere vertiefende Aussagen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ zu entnehmen.