

V o r l a g e

für den Bauausschuss zu TOP 6.

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. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
4. Durchführung der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

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.

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

1. Änderung der Baugrenzen,

2. Änderung der 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.

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

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

Von einer

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

wird planungsrechtlich abgesehen.

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, ist der Bebauungsplan Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

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.

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.

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

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

Auf Grund des geringen ökologischen Wertes der Fläche im Plangebiet und der geringen Beeinträchtigung durch das geplanten Vorhaben. 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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

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

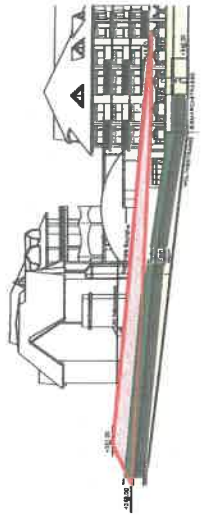
Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.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

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Durchführung der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Der Bürgermeister
Im Auftrage



Anlage



Teil 3:
Textliche Festsetzungen

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

Sonstige 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,
- Bade- und Spasewirtschaften,
- Kinos, Pavillons,
- Einzelhandelsgeschäfte,
- Anlagen für die Verwallung,
- Räume für die Gesundheit und Erholung dienenden Betriebe wie z.B. Massage, Kosmetik und Gesundheitstherapien,
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke und
- Stellplätze und deren Zufahrt.

In dem Sondergebiet sind Wohnungen für Auflichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, 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 BauBG und § 18 und 21a BauNVO

Oberkante/Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird im Sondergebiet Bereiche 6 und 7 mit einer Oberkante (die Höhenmaß) festgesetzt. Als Oberkante gilt das festgesetzte Höhenmaß G, N.H.N. bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die Höhen der Fläche der Umgebung (der Höhenbegrenzung) nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung ist diejenige, die nicht über die Höhen der Umgebung hinausragt. Die Höhenbegrenzung ist diejenige, die nicht über die Höhen der Umgebung hinausragt. Die Höhenbegrenzung ist diejenige, die nicht über die Höhen der Umgebung hinausragt.

Bauweise im Plangebiet, Bereich 7:

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

Gesamtschosszahl

Gem. § 21a (1) BauNVO sind Ganggeschosse 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 die Flächen oder Baumaße von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Bauweise im § 9 (1) Nr. 2 BauBG

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

Teil 4:
Hinweise

Teil 2
Planzelenenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG



Sondergebiete, die der Einholung dienen mit der Zweckbestimmung „Kur“ (SO-Kur)
gem. § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG und § 18 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze

GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (über Oberkante gem. Festsetzungen)

3. Baugrenze
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauBG und § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Regelung (Ort) des Denkmalschutzes
gem. § 9 (6) BauBG



Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt.

5. Sonstige Planzeichen

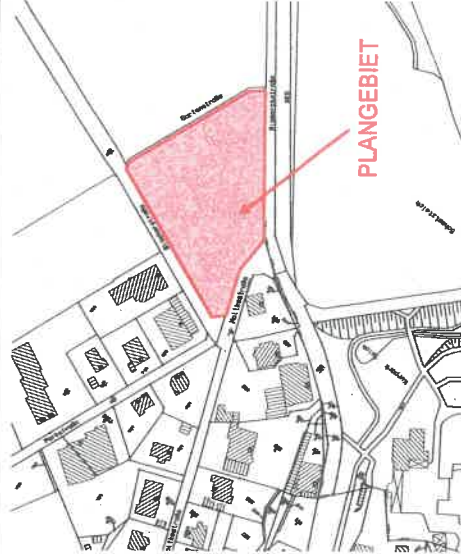


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauBG des Bebauungsplanes Nr. 27A „Zwischen Moltke-, Blücher-, Bismarckstraße“ der Stadt Bad Sachsa

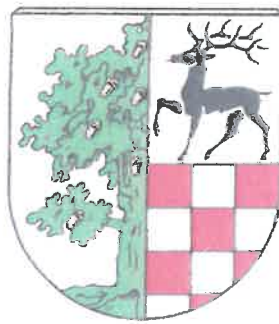
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(über Maß der baulichen Nutzung § 18 (9) BauNVO)

Stadt Bad Sachsa

Bebauungsplan Nr. 27A
"Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße"



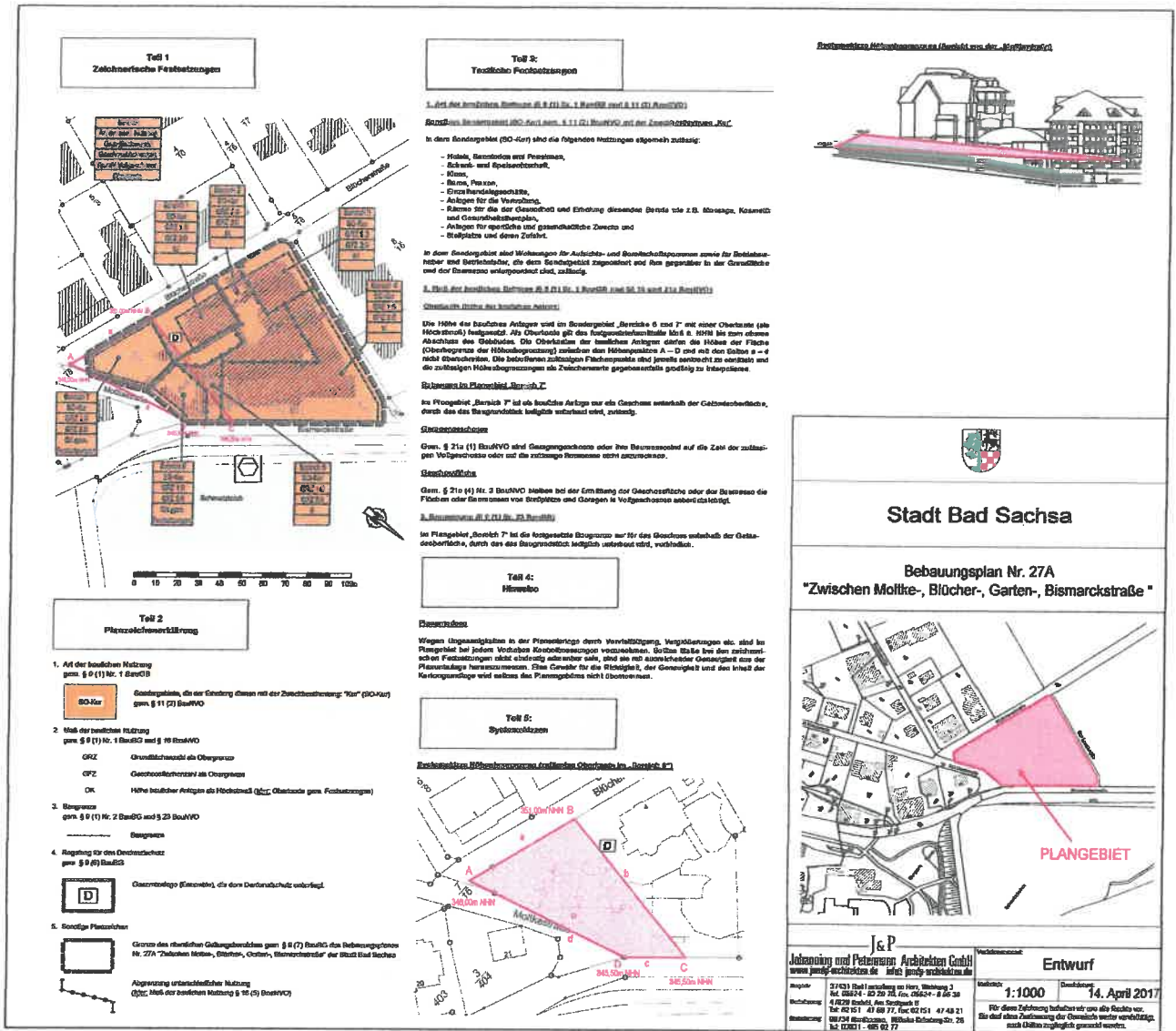
J&P
Johanning und Petermann Architekten GmbH
www.jundp-architekten.de
info@jundp-architekten.de
Hauptort: 37431 Bad Lauterbach im Harz, Moltkestr. 8
Telefon: 05524 - 83 23 71, Fax: 05524 - 8 05 38
Nachname: 47828 Knebel, Am Stadtpark 8
Telefon: 05 161 - 47 88 77, Fax: 05 161 - 47 88 21
Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1:1000
Druckdatum: 14. April 2017
Für diese Zeichnung bin ich als alleiniger Verantwortlicher.



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



**Verfahrensstand: Entwurf
18. April 2017**

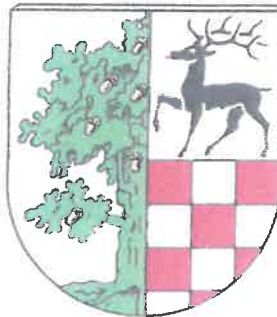


Stadt Bad Sachsa

Bebauungsplan Nr. 27A
"Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße"

PLANGEBIET

J&P		Entwurf	
Johann und Petermann Architekten GmbH www.johann-petermann.de		Entwurf	
Adresse: 21433 Bad Sachsa, Markt 2 Tel. 05624 - 43 30 20, Fax 05624 - 43 30 E-Mail: info@johann-petermann.de Web: www.johann-petermann.de		Maßstab: 1:1000 Datum: 14. April 2017	
Für diese Zeichnung haben wir uns als Sachverständige verpflichtet. Für die Ausführung der Arbeiten werden wir als Sachverständige nach dem Gesetz über die Sachverständigenberufung berufen.			



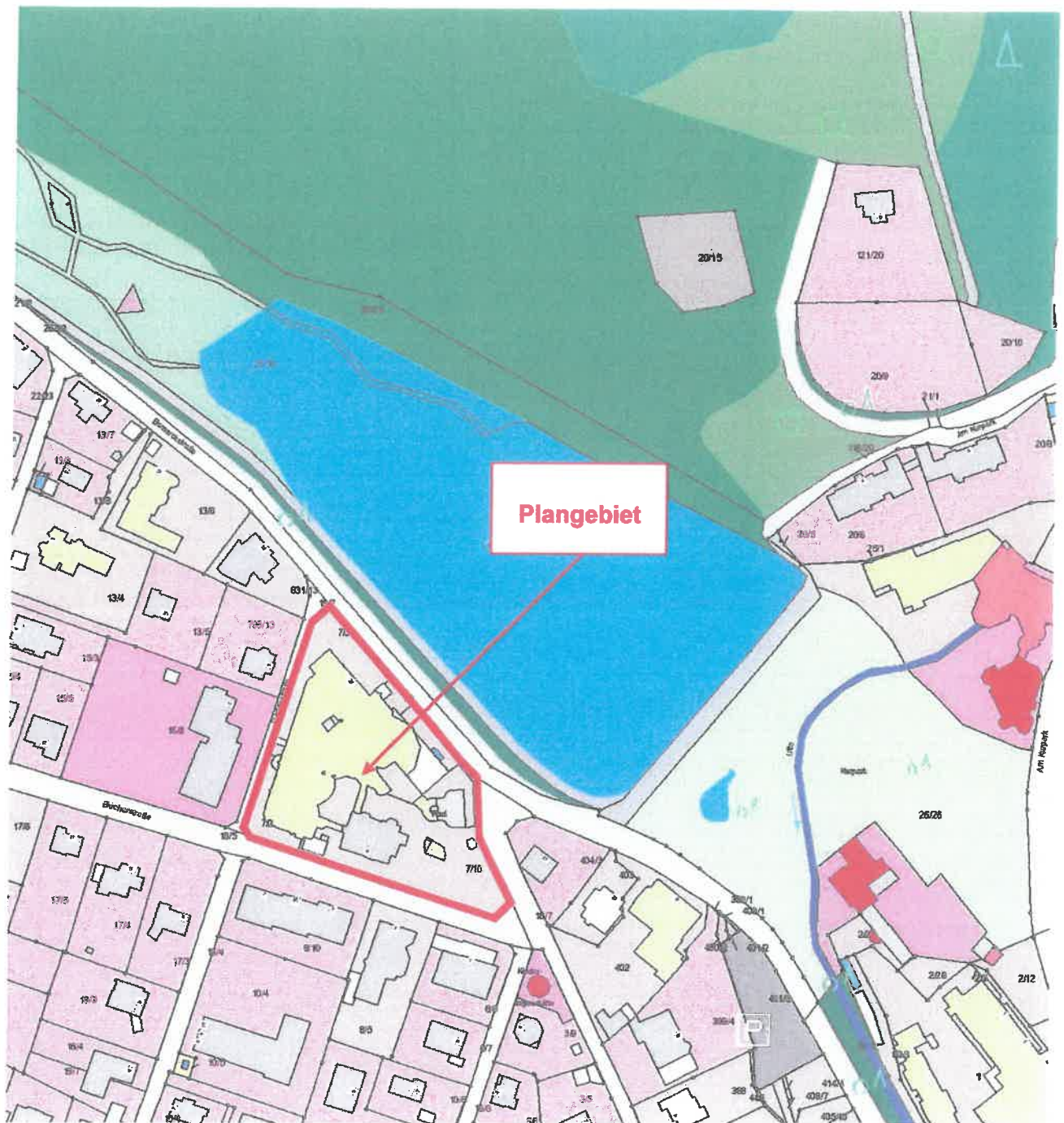
Begründung

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



**Verfahrensstand: Entwurf
18. April 2017**

1. Übersichtsplan



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

2. Inhaltsverzeichnis der Begründung

	Seite
1. Übersichtsplan.....	4
2. Inhaltsverzeichnis der Begründung.....	5
3. Luftbilder.....	7
4. Ansichten.....	9
5. Allgemeiner Teil der Begründung	9
5.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis.....	9
5.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen.....	10
5.3. Planunterlage	10
5.4. Angaben zur Stadt Bad Sachsa	10
5.5. Vorbemerkungen und Planungsanlass	10
5.6. Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Planung.....	10
5.7. Öffentliches Interesse	11
6. Planverfahren	11
6.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung	11
7. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	11
7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	11
7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	12
7.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
7.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz	14
7.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa	14
8. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes.....	14
8.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	14
8.2. Kurzdarstellung des Zieles des verbindlichen Bauleitplanes.....	14
8.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanes.....	14
8.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	15
9. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens	15
9.1. Vorbemerkung.....	15
9.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	15
9.3. Sonstige Nutzungsregelungen	15
9.4. Planungen benachbarter Gemeinden	15
9.4.1. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen.....	15
9.4.2. Fachplanungen.....	15
9.5. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB	16
9.6. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	16
9.7. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	16
9.8. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.....	16
9.9. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
9.10. Abwägung	16
9.11. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung	16
9.12. Ortsübliche Bekanntmachung	17
9.13. Geltung des § 13a BauGB	17
9.14. Zusammenfassung.....	17
10. Erschließung	17
10.1. Verkehrliche Erschließung	17
10.2. Technische Erschließung	17
10.3. Altlasten und Bodenkontaminationen	18
10.4. Abfallwirtschaft	18
11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	18

11.1.	Zeitschiene	18
11.2.	Kosten und Finanzierung	18
11.3.	Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB	19
12.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	19
13.	Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	20
13.1.	Vorbemerkungen	20
13.2.	Art der baulichen Nutzung	20
13.3.	Maß der baulichen Nutzung	21
13.3.1.	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet	21
13.3.2.	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß im Sondergebiet	22
13.3.3.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sondergebiet	22
13.3.4.	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß im Sondergebiet	23
13.4.	Baugrenze	23
13.5.	Sonstige Planzeichen	23
13.6.	Nachrichtliche Übernahme	23
14.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
14.1.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
14.2.	Naturschutzfachlichen Beschreibung u. Bewertung	25
14.2.1.	Bewertungsmethode	25
14.2.2.	Flächen SO-Kur (Bestand)	26
14.2.3.	Flächen SO-Kur (Planung)	26
14.3.	Ökologische Bilanzierung	27
15.	Zusammenfassung	27
16.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa	28
17.	Gefasste Beschlüsse	29

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 mit Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG und
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes 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 7.392 Einwohner (Stand: 31.12.2013) auf einer Fläche von 33,13 km². Damit beträgt die Bevölkerungsdichte 223 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 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 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

6.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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.

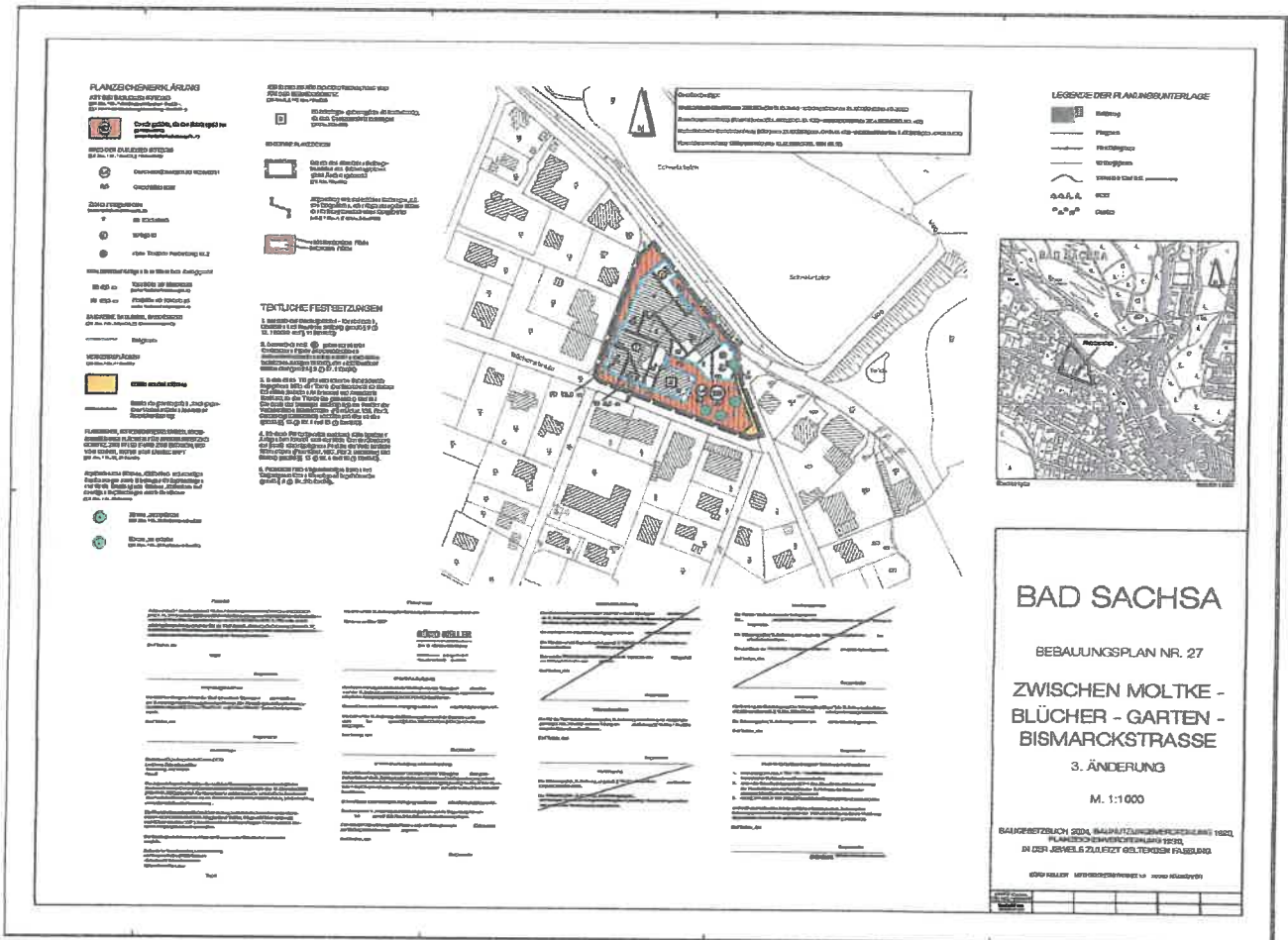
7. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

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



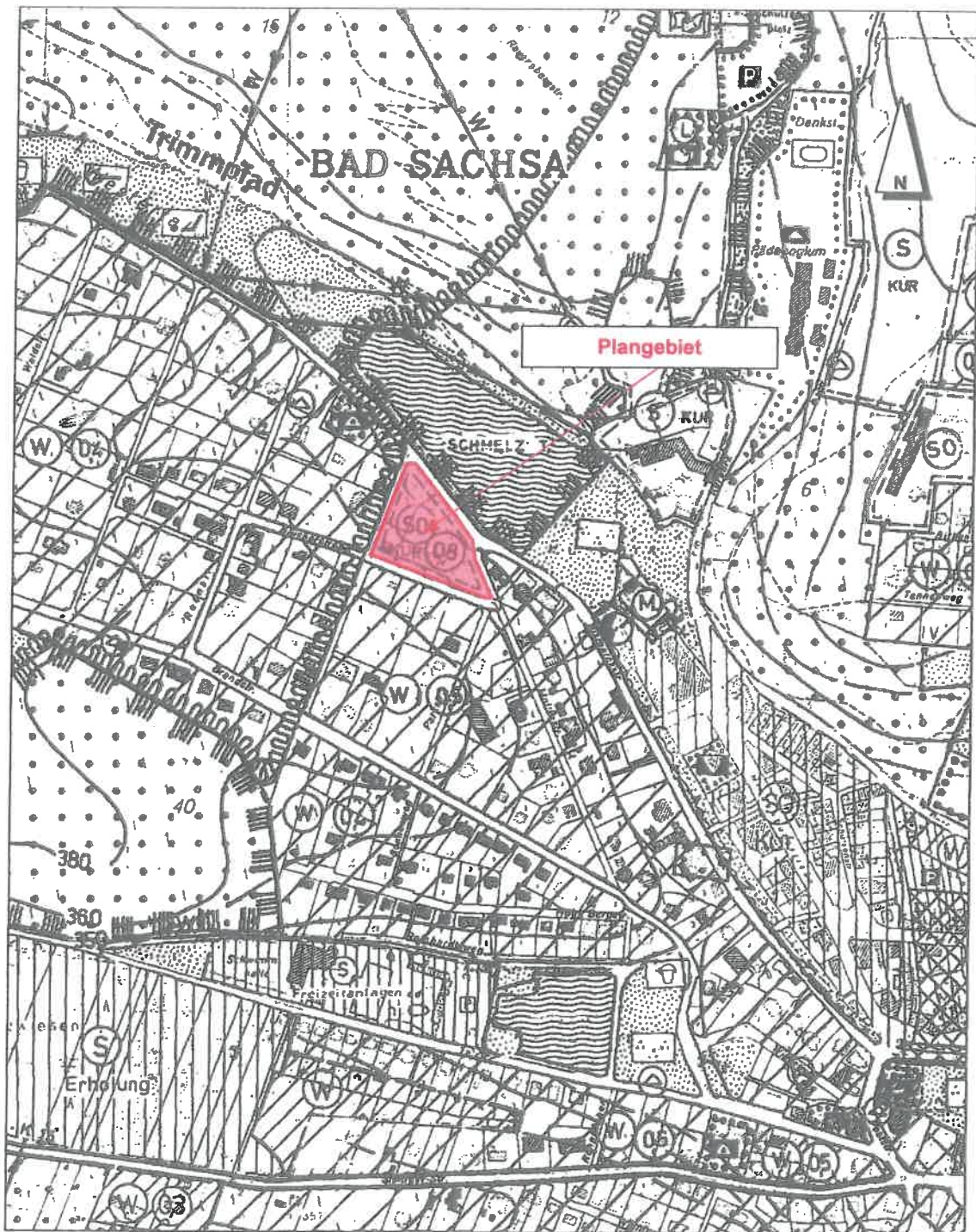
7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 städtebaulichen Konzeptes (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

Der Schmelzteich mit seinem Uferbereich liegt in dem Naturpark „Harz“ (Gebiet, das sich für Erholung besonders eignet).

In dem Maßnahmen- und Entwicklungsplan 1998 (Südostteil) des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz sind für den Hotelstandort keine weiteren 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 Standort-sicherung 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 Flächen-nutzungsplanberichtigung 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 Neuhof (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 Anbindung 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 2. bzw. 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 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 Gründen 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, unter Berücksichtigung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO, eine Bebauung des Plangebietes in dem rechtsverbindlichen Bauleitplan von 75 %.

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 Geschossflächenzahl 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 Vornhundertersatz oder bis zu einem absoluten Grenzwert) angegeben werden. Sie liegt vielmehr im Planungs-ermessen 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 Geschossflächenzahl (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

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

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	Bemerkun- gen
<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 Naturschutzrecht 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

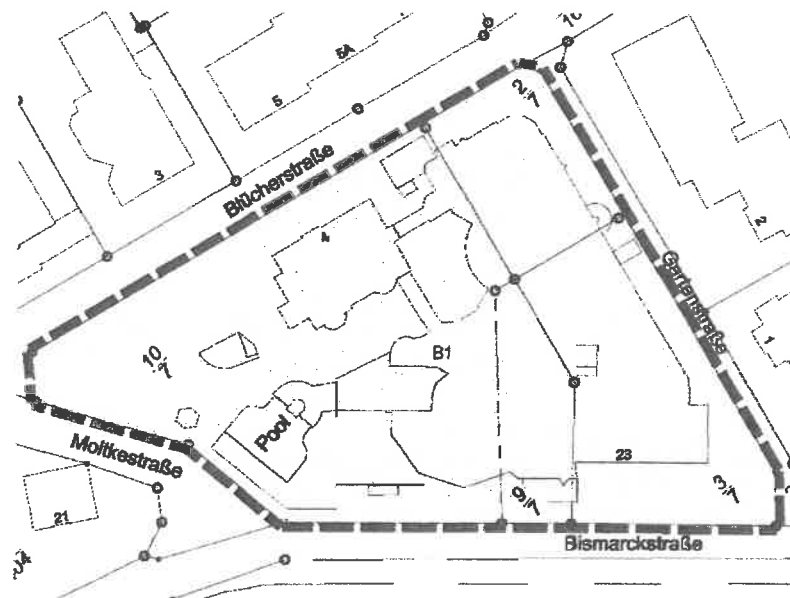
Bedeutung	Wert-/Bedeutungsstufe (ökologischer Wertfaktor)
Bereich von <u>besonderer</u> Bedeutung für den Naturschutz	V
Bereich von <u>besonderer</u> bis <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	IV
Bereich von <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	III
Bereich von <u>allgemeiner</u> 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. den folgenden 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 sind die folgenden 5 Biotoptypen anzutreffen:

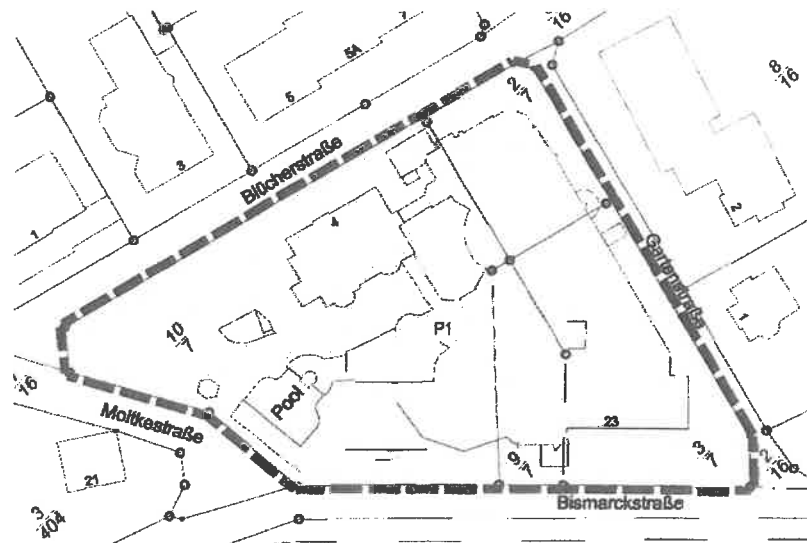
Bestandsnummer: B 1
 Flächengröße: 6.758 m²
 Nr. / Code: 13.4.2 (OBO)
 Biotoptyp: Offene Blockbebauung mit Staffelgeschossen
 Wertstufe: I
 Ökologischer Wert (gesamt):

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:

<u>Bestandsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	6.758 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.4 (OBO)	
<u>Biotoptyp:</u>	Block- und Blockrandbebauung mit Staffelgeschossen	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		6.758 öW

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:

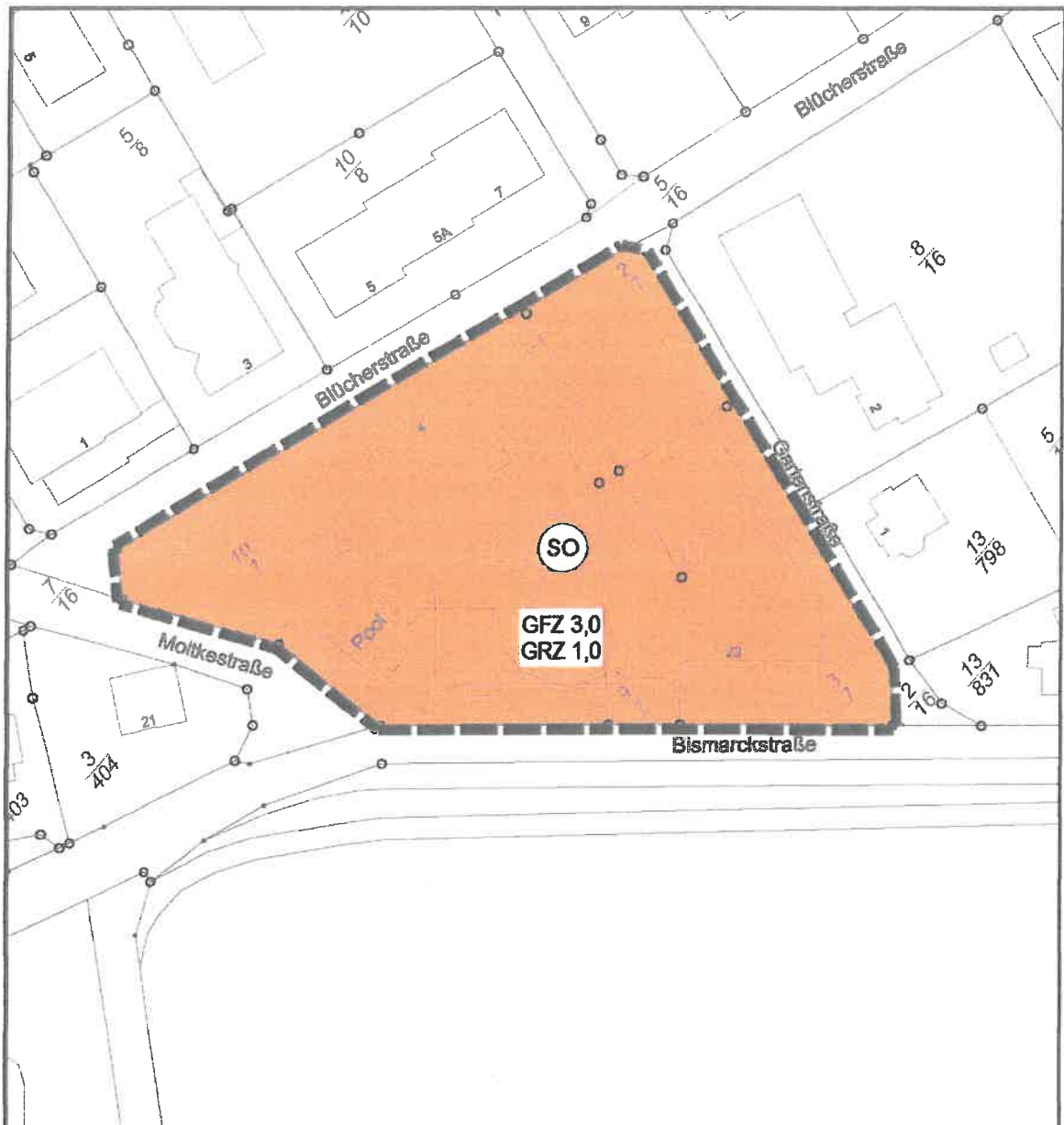
Bei der Umsetzung der Bauleitplanung entsteht durch den Eingriff **kein erhebliches** Defizit im Sinne des § 1a (3) BauGB an ökologischen Werteinheiten. Die vorgenommene Bilanzierung zeigt somit auf, dass planungs- und naturschutzrechtlich **keine** Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

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. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa



Planzeichenerklärung:



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

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl



Geltungsbereich der
Flächennutzungsplanberichtigung

J&P

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

Stadt Bad Sachsa

Hauptsitz: 37431 Bad Lauterberg im Harz, Waldweg 3
Tel: 05524 - 93 29 70, Fax: 05524 - 8 05 38
Niederlassung: 47829 Krefeld, Am Stadtpark 9
Tel: 02151 - 47 66 77, Fax: 02151 - 47 48 21
Niederlassung: 99734 Nordhausen, Wilhelm-Nebelung-Str. 28
Tel: 03631 - 485 92 77

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Verfahrensstand	Entwurf	Maßstab	1:1000	Druckdatum	15.04.2017
-----------------	---------	---------	--------	------------	------------

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

17. Gefasste Beschlüsse

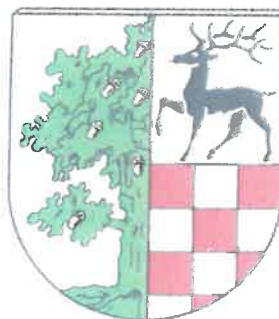
Stadt Bad Sachsa

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 gebilligt.

Bad Sachsa, den

(Dienstsiegel)

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

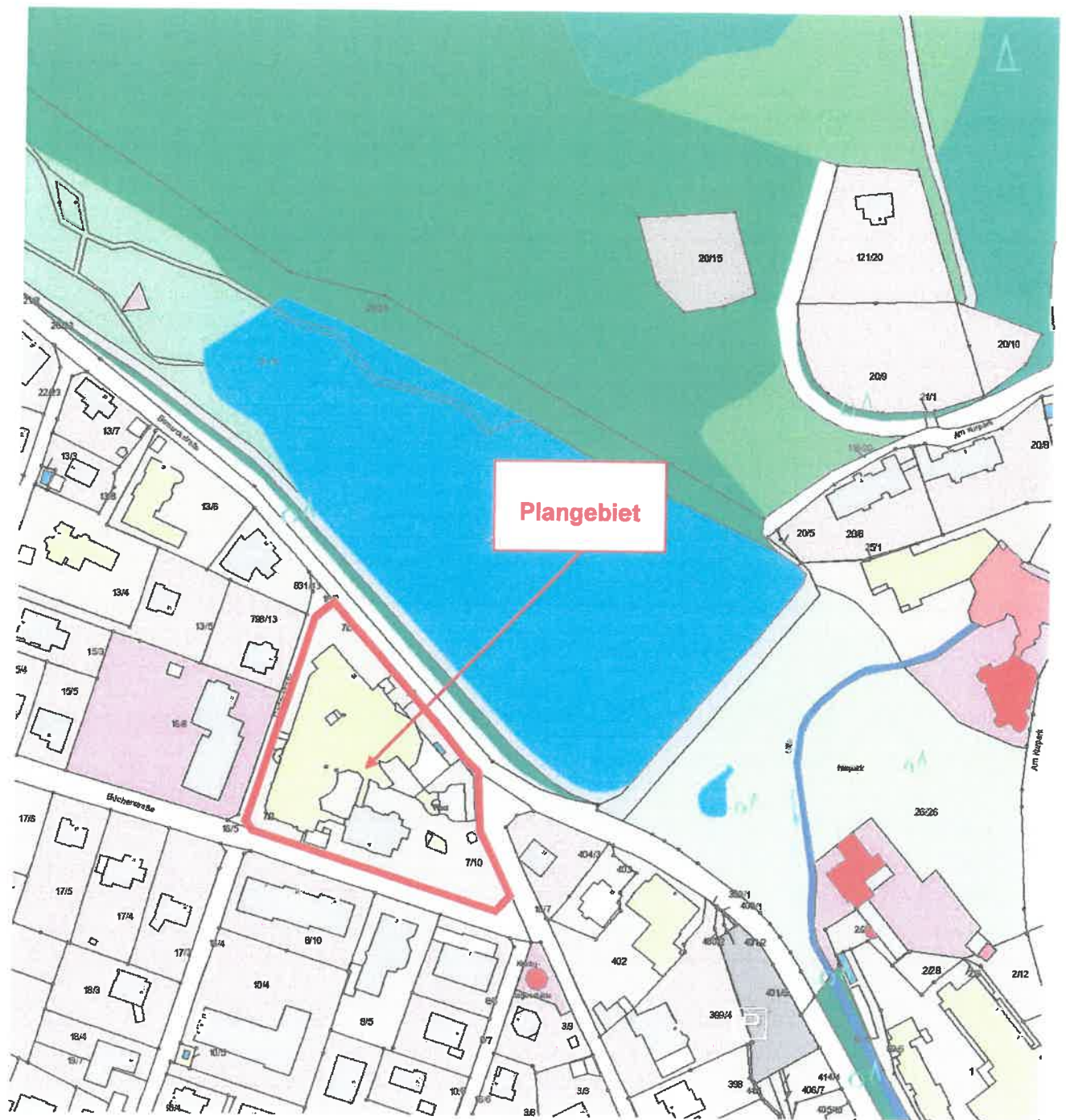


**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. UVPG (Anlage 2)
zum
Bebauungsplan Nr. 27A
„Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“
der Stadt Bad Sachsa**



**Verfahrensstand: Entwurf
18. April 2017**

1. Übersichtsplan

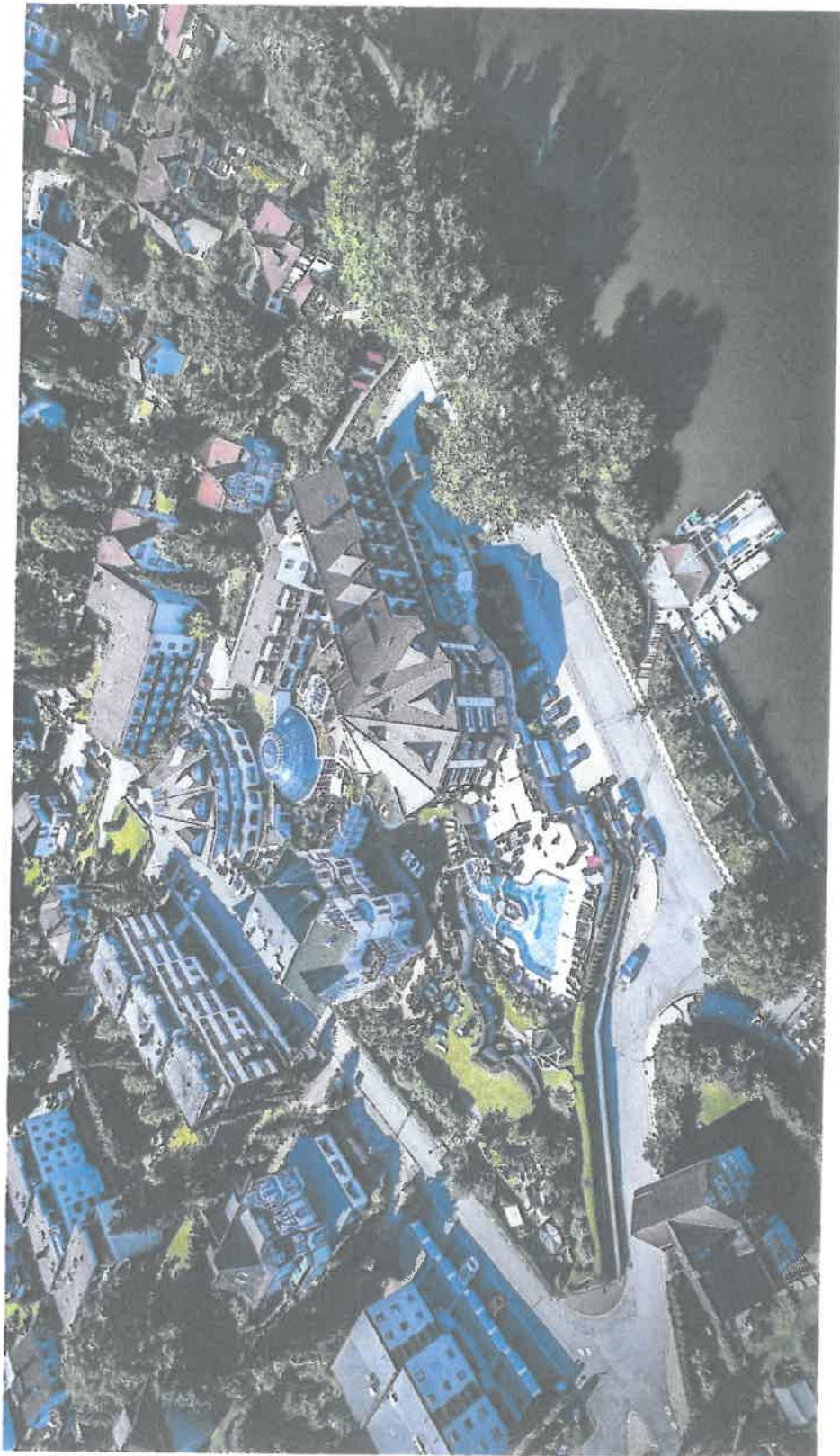


**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. UVPG (Anlage 2)
zum
Bebauungsplan Nr. 27A
„Zwischen Moltke-, Blücher-, Garten-, Bismarckstraße“
der Stadt Bad Sachsa**

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	9
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.....	12
4.11.1. Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).....	12
4.11.2. Qualitätskriterien.....	12
4.11.3. Schutzgut „Mensch“ (Planung).....	12
4.11.4. Schutzgut „Wasser“ (Planung)	13
4.11.5. Schutzgut „Boden“ (Planung)	14
4.11.6. Schutzgut „Natur und Landschaft“ (Planung).....	14
4.11.7. Schutzgut „Luft/Klima“ (Planung).....	14
4.11.8. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ (Planung).....	15
4.11.9. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter.....	15
4.12. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	15
4.13. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	15
4.14. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.....	15
4.15. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	15
4.16. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit	16
4.16.1. Allgemeine Vorbemerkungen	16
4.16.2. Gesamteinschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	16

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

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.

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.

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.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist mit den baulichen Anlagen des Hotels „Romantischer Winkel“ bereits bebaut.

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. 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. 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 Staffelseggen 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>	

6.758 öW

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.

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 vollständige 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, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

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.

Denkmale

Das Gebäude „Blücherstr. 4“, der Gartenpavillon, die südliche Gartenfläche und die Einzäunungen an der „Moltke- und Blücherstraße“ 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.

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).

4.11.1. Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

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.

4.11.2. Qualitätskriterien

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

4.11.3. Schutzgut „Mensch“ (Planung)

Die sehr hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion des Harzes und des Harzvorlandes kann durch die Realisierung der geplanten 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.

4.11.4. 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.

4.11.5. Schutzgut „Boden“ (Planung)

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

4.11.6. Schutzgut „Natur und Landschaft“ (Planung)

Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

Im Geltungsbereich des Bauleitplanes ist vereinfacht der folgende Biotoptyp festgesetzt:

Bestandsnummer:	B 1
Flächengröße:	6.758 m ²
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

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.

4.11.7. 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.

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

Denkmale

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.

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

4.11.9. 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** erfolgen muss.

4.12. 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**.

4.13. 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.

4.14. 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**.

4.15. 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.

4.16. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

4.16.1. 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. NUVP). 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.

4.16.2. 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.