

V o r l a g e

**für den Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss
zu TOP 5.**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“

1. Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. **Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 30.03.2016 im Bauamt der Stadt Bad Sachsa ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die benachbarten Gemeinden § 2 (2) BauGB wurden mit Datum vom 05.02.2016 angeschrieben und um ihre Stellungnahme bis zum 30.03.2016 gebeten.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 70 bis 83 detailliert **einschließlich Abwägungsvorschlag** dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB **sind** zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ **keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.**

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Vorlage in der Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ dargestellten Abwägung.

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ einschließlich Begründung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden vorgetragenen Stellungnahmen kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

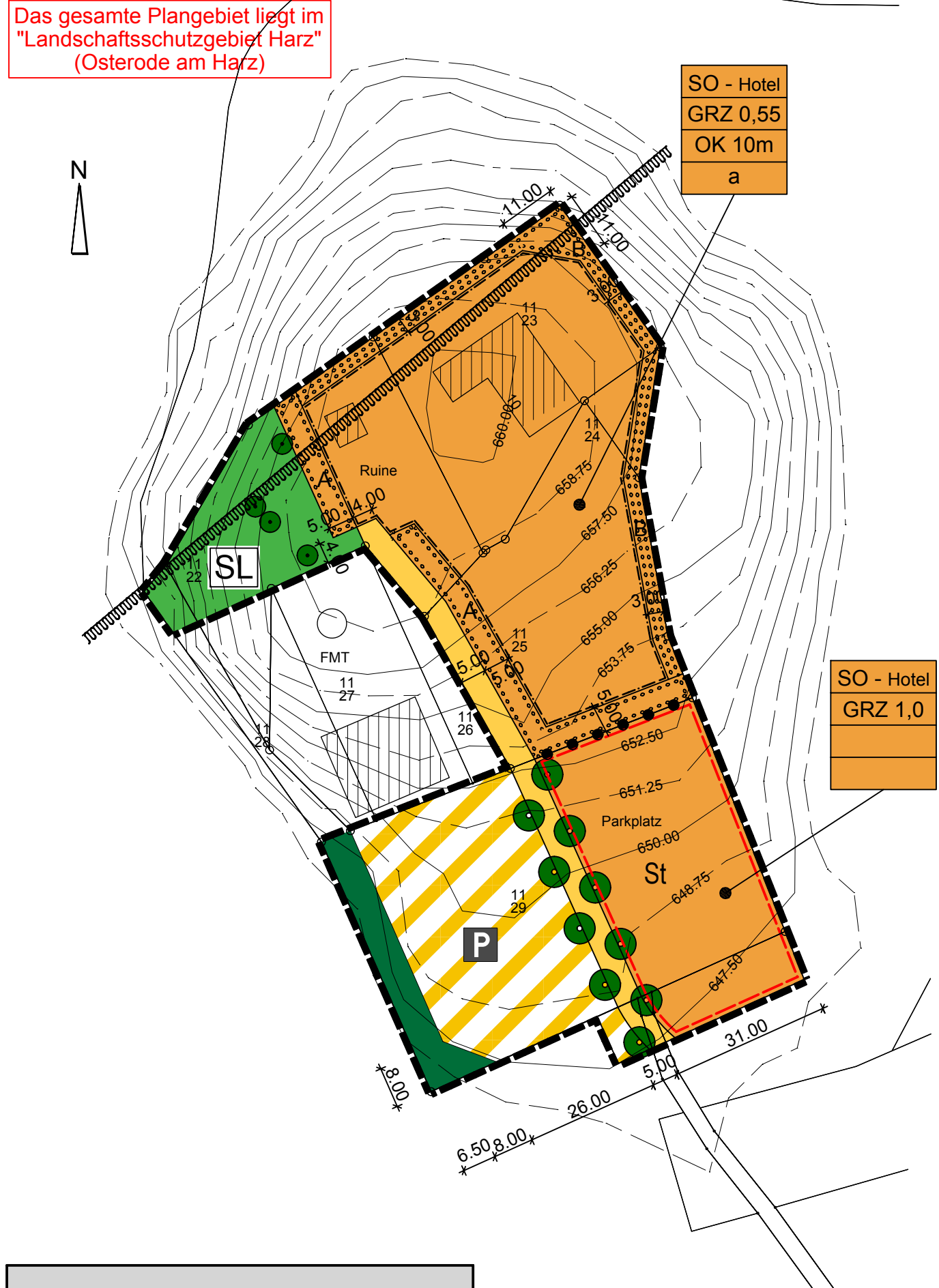
Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Gemäß § 10 (1) BauGB beschließt der Rat der Stadt Bad Sachsa den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Anlage

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gem. § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl
OK Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (hier: Oberkante)
- Bauweise, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a Abweichende Bauweise
----- Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“
- Flächen für Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa
- Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
 Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- 9. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Teil 3:
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1. BauGB und § 11 BauNVO
§ 1 (1) Sonstiges Sondergebiet (SO-Hotel) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“
In dem Sondergebiet (SO-Hotel) sind Hotelanlagen mit Gaststätte allgemein zulässig.
In dem Sondergebiet (SO-Hotel) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet (SO-Hotel) zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 2 (1) Grundflächen der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
In der Öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutz- und Leitgrün“ ist eine Schutzhütte mit einer Grundfläche (Hochstmaß) von 25,00 m² zulässig.
§ 2 (2) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (hier: GRZ von 0,55 als Höchstmaß) wird planungsrechtlich die zu versiegelnde und genutzte Fläche durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen rechts eindeutig festgesetzt. Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 2 (3) Höhe baulicher Anlagen in dem Sondergebiet (SO-Hotel)
Die Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet (SO-Hotel) ist als Höchstmaß mit den Oberkanten (OK) 10,00 m festgesetzt. Als Oberkante gilt bei baulichen Anlagen das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche gem. Höhenschichtenplan bis zur Oberkante der baulichen Anlage.
§ 2 (4) Höhe baulicher Anlagen in der Öffentlichen Grünfläche
Die Höhe der baulichen Anlagen in der Öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“ ist als Höchstmaß mit den Oberkanten (OK) 3,00 m festgesetzt. Als Oberkante gilt bei baulichen Anlagen das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche gem. Höhenschichtenplan bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 3 (1) Abweichende Bauweise
Durch die abweichende Bauweise (a) wird die Längenbegrenzung von höchstens 50 m aufgehoben (die Längenbegrenzung findet dann durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) und festgesetzt das auch an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.
§ 3 (2) Baugrenzen
Eine Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenzen von maximal 2,50 m für Balkone und Erkern ist gem. § 23 (3) Satz 2 und (2) Satz 3 BauNVO zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
§ 4 (1) Pflanzmaßnahmen
Auf den Flächen „A“ gem. § 9 (1) 25 a) BauGB sind mindestens je angefangene 50 m² Fläche 4 heimische, standortgerechte Laubsträucher und 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung anzupflanzen. Innerhalb der Flächen gem. § 9 (1) 25 a) BauGB sind außer einem Zaun keine hochbauliche Anlagen zulässig.
§ 4 (2) Pflanzmaßnahmen
In dem Sondergebiet (Hotel) gem. § 11 BauNVO und der Öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutz- und Leitgrün“ sind jeweils 3 Berg-Ahornbäume (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen.
§ 4 (3) Pflanzmaßnahmen
In den Sondergebieten (SO-Hotel) sind mindestens 500 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Wiese mit lockerem Strauchbestand anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m² dieser Fläche sind mindestens zwei heimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind ungleichmäßig einzeln und gruppenweise innerhalb der verschiedenen Bereiche zu verteilen.
Die Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutz- und Leitgrün“ ist als Mahdwiese mit lockerem Strauchbestand anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m² dieser Fläche sind mindestens zwei heimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind ungleichmäßig einzeln und gruppenweise innerhalb der verschiedenen Bereiche zu verteilen.

- Pflanzmaßnahmen
Beidseitig, entlang der „Erschließungsstraße“ (Ravensbergstraße) sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäumen II. Ordnung alleearig versetzt zu pflanzen (siehe Teil 1 „Zeichnerische Festsetzungen“). Der Abstand der Bäume in der Reihe darf maximal 15 m betragen.
- Pflanzmaßnahmen
Auf den Flächen „B“ gem. § 9 (1) 25 a) BauGB ist eine Mahdwiese mit lockerem Strauchbestand anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m² dieser Fläche sind mindestens 8 heimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind ungleichmäßig einzeln und gruppenweise zu verteilen. Innerhalb der Flächen gem. § 9 (1) 25 a) BauGB ist ein Zaun zulässig.
- Erhaltungsmaßnahmen
Die vorhandenen 4 Ahornbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Qualität der neu zu pflanzenden Gehölze
Die verpflichteten neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens bis zum Ende der auf Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) abzuschließen. Anzuchtform und Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität sind:

- Bäume:**
Großbäume (Bäume I. Ordnung)
mögliche Wuchshöhe über 25 m Höhe
Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
Baumscheibe mindestens 9 m²
mittlere Bäume (Bäume II. Ordnung)
mögliche Wuchshöhe bis 20 m Höhe
Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
Baumscheibe mindestens 9 m²
Sträucher:
v. Str. mB, 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m
§ 4 (9) Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur gem. § 9 (1) 20 BauGB
Die abwasserrechtliche Erschließung und die Neubaumaßnahmen sind konstruktiv und funktional nach den Regelwerken so zu erstellen, dass die Belange des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa nicht beeinträchtigt werden (fast alle Handlungen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen im Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (im Bebauungsplangebiet) bedürfen einer Ausnahmebewilligung oder Erlaubnis nach dem Wasserrecht).
Betriebliche Maßnahmen
- Im Plangebiet sind nur Gaseisleitungen zulässig.
- In dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa hat die Abwasserentsorgung durch doppelwandige Rohre als Transportleitung zu erfolgen.
- Verbot für Fahrzeuge zum Transport von wassergefährdenden Stoffen.
- Straßen- und Parkplatzeinbauten müssen mit geschlossenen Flächen gem. RISWaG-Richtlinie so ausgeführt werden, dass kein Oberflächenabfluss von diesen Flächen zur Versickerung kommen kann (Einbordung der Flächen und Anschluss der Gullys an den Schmutzwasserkanal).
- unverschlusstes Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist der Versickerung zuzuführen.
- Dichtigkeitsprüfungen der Schmutzwasserleitung alle 5 Jahre, Einfache Sichtprüfung ½-jährlich, Funktionskontrolle monatlich.
- Aufstellung eines Notfallplans für einen Störfall und
- Unterhaltung der Entwässerungsleitungen nach ATV-DVWK 142.

- Baustelleneinrichtung
- kein Baustofflager mit möglicher Grundwassergefährdung (ggf. Abdichtung der betroffenen Fläche nach unten zum Boden).
- Vorhalten von Ölbindemittel beim Betanken von Baumaschinen auf einer speziell zu erstellenden Betankungsfläche mit einer entsprechenden Abdichtung der Betankungsfläche nach unten zum Boden.
- Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und brennbaren Flüssigkeiten, Dokumentation der bautechnischen Maßnahmen.
- Unterhaltung der Entwässerungsleitungen nach ATV-DVWK 142 und
- Bagger mit Container für einen sofortigen Bodenaustausch bereitstellen.
Vermeidung von Verkehrsunfällen (wassergefährdende Stoffe)
- Geschwindigkeitsbegrenzungen.
- Überholverbot.
- Vervollständigung der Leitplanken (Distanzschutzplanken).
- Ampelregelungen.

Teil 4:
Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa. Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa.
§ 2 Außenwände
Für die nach Nordwesten, Norden und Osten wirkenden sichtbaren Außenwandflächen sind nur Materialien aus Holz (senkrechte und waagerechte Holzverschalung), Schiefer (vorgehängte Fassaden), gebrannte Tonziegeln (vorgehängte Fassaden), Naturstein (Sichtmauerwerk), Beton (konstruktive Elemente), Putz und Glasfenster (keine verspiegelten Scheiben) zulässig. Eine glänzende, grellfarbige und reflektierende Farbgebung ist für die Fassadenflächen nicht zulässig.
Für die Fassadenflächen sind die folgenden Farbtöne aus dem Farbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:
Holz
- RAL 8011 (nussbraun) bis 8022 (schwarzbraun)
- RAL 6006 (grauoliv)
- RAL 7016 (anthrazitgrau)
- RAL 7021 (schwarzgrau)
- RAL 9005 (tiefschwarz)
Farblose Holzlasuren (offenporiger Anstrich) und Holzschutzmitteln, durch die die natürliche Farbänderung des Holzes nicht unterbunden wird, sind zulässig.
Schiefer
Bei der Verwendung von Kunstschiefer ist die Farbe schwarz oder dunkelbraun zu verwenden.
Gebrannte Tonziegel
Bei vorgehängten Fassaden und bei Dacheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln (nicht glänzend) sind Farbtöne rot bis braun zu verwenden.
- RAL 3002 (karmintrot)
- RAL 3003 (rubinrot)
- RAL 3004 (purpurrot)
- RAL 3005 (weinrot)
- RAL 3008 (oxydrot)
- RAL 3011 (braunrot)
- RAL 3013 (tomatenrot)
- RAL 3016 (korallenrot)
- RAL 8004 (kupferbraun)
- RAL 8007 (reihbraun)
- RAL 8012 (rotbraun)
- RAL 8014 (sepia Braun)
- RAL 8015 (kastanienbraun)
Naturseine
Natursteinmauerwerk ist in grauen und braunen Farbtönen zulässig.
Beton
Beton ist in seinen natürlichen Farbtönen und in den Putzfarbtönen zulässig.
Putz
Der Gebäudeaußenanstrich (Putzfassaden) ist in den folgenden RAL-Farben zuhalten
- RAL 1001 (beige)
- RAL 1014 (elfenbein)
- RAL 1019 (grau beige)
- RAL 1024 (ockergrau)
- RAL 7002 (olivgrau)
- RAL 7003 (moosgrau)
- RAL 7006 (beigegrü)
- RAL 7009 (hahngrau)
- RAL 7034 (gelbgrau)

- Untergeordnete Fassadenflächen**
Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Fensterbrüstungen, Fensterstürze und Hauseingangssituationen) sind auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt die nicht den Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.
Teil 5: Hinweise
1. Städtebauliche Verträge
Die für das Vorhaben erforderlichen Maßnahmen in den betroffenen Wasserschutzgebieten, außerhalb des Bebauungsplangebietes, sind konstruktiv und funktional so zu erstellen, dass die Belange der betroffenen Wasserschutzgebiete, unter Berücksichtigung der Forderungen der Festsetzungen für Maßnahmen gem. § 4 (9) der Textlichen Festsetzungen, nicht beeinträchtigt werden. Die rechtliche Absicherung dieser Maßnahmen soll durch entsprechende Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Die Erforderlichkeit von Ausnahmebewilligungen oder Erlaubnisse nach dem Wasserrecht für die entsprechenden Maßnahmen bleibt durch die Städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB unberührt.
2. Pflanzliste
Für die Wahl „heimischer, standortgerechter Gehölze“ wird die Veröffentlichung Info 2 „Heimische Gehölze“ des Landkreises Osterode am Harz empfohlen.
3. Baugrunduntersuchungen
Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
4. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit, der Genauigkeit und den Inhalt der Kartengrundlage wird nicht übernommen.
5. Bodenuntersuchungen
Es sind Bodenuntersuchungen gem. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen, um den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 (3) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) beurteilen zu können (siehe hierzu auch Abschnitt 2.10.6 der Begründung).

Teil 6:
Verfahrensvermerke

- Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift
Dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa sind nach § 9 (8) BauGB eine Begründung und nach § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange beigefügt.
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), i.d.Z.z.g.F.; Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, i.d.Z.z.g.F.; Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), i.d.Z.z.g.F.; Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 18. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 10), i.d.Z.z.g.F.; Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), i.d.Z.z.g.F..
Präambel
Auf Grund des § 1 (3) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB, § 10 BauGB und § 10 NkomVG hat der Rat der Stadt Bad Sachsa durch Beschluss vom den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Planverfasser
Die Unterlagen zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa wurden ausgearbeitet von J & P Johanning und Petermann Architekten GmbH, Waldweg 3, 37431 Bad Lauterberg im Harz.
Bad Lauterberg, den
(Dienststiegel)
Thomas Petermann
Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berührten Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB am über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

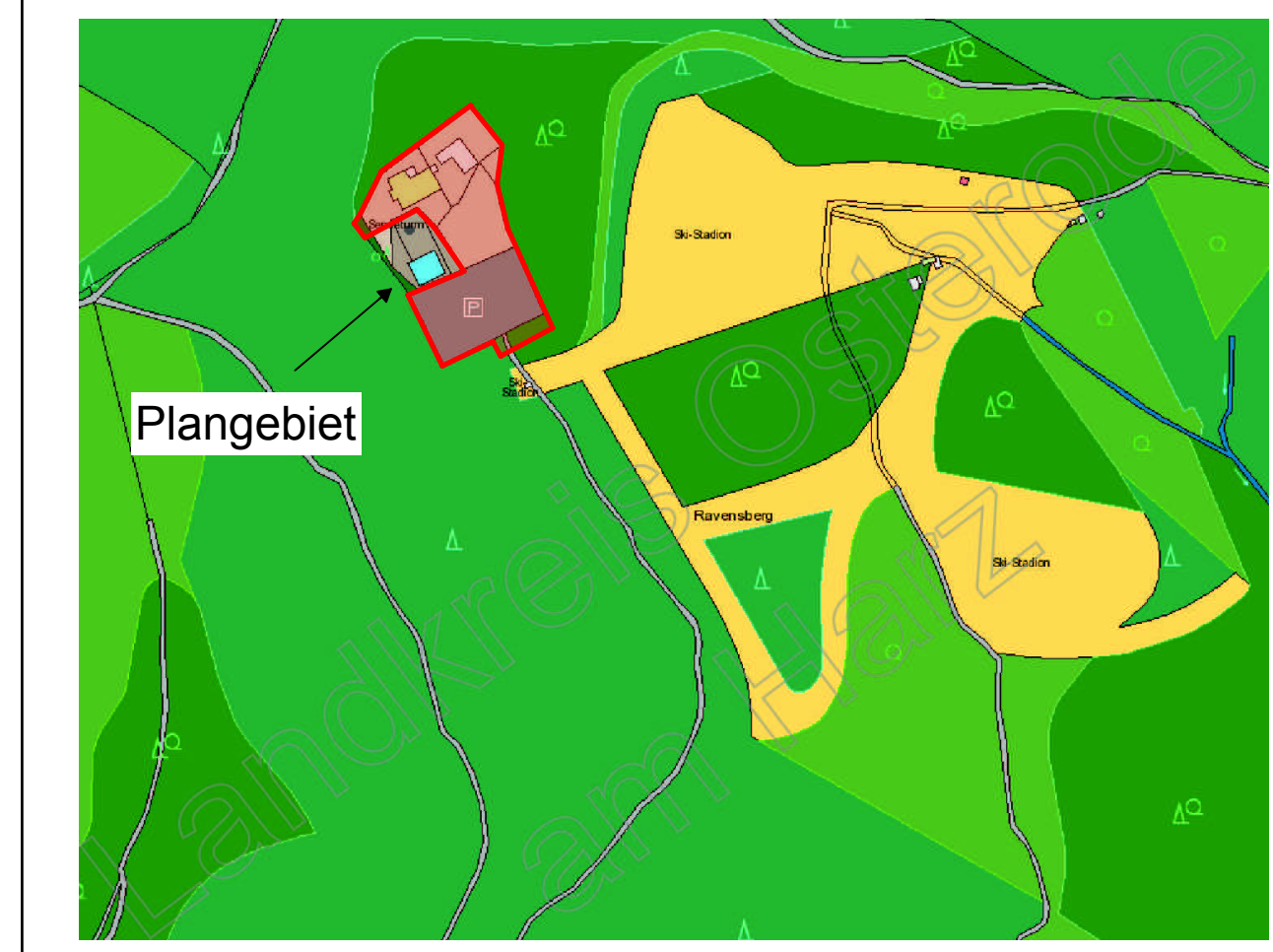
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB erfolgte am bzw. ist durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom bis durchgeführt worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
IN KRAFT.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gem. § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa nicht geltend / geltend gemacht worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Verfahrensschritt gem. § 4a (3) BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa ist nach der öffentlichen Auslegung geändert / ergänzt worden. Daher wurde der Verfahrens-schritt gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und der erforderlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB und gem. § 40 NGO als SATZUNG beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum getilligt.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange mit dem Willen des Rates der Stadt Bad Sachsa sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa werden bekundet.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Mitteilung des Abwägungsergebnisses
Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gem. §§ 2 (2), 3 (1) und (2), 4 (1) und (2) BauGB geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

- Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB zur Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berücksichtigt wurden, von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden konnte. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb von einem Jahr sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) wurde hingewiesen. Damit tritt der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa gem. § 10 (3) BauGB
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

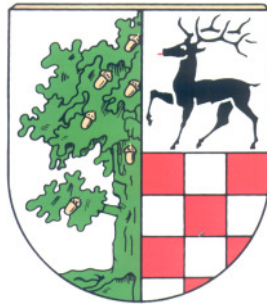
- Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gem. § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa nicht geltend / geltend gemacht worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
Bad Sachsa, den
(Dienststiegel)
(Dr. Axel Hartmann)
Bürgermeister

Stadt Bad Sachsa
Bebauungsplan Nr. 31 "Ravensberg" mit örtlicher Bauvorschrift



J & P
Johanning und Petermann Architekten GmbH
www.jundp-architekten.de info@jundp-architekten.de
Hauptsz: 37431 Bad Lauterberg im Harz, Waldweg 3, Tel.: 05524 - 83 78 78, Fax: 05524 - 8 05 38
Niederlassung: 47828 Knefeld, Am Stadtpark 9 Tel.: 02151 - 47 88 77, Fax: 02151 - 47 48 21
Niederlassung: 98734 Nordhausen, Wilhelm-Nehlsing-Str. 28 Tel.: 03631 - 405 92 77
Verfahrensstand: Rechtsplan
Maßstab: 1:1000
Druckdatum: 08.04.2016
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.



Stadt Bad Sachsa

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“
mit
Örtlicher Bauvorschrift
der
Stadt Bad Sachsa**

Verfahrensstand: Rechtsplan
April 2016

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa

1. Inhaltsverzeichnis der Begründung

Seite

1.	Inhaltsverzeichnis der Begründung	2
2.	Allgemeiner Teil der Begründung	6
2.1.	Literatur- und Grundlagenverzeichnis	6
2.2.	Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	7
2.3.	Bebauungsplangebiet	7
2.4.	Vorbemerkungen und Planungsanlass	7
2.5.	Öffentliches Interesse	8
2.6.	Angaben zur Stadt Bad Sachsa	8
2.7.	Angaben zum Ravensberg	9
2.8.	Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	11
2.8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	11
2.8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
2.8.3.	Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
2.8.4.	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	13
2.8.5.	Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa	14
2.8.6.	Städtebauliche Rahmenpläne	14
2.8.7.	Landschaftsschutzgebiet	15
2.8.8.	Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage	15
2.8.9.	Sonstige Nutzungsregelungen	16
2.8.10.	Planungen benachbarter Gemeinden	16
2.8.11.	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	16
2.8.12.	Fachplanungen	16
2.9.	Verkehrliche Erschließung	16
2.10.	Ver- und Entsorgung (Technische Erschließung)	17
2.10.1.	Wassertechnische Erschließung	17
2.10.2.	Elektrische Energieversorgung	17
2.10.3.	Gasversorgung	17
2.10.4.	Kommunikationsmedien	18
2.10.5.	Kampfmittelbeseitigung	18
2.10.6.	Altablagerungen, Bodenkontaminationen	18
2.10.7.	Abfallwirtschaft	19
2.10.8.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	19
2.11.	Kurzdarstellung der Erforderlichkeit, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	19
2.11.1.	Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes	19
2.11.2.	Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes	20
2.11.3.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
2.12.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen	21
3.	Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	21
3.1.	Vorbemerkung	21
3.2.	Art der baulichen Nutzung	22
3.3.	Maß der baulichen Nutzung	22
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24

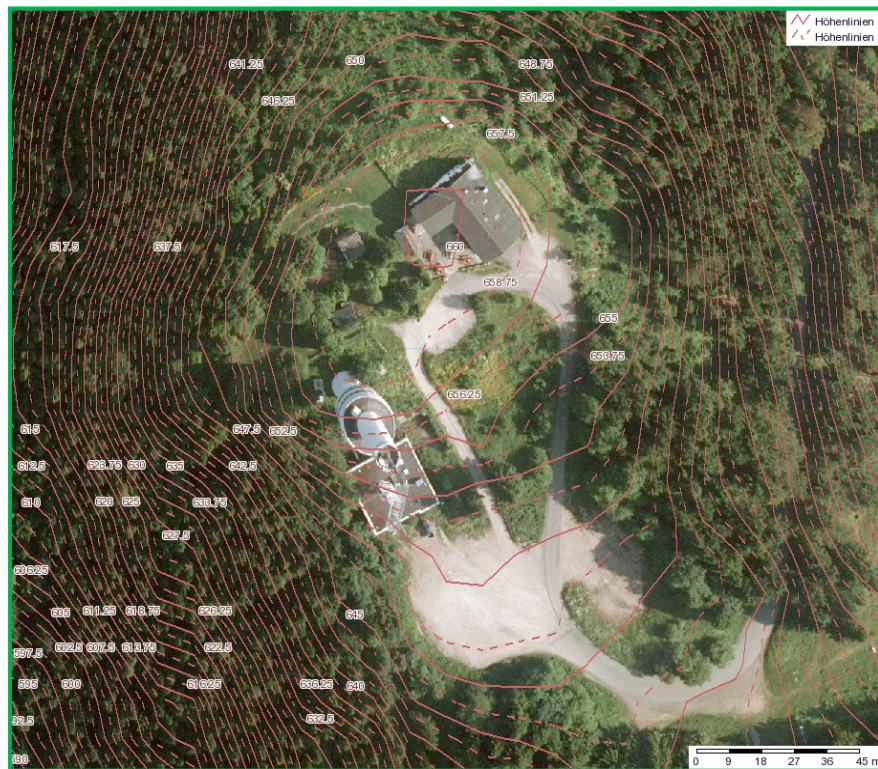
3.5.	Verkehrsflächen.....	24
3.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	24
3.7.	Flächen für Wald	25
3.8.	Sonstige Planzeichen.....	26
3.9.	Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung)	27
3.10.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	27
3.11.	Informelle Darstellungen	27
3.12.	Hinweise zum Planvollzug.....	27
3.13.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	27
4.	Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB.....	29
4.1.	Einleitung.....	29
4.2.	Begriff der „Erheblichkeit“	29
4.3.	Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren	30
4.4.	Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG und NUVPG	30
4.5.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes	31
4.6.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	32
4.7.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
4.8.	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	33
4.9.	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	34
4.9.1.	Bewertungsmethode	34
4.9.2.	Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit	34
4.9.3.	Biotoptypenübersicht (Bestand)	35
4.9.4.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“	36
4.9.5.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	36
4.9.6.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“	39
4.9.7.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“	39
4.9.8.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“	39
4.9.9.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“	39
4.9.10.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	40
4.9.11.	Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum	40
4.9.12.	Biotoptypenübersicht (Planung)	41
4.9.13.	Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung	42
4.9.14.	Betroffenheit des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung.....	43
4.9.15.	Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung	45
4.9.16.	Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung	46
4.9.17.	Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung.....	46
4.9.18.	Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung.....	47
4.9.19.	Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung.....	58
4.9.20.	Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	58
4.9.21.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen).....	58
4.9.22.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	59
4.9.23.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	59
4.9.24.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung.....	60
4.10.	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	60
4.11.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61
4.12.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	61
4.13.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
4.13.1.	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes	61
4.13.2.	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs.....	62
4.14.	Zusätzliche Angaben	62
4.14.1.	Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und der Methodik.....	62
4.14.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	62
4.14.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	62
4.15.	Themenkarten zum Umweltbericht.....	63
4.16.	Allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 zum BauGB.....	63
5.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	64
5.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	64
5.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	65
5.2.1.	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	65
5.2.2.	Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	65

5.2.3.	Ausgleichsmaßnahmen.....	67
5.2.4.	Ökologische Bilanzierung.....	67
6.	Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB	69
7.	Abwägung	70
8.	Gefasste Beschlüsse	83

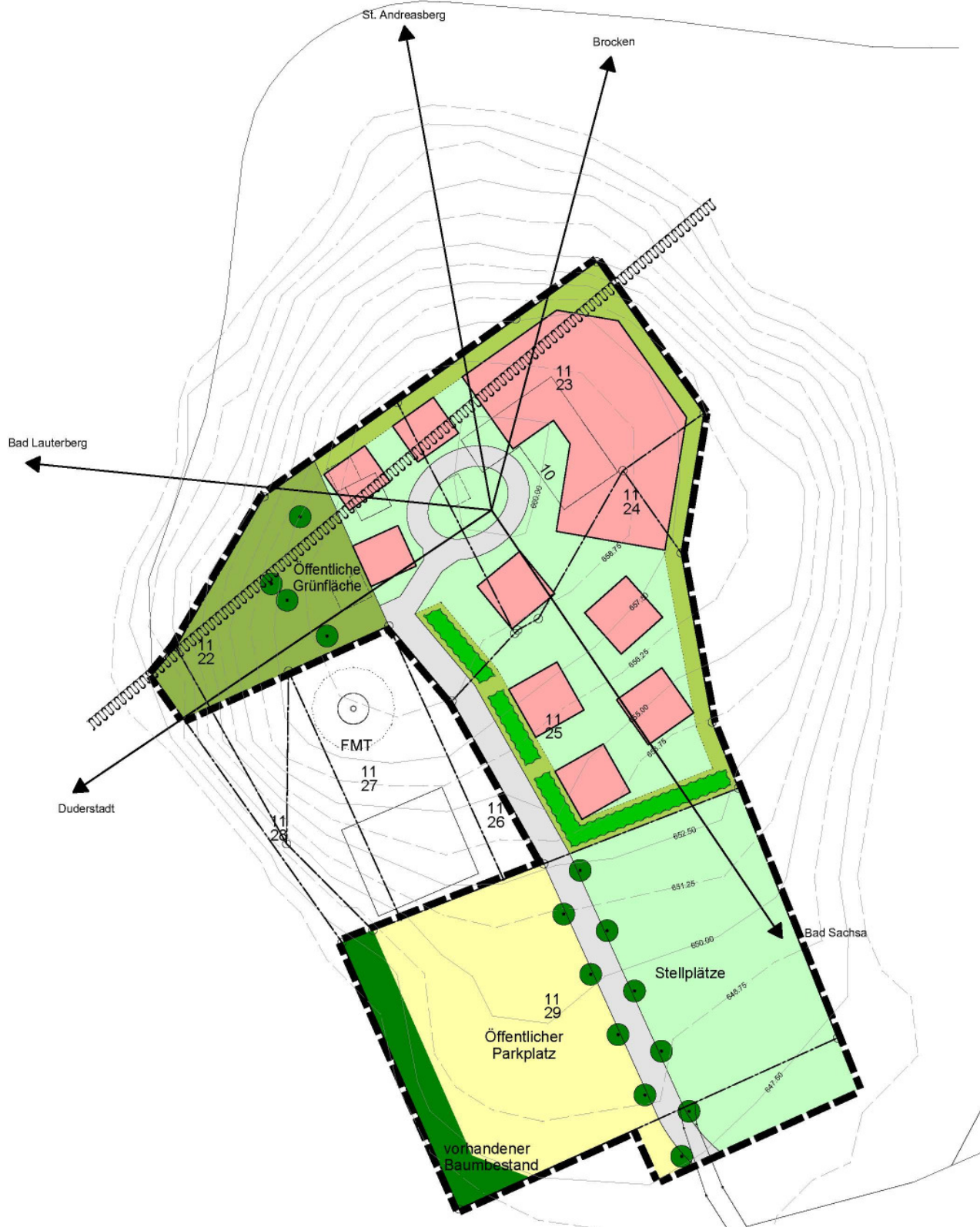
Übersichtsplan



Luftbild mit Höhenschichtlinien



Bebauungsentwurf



2. Allgemeiner Teil der Begründung

2.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

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

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz),
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa,
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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: 2011),
- Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- ATV-DVWKA 142 (Juni 2011),
- RiStWag 2002,
- „Ökologische Bewertung“ zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa und
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa.

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

2.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa bestehen aus:

- Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa mit Örtlicher Bauvorschrift

Das Planwerk besteht aus:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- Teil 4 – Örtliche Bauvorschrift
- Teil 5 – Hinweise
- Teil 6 – Verfahrensvermerke

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa

2.3. Bebauungsplangebiet

Auf Grund der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahme ist es erforderlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa um ca. 4000 m² für einen Parkplatz und für Stellplätze des Sondergebietes zu vergrößern und eine Örtliche Bauvorschrift zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für das Plangebiet zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich auf der Kuppe des Ravensberges (nördlich der Kernstadt Bad Sachsa).

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Originalmaßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV.

2.4. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Fremdenverkehr im Harz und somit auch in Bad Sachsa zu dem wichtigsten Wirtschaftszweig und dadurch ist der Tourismus auch zur Hauptbeschäftigungsgrundlage für die Harzregionen geworden.

Die wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus können in direkte, indirekte und induzierte Wirkungen unterteilt werden. Die direkten Wirkungen entstehen dort, wo touristische Ausgaben getätigt werden (also zum Beispiel in der Hotellerie oder Gastronomie). Die indirekten Wirkungen entstehen durch Vorleistungen (also zum Beispiel Bau von touristischer Infrastruktur, Lebensmittel für die Gastronomie etc.). Die induzierten Wirkungen entstehen durch das Ausgeben der Einnahmen, die durch die direkten und indirekten Effekte geschaffen wurden.

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 in Bad Sachsa nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen zu stellen. Dabei ist es notwendig, dass in die Entscheidungen die Zeitströmungen und kulturellen Prägungen in Abhängigkeit der Erwartungen, Bedürfnisse und Motive berücksichtigt werden.

Auf Grund der früheren Aktivitäten und Investitionen in dem Bereich des Fremdenverkehrs (Tourismus- und Freizeitwirtschaft) erhielt die Stadt Sachsa als Kurort 1905 den Städtebeinamen „Bad“.

Um einen touristischen Anziehungspunkt zu schaffen, dem Nachfrageverhalten der Touristen und seiner Fremdenverkehrsfunktion besser gerecht zu werden, wird es seitens der Stadt Bad Sachsa als dringend notwendig angesehen die bestehende gastronomische Einrichtung auf dem Ravensberg durch den Neubau eines „Berghotels“ mit zeitgemäßen Standard zu ersetzen.

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes eines „Berghotels“ 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 eines Bebauungsplanes, der den Intentionen der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht, 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.

Auf Grund der bestehenden Nutzung- und Bebauungssituation ist es aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich die vorgesehene bauliche Anlage auf dem schon entsprechend genutzten Baugrundstück vorzunehmen.

Auf Grund der Zielstellung (den Standortvorteil der exponierten Lage auf der Kuppe des Ravensberges zu nutzen) stehen sinnvolle Standort- und Planungsalternativen **nicht** zur Verfügung, werden aus vorgenannten Gründen **nicht** gesehen und werden daher auch **nicht** weiter untersucht.

2.5. 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 dem geplanten „Berghotel“ ein nachhaltiger Anshub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung und Verbesserung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Auch werden Arbeitsplätze geschaffen und in der Region wird man von den Synergieeffekten für die umliegenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe profitieren. Mit der Realisierung der neu konzipierten Hotelanlage werden die in der 3. Änderung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa umgesetzt und zusätzlich der Erhalt und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen gesichert.

Das geplante „Berghotel“ ist aus o.a. Gründen eine Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa und stellt somit eine Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

Auch ist es im öffentlichen Interesse, dass der Bebauungsplan durch seine getroffenen Festsetzungen eine entwickelnde (Bebauungsmöglichkeit für das „Berghotel“), rechtseindeutige (Gliederung des Plangebietes nach den unterschiedlichen Bedürfnissen) und ordnende Funktion (z.B. Entfernung der Brandruine) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

2.6. Angaben zur Stadt Bad Sachsa

Lage im Raum

Bundesland: Niedersachsen
Landkreis: Osterode am Harz

Die Stadt Bad Sachsa besteht aus vier Ortsteilen und liegt in Niedersachsen am Südrand des Harz im Landkreis Osterode am Harz, 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.

2.7. Angaben zum Ravensberg

Der steil aufragende Kegel des Ravensberges ist der Rest eines erloschenen Vulkans aus dem Erdzeitalter des Perm (vor ca. 300 Millionen Jahren), das Hauptgestein ist relativ langsam verwitternder Rhyolith.

Der 660 m hohe Ravensberg ist der Hausberg von Bad Sachsa und wird seit 1848 touristisch genutzt. Es handelt sich bei dem Planbereich um ein bebautes Gebiet, auf dem ein kleiner Berghof steht. Anfang der sechziger Jahre ist hier ein erheblich größeres Hotel abgebrannt, dessen Grundmauern heute noch existieren. Der heutige „Berghof“ nimmt nur einen Teil des damaligen Standortes ein. Da der vorhandene Berghof zu klein und damit wirtschaftlich **nicht** zu betreiben ist, soll es durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch seine einzigartige, herrliche, fast geschlossene Rundumsicht auf große Teile des Harzes (verschiedene Harzberge, darunter der Brocken), des Harzvorlandes, des Weserberglandes und weit in das Thüringer Land sowie der einzigartigen Atmosphäre des Berges und der guten Luft machen den Ravensberg zu einem beliebten Ausflugsort für die Gäste des Harzes und für die einheimische Bevölkerung.

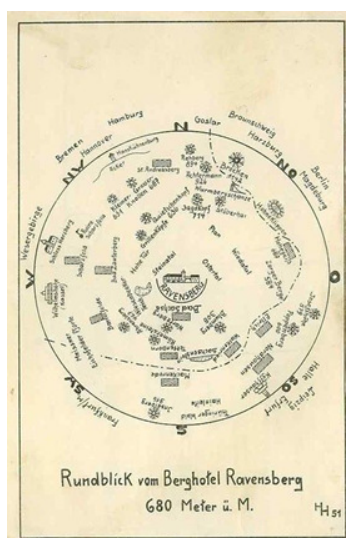
Die natürlichen Rahmenbedingungen werden genutzt, um durch den Berghof, das Skistadion, der Rodelbahnen, dem Loipennetz und den markierten Wanderwegen mit dem Harzer Baudensteig den Ravensberg noch attraktiver für den Besucher zu gestalten. Auch der am Fuß des Ravensberges gelegene Märchengrund sowie der Harzfalkenhof tragen zur Erlebnissteigerung des Gebietes bei.

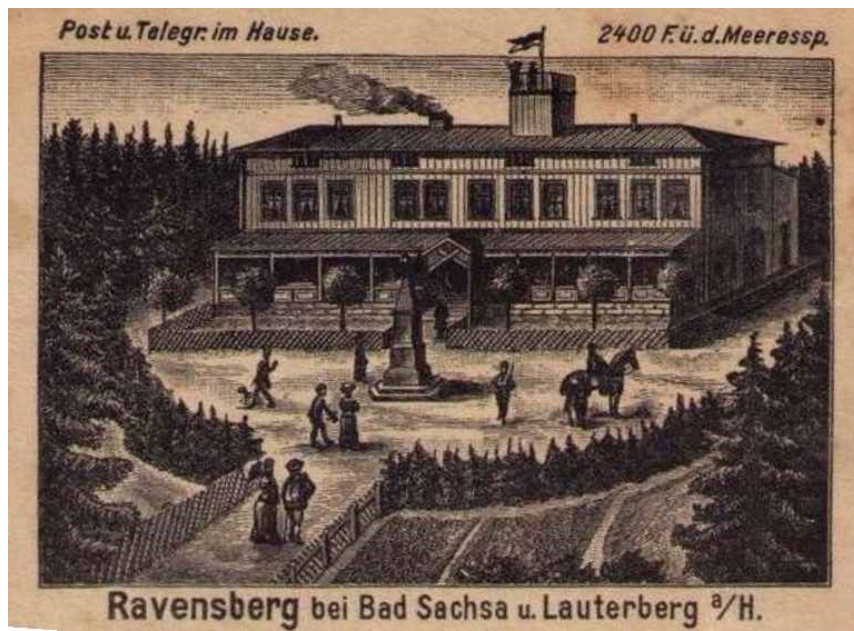
Da der Ravensberg der einzige befahrbare Aussichts- und Alpinskiberg im Harz ist (auf den Ravensberg führt von Bad Sachsa aus eine bequeme Straße), ist der Ravensberg für Wanderer, Wintersportler, Besucher des Berghofes, Naturliebhaber etc. als Basis für die jeweiligen Unternehmungen schnell und problemlos zu erreichen.

Im Jahr 1970 wurde auf dem Ravensberg ein 64 m hoher, weithin sichtbarer Turm errichtet, der während des „Kalten Krieges“ als Horchposten genutzt wurde und den Ravensberg heute noch zum weithin sichtbaren Blickpunkt im Südharz macht.

Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen auf dem Ravensberg

- 1845 entstand die Idee auf der Kuppe des Ravensberges ein Ausflugslokal zu bauen
- 1848 wurde die erste hölzerne Schutzhütte mit Milch- und Bierausschank errichtet
- 1854 folgte die erste Gaststätte aus Stein mit einem 13 m hohen Aussichtsturm
- 1888 wurde die Gaststätte um ein hölzernes Obergeschoss für Fremdenzimmern erweitert
- 1962 an Heiligabend brannte der Berghof mit dem Turm vollständig nieder
- 1964 wurde der heute noch bestehende Berghof eröffnet
- 2009 wurde der Berghof von der Stadt Bad Sachsa erworben
- 2010 erfolgte die Verpachtung der gastronomischen Einrichtung



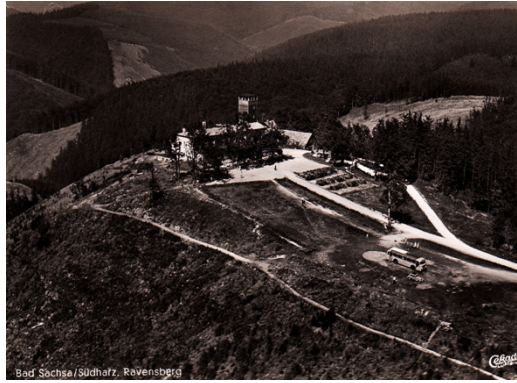


1895



1913





1956



1970



1973

2.8. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht zurzeit **kein** rechtverbindlicher Bebauungsplan, so dass das Gebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen ist. Um das geplante städtebauliche Konzept an diesem Standort realisieren zu können, ist es daher notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa das hierfür erforderliche Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

2.8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des 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.

Für das Plangebiet erfolgte die Ausweisung als Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft, Erholung sowie Natur und Landschaft.

Durch die vorgesehene und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierte Nutzung als „Berghotel“ soll eine Fremdenverkehrseinrichtung geschaffen werden, die mit dem landschaftlich reizvollen Bereich „Ravensberg“ mit seinem hohen Erholungswert sowie seinem naturräumlichen Potentialen und den damit verbundenen Wandermöglichkeiten um „ruhige“ Gäste wirbt. Diese Zielstellung würde auch dazu beitragen, dass eine Verträglichkeit zu den Vorsorgegebieten für Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft erreicht wird.

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen helfen dem immer stärker werdenden Trend - stark rückläufige Nachfrage im Bereich des Tourismus in der Region- entgegenzuwirken. In dem wirtschaftlich strukturschwachen Harzrandbereich ist es sehr wichtig, neue Betriebe, wie z.B. das geplante Vorhaben, anzusiedeln, um die finanzielle Situation zu verbessern und Arbeitsplätze zu schaffen, so dass auf das **raumordnerische Ziel** hingearbeitet werden kann, eine **ausgewogene Raumstruktur des Landes** zu erreichen.

Da als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ festgesetzt wurde, entspricht diese Ausweisung grundsätzlich den Funktionszuweisungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz 1998 für die Stadt Bad Sachsa.

Auf Grund der o.a. Ausführungen, der bestehenden Nutzung, der Größe des Plangebietes und der raumordnerischen Funktionszuweisung geht die Stadt Bad Sachsa davon aus, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dauerhaft materiell übereinstimmt und somit dem Gebot der Anpassung gem. § 1 (4) BauGB in vollem Umfang entsprochen wird.

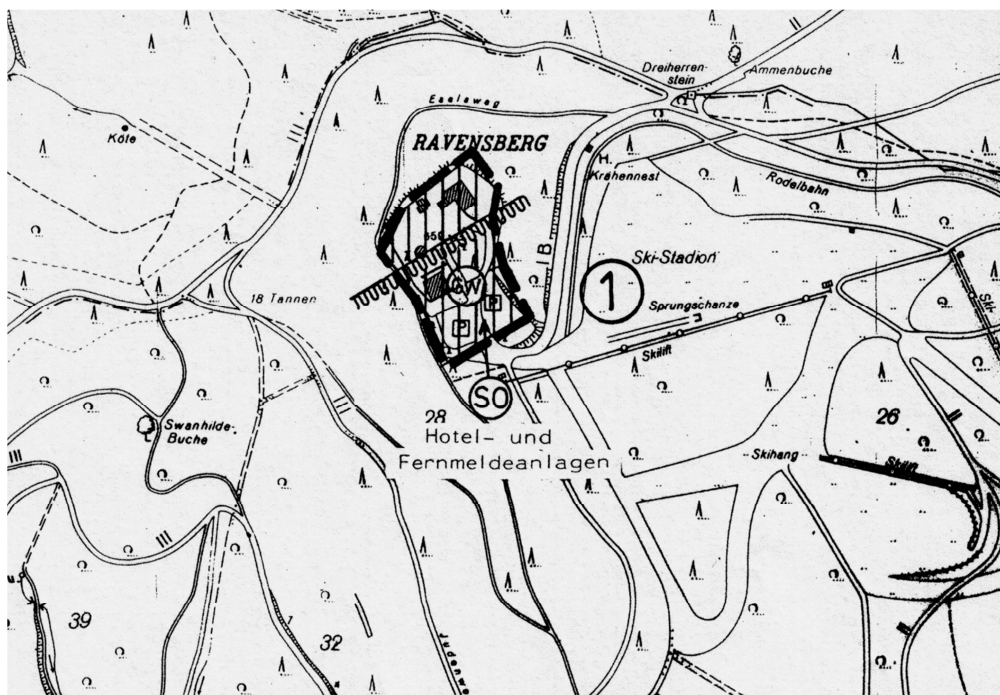
2.8.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ dargestellt.

Da in dem Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und Parkflächen festgesetzt wurden und unter der Berücksichtigung, dass die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan planungsrechtlich **nicht** parzellenscharf zu werten sind, wird der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 8 (2) BauGB aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa entwickelt. Von der Festsetzung der Grünfläche und des Parkplatzes ist ein kleiner untergeordneter Teilbereich des Gesamtkonzeptes betroffen und die Maßnahme stellt nach der Auffassung der Stadt **keinen** Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass im Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa die **Belange der Träger öffentlicher Belange abschließend und ausreichend berücksichtigt wurden.**

Auszug aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



2.8.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osterode am Harz 1998

Maßnahmen- und Entwicklungsplan 1998 (Südostteil)

Nr. 5.1 Umsetzung des Zielkonzeptes durch Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet LSG OHA 10

Nr. 5.3.3 Forstwirtschaft

Laubwald erhalten / entwickeln bzw. Nadelholzbestände umwandeln in standortheimische Laubwaldtypen

Themenkarten

Karte 1 Naturräumliche Gliederung

Aussage: Wiedabergland

Karte 2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Aussage: Nr. 7 Hainsimsen-Buchenwald

Karte 3 Regionale Landschaftseinheiten

Aussage: HO Berge, Hochflächen und Täler des Oberharzes

Karte 4 Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Aussage: Keine

Karte 5 Wichtige Bereiche aufgrund der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft

Aussage: Schutzwürdige Bereiche im Oberharz Wertstufe I (von besonderer Bedeutung) 107a

Karte 6 Abgedeckte Geologische Übersichtskarte

Aussage: Rotliegend – Rhyolite (Quarzporphyr)

Karte 7 Böden

Aussage: Ertragspotential: gute Waldstandorte

Nutzungsseignung: Forst, Erholung und Naturschutz

Wertstufe: überwiegend I, teilweise II

Karte 8 Erosionsgefährdete Flächen

Aussage: Keine

Karte 9 Grundwasser und Niederschlag

Aussage: Trinkwasserschutzzone hohe Gefährdungsstufe Wertstufe I (von besonderer Bedeutung)

Grundwasserneubildung > 200 – 300 mm/a

Niederschlagsmenge im langjährigen Mittel 1100 1200 mm/a

Karte 10 Gewässerstruktur
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 11 Gewässergüte
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 12 Klima / Luft
Aussage: Langjährige mittlere Juli – Temperatur 15⁰ C (mittlerer Oberharz)

Karte 13 Biotopverbundsystem Wald
Aussage: Anzustrebende geschlossene Waldbiotopfläche

Karte 14 Biotopverbundsystem Kalkmagerbiotope
Aussage: Nicht betroffen

Karte 15 Biotopverbundsystem Fließgewässer
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 16 Biotopverbundsystem Grünlandbereiche
Aussage: Nicht betroffen

Karte 17 Erholung / Freizeit
Aussage: Gebiet für ruhige Erholung

2.8.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa

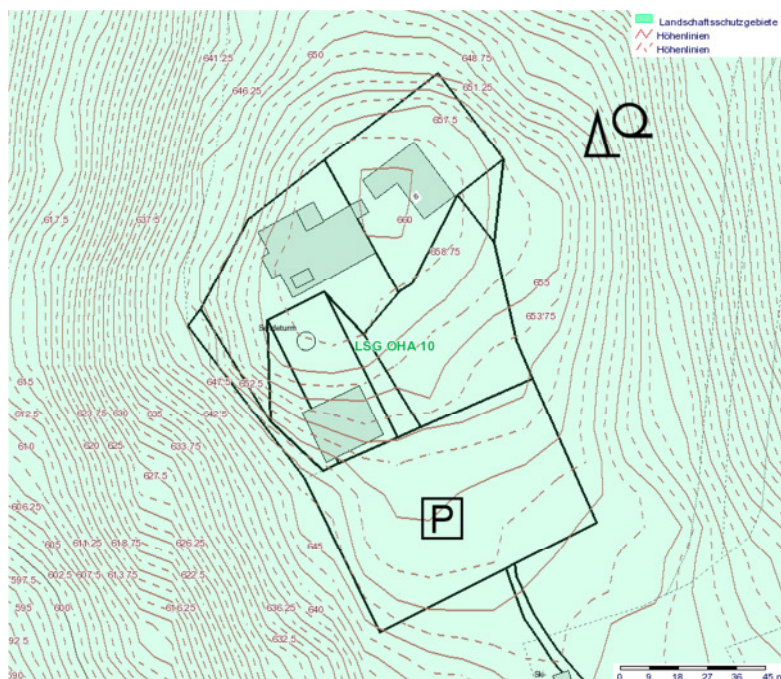
Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Bad Sachsa nicht vor

2.8.6. Städtebauliche Rahmenpläne

Städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa nicht.

2.8.7. Landschaftsschutzgebiet

Auszug aus dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz)



Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa im „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) liegt und die bauplanerischen Aussagen mit dem Schutzzweck (§ 2 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung) **nicht** vereinbar sind, wurde seitens der Stadt Bad Sachsa eine Entlassung des Plangebietes aus dem Geltungsbereich der Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) beantragt.

Durch die Tatsache, dass der Ravensberg der einzige von der Öffentlichkeit befahrbare Berg im „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) ist, kann auf Grund dieser Einmaligkeit davon ausgegangen werden, dass die Entlassung der Fläche des Plangebietes aus dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) zu **keinem Präzedenzfall** führen kann.

Auf Grund der Ausführungen in der Begründung, der bestehenden Nutzung als Berghof, der Größe des Plangebietes (zu entlassende Fläche ca. 1,08 ha = 0,0027 % des „Landschaftsschutzgebietes Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) mit 36.712 ha) und der touristischen Funktionszuweisung für das Gebiet wird seitens der Stadt Bad Sachsa von einer Genehmigungsfähigkeit des Entlassungsantrages ausgegangen.

2.8.8. Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa weitestgehend in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (Schutzzone II) liegt, unterliegen die bauplanerischen Vorhaben somit einem Verbot gem. der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa.

Da auf Grund der Festsetzungen und der vorgesehenen Maßnahmen die Belange des Trinkwasserschutzes **nicht** beeinträchtigt werden, ist vorgesehen gem. § 5 der Verordnung eine Ausnahme für die Handlungen gem. § 3 Nr. 21, 22, 31, 35, 48 und 50 zu beantragen.

Auch ist bei der Ausnahme die Größe der betroffenen Fläche zu berücksichtigen und deren Lage am äußersten Rand des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa. Die hydraulische Bedeutung der betroffenen Fläche ist aus vorgenannten Gründen als sehr gering einzuschätzen.

Im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen sind eine ausreichende Trinkwasserversorgung sowie entsprechende Anlagen für die Abwasserbeseitigung vorzusehen, ohne dass die Belange der Trinkwassersneubildung beeinträchtigt werden.

2.8.9. Sonstige Nutzungsregelungen

Sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet **nicht**.

2.8.10. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa werden die Belange der benachbarten Gemeinden **nicht** tangiert.

2.8.11. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Konflikte mit anderen Bebauungsplangebietten werden nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** gesehen.

2.8.12. Fachplanungen

Als Fachplanungen liegen zurzeit die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2), der Umweltbericht und die ökologische Bilanzierung für das Plangebiet vor.

2.9. Verkehrliche Erschließung

Schienenverkehr

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

Öffentlicher Nahverkehr

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

Straßenverkehr

Bad Sachsa hat eine Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen. Auf den Ravensberg führt die am Pädagogium Bad Sachsa auf etwa 350 m Höhe beginnende und etwa 3,5 km lange „Ravensbergstraße“, zu der man durch Bad Sachsa und vorbei am dortigen Kurpark fahrend gelangt und die dann durch Waldgebiete bis auf die Bergkuppe führt. Auch kann der Ravensberg verkehrlich über den „Katzenstein“ erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (Touristen, Skizentrum, etc.) wurde eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Öffentliche Verkehrsfläche“ und für das Sondergebiet Stellplätze festgesetzt.

2.10. Ver- und Entsorgung (Technische Erschließung)

Allgemeines

Die aufwendige neue Erschließung des Plangebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien soll durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens ist sicherzustellen. Außerdem sind die Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes zu erstellen.

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.

2.10.1. Wassertechnische Erschließung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über eine neue Abwasserleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Bad Sachsa zu leiten und zu entsorgen.

Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung ist schadlos in den nächsten Vorfluter einzuleiten.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und Stellplätzen ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist durch eine neue Leitung an die zentrale Wasserversorgung im Stadtgebiet anzuschließen.

Vorbeugender Brandschutz

Die technische Regel, DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, kann hier nur bedingt Anwendung finden. Der Grundsatz kann aufgrund der Entfernung vom öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht abgedeckt werden, womit der Objektschutz in den Planungen hervorgehoben werden muss.

2.10.2. Elektrische Energieversorgung

Das Plangebiet ist mit einer neuen Leitung an die elektrische Energieversorgung im Stadtgebiet anzuschließen.

2.10.3. Gasversorgung

Eine Erschließung des Plangebietes mit einer Gasversorgung ist nur möglich, wenn der wirtschaftliche Betrieb der Anlagen gewährleistet ist. Eine Beurteilung, ob solch ein Betrieb möglich ist, kann ohne/weitere Informationen zu Verbrauchsmengen nicht erfolgen.

2.10.4. Kommunikationsmedien

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz im Stadtgebiet angeschlossen.

2.10.5. Kampfmittelbeseitigung

Eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich ist zurzeit **nicht** bekannt.

2.10.6. Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen. Zwar sind im Plangebiet keine Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG bekannt, gleichwohl erfüllen die das Plangebiet bildenden Grundstücke durch erhöhte Gehalte harztypischer Schwermetalle und durch nicht auszuschließende, partielle Bodenbelastungen durch abgelagerte Brandrückstände wegen des Verdachts einer Schädlichen Bodenveränderung den Begriff einer Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG.

Da nicht bekannt ist, wie sich der Brandschutt zusammengesetzt hat bzw. wie er auf dem Gelände verteilt worden ist, sind partielle Bodenbelastungen durch Brandrückstände nicht auszuschließen. Um den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen auszuräumen, ist eine Bodenuntersuchung gem. BBodSchG/BBodSchV vorzunehmen.

Als Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Brandruine (ehemaliger Keller des Hotels) und der Brandrückstände ist seitens der Stadt vorgesehen die Ruine und den Brandschutt zu entfernen und den freigewordenen Bereich mit unbelastetem Material zu verfüllen. Das zu beseitigende Material wird entsprechend der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht, klassifiziert und ordnungsgemäß entsorgt.

Schwermetallsituation

Weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat, ist Boden im Gebiet des Landkreises Osterode am Harz durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet. Diese Schwermetalle besitzen oft hohe Metallgehalte: neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff »Schwermetalle« zusammengefasst.

Bei der Durchführung von Bauvorhaben im Plangebiet wird Bodenaushub mit erhöhten Schwermetallgehalten anfallen. Grundsätzlich dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nicht uneingeschränkt verwertet werden, insbesondere dann nicht, wenn sie auf Grundstücke oder in ein Gebiet verbracht werden sollen, dessen Schwermetallgehalte im Boden geringer als die am Entstehungsort sind (Verschlechterungsverbot). Das bedeutet insbesondere auch, dass möglicherweise benötigter Fremdboden hinsichtlich seiner Schwermetallbelastung nicht zur Verschlechterung der Bodensituation am Ort eines Bauvorhabens führen darf. Durch die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes wird zugleich ein Beitrag zur bodenschutzrechtlich notwendigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen geleistet (§ 7 BBodSchG).

Vor dem Hintergrund des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ist angesichts dieser Situation aus abfallrechtlicher Sicht folgendes zu beachten:

Das KrWG stärkt die Eigenverantwortlichkeit des Abfallerzeugers bzw. Abfallbesitzers. Demnach sind unvermeidlich anfallende Abfälle vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dieses technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist und eine Beseitigung des Bodens den Schutz von Mensch und Umwelt nicht am besten gewährleistet (§ 7 KrWG).

Ordnungsgemäß ist eine Verwertung, wenn sie im Einklang mit den Bestimmungen des KrWG und allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.

Schadlos erfolgt eine Verwertung, wenn Abfall (z. B. Bodenaushub) nach seiner Beschaffenheit, dem Ausmaß der Verunreinigungen (z. B. Schadstoffgehalte) und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht erwarten lässt, insbesondere wenn es nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommt.

Jeder Bauwillige ist als künftiger Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer selbst vermeidungs-, verwertungs- bzw. beseitigungspflichtig (§§ 7 und 15 KrWG).

2.10.7. Abfallwirtschaft

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

2.10.8. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Allgemein

Es wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa bzw. der planungsrechtliche Stand gem. § 33 BauGB im 2. Quartal des Jahres 2016 erreicht und die Realisierung des Vorhabens dann erfolgen wird.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme soll von einem Vorhabenträger finanziert und durchgeführt werden.

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Sachsa sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa **keine** bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

2.11. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

2.11.1. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Um die hervorragenden touristischen Potentiale von Bad Sachsa und im vorliegenden Fall des Bereiches des „Ravensberges“ in der strukturschwachen Region des Harzes optimal einsetzen zu können, ist es erforderlich das bestehende Hotelgelände zeitgemäß und nachhaltig neu zu strukturieren und planungsrechtlich die Grundlage für einen neuen bedarfsgerechten Hotelbau zu schaffen. Vorrangig muss daher in der Neuplanung des Hotelgeländes die Nutzungspalette um das fehlende Angebotssegment „Berghotel“ erweitert werden.

Das geplante „Berghotel“ soll mit den traditionellen Werten (viel gewachsener Atmosphäre, strahlender Ruhe, Naturerlebnis und Gemütlichkeit) die Basis unvergesslicher Bergurlaube sein und der wachsenden Nachfrage im **„Bereich der ruhigen Erholung“** dienen.

Im näheren und weiteren Einzugsbereich ist das Segment „Berghotel“ in der geplanten Form deutlich unterrepräsentiert und es gibt derzeit **kein** ausreichendes adäquates Angebot. In der Konsequenz kann sich die Region derzeit **nicht** ausreichend als Ziel für diese Urlaubsform vermarkten.

Da das bestehende Planungsrecht für den Bereich die Umstrukturierung zurzeit **nicht** zulässt, ist es erforderlich durch die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung kurzfristig, optimal, bedarfs- und funktionsgerecht die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes zu schaffen und

somit das Entwicklungspotential des Gebietes zu nutzen. Durch diese wirtschaftsfördernde Maßnahme und der gewählten Vorgehensweise besteht die Möglichkeit das Planungsziel zu erreichen, das heißt, das Gebiet gemäß § 1 (3) BauGB entsprechend der neuen Konzeption städtebaulich zu ordnen und investitionssichere Rahmenbedingungen für eine optimale nachhaltige Entwicklung des Vorhabens (hier: zeitgemäße Berücksichtigung der Bedürfnisse potentieller Touristen) an diesem Standort zu begründen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa ist somit aus o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Geltungsbereich planungsrechtlich erforderlich.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Sachsa:

- Der Neubau der geplanten „Hotelanlage“ führt zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Stärkung der Stadt Bad Sachsa
- Das Projekt zeitgemäßer „Hotelneubau“ wird die touristische Entwicklung der Stadt entscheidend voranbringen
- Nur durch die neue Maßnahme ist es möglich die laufend steigenden Standards an touristische Einrichtungen anbieten zu können

2.11.2. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes

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. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“, einer „öffentlichen Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“, Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB und einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Die in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa gewählten Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung der Belange des „Landschaftsschutzgebietes Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa.

2.11.3. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Seitens der Stadt Bad Sachsa ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa die in dem Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen der Stadt optimal zu realisieren, der vorgesehene „Hotelneubau“ planungsrechtlich kurzfristig, optimal und bedarfsgerecht zu begründen sowie das Plangebiet städtebaulich nachhaltig zu ordnen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll künftig eine entsprechende Flexibilität für die Investoren ermöglicht werden, ohne dass das ordnungspolitische Ziel einer Bauleitplanung verletzt wird.

Trotz der exponierten Lage der Ravensbergkuppe soll ein „Berghotel“ an diesem Standort neu errichtet werden. Diese Maßnahme wird als vertretbar angesehen, da das Erscheinungsbild des Berges von dem 64 m hohen Fernmeldeturm dominiert wird und der bestehende Berghof fast ausschließlich nur eine Nahfeldwirkung entwickelt. Durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung wird sich die bisherige Situation (visuelle Beeinträchtigung der Landschaft) nicht erheblich verändern.

Der Flächenbedarf des Vorhabens soll ungefähr der Fläche des in den 60er Jahren abgebrannten Hotels (Ruine ist noch teilweise vorhanden) der bestehenden Gaststätte sowie den bestehenden Verkehrsflächen entsprechen.

Durch die Umstrukturierung einer bestehenden Anlage sollen insbesondere den raumordnerischen, ökologischen aber auch den gemeindeentwicklungspolitischen Belangen besondere Bedeutung beigemessen werden.

Um der schwierigen wirtschaftlichen Situation in der Region gerecht zu werden, wird der **Schaffung von Arbeitsplätzen** und der langfristigen **Sicherung der Investitionen** ein sehr hoher Stellenwert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der erforderlichen **gemeindlichen Abwägung** eingeräumt.

Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt Bad Sachsa verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. der Stadt Bad Sachsa die folgenden Hauptziele:

- Die Erlebbarkeit des Ravensberges für die Öffentlichkeit weiterhin zu sichern,
- Herstellung einer engen funktionalen Verbindung zwischen Plangebiet und Landschaftsraum unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, des Waldes und des Landschaftsbildes,
- einen einmaligen touristischen Anziehungspunkt mit differenzierten Raumbildungen zu schaffen,
- die Tradition der bedarfsgerechten Bewirtschaftung des Ravensberges auch zukünftig nachhaltig sicherzustellen,
- die bestehende gastronomische Einrichtung durch ein zeitgemäßes **„Berghotel“ für die ruhige Erholung**, dass der exponierten Lage gerecht wird, zu ersetzen,
- Sichtbeziehungen zu den umgebenen Harzbergen (z.B. Brocken) zu erhalten (intensive Bezüge zur Landschaft),
- die Brandruine zu beseitigen und die Bergkuppe neu zu gestalten,
- das geplante „Berghotel“ ordnungs- und zeitgemäß zu erschließen,
- die Schaffung von Planungssicherheit für die erforderlichen Investitionen,
- eine aktive Wirtschaftsförderung zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Bad Sachsa,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen und
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

2.12. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen

Da auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Schutzgüter zu erwarten sind, legt die Stadt Bad Sachsa gem. § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogene Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2) und einer „Ökologische Bewertung“ und Bilanzierung **keine** weiteren Ermittlungen oder Ausführungen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa vorgesehen werden.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten die Stadt Bad Sachsa im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

3. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

3.1. Vorbemerkung

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

Seitens der Stadt Bad Sachsa ist beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa den Neubau eines „Berghotels“ planungsrechtlich zu begründen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. 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.

3.2. Art der baulichen Nutzung

„Sonstige Sondergebiete“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“

Der Gesetzgeber hat das Erholungsbedürfnis der Bevölkerung bereits in den Planungsleitsätzen des § 1 (6) Nr. 3 BauGB anerkannt. Danach sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem auch „die Belange von Sport, Freizeit und Erholung“ berücksichtigt werden. Nach diesem gesetzlichen Auftrag müssen Gemeinden in typischen Freizeit- und Erholungsbereichen bei entsprechendem Bedarf auch die Festsetzung für ein „Berghotel dass der ruhigen Erholung“ dienen soll in Betracht ziehen. Dieser Forderung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen werden.

Da der vor ca. 50 Jahren gebaute „Berghof“ hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließung, Funktion, Leistungsfähigkeit etc. **nicht** mehr seinen touristischen Aufgaben gerecht wird, ist seitens der Stadt Bad Sachsa vorgesehen die planungsrechtliche Grundlage für ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes „Berghotel“ zu schaffen. Durch diese städtebauliche Maßnahme wird eine nachhaltige Bewirtschaftung auf dem Ravensberg ermöglicht und gleichzeitig eine Stärkung und Entwicklung der touristischen Infrastruktur für die Stadt Bad Sachsa erreicht.

Durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ wurde der Darstellung (Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“) in dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa Rechnung getragen. Diese Maßnahme entspricht der **historisch gewachsenen Nutzungsstruktur** auf dem Ravensberg und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den notwendigen Neubau des „Berghotels“.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

In dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wird im vorliegenden Fall das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkannte (OK)) 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.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet

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 die Grundflächenzahl in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa mit 0,55 (2.607 m²) projektbezogen und unter Berücksichtigung der Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen gewählt festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet soll die Errichtung eines wirtschaftlich zu betreibenden „Berghotels“, das eine bestimmte Mindestgröße haben muss, ermöglicht werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit und -sicherheit wurde die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

Der sich aus der zulässigen Grundflächenzahl ergebende Anteil von Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nutzungs- und strukturbedingt.

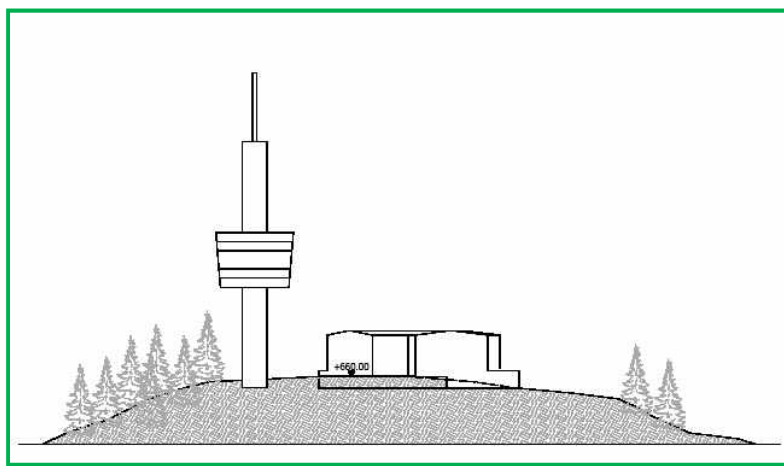
Aus Gründen der Geschlossenheit, der Rechtsklarheit und um die Belange des Wasserrechts ausreichend zu berücksichtigen wurde für die Stellplätze im Sondergebiet die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Grundfläche (GR) als Höchstmaß

Für die vorgesehene Schutzhütte in der Grünfläche wurde, unter Berücksichtigung der Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen, eine Grundfläche von maximal 25 m² festgesetzt. Diese Festsetzung soll zur Rechtsklarheit für diese Maßnahme beitragen.

Höhe der baulichen Anlage (hier: Oberkante (OK) als Höchstmaß im Sondergebiet)

Die Festsetzung der Oberkanten des „Berghotels“ als Höchstmaß (OK) soll sicherstellen, dass die Landschaft durch das Vorhaben in dieser exponierten Lage **nicht mehr** als unbedingt notwendig belastet wird. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage im Sondergebiet ist ein Kompromiss zwischen Flexibilität sowie funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten auf der einen und Beeinträchtigungen von Schutzgütern (Landschaftsbild, Klima etc.) auf der anderen Seite.



Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage mit Oberkante 10,00 m liegt maximal ca. 2,50 m – 3,00 m über der Firsthöhe des bestehenden Berghofes und aus Gründen des Landschaftsschutzes wesentlich unter der Unterkante der Kanzel (Differenz 4,50 m) des vorhandenen Fernmeldeturmes.

Als maximale Oberkante (OK) gilt die Höhe von 660 m ü. NN (siehe beiliegenden Höhenlinienplan) plus 10,00 m bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (maximal 670 m ü. NN). Durch den festgesetzten Bezugspunkt der Höhenbegrenzung passen sich die Gebäude der bestehenden topographischen Verhältnisse an und liegen fast immer erheblich unter 670 m ü. NN.

Um die Landschaftsbildwirkung in nördliche Richtung zu verringern wurde die Baugrenze hangaufwärts verlegt. Durch diese Maßnahme wurde die Gebäudehöhe auf ca. 15,00 m begrenzt. Um weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (hier: Fernwirkung) zu reduzieren ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erarbeitet worden und zusätzlich gestalterische Maßnahmen vorgesehen.

Außerdem wurde vor die nach Nordwesten, Norden und Osten wirkenden sichtbaren Außenwandflächen die Festsetzung von Gehölzpflanzungen (heimische standortgerechte Laubsträucher) getroffen, um die Fernwirkung der Fassaden zu minimieren.

Die gewählte Höhe der baulichen Anlage wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da durch die topographischen Verhältnisse, des vorhandenen Waldes und den großen Abständen zu den vorhandenen Sichtbeziehungen die visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben als nicht erheblich (unter Berücksichtigung der Bestandssituation) eingestuft wird (vgl. Ausführungen unter Pkt. „**Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung**“).

Höhe der baulichen Anlage (hier: Oberkante (OK) als Höchstmaß in der Grünfläche)

Durch die Höhenbegrenzung der Schutzhütte mit einer Oberkante von 3,00 m ergibt sich nur eine Nahfeldwirkung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auszuschließen.

Als Oberkante von 3,00 m für die Schutzhütte (hier: maximale Oberkante der baulichen Anlage) gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche (aus dem Höhenschichtenplan zu entnehmen) bis Oberkante des Gebäudes.

34. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Um die vorgesehenen Bebauungsstrukturen realisieren zu können, wurde eine abweichende Bauweise (a) für das Plangebiet festgesetzt und Änderungen gegenüber den anderen Bauweisen vorgenommen. Die Längenbegrenzung von höchstens 50 m wird aufgehoben (die maximale Längenbegrenzung erfolgt für das Bauvorhaben somit durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) und festgesetzt das an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden flächig mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren 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. Die Grenze der Überbaubarkeit wird durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl) bestimmt.

Aus o.a. Gründen ist gem. § 23 (3) Satz 2 und (2) Satz 3 BauNVO auch eine Überschreitung der Baugrenze (ein Vortreten von Gebäudeteilen) bis maximal 2,50 m für Balkone und Erkern an der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes zulässig.

3.5. Verkehrsflächen

Das Sondergebiet und die öffentliche Grünfläche werden durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Stichweg) erschlossen. Diese Verkehrsfläche endet an der inneren Erschließung des Sondergebietes. Die Wendemöglichkeit ist auf den privaten Verkehrsflächen vorzusehen.

Um ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität zu erreichen erfolgt die innere Erschließung des Sondergebietes durch ein Wegenetz aus privater Verkehrsflächen, das **nicht** rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Die Parkmöglichkeiten für das Sondergebiet befinden sich hauptsächlich auf der festgesetzten Stellplatzfläche. Aber auch auf den verbleibenden Flächen im Sondergebiet können Stellplätze (z.B. Tiefgaragen) nachgewiesen werden.

Der festgesetzte „Öffentliche Parkplatz“ soll den ruhenden Verkehr vom Skizentrum, der Fernmeldeeinrichtung, der Wanderer, der Touristen etc. aufnehmen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und um die Belange des Wasserrechts ausreichend zu berücksichtigen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Parkmöglichkeiten erweitert.

3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Der Imagewert eines Hotels wird heute neben der Gebäudegestaltung zunehmend auch von einer ökologisch und ästhetisch wirksamen Grüngestaltung bestimmt. Daher wurde das Plangebiet mit grünen Gliederungselemente durchzogen und eingefasst, um den repräsentativen Charakter des Gesamtareals aufzuwerten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Qualität des Hotelumfeldes (Gründe der Ästhetik) und damit die Lebensqualität in diesem Bereich nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Sie dienen des Weiteren der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. kaschieren der nach außen wirkenden Fassaden).

Als Orientierung für Pflanzungen im Sondergebiet ist das Artenspektrum auf **heimische standortgerechte Laubgehölze** beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen potentiell natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Die Pflanzen sollten autochthon sein, d.h. aus heimischen Beständen stammen. Heimische, standortgerechte Gehölze haben viele wertvolle Eigenschaften, durch die sie unter ökologischen, ästhetischen und funktionalen Aspekten eine besondere Bereicherung der freien Landschaft und des Ortsbildes darstellen. Heimische Gehölze haben ihren angestammten Platz im Naturhaushalt, den sie sich über jahrhundertelange Anpassungsprozesse erworben haben, sie erhalten die Artenvielfalt, bedingen die Schönheit der Landschaft und erfüllen durch ihre Anpassung in optimaler Weise viele für den Menschen und der Umwelt lebenswichtige Funktionen.

10 Punkte, die für heimische Gehölze sprechen:

- sie sind an das vorherrschende Klima angepasst und unempfindlich gegen kurzzeitige Wetterextreme, z.B. trockene Sommer oder schneereiche Winter,
- sie sind optimal an die bestehenden Bodenverhältnisse angepasst,
- sie sind besonders widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge, wodurch der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln weitestgehend überflüssig wird,
- sie dienen als Wetter- und Klimaschutz für Mensch und Tier z.B. durch Schattenwirkung und Windschutz,
- sie sorgen für die Stabilisierung des Stoffhaushaltes der Landschaft und für Immissionsschutz z.B. durch ihre Filterwirkung, die durch ihre feinstoffauskämmende und -festlegende Wirkung Boden- und Nährstoffeinträge verringern,
- sie gleichen den Gebietswasserhaushalt durch verbesserte Versickerung sowie Abflussrückhaltung aus, kappen somit Hochwasserspitzen,
- sie haben eine erosionshemmende Wirkung,
- sie bieten einer großen Zahl heimischer Tierarten Lebensraum und Nahrung,
- sie sind bedeutsam für den Biotopverbund und
- sie sind als Einzelbäume, in Hecken oder Feldgehölzen typische Elemente der Kulturlandschaft.

Es wurden Mindestqualitätsanforderungen bezüglich der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt, um einen Anwuchserfolg sicherzustellen und einen möglichst geringen Pflegeaufwand zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutz- und Leitgrün“ erfolgte bestandsbezogen und bildet funktionsbedingt den Gestaltungsrahmen (besonders für die Nachnutzung für die Teilflächen nach Beseitigung der Brandruine) für die Flächen außerhalb des Sondergebietes.

Die Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur gem. § 9 (1) 20 BauGB erfolgen um den Bodenfunktionen, der abwassertechnischen Erschließung und dem Schutz der Wasserwirtschaft im Sinne Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa zu entsprechen.

3.7. Flächen für Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandflächen, von der 525 m² Waldrandflächen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibenden Waldrandflächen wurde im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden in der ökologischen Bilanzierung (Naturschutzrecht) entsprechend der planungsrechtlichen Bestimmungen (hier: § 1a (3) BauGB) berücksichtigt.

In dem Landschaftsschutzgebiet Harz (Landkreis Osterode am Harz) sollen auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 2458 m² „Fichtenforst“ (1.21.1 WZF Wertstufe II) in „Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe IV) umgewandelt werden. Von dem daraus entstehenden ökologischen Mehrwert sollen 4.915 öW dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden.

Kompensationsmaßnahme nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll als sogenannte. „waldbauliche Maßnahme zur Stärkung des Naturhaushaltes“ in dem Fichtenforst (Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164) als Waldumbau zu einem Buchenwald erfolgen. Für die Kompensation der verlorengegangenen Waldfunktionen wur-

de ein Flächenumfang von 1575 m² ermittelt (das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsbedarfs).

Zusammenfassung

Durch die externen Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht (2458 m²) und den Kompensationsmaßnahmen nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung (1575 m²) sind auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 4.033 m² Fläche dem Bebauungsplangebiet zuzuordnen und die Maßnahmen rechtliche für 130 Jahre durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

Sicherheitsabstand

Die Wahl einer Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“ oder „Windwurfbereich der Bäume“) ist in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben und somit Bestandteil der gemeindlichen Abwägung. Es kann also auch durch andere Maßnahmen (konstruktiver Art) der Schutz der Bewohner in baulichen Anlagen vor umstürzenden Bäumen erfolgen (vgl. „Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen“ von Dipl.-Ing. Matthias Gerold und Dr.-Ing. Franz-Hermann Schlüter), zumal sich die Hanglage von der geplanten Hotelanlage stark weg neigt und daher die Fallrichtung eher hangabwärts gerichtet sein wird.

Da ein Wald sich in **keinem** statischen Zustand befindet, sondern einer laufenden Entwicklung unterliegt, wären bei Bedarf auch forstwirtschaftliche und konstruktive Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung jederzeit möglich.

Im vorliegenden Fall befindet sich der angrenzende Waldrand im Eigentum der Stadt Bad Sachsa und es ist daher seitens der Stadt Bad Sachsa (hier: zur Herstellung der Verkehrssicherheit) vorgesehen durch Erhaltung bzw. Schaffung eines stufigen Waldrandes in dem Gefährdungsbereich aus heimischen standortgerechten Sträuchern und nicht gefährdenden Bäumen (Bäumen II. Ordnung) eine Gefährdung der baulichen Nutzung im Plangebiet auszuschließen. Eine entsprechende Verpflichtung wird für eine nachhaltige Sicherung durch die Stadt übernommen.

Durch diese Maßnahme besteht auch die Möglichkeit eine gewisse sichtabschirmende Wirkung zu erzielen und die Sicherheits- und Waldbelange in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen kann das Gefährdungspotenzial durch konstruktive Maßnahmen berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist seitens der Stadt Bad Sachsa auch vorgesehen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Sachsa (Eigentümer der Flächen im Plangebiet und der angrenzenden Waldflächen) und dem zukünftigen Grundstückseigentümer/Investor im Plangebiet einen entsprechenden rechtskräftigen Haftungsausschluss (keinerlei Haftungsansprüche bei Schäden (z.B. Waldbrand, Windbruch etc.) durch die Nähe zum Wald gegen den Eigentümer des Waldgrundstückes bestehen oder geltend gemacht werden) für die Stadt Bad Sachsa zu vereinbaren. Diese Vorgehensweise ist eine bewährte Problemlösung bei der gegenseitigen Berücksichtigung der „Baumfallzone“ durch die betroffenen konkurrierenden Parteien.

3.8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bad Sachsa Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzungen in der Planunterlage bezeichnet, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr des „Berghotels“ wurden Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in dem Sondergebiet festgesetzt.

3.9. Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante „Berghotel“ in nördliche Richtung zu verringern, wurde die Gebäudehöhe durch die Verlegung der Baugrenze reduziert und für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erarbeitet. Durch die, in der Örtliche Bauvorschrift festgesetzte Gestaltungsregelung für die Außenseiten des Berghotels soll die Fernwirkung der nach Nordwesten, Norden und Osten wirkenden sichtbaren Außenwandflächen verkleinert werden.

3.10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

3.11. Informelle Darstellungen

Es wurden **keine** informellen Darstellungen in den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

3.12. Hinweise zum Planvollzug

Die textliche Aufnahme von Hinweisen dient der Rechtsklarheit.

Hinweise auf der Planzeichnung wurden getroffen, um auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen aufmerksam zu machen, deren Beachtung für die Realisierung der Planung notwendig ist. Obwohl diese Hinweise **keine** Rechtswirksamkeit planungsrechtlich entwickeln, wurden sie aus Gründen der Transparenz in den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

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

Übersichtsplan

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ 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. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa liegt auf der Bergkuppe des Ravensberges. Das Plangebiet liegt somit nördlich der Kernstadt Bad Sachsa und dem Ortsteil Steina sowie östlich der Talsperre von Bad Lauterberg.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa umfasst die Flurstücke 11/22 (Teilfläche), 11/23, 11/24, 11/25 und 11/29 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Sachsa (Flur 4).

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Die Fläche des Plangebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 646 - 660 m ü.NN. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplanten Nutzungen problemlos zu und sind grundsätzlich für eine interessante Bebauung als positiv zu bewerten.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Bad Sachsa.

Beeinträchtigungen

Nach jetzigem Erkenntnisstand und den jahrelangen Erfahrungen mit der vorhandenen Nutzungsstruktur in dem Kuppenbereich des Ravensberges besteht kein unzumutbares oder unzulässiges Konfliktpotential zwischen den vorhandenen Nutzungen (hier: Berghof, Fernmeldeanlage, Wintersportgebiet, Wald und Ausichtsbereich) in dem Plangebiet und den angrenzenden Bereichen.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befinden sich der bewirtschaftete Berghof sowie die Ruinen des 1962 abgebrannten Berghofes mit Schuttflächen. Die verbleibenden Flächen werden als Straße, Parkplatz, Wald, Tiergehege und Grünfläche mit Ruhebänken genutzt.

Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich (siehe auch Übersichtsplan) aufgestellt werden.

Art und Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“, Flächen für „Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB, „Straßenverkehrsflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 11, „Öffentliche Parkfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“ festgesetzt.

Städtebauliche Kenndaten

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa hat eine Größe von 10.110 m². Davon entfallen auf das

„Sonstige Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO

mit der Zweckbestimmung: „Hotel“

ca. 6.606 m² = 65,3 %

davon

überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55) 2.607 m²

überbaubare Grundstücksfläche (Stellplätze) 1.866 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.089 m²

Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB 1.044 m²

„Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“

ca. 824 m² = 8,2 %

Verkehrsfläche (Straße)

ca. 582 m² = 5,8 %

Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz)

ca. 1.750 m² = 17,3 %

Waldrandflächen

ca. 348 m² = 3,4 %

Σ ca. 10.110 m² = 100,0 %

Bruttobaufläche = 10.110 m²
 Nettobaufläche = 6.606 m²

4. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB

4.1. Einleitung

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es ab dem 20.07.2004 erforderlich eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Inhalt und die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts wird gem. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine ökologische Bewertung dieses Standortes vorgenommen, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht gem. der Anlage zu § 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Ziel ist es, letztendlich neben der Bewertung des vorgegebenen Standortes, relativ konfliktarme Bereiche zum Zwecke einer ökologischen Risikominimierung herauszustellen und ihre Eignung in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beurteilen. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplan. Die Ermittlung für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der evtl. möglichen Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrades des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenszulassung (Ebene der Genehmigungsplanung) überlassen bleiben muss, da sie im verbindlichen Bauleitplanverfahren zuständigkeitshalber nicht abschließend ermittelt und beurteilt werden kann.

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes werden vorwiegend auf den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festgelegt. Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die evtl. möglichen Nutzungskonflikte planungsrechtlich in ausreichendem Maße bewältigt zu können.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet den Fachbeitrag Natur- und Umweltschutz und dessen fachliche Beschreibung des Bestandes mit Bewertung und der Eingriffsermittlung durch die Planung.

Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- **Schutzgut „Mensch“,**
- **Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“,**
- **Schutzgut „Boden“,**
- **Schutzgut „Wasser“,**
- **Schutzgut „Klima/Luft“,**
- **Schutzgut „Landschaftsbild“ und**
- **Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

innerhalb des Plangebietes und dem betroffenen Bereich wird die Erheblichkeit der möglichen Eingriffe und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander bestimmt und eine Auswirkungsprognose für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild ermittelt und dargestellt.

4.2. Begriff der „Erheblichkeit“

Zum Begriff der „Erheblichkeit“ nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen keine ausdrücklichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Niedersachsen (NUVPG) ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen

haben können. Die Bewertungsmaßstäbe sind im Übrigen bei planerischen Entscheidungen (wie im Fall der Bauleitplanung) soweit **nicht** zwingendes Recht zu beachten ist, nach Abwägungsgrundsätzen festzulegen. Es ist auf Grund tatsächlicher Anhaltspunkte oder auf Anwendung von **Erfahrungswerten basierende Einschätzungen der Stadt ausreichend**.

4.3. Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP),
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterode am Harz (LRP 1998),
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz 1998,
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa,
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG,
- Verordnung zu Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Bad Sachsa (Schutzzone II) und
- Verordnung des „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz).

4.4. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG und NUVPG

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

Durch die geplante Kapazität von ca. 150 Betten wird der Schwellenwert der Nr. 18.1.2 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) überschritten. Daher ist das geplante Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorprüfpflichtig („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“) aber auf Grund seiner Größe **nicht UVP-pflichtig**.

UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

Da der Schwellenwert der Nr. 26 der Anlage 1 (Liste der nach Landesrecht „UVP-pflichtigen Vorhaben“) überschritten wird, ist das geplante Vorhaben gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vorprüfpflichtig („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“) aber auf Grund seiner Größe **nicht UVP-pflichtig**.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

Der Gesetzgeber hat die abstrakte und standortunabhängige Eignung eines Vorhabens, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorzurufen, bereits bewertet (Vorhaben mit X - Kennzeichnung in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG bzw. NUVPG). Die allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalles 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ 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. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auch liegen nach den zurzeit bestehenden Erkenntnissen und unter der Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbaren „schweren“ Umwelt-

auswirkungen im Sinne des UVPG vor, so dass auch aus diesem Grund mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.5. Übersicht für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes

Checkliste zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zur Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege, des Natur- und Umweltschutzes	sind betroffen	sind nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/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		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete	x		
Naturparke Harz	x		
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet	x		teilweise
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	

Anmerkungen:

Auf Grund der bisherigen Nutzungen als „Berghof“, Verkehrsflächen, Wald, Tiergehege und Grünfläche ist der tatsächliche ökologische Wert des Naturhaushaltes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa, außer der Ruderalvegetation auf der südlichen Hangfläche und den Waldrandbereichen, als gering einzustufen.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa kann auf Grund der Bestandssituation (Bebauungs- und Versiegelungsstruktur) als gering eingestuft werden.

Die Belange des „Landschaftsschutzgebietes Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa werden entsprechend den jeweiligen Verordnungen berücksichtigt.

4.6. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
Allgemein

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB,
- das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 31 a) – i) BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in dem Flächennutzungsplan gem. § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gem. § 1 (6) Nr. 31b) BauGB
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplanes wurden hinsichtlich der bebauungsplanrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung unter Abschnitt 2.1 aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen in dem Planverfahren.

Fachplanungen und -gutachten

Um die umweltschutzrelevanten Belange in das Planverfahren einstellen zu können und gleichzeitig ausreichendes Abwägungsmaterial zu erhalten, standen die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, die Umweltprüfung und der Umweltbericht für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zur Verfügung.

Die Gegenüberstellung der Biotoptypenbewertungen von „Bestand“ und „Planung“ zeigt den Umfang der Umweltauswirkungen auf.

4.7. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachliche Ziele und Grundsätze für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft für das Gebiet sind u.a.:

- Abstimmung und besondere Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzgebietes und des Wasserschutzgebietes,
- Abstimmung und besondere Berücksichtigung der forstlichen Belange,
- Minimierung der Beeinträchtigungen aller Schutzgüter,
- Minimierung der Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens insbesondere durch Versiegelung, Erosion und Auswaschung,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Versickerungsfähigkeit von Flächen,
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume wild lebender Pflanzen und Tiere,
- Erhaltung und Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen,
- Abstimmung der Nutzungsansprüche an die Landschaft mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter derart, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ohne nachteilige Änderungen erhalten bleibt und
- Schaffung ökologisch vertretbarer Ausgleichsmaßnahmen.

4.8. Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit des zu realisierenden Vorhabens über den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa vorzubereiten und zu sichern sowie die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan und der anstehenden gemeindlichen Abwägung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der **Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB** zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (7) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare **erhebliche** Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischem Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen. Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung,
- der eingehenden Stellungnahmen der Bürger und der betroffenen Träger öffentlicher Belange im Planverfahren

und unter Beachtung der seitens der Stadt städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Planverfahren müssen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Fachplanungen, berücksichtigt. Die erarbeiteten Fachplanungen waren die Grundlage für alle konzeptionellen Entscheidungen.

4.9. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

4.9.1. Bewertungsmethode

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: 2011)“ sowie der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“.

Die einzelnen Flächennutzungen bzw. die Biotoptypen werden in verschiedene Wert-/Bedeutungsstufen eingeteilt, die sich wie folgt unterscheiden:

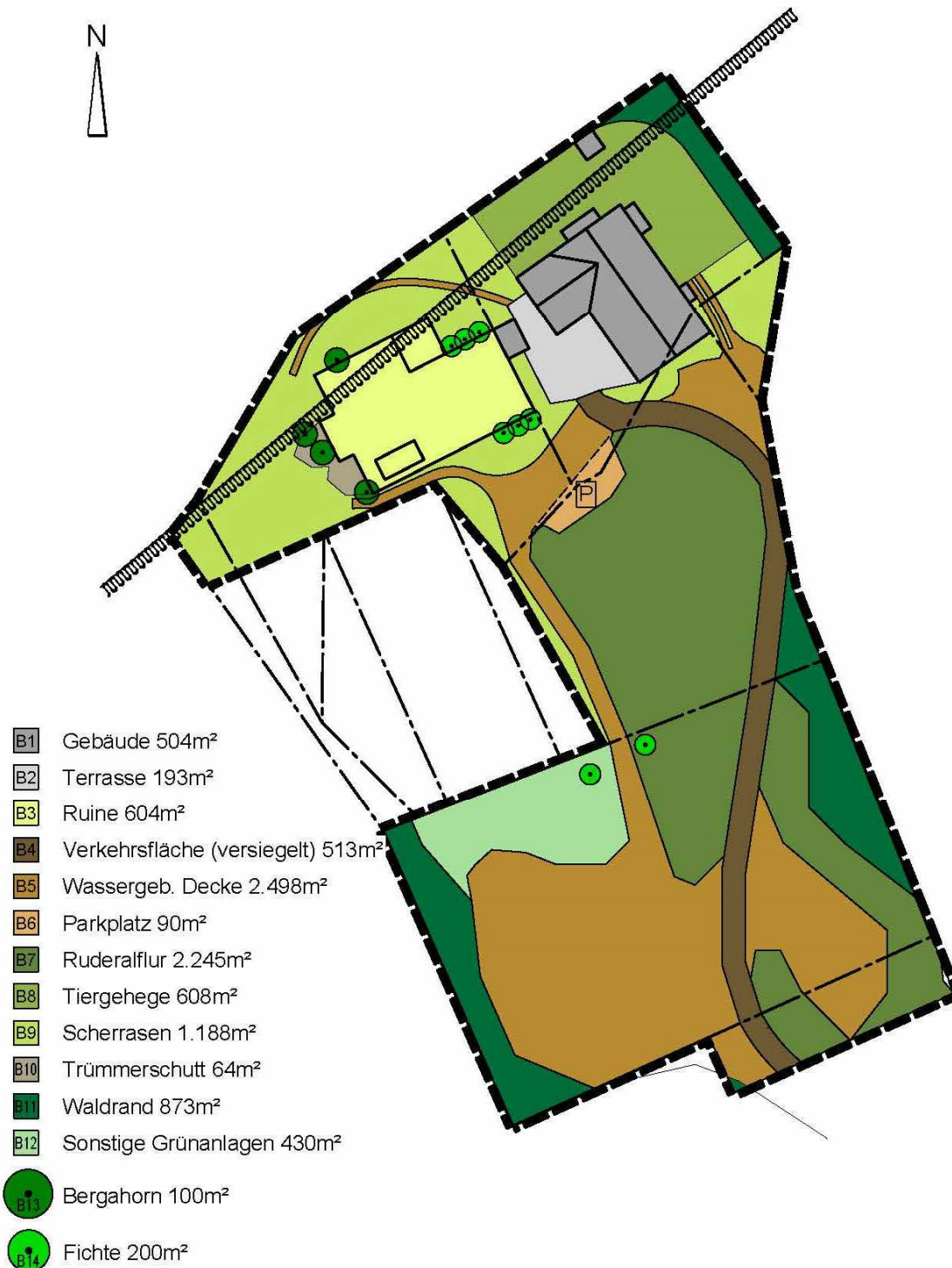
Bedeutung	Wert-/Bedeutungsstufe (ökologischer Wertfaktor)
Bereich von <u>besonderer</u> Bedeutung für den Naturschutz	V
Bereich von <u>besonderer</u> bis <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	IV
Bereich von <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	III
Bereich von <u>allgemeiner</u>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

4.9.2. Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit

Im vorliegenden Fall wird der tatsächliche Bestand ermittelt und in die Berechnungen übernommen. Grundsätzlich kann auf Grund der Vorbelastung (Fernmeldeanlage mit Turm, Brandruine, „Berghof“, Parkplätze, Tiergehege und Wegeflächen) und der Rahmenbedingungen durch die bestehende Nutzung und der relativ geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes festgestellt werden, dass eine relativ geringe Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Veränderungen (unter ausreichender Berücksichtigung der Schutzgebiete und des Waldes) besteht. Gerade durch die Dominanz des Turmes der Fernmeldeanlage ist das Landschaftsbild visuell extrem stark vorbelastet, sodass alle bestehenden und geplanten hochbaulichen Maßnahmen dahinter zurücktreten.

4.9.3. Biotoptypenübersicht (Bestand)

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW



4.9.4. Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“

Siedlungspotenzial

Das „Berghotel“ hat **keinen** Stellenwert in Bezug auf allgemeine Wohnnutzung.

Immissionsschutz

Unverträgliche oder gar unzulässige Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen sind zurzeit in dem Plangebiet **nicht** bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Das Stadtgebiet von Bad Sachsa ist **kein** Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Freiraumbezogene Erholung

Der Ravensberg hat für die örtliche Bevölkerung und für die Touristen eine **sehr hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion**.

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet hat zurzeit auf Grund der bestehenden Nutzung neben der gastronomischen Bedeutung eine sehr starke Erlebnis- und Wanderfunktion (mit erheblichen Verbesserungsbedarf).

4.9.5. Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist auf Grund der bisherigen Nutzung tiefgreifend überprägt, indem die vorherige Vegetation zerstört, das Bodengefüge stark verändert und dadurch gegenüber den ursprünglichen Verhältnissen abweichende Lebensmöglichkeiten geschaffen wurden. Auf den künstlichen Böden (Aufschüttungen, Schotter, Schutthalden, Trümmerschutt etc.) haben sich Ruderalvegetationen eingestellt. Diese Aussagen gelten auch für die direkt angrenzenden Bereiche. Aus o.a. Gründen muss das potentielle Eingriffsgebiet, bedingt durch die ehemalige und bestehende Nutzung, als stark vorbelastet eingestuft werden. Diese Veränderungen und Vorbelastung beeinträchtigen vorwiegend die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“ und „Wasser“.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** naturnahen Biotoptypen oder aus landesweiter oder regionaler Sicht schutzwürdige Bereiche und **keine** weiteren Schutzgebiete oder streng geschützte Arten vorhanden, so dass die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz als relativ gering einzustufen ist.

Der in Karte 2 unter Nr. 7 des Landschaftsrahmenplans aufgezeigte Hainsimsen-Buchenwald als „Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)“ ist im Plangebiet **nicht** vorhanden.

Nach dem Hotelbrand 1962 hat sich außerhalb der baulichen Flächen auf einem Teil des Plangebietes eine Ruderalvegetation (Bergahorn, Birken, Fichten, Esche, Salweiden-, Himbeer- und Brombeergebüsche etc.) entwickelt. Diese Ruderalflure prägen heute das Bild des Plangebietes. Nur noch wenige Kulturstauden und -gehölze der früheren Anlage haben sich bis heute in der Nähe der eingezäunten Fundamente des ehemaligen Hotels und auf den Grünflächen in der Nähe des Berghofes erhalten.

Biotoptypen und Vegetation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind vereinfacht die folgenden 14 Biotoptypen anzutreffen:

Bestandsnummer:

B 1

Flächengröße: 504 m²
Nr. / Code: 13.9.5 ONS
Biotoptyp: Gebäude im Außenbereich
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 504 öW

Bestandsnummer: B 2
Flächengröße: 193 m²
Nr. / Code: 13.9.5 ONS
Biotoptyp: Bebaute Fläche (Terrasse)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 193 öW

Bestandsnummer: B 3
Flächengröße: 604 m²
Nr. / Code: 13.9.5 ONS (in Anlehnung gewählt)
Biotoptyp: Bebaute Fläche (Brandruine des ehemaligen Hotels mit Ruderalvegetation)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 604 öW

Bestandsnummer: B 4
Flächengröße: 513 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVS
Biotoptyp: Verkehrsfläche (Straße versiegelt)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 513 öW

Bestandsnummer: B 5
Flächengröße: 2.498 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVS
Biotoptyp: Verkehrsfläche (Straße und Wege mit wassergebundener Decke)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 2.498 öW

Bestandsnummer: B 6
Flächengröße: 90 m²
Nr. / Code: 13.1.3 OVP ^w
Biotoptyp: Verkehrsfläche (Parkplatz an der Gaststätte mit wassergebundener Decke)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 90 öW

Bestandsnummer: B 7
Flächengröße: 2.245 m²
Nr. / Code: 10.5.2 URT
Biotoptyp: Ruderalflur – 25 m² (Fichte)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 6.735 öW

Bestandsnummer: B 8
Flächengröße: 608 m²
Nr. / Code: 12.10.2 PTG
Biotoptyp: Tiergehege

Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 608 öW

Bestandsnummer: B 9
Flächengröße: 1.438 m² – 250 m² (Fläche der Bäume) = 1.188 m²
Nr. / Code: 12.1.2 GRA
Biotoptyp: Artenarmer Scherrasen
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 1.188
öW

Bestandsnummer: B 10
Flächengröße: 64 m²
Nr. / Code: 13.12.3 OSM (in Anlehnung gewählt)
Biotoptyp: Fläche aus Trümmerschutt mit Ruderalvegetation
Wertstufe: II
Ökologischer Wert (gesamt): 128 öW

Bestandsnummer: B 11
Flächengröße: 873 m²
Nr. / Code: 1.24.3 WRM
Biotoptyp: Waldrand mittlerer Standort
Wertstufe: IV
Ökologischer Wert (gesamt): 3.492 öW

Bestandsnummer: B 12
Flächengröße: 430 m²
Nr. / Code: 12.12.2 PZA
Biotoptyp: Sonstige Grünanlagen – 25 m² (Fichte)
Wertstufe: II
Ökologischer Wert (gesamt): 860 öW

Bestandsnummer: B 13
Flächengröße: 100 m²
Nr. / Code: 12.4.1 HEB
Biotoptyp: 4 Einzelbäume (von besonderer Bedeutung für das Plangebiet ist der Gehölzbestand von einzelnen, solitär stehenden, windgefügten Bergahornbäumen nahe des Gebäudekomplexes des abgebrannten Hotels)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 300 öW

Bestandsnummer: B 14
Flächengröße: 200 m²
Nr. / Code: 12.4.1 HEB
Biotoptyp: 8 Einzelbäume in 2 Baumgruppen (eine Fichtenpflanzung befindet sich im Bereich des abgebrannten Hotels)
Wertstufe: II
Ökologischer Wert (gesamt): 400 öW

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW (Bestand)

4.9.6. Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude des Berghofes, das Tiergehege, die Brandruine die Grün- und Wegeflächen. Auf diesen Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr oder nur zu einem sehr geringen Grad vorhanden. Aber auch das Bodengefüge der anderen Flächen im Plangebiet ist weitestgehend durch eine Vielzahl von Baumaßnahmen stark verändert. Bei den Oberböden handelt es sich um Aufschüttungen, Schotter, Schutthalde und Trümmerschutt. Bei den Rasenflächen ist ein Auftrag mit Fremdboden vorgenommen worden. Die Flächen im Plangebiet sind wertmäßig mit „sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Hinweis:

Auf die Ausführung in dem Kap. 2.10.6 zu den Themen Altablagerungen und Bodenkontaminationen wird besonders hingewiesen.

4.9.7. Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“

Durch den o.a. Versiegelungsgrad entspricht der Natürlichkeitsgrad und die Bewertung des Schutzgutes „Wasser“ weitestgehend der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

Eine Teilfläche im Bereich des Plangebietes ist von besonderer Bedeutung (hohe Gefährdungsstufe), da es Bestandteil des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa ist.

Das Schutzgebiet dient dem Schutz der Quellen: „Silberquelle“, „Schweinerücken“ und „Birkenköpfe“, sowie der Bachfassung „Ostertal“. Quellen und Bachfassung dienen der Versorgung der Oberen Druckzone in Bad Sachsa und sind wesentliche Stützen der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet. Zudem handelt es sich hier um Trinkwasser bester Qualität.

Grundwasser und Niederschlag

Grundwasserneubildung > 200 – 300 mm/a
Niederschlagsmenge im langjährigen Mittel 1100 - 1200 mm/a

4.9.8. Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“

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.

Durch die Höhe des Ravensberges bedingt bestehen für das Plangebiet jedoch extremere klimatische Bedingungen (die Klimadaten entsprechen den Bedingungen des „mittleren Oberharzes“).

Das Plangebiet ist geprägt von einer hohen Windhäufigkeit, häufigerem Schneefall und die langjährige mittlere Juli-Temperatur beträgt 15⁰ C.

4.9.9. Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“

Der Ravensberg hat durch seine exponierte Lage und der Möglichkeit von ihm die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft des Oberharzes mit seinen Bergen, Hochflächen und Täler aber auch des Harzvorlandes erleben zu können einen besonderen Stellenwert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird dieser Wert jedoch durch den vorhandenen Turm der Fernmeldeanlage sehr stark beeinträchtigt. Der bestehende Berghof entwickelt kaum eine Fernwirkung.

4.9.10. Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Relevante Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** bekannt. Ebenso sind bislang **keine** kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch **nicht** aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten.

Als „sonstige Sachgüter“ werden Objekte bezeichnet, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Objekte in diesem Sinne sind im Plangebiet ebenfalls **nicht** vorhanden.

4.9.11. Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum

Als Bindeglied zwischen dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft und der, mit der Bauleitplanung beabsichtigten, künftigen Entwicklung muss die Zielsetzung für den Untersuchungsraum dargelegt werden. Es wird ein Leitbild entwickelt, das den angestrebten Zustand des Plangebietes sowie dessen Umgebung beschreibt.

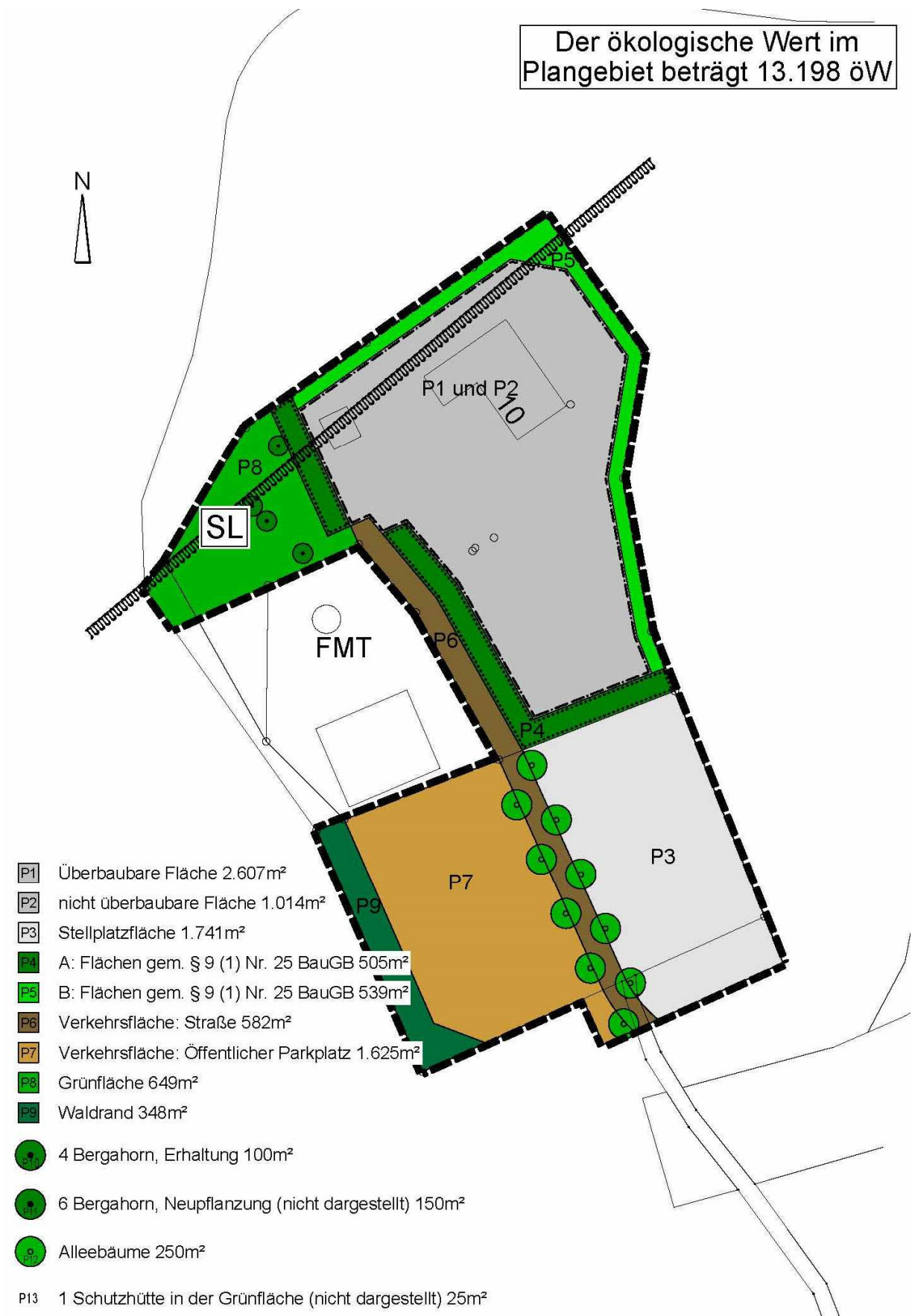
Leitbild für die angrenzenden Gebiete

- Schutz der naturnahen Gehölzstrukturen,
- Berücksichtigung des angrenzenden Waldes,
- Herstellung eines Biotopverbundsystems,
- Gebiete mit Naturschutzvorrang von Störungen freihalten und
- Anpassung der Bauleitplanung an den Landschaftsraum.

Leitbild für die Flächen im Plangebiet

- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen,
- Schutz des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa,
- so wenig wie möglich die natürliche Luftqualität beeinträchtigen,
- Entwicklung landschaftstypischer Siedlungsbiotope, wie z.B.: heimische, standortgerechte Laubgehölze,
- nur die nötigste Flächenversiegelung und Waldbeeinträchtigung,
- Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

4.9.12. Biotoptypenübersicht (Planung)



4.9.13. Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung

Siedlungspotenzial

Ein Siedlungspotential im engeren Sinn besteht für das Plangebiet **nicht**. Für die potentiellen Gäste des „Berghotels“ soll durch das Vorhaben ein hoher Qualitätsstandart im gastronomischen Bereich bereitgestellt werden.

Freiraumbezogene Erholung

Die Erlebbarkeit des Ravensberges und darüber hinaus des Harzes sowie des Harzvorlandes soll mit der sehr hohen freiraumbezogenen Erholungsfunktion durch das Vorhaben den Gästen und Bewohnern der Region noch verbessert werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist es u.a. auch wichtig die Anbindungen der vorhandenen Wanderwege in Verbindung mit dem Vorhaben und der Grünfläche 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 **keine** unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten und somit 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.

4.9.14. Betroffenheit des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung
Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Beseitigung und Umbau der Vegetation
- Habitatverlust
- Immissionen

Festgesetzte Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind vereinfacht die folgenden 13 Biotoptypen festgesetzt:

<u>Bestandsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	2.607 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.17.6 ONZ	
<u>Biotoptyp:</u>	überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,55)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>2.607</u>
<u>öW</u>		

<u>Bestandsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	1.014 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	nicht bebaubare Fläche im Sondergebiet – 3 Bäumen - P 4 – P 5	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.014</u>

öW

Bestandsnummer: P 3
Flächengröße: 1.741 m²
Nr. / Code: 13.12.2 OVP
Biotoptyp: Stellplatzfläche im Sondergebiet – 5 Bäume (125 m²)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 1.741
öW

Bestandsnummer: P 4
Flächengröße: 505 m²
Nr. / Code: 12.2.1 BZE
Biotoptyp: Flächen „A“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 heimischen, standortgerechten Gehölzarten
Wertstufe: II
Ökologischer Wert (gesamt): 1.010 öW

Bestandsnummer: P 5
Flächengröße: 539 m²
Nr. / Code: 12.2.1 BZE
Biotoptyp: Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 heimischen, standortgerechten Gehölzarten
Wertstufe: II
Ökologischer Wert (gesamt): 1.078 öW

Bestandsnummer: P 6
Flächengröße: 582 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVS
Biotoptyp: Verkehrsfläche (Versiegelt)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 582 öW

Bestandsnummer: P 7
Flächengröße: 1.625 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVP
Biotoptyp: öffentlicher Parkplatz (Versiegelt) – 5 Bäume (125 m²)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 1.625 öW

Bestandsnummer: P 8
Flächengröße: Grünfläche 824 m² – 100 m² Bäume (Erhaltung) - 75 m² Bäume (Anpflanzung) - 25 m² (Schutzhütte) = 624 m²
Nr. / Code: 12.1.2 GRA
Biotoptyp: Mähwiese
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 624 öW

Bestandsnummer: P 9
Flächengröße: 348 m²
Nr. / Code: 1.24.3 WRM
Biotoptyp: Waldrand mittlerer Standort

<u>Wertstufe:</u>	IV	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.392 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 10	
<u>Flächengröße:</u>	100 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	
<u>Biotoptyp:</u>	In der Grünfläche 4 Einzelbäume (Erhaltung)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>300 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 11	
<u>Flächengröße:</u>	150 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	
<u>Biotoptyp:</u>	6 Einzelbäume (Berg-Ahorn) Neupflanzung (nicht dargestellt)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>450 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 12	
<u>Flächengröße:</u>	250 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	
<u>Biotoptyp:</u>	10 Einzelbäume (Neupflanzung)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>750 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 13	
<u>Flächengröße:</u>	25 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.17.5 OYH	
<u>Biotoptyp:</u>	Schutzhütte der Grünfläche (nicht dargestellt)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>25 öW</u>

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 13.198 öW (Planung)

Durch die getroffenen Festsetzungen (Pflanzvorschriften zur Erhaltung, Bepflanzung und Entwicklung von Natur und Landschaft) sollen grundsätzlich die Beeinträchtigungen durch den geplanten Neubau des „Berg-hotels“ auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden.

4.9.15. Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Verlust der Bodenfunktionen
- Entfernung der Vegetation

Nur auf den neu versiegelten und überbauten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen aufgehoben bzw. stark eingeschränkt. Die zu entsiegelnden Flächen (Brandruine, Zufahrt etc.) werden nach erfolgter Herstellung des Bodengefüges eine Verbesserung für das Schutzgutes „Boden“ darstellen. Die nicht zu verändernden Flächen erfahren durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Vermeidung von Kontaminationsrisiken und durch die neuen Gehölzpflanzungen grundsätzlich eine Verbesserung.

Durch die vorgesehene Nutzung und bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen (anerkannten Regeln der Technik und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen) ist **nicht** mit einer Erhöhung des Gefährdungspotentials für die Grundwasserqualität zu rechnen.

4.9.16. Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- erhöhter Oberflächenabfluss
- Entfernung der Vegetation

Abwassertechnische Erschließung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung hat unter Berücksichtigung der Verordnung des „Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa“ entsprechend den textlichen Festsetzungen und den betroffenen Regelwerken zu erfolgen.

Soll das **nicht schädlich verunreinigte** Niederschlagswasser versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Wasserversorgung

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

Zusammenfassung

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ entspricht der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

4.9.17. Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
- Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen im Mikroklimabereich
- Verminderung der Staubsedimentation
- Entfernung der Vegetation

Durch die Nutzung im Plangebiet werden weitere Wärmemengen an die Außenluft abgegeben, was zu einer lokalen Erwärmung führen kann. Auch können Luftverunreinigungen auftreten. Aufgrund der versiegelten Flächen wird es zu einer erhöhten Strahlungsaufnahme und Gegenstrahlung kommen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen sind, ist eine messbare negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas **nicht** zu erwarten.

Klimatische Auswirkungen des Gebietes auf die Ortslage von Bad Sachsa sind durch die Nutzung, Entfernung und durch die vorherrschenden Hauptwindrichtungen auszuschließen (**kein** Ausbreitungsbereich der potentiellen Luftschadstoffemissionen). Die Erweiterung der Gehölzstrukturen (Belüftungs- und Filterwirkung) dient auch zur Verbesserung der Lufthygiene.

4.9.18. Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Beseitigung und Umbau von Vegetation in Teilen des Plangebietes
- Errichtung von Bauwerken
- Unterbrechung von Sichtverbindungen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die exponierte Lage des geplanten „Berghotels“ auf dem Ravensberg verlangt einen sorgfältigen Umgang mit der Landschaft bzw. eine landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus in die Umgebung. Durch die festgesetzte Höhenbegrenzung von der OK des Gebäudes von maximal 10 m wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Als Höhe der baulichen Anlage wurde für die Gebäude als Höchstmaß eine Oberkante (OK) von 10,00 m festgesetzt (maximale Höhe der Gebäude im Plangebiet 670,00 m ü.NN.). Die Oberkante ist das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der vorhandenen Oberfläche (verbindlich ist der beiliegende Höhenschichtenplan) bis Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Durch diese Festsetzung wird eine Anpassung und Staffelung der Gebäude unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erreicht.

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden nachfolgend die Nahfeldwirkung und die Fernwirkung betrachten.

Nahfeldwirkung

In der Nahfeldwirkung wird der Bergkuppenbereich bis zu dem abschirmenden Waldrand betrachtet. In diesem Gebiet sind alle vorhandenen und zukünftige Gebäudestrukturen deutlich wahrnehmbar. Die zu erwartenden optischen Beeinträchtigungen sollen durch das bauordnungsrechtliche Instrument einer „Örtliche Bauvorschrift“ (Gestaltungssatzung), der Sanierung des Ruinengeländes, einer Gebäudestaffelung und den Pflanzmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung auf ein städtebaulich vertretbares Maß reduziert werden.

Fernwirkung

Bei der Auswertung der nachfolgenden Bildfolge ist besonders der markante Bereich des herausragenden Turmkranzes (Kanzel) des Fernmeldeturmes (Betriebsgeschoss mit $h = 9,00$ m) mit einer Unterkante von 674,60 m ü. NN. als Bewertungsmaßstab zu beachten. Für die Beurteilung des Maßes der Wahrnehmbarkeit von Gebäudekubaturen ist die Unterkante des Turmkranzes (liegt 4,60 m über der maximal festgesetzten zulässigen Oberkante des geplanten Vorhabens) sehr hilfreich.

Auf Grund der vorgelagerten Berge, den topographischen Verhältnissen, der daraus resultierenden Entfernung und der abschirmenden Wirkung der Bewaldung ist bei den Bildern 1-14 (außer auf dem Bild 13, hier ist eine sehr geringe optische Wahrnehmung des bestehenden „Berghofes“ gegeben) der „Berghof“ nicht zu sehen. Diese Tatsache wird sich durch die mögliche Erhöhung der Baukubatur um ca. 2,50 m - 3,00 m nicht wesentlich verändern. Somit sind keine optischen Wahrnehmungen durch das geplante Vorhaben in den Bereichen Südwest, Süd und Südost auf das Landschaftsbild zu erwarten.

In den verbleibenden Bereichen sind von den Harzbergen teilweise optische Wahrnehmung des bestehenden „Berghofes“ und somit auch des geplanten Vorhabens möglich. Um die Beeinträchtigungen beurteilen zu können, wurde die gravierendste Situation (Bild Nr. 15) als Beispiel gewählt. Das Bild Nr. 15 zeigt die kürzeste Blickverbindung von einem Teilbereich der Schneise des Weges „Dreiherrenstein“ zur „Stephanhütte“ im Abstand von ca. 700 m zur Bergkuppe. Auf Grund des niedrigeren Standortes und der damit verbundenen Perspektive wird das Höhenverhältnis zwischen „Berghof“ und Unterkante des Turmkranzes verfälscht (das Bild zeigt somit etwa die zukünftige Höhe des Vorhabens). Das Bild macht aber auch deutlich, das schon aus dieser Entfernung fast nur die Gebäudekubatur und kaum Details mit dem bloßen Auge erkennbar sind. Alle anderen Standorte mit der Möglichkeit die Gebäude auf dem Ravensberg wahrzunehmen weisen auf Grund größerer Entfernung eine geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben auf. Auch ist zu beachten, dass bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes immer der beste-

hende Fernmeldeturm durch seine Höhe und Form dominiert und das geplante Vorhaben nicht oder durch die bestehenden Rahmenbedingungen weniger in Erscheinung tritt.

Es ist aber bei der Bewertung auch zu beachten, das überwiegend der verschattete Bereich der Gebäude betroffen ist und somit wenig Reflektionen zu erwarten sind. Durch die im Umkreis stark vertretenen sommergrünen Laubwälder werden jahreszeitbedingt die möglichen Aussichtspunkte auf den Ravensberg erheblich reduziert. Im Bereich der Nadelwälder sind nur wenige Blickverbindungen zum Ravensberg möglich.

Forstwirtschaftliche Belange

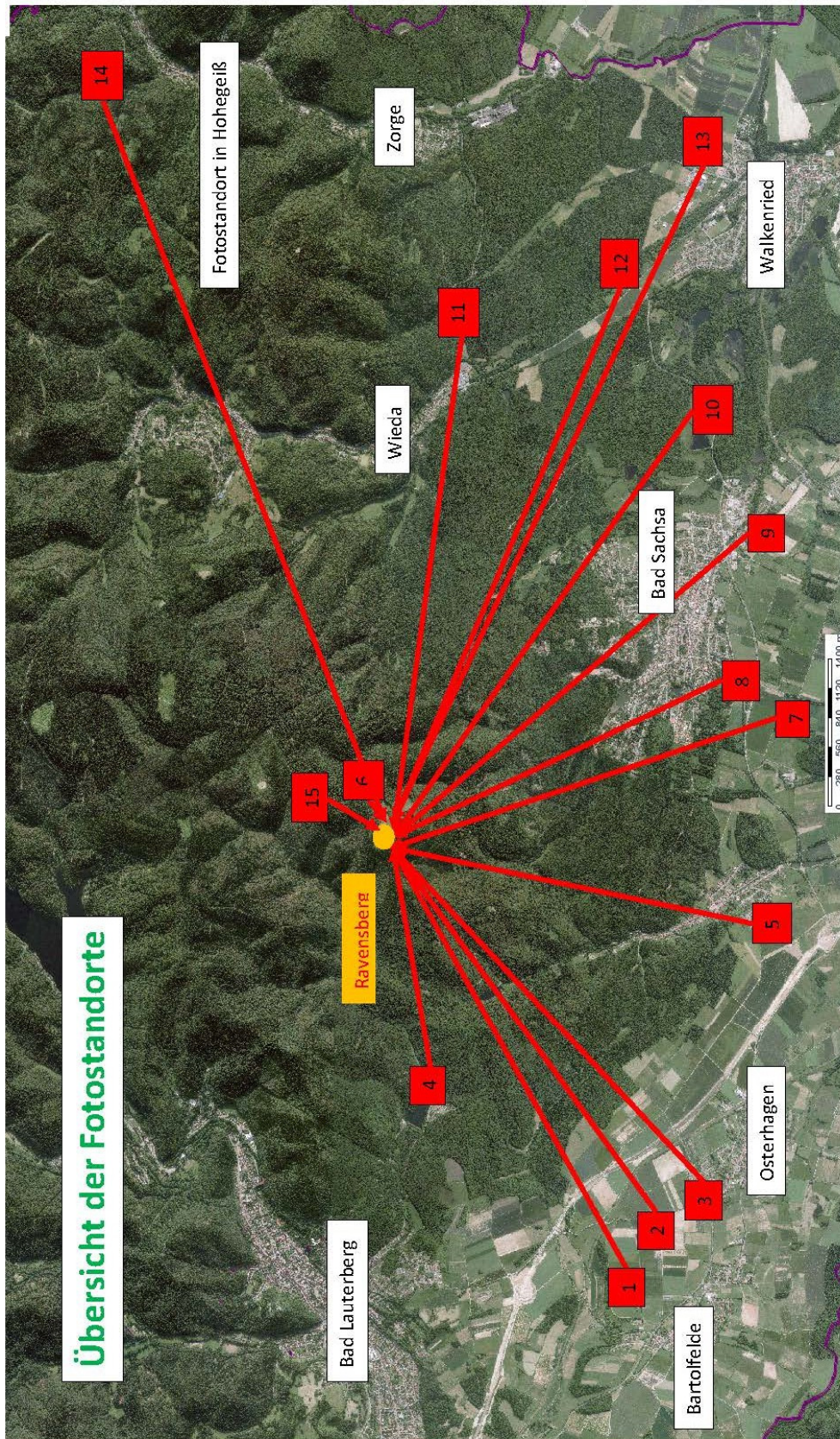
Die Wahl einer Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“ oder „Windwurfbereich der Bäume“) ist in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben und somit Bestandteil der gemeindlichen Abwägung. Es kann also auch durch andere Maßnahmen (konstruktiver Art) der Schutz der Bewohner in baulichen Anlagen vor umstürzenden Bäumen erfolgen (vgl. „Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen“ von Dipl.-Ing. Matthias Gerold und Dr.-Ing. Franz-Hermann Schlüter), zumal sich die Hanglage von der geplanten Hotelanlage stark weg neigt und daher die Fallrichtung eher hangabwärts gerichtet sein wird. Es ist daher seitens der Stadt Bad Sachsa zur Herstellung der Verkehrssicherheit vorgesehen einen stufigen Waldrand in dem Gefährdungsbereich aus heimischen standortgerechten Sträuchern und nicht gefährdenden Bäumen (Bäumen II. Ordnung) aufzubauen. Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit eine gewisse sichtabschirmende Wirkung zu erzielen und die Sicherheits- und Waldbelange in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen kann das Gefährdungspotenzial durch konstruktive Maßnahmen berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Im Jahr 1970 wurde auf dem Ravensberg ein 64 m hoher, weithin sichtbarer Fernmeldeturm errichtet, der während des „Kalten Krieges“ als Horchposten genutzt wurde und den Ravensberg heute noch zum weithin sichtbaren Blickpunkt im Südharz macht. Durch den vorhandenen Turm der Fernmeldeanlage wird das Landschaftsbildes sehr stark beeinträchtigt (Bewertung: Bereich von **geringer** Bedeutung für den Naturschutz). Durch das Hinzutreten des geplanten Vorhabens wird sich die Beeinträchtigung der Flächen im nordwestlichen und östlichen Bereich erhöhen (Bewertung: Bereich von **geringer** Bedeutung für den Naturschutz).

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (hier: öffentliches Interesse, Örtliche Bauvorschrift, gestalterische Maßnahmen, Abschirmung durch die vorliegenden Waldflächen, Höhenbegrenzung, Eingrünung und der bestehenden Vorbelastung) und der Abwägung zwischen öffentlichen und wirtschaftlichen Interessen sowie den Belangen des Naturschutzes (hier: Schutzgut „Landschaftsbild“) wird das geplante Vorhaben seitens der Stadt Bad Sachsa als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die rechtliche Sicherung aller erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen durch Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB gesichert werden.



Aufnahmestandort 1



Aufnahmestandort 2



Aufnahmestandort 3



Aufnahmestandort 4



Aufnahmestandort 5



Aufnahmestandort 6a



Aufnahmestandort 6b



Aufnahmestandort 7



Aufnahmestandort 8



Aufnahmestandort 9



Aufnahmestandort 10



Aufnahmestandort 11



Aufnahmestandort 12



Aufnahmestandort 13



Aufnahmestandort 14



Aufnahmestandort 15



4.9.19. Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung

Relevante Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.9.20. Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden -differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren- allgemein beschrieben.

4.9.21. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)

1. Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

Es ist davon auszugehen, dass ein Teilbereich der nicht bebauten Fläche des Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Bei der Räumung der Baustelle ist durch Rückbau der nicht benötigten Flächen die Beeinträchtigung zu minimieren.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Bei dem Vorhaben sind Erdarbeiten bei dem Neubau aber auch bei der Sanierung der Brandruine zu erwarten.

3. Wasserentnahmen

Bei dem Vorhaben ist voraussichtlich nicht mit der Entnahme von Grundwasser zu rechnen.

4. Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Diese Abwässer sind unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Erschütterungen durch Baumaßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

6. Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber, so dass grundsätzlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

7. Lärm

Während der Bauzeit verursachen der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport und die Anlieferung von Baustoffen Lärmbeeinträchtigungen.

8. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

9. Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. Visuelle Wirkfaktoren

Durch Baumaschinen und Kräne sind visuelle Beeinträchtigungen in der Bauphase zu erwarten. Mit dem Baufortschritt wird auch das neue Gebäude immer mehr erlebbar.

11. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.9.22. Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa umfasst ein Gebiet von ca. 10.110 m² (vgl. städtebauliche Werte).

2. Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es auf Grund der Größe zu einer geringen Veränderung des Kleinklimas.

3. Veränderung des Grundwassers

Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Einleitung des unverschmutzte Niederschlagswassers – Dachentwässerung– in dezentralen Versickerungssysteme) ist **keine** Veränderung des Grundwassers zu erwarten.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die möglichen Bauten im Sondergebiet wird durch eine Höhenbegrenzung so minimiert, dass die Störwirkungen von ihnen städtebaulich vertretbar sind.

5. Licht

Die derzeitigen nächtlichen Lichtverhältnisse werden sich durch das neue Vorhaben grundsätzlich **nicht** wesentlich verändern.

6. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.9.23. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Boden und sachgerechte Entsorgung

Durch eine den anerkannten technischen Regeln entsprechende sachgerechte Entsorgung ist eine **erhebliche** Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ **nicht** zu erwarten.

2. Abwässer

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß nach den getroffenen Festsetzungen zu entsorgen. Bei einer ordnungsgemäßen Behandlung der Abwässer ist **keine erhebliche** Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten.

3. Erschütterungen

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen und den festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist mit betriebsbedingten Erschütterungen **nicht** zu rechnen.

4. Lärm

Ein lärmbedingter Nutzungskonflikt ist funktionsbedingt **nicht** zu erwarten.

5. Luftverunreinigungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist **nicht** mit einer erheblichen, unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigung zu rechnen. Durch die Umstellung der Heizmedien von Öl auf Gas tritt diesbezüglich sogar eine Verbesserung ein.

6. Betriebssicherheit

Das Vorhaben ist auf der Basis der zurzeit gültigen technischen Regeln und Normen zu erstellen und zu führen.

7. Visuelle Wirkfaktoren

Durch die geplante Bebauung und Nutzung sind **keine** wesentlichen visuellen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.9.24. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung

Durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa erfolgen **keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter**.

4.10. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Durch die Überplanung dieses Standortes sind Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Konfliktanalyse für das Gebiet wurden für die geplante Nutzung **keine unüberwindbaren**, konkurrierenden Raumnutzungsansprüche oder anderweitige Konfliktkriterien für das Gebiet ermittelt. Auch liegen nach jetzigem Kenntnisstand in dem Plangebiet **keine Ausschlusskriterien** vor. Die Schutzgebietsausweisungen (hier: „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa) wurden/werden durch geeignete Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Bei allen Entscheidungen wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass auf Grund der Standortkriterien, Rahmenbedingungen und der festgesetzten Maßnahmen **keine** gravierenden negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eintreten und somit **keine erhebliche Beeinträchtigung** im Sinne des Naturschutzes begründet werden.

Auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen wird auch davon ausgegangen, dass durch das Sondergebiet voraussichtlich **keine** Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich beeinflusst** werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung im Sinne des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die entsprechenden weiteren Ausführungen in der Begründung verwiesen.

4.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „**0 – Variante**“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Vorhaben **nicht** realisiert wird).

Durch das fehlende, planungsrechtlich abgesicherte Gesamtkonzept würden die zukünftig zu genehmigenden Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB und den Verordnungen des „Landschaftsschutzgebietes Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa bewertet werden und somit fast ausschließlich **nicht** genehmigungsfähig sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die, in der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa dargestellte Stadtentwicklungsplanung von der Stadt Bad Sachsa für diesen Bereich **nicht** optimal und zeitgemäß realisiert werden und es könnte **kein** Hotelneubau erfolgen.

Der Betrieb des Berghofes wäre aus wirtschaftlichen Gründen langfristig **nicht** gesichert und eine nachhaltige Touristische Entwicklung wäre **nicht** möglich. Der gastronomische Standort auf dem Ravensberg wäre infrage gestellt und der desolate Zustand auf dem Ravensberg würde sich weiter verstärken.

4.12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Grund der in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa getroffenen Festsetzungen, Entlassung des Plangebietes aus dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und der entsprechenden Ausnahme von den Verboten der Verordnung für das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa ist die Möglichkeit gegeben das geplante „Berghotel“ zu realisieren. Durch die Realisierung des neuen Planungsrechts wird neben der Absicherung der notwendigen Investitionen auch eine Schaffung und Absicherung der Arbeitsplätze durch das „Berghotel“ erfolgen.

Auf Grund der in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa getroffenen Festsetzungen kann sich das „Berghotel“ nach den zeitgemäßen Bedürfnissen und Standards im Tourismus und somit nachhaltig den Standort mit seiner Nutzung sichern.

Durch die hohe Vorbelastung der Bergkuppe des Ravensberges und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird sich der Umweltzustand in dem betroffenen Bereich gegenüber der jetzigen Situation bei der Durchführung der Planung **nicht erheblich** verändern. In einer Vielzahl von Bereichen ist mit einer wesentlichen Verbesserung des Umweltzustandes zu rechnen.

4.13. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.13.1. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes

Auf Grund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Bausubstanz ist es das Ziel der Stadt Bad Sachsa (siehe auch 3. Änderung des Flächennutzungsplanes) eine zeitgemäße Entwicklung des gastronomischen Bereichs (hier: „Berghotel“) durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes zu ermöglichen.

Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes war eine konsequente städtebauliche Entscheidung, die auf den Aussagen der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa beruht.

Unter Berücksichtigung der Darstellungen in dem Flächennutzungsplan, der bestehenden Nutzung, der konzeptionellen Zielstellung, der Rahmenbedingungen und den in der Begründung dargelegten Gründen sowie wirtschaftlichen Erwägungen, kommen **keine** anderweitigen vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten in Betracht.

4.13.2. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (hier: Nutzungsstruktur, Verfügbarkeit, Lage, Zuschnitt und Größe des Gebietes, Naturschutz, Wirtschaftlichkeit, Topographie etc.) und des geplanten Vorhabens, kommen zurzeit für das Plangebiet, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange bei der Entscheidungsfindung, **keine** anderweitigen sinnvolle und vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten für den räumlichen Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans in Betracht.

4.14. Zusätzliche Angaben

4.14.1. Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und der Methodik

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen werden im konkreten Fall vor allem die Stellungnahmen der Fachbehörden und die vorliegenden Fachplanungen bei der Erarbeitung der Umweltprüfung und der Planunterlagen berücksichtigt. Im Rahmen der einzelnen Untersuchungen wurden Akten, Karten und Luftbilder gesichtet und ausgewertet. Zusätzlich wurden Kenntnisträger befragt und Ortsbegehungen durchgeführt. Der Inhalt und die methodische Vorgehensweise zur Erarbeitung des Umweltberichts sind in der Anlage zu § 2 (4) Und § 2a BauGB festgelegt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB erarbeitet. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des Planungsrechts entspricht.

Die Erarbeitung der für die Umweltprüfung notwendigen Unterlagen erfolgte nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und deren wichtigsten Merkmale hinsichtlich der technischen Verfahren sind den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen. Im Baugenehmigungsverfahren sind evtl. weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Die Ermittlung für den Umweltbericht bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

4.14.2. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Lücken

Zurzeit sind **keine** unüberwindlichen technischen Lücken erkennbar.

Fehlende Kenntnisse

Zurzeit besteht grundsätzlich **kein** Informationsdefizit.

4.14.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa haben gem. § 4 (3) BauGB die Behörden die Stadt Bad Sachsa zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa **erhebliche** Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird zurzeit jedoch davon ausgegangen dass **keine erheblichen** Auswirkungen auf die Umwelt eintreten werden, trotzdem ist vorsorglich zur Überwachung der Umweltauswirkungen die nachfolgende Maßnahme vorgesehen (Monitoring).

Wasserschutzgebiet

Überwachungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zu Risikovermeidung für das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa sind beim Bau laufend, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, zu überwachen.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt Bad Sachsa oder der zuständigen Behörde Herstellungsmängel herausstellen, so wird die Stadt unverzüglich die Behebung des Mangels veranlassen und eine Nachprüfung durchführen.

Pflanzmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen

Eine gewisse Prognoseunsicherheit besteht insoweit hinsichtlich der vorgesehenen Pflanzungen. Daher wird die Stadt nach fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Bäume kontrollieren und nach drei Jahren den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Sträucher.

Einfache Überwachungsmaßnahmen für die Gemeinde sind Ortsbegehungen. Durch die Auswertung von Luftbildern können zusätzliche Informationen gewonnen werden.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt Bad Sachsa ein nur ungenügender Anwuchs herausstellen, so wird die Stadt eine Nachpflanzungen veranlassen und deren Erfolg wiederum nach fünf bzw. drei Jahren überprüfen.

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt Bad Sachsa ein Defizit bei den Gehölzen herausstellen, so wird die Stadt Bad Sachsa den Vorhabenträger veranlassen entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen und deren Erfolg wiederum nach fünf Jahren bzw. drei Jahren überprüfen.

4.15. Themenkarten zum Umweltbericht

Es wurden **keine** separaten Themenkarten zum Umweltbericht der Begründung erarbeitet, sondern es wird auf die Themenkarten „Ökologische Bestandsbewertung“ und „Ökologische Planungsbewertung“ (Anlage 1 und 2 der Begründung) verwiesen.

4.16. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 zum BauGB

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Plangebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ überplant und „Öffentliche Grünflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Schutz- und Leitgrün“, „Verkehrsflächen, „Öffentliche Parkflächen“ sowie Waldflächen festgesetzt.

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 eine gesicherte und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit für ein „Berghotel“ an diesem Standort zu schaffen.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass durch die einzuhaltenden bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetze, der späteren Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren sowie der getroffenen Festsetzungen, die auf Grund rechtlicher Bestimmungen und allgemeiner städtebaulicher Ziele getroffen wurden, eine rechtlich ausreichende und fachlich vertretbare Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes im vorliegenden Bauleitplan erfolgte.

Auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen (entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass **keine** Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich** beeinflusst werden.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine erheblichen** Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild“ oder „Kultur- und sonstige Sachgüter“, zu erwarten.

Die Planung wird trotz nachteiliger Umweltauswirkungen mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt, da die dargelegten Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls aus der Sicht der Stadt Bad Sachsa vorgehen. Die, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange werden zurückgestellt.

Weiterführende Ausführungen sind der Begründung und den fachplanerischen Aussagen zu entnehmen.

5. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

5.1. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Auf der Grundlage der Zielsetzung des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) erfolgte die Planung.

Um den gesetzlichen Ansprüchen der o.a. Gesetze zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um eine optimale Abwägung zu gewährleisten wurde ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der planungsrechtlich gem. § 1a (3) BauGB erforderliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs werden in der Begründung zunächst formuliert und dargestellt. Die rechtsverbindliche Umsetzung erfolgt durch Übernahme der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen in Form von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa.

Hinweis zur Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist bei der Bauleitplanung im Gegensatz zur Zulassung von Einzelverfahren **nicht** unmittelbar anzuwenden. Die Eingriffsregelung ist im Bauplanungsrecht ausdrücklich in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Nach § 1a (3) BauGB enthält das Baurecht weitere Sonderregelungen, so dass der Sache nach von einer „bauleitplanerischen Eingriffsregelung“ gesprochen werden kann. Nach § 200a BauGB ist der unmittelbare räumliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen **nicht** erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Nach § 135a (2) BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auch schon vor dem Eingriff durchgeführt werden.

5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.2.1. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt durch die Wahl des historischen Standortes mit seinen Vorbelastungen, einem beherrschbaren Konfliktpotenzial, seiner vorhandenen Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Schutzgüter. Durch die vorgesehene Nachverdichtung auf dem Baugrundstück, wird eine unnötige Inanspruchnahme von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen vermieden.

Schutzgut „Boden“ und „Wasser“

⇒ Um die Belange des Trinkwasserschutzes nicht zu beeinträchtigen und Havarierisiko zu vermeiden sind für die Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes die folgenden konstruktiven und funktionalen Maßnahmen für das Vorhaben festgesetzt worden und die Neubaumaßnahmen ist nach den Regelwerken zu erstellen.

Betriebliche Maßnahmen

- im Plangebiet sind nur Gasheizungen zulässig,
- in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa hat die Abwasserentsorgung durch doppelwandige Rohre als Transportleitung zu erfolgen,
- Verbot für Fahrzeuge zum Transport von wassergefährdenden Stoffen,
- Straßen- und Parkplatzneubauten müssen mit geschlossenen Flächen gem. RiStWaG-Richtlinie so ausgeführt werden, dass kein Oberflächenabfluss von diesen Flächen zur Versickerung kommen kann (Einbordung der Flächen und Anschluss der Gullys an den Schmutzwasserkanal),
- unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist der Versickerung zuzuführen,
- Dichtigkeitsprüfungen der Schmutzwasserleitung alle 5 Jahre, Einfache Sichtprüfung 1/4-jährlich, Funktionskontrolle monatlich,
- Aufstellung eines Notfallplans für einen Störfall und
- Unterhaltung der Entwässerungsleitungen nach ATV-DVWKA 142.

Baustelleneinrichtung

- kein Baustofflager mit möglicher Grundwassergefährdung (ggf. Abdichtung der betroffenen Fläche nach unten zum Boden),
- Vorhalten von Ölbindemittel beim Betanken von Baumaschinen auf einer speziell zu erstellenden Betankungsfläche mit einer entsprechenden Abdichtung der Betankungsfläche nach unten zum Boden,
- Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten,
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und brennbaren Flüssigkeiten,
- Dokumentation der bautechnischen Maßnahmen,
- Unterhaltung der Entwässerungsleitungen nach ATV-DVWKA 142 und
- Bagger mit Container für einen sofortigen Bodenaustausch bereitstellen.

Vermeidung von Verkehrsunfällen (wassergefährdende Stoffe)

- Geschwindigkeitsbegrenzungen,
- Überholverbot,
- Vervollständigung der Leitplanken (Distanzschutzplanken),
- Ampelregelungen.

5.2.2. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Verringerung der zu erwartender Beeinträchtigungen der Umwelt sind - **bezogen auf die Schutzgüter** - die im Folgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut „Mensch“

- ⇒ Weitestgehende Bewahrung der Erlebnismöglichkeit für die Öffentlichkeit
 - ⇒ Sicherstellung der Trinkwasserversorgung durch entsprechende Maßnahmen
 - ⇒ Verringerung der visuellen Belastung durch das Vorhaben auf Grund von Höhenbegrenzungen
-

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

- ⇒ Durch die Festsetzung des Sondergebietes auf Flächen mit relativ geringem Biotopwert werden besonders geschützte Biotope sowie streng geschützte Arten in ihrem Lebensraum **nicht** beeinflusst.
 - ⇒ Zur Unterstützung des Artenschutzes wurden grundsätzlich nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt, da nachweislich nur sie für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich sind.
-

Schutzgut „Boden“

Durch folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets wird der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“ reduziert:

- ⇒ Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion.
- ⇒ Begrenzung des Versiegelungsgrades zur Erhaltung wesentlicher Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen.
- ⇒ Verwendung von bereits versiegelten Flächen zur geringeren Beanspruchung von Grund und Boden.
- ⇒ Benutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) zur geringeren Beanspruchung von Grund und Boden.
- ⇒ Festlegung des Baugrundstückes auf Böden mit geringerer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen.
- ⇒ Durch die Festlegung der GRZ auf 0,55 wird eine zu starke Versiegelung durch hochbauliche Maßnahmen vermieden.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen

- ⇒ Nicht erforderliche Erdarbeiten sollten vermieden werden, damit die vorhandene Vegetationsfläche nicht zerstört wird.
 - ⇒ Um die angrenzende vorhandene Vegetation zu schützen können überschüssige Bodenmassen **nicht** in den Außenräumen einplaniert werden und sind abzufahren.
 - ⇒ Während der Baudurchführung sind bei der Behandlung des Ober- bzw. Mutterbodens der § 202 BauGB und die DIN-Norm 18915 zu beachten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung hat gem. DIN 19731 zu erfolgen. Die bodenspezifischen bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen sind bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.
-

Schutzgut „Wasser“

- ⇒ Um die Belange des Trinkwasserschutzes nicht zu beeinträchtigen sind für die Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes die folgenden Maßnahmen vorgesehen
 - ⇒ Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen und zur Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion.
 - ⇒ Begrenzung des Versiegelungsgrades (durch die gewählte Grundflächenzahl für hochbauliche Maßnahmen) zur Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen in den unversiegelten Bereichen.
 - ⇒ Verwendung von bestehenden versiegelten Flächen zur Minimierung von Neuversiegelungen.
 - ⇒ Benutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen zur Minimierung von Neuversiegelungen.
 - ⇒ Naturverträgliche Behandlung des Niederschlagswassers.
 - ⇒ Siehe auch Ausführungen zum Schutzgut „Boden“.
-

Schutzgut „Klima/Luft“

- ⇒ Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Verbesserung des Mikroklimas.
- ⇒ Umstellung der Heizmedien von Öl auf Gas zur Verbesserung des Mikroklimas.

Schutzgut „Landschaftsbild“

- ⇒ Erhaltung und Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in dem Plangebiet zur Gliederung der Nutzungsstruktur und Aufwertung des Ortsbildes.
- ⇒ Durch eine Örtliche Gestaltungssatzung und der Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erreicht (die Höhe ist wesentlich niedriger als der herausragende Turmkranz der Fernmeldeanlage).

5.2.3. Ausgleichsmaßnahmen

Der mit der Planung vorgesehene Neubau des Berghotels stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Bau des Gebäudes zieht Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen nach sich. Gleichzeitig werden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Für die Realisierung der Maßnahme ist die Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der baurechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 1 a BauGB ergibt sich durch absehbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere des Schutzgutes „Boden“. Der Ausgleichsbedarf ist der ökologischen Bilanzierung zu entnehmen. Die Beeinträchtigungen bestehen hier im Wesentlichen in der erforderlichen Versiegelung von Böden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte sowie der Beseitigung von Bewuchs. Ein Teil der Versiegelungseffekte wird durch eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung gemindert.

5.2.4. Ökologische Bilanzierung

Die o.a. Umweltauswirkungen haben deutlich gemacht, dass auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und der vorliegenden tatsächlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen **keine** wesentlichen negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes eintreten und somit **keine erheblichen** Umweltbeeinträchtigungen vorliegen.

Diese Auffassung wird auch durch die Tatsache bekräftigt, dass das Vorhaben gem. Anlage 1 zum UVPG **kein UVP-pflichtiges Vorhaben** ist und somit kann davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen** Umweltbeeinträchtigungen von dem Vorhaben ausgehen werden.

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
18.113 öW	13.198 öW	<u>= - 4.915 öW</u>	- 27,1 %

Zusammenfassung:

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung entsteht durch den Eingriff ein Defizit von ca. **4.915** ökologischen Werteinheiten. Im Verhältnis zur ökologischen Wertigkeit der Bestandssituation bedeutet das eine Verschlechterung um ca. **27,1 %**. Die vorgenommene Bilanzierung zeigt auf, dass unter der Einschätzung des

Ausgleichsdefizits Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die fehlenden ökologischen Werteinheiten sollen durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht werden. In dem **Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz)** sollen auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 0,3 ha „Fichtenforst“ (1.21.1 WZF Wertstufe II) in „Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe IV) umgewandelt werden. Von dem daraus entstehenden ökologischen Mehrwert in Höhe von 6.000 öW sollen 4.915 öW dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.

Kompensationsmaßnahme nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandfläche, von der 525 m² Waldrandfläche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibende Waldrandfläche wurde im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll als sogenannte. „waldbauliche Maßnahme zur Stärkung des Naturhaushaltes“ in dem Fichtenforst (Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164) als Waldumbau zu einem Buchenwald erfolgen. Für die Kompensation der verlorengegangenen Waldfunktionen wurde ein Flächenumfang von 1575 m² ermittelt worden (das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsbedarfs).

Durch die externen Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht (2458 m²) und den Kompensationsmaßnahme nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung (1575 m²) sind auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 4.033 m² dem Bebauungsplangebiet zuzuordnen und die Maßnahmen rechtliche für 130 Jahre durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

Ausgleichsgrundstück an der Umgehungsstraße (Jugendherberge)



6. Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen städtebaulichen Konzepts soll über das Instrument des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa erreicht werden. Um den gesetzlichen Ansprü-

chen zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende gemeindliche Abwägung notwendig, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den o.a. aufgeführten Unterlagen und Fachbeiträge, berücksichtigt. Die entsprechende Beachtung der im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie der o.a. Fachplanungen und Unterlagen waren die Grundlage für alle konzeptionellen Entscheidungen.

Bei den planerischen Entscheidungen wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und der vorliegenden tatsächlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen **keine** wesentlichen negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eintreten und **keine erhebliche** Umweltbeeinträchtigung vorliegt.

Diese Auffassung wird auch durch die Tatsache bekräftigt, dass das Vorhaben gem. Anlage 1 zum UVPG **kein** UVP- oder vorprüfpflichtiges Vorhaben ist und somit kann davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen** Umweltbeeinträchtigungen von dem Vorhaben ausgehen werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Rahmen des Planverfahrens gem. den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und somit auch das durchzuführende Beteiligungsverfahren. Die Aussagen der eingehenden Stellungnahmen soll gem. den gesetzlichen Vorgaben in das Bauleitplanverfahren eingestellt und nach der, von der Stadt Bad Sachsa vorzunehmender Abwägung entsprechend berücksichtigt werden.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden seitens der Stadt Bad Sachsa geprüft und das Abwägungsergebnis wird nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB mitgeteilt.

Gründe warum dieser Plan gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Auf Grund der bestehenden Nutzung, der vorhandenen Bausubstanz und den im Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen ist es das Ziel der Stadt Bad Sachsa eine zeitgemäße Entwicklung des Standortes für ein „Berghotel“ durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes zu ermöglichen.

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Planungsrecht, Nutzung, Gebäudestruktur, Verfügbarkeit, Lage, Zuschnitt und Größe des Gebietes, Naturschutz, Wirtschaftlichkeit, Topographie etc.) und der konzeptionellen Zielstellung, kommen zurzeit für das Plangebiet, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange bei der Entscheidungsfindung, **keine** anderweitigen sinnvollen und vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa in Betracht.

Durch die vorgenannten Kriterien und der erfolgten gemeindlichen Abwägung wird davon ausgegangen, dass die Möglichkeit besteht das Planungsziel der Stadt Bad Sachsa an diesem Standort zu realisieren. Durch den Bebauungsplan ist gewährleistet, dass sich das geplante Vorhaben konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für den Neubau des „Berghotels“ sein wird.

7. Abwägung

Verzeichnis der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, die im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa im Verfahren BauGB beteiligt wurden:

1. **Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz**
kreishaus@landkreis-osterode.de
2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northeim, Katasteramt Osterode am Harz, Berliner Straße 6, 37520 Osterode am Harz

- kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de
3. LGLN RD Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Marienstraße 34, 30171 Hannover
kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de
 4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Alva Myrdal Weg 2, 37085 Göttingen
Poststelle@nlwkn-goe.niedersachsen.de
 5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover
poststelle-hannover@lbeg.niedersachsen.de
 6. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva Myrdal Weg 1, 37085 Göttingen**
poststelle@gaa-goe.niedersachsen.de
 7. Staatl. Baumanagement, Graupenstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Poststelle@sb-sn.niedersachsen.de
 8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordwest, Ressort PTI 23 PuB L® Süd. Reinhard-Rube-Straße 17, 37077 Göttingen
technikniederlassungnord@telekom.de
 9. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Region Niedersachsen/Bremen, Planung Verteilnetz Süd, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover**
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
 10. Handwerkskammer Hildesheim, Postfach 100643, 31106 Hildesheim oder Braunschweiger Straße 53, 31134 Hildesheim
hgf@hwk-Hildesheim.de
 11. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Postfach 3029, 30030 Hannover oder Schiffgraben 49, 30175 Hannover
info(at)hannover.ihk.de
 12. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, -Fachgruppe 2-, Wallstraße 44, 37154 Northeim bzw. Postfach 1461, 37144 Northeim**
bst.northeim@lwk-niedersachsen.de
 13. Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 3, 37520 Osterode am Harz
info@kh-osterode.de
 14. **Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz**
info@harzenergie.de
 15. **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Clausthal, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld**
poststelle@nfa-clausthl.niedersachsen.de
 16. Niedersächsische Landesforsten, Revierförsterei Knollen, Kupferhütte 3, 37431 Bad Lauterberg im Harz,
poststelle@nfa-lauterbg.niedersachsen.de
 17. Polizeidienststelle, Marktstraße 47, 37441 Bad Sachsa
michael.geyer@polizei.niedersachsen.de
 18. Stadtbrandmeister Stefan Keil, Ziegelstraße 6, 37441 Bad Sachsa
sms-keil@t-online.de
 19. Stadtforst Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa
forstamt@bad-sachsa.de
 20. **Stadtwerke Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa**
info@stwbadsachsa.de
 21. Samtgemeine Walkenried
wagner@walkenried.de
 22. Stadt Bad Lauterberg
rathaus@badlauterberg.de
 23. Gemeinde Hohenstein
gemeinde@gemeindehohenstein-harz.de

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Anmerkung:

Nur die kursiv geschriebenen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/1	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Harz (LSG). Dort steht jegliche Bebauung unter Erlaubnisvorbehalt, welche aber nicht erteilt werden kann. Daher muss die Fläche aus dem LSG entlassen werden. Ein Antrag der Stadt Bad Sachsa vom 25.06.2015 liegt vor.

Beim Landschaftsbild wurde nur die Wirkung in Relation zum vorhandenen Turm betrachtet, nicht aber die additive Wirkung der neuen, größeren und anders positionierten Hotel- und Ferienhausgebäude. Eine entsprechend nachvollziehbare Darlegung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild mit Bilanzierung und ggf. mit Maßnahmenableitung ist vorzunehmen.

Die für die vorgesehene Ersatzmaßnahme angegebene Wertigkeit von V ist zu hoch bemessen. Die Ersatzmaßnahme ist für mindestens 130 Jahre rechtlich zu sichern.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Ausführungen zu den Themen in der o.a. Stellungnahme sind den nachfolgenden Punkten zu entnehmen.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/2	Schlagwort: Belange des Naturschutzes (Begründung Landschaftsschutzgebiet)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Umsetzung des B-Plans ist nach derzeitiger LSG-VO nicht zulässig, da es sich um den Neubau eines räumlich versetzten und vergrößerten Berghotels mit mehreren zusätzlichen Einzelgebäuden anstelle des vorhandenen Gebäudes handelt (Erlaubnisvorbehalt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1), der nicht unter die Freistellungen des § 7 fällt. Eine Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 kann nicht in Aussicht gestellt werden, weil die Umsetzung der Planinhalte den Charakter des LSG (§ 2 Abs. 1 Nr. 7) und den besonderen Schutzzweck (§ 2 Abs. 2 Nr. 4) beeinträchtigen. Damit ist das Vorhaben im LSG unzulässig und eine Entlassung aus dem LSG unumgänglich.

Die Entlassung aus dem LSG ist aus naturschutzfachlicher Sicht im Hinblick auf die Vorbelastung durch den Turm und die bisherige Nutzung vertretbar. Über den entsprechenden Entlassungsantrag entscheidet der Kreistag.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa im „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) liegt und die bauplanerischen Aussagen mit dem Schutzzweck (§ 2 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung) **nicht** vereinbar sind, wurde seitens der Stadt Bad Sachsa eine Entlassung des Plangebietes aus dem Geltungsbereich der Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) beantragt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/3	Schlagwort: Belange des Naturschutzes (Begründung Landschaftsbild)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Ravensberg stellt zwischen Bad Lauterberg und Bad Sachsa die höchste Bergkuppe dar, die weithin sichtbar ist.

Der derzeitige Berggasthof ist in einer eher für den Harz traditionellen Weise mit Satteldach errichtet. Das Haus weist eine Fläche von ca. 400 m² auf. Der derzeitige Hof weist bergseitig ein Erdgeschoss und ein

Dachgeschoss mit einer Höhe von insgesamt ca. 6 m auf; talseitig weist er noch ein Kellergeschoss auf, d. h. eine Gesamthöhe von ca. 9 m.

Der nun vorgelegte Bebauungsplan (B-Plan) gibt keine Kubatur für die Gebäude vor. Ferner lässt der B-Plan die ca. 6,5-fache Gebäudefläche des derzeitigen Zustandes zu, die sich auf ca. der 9-fachen Fläche des derzeitigen Berghofes verteilen. Ferner wird eine weitere Geschosshöhe zugelassen. Zusätzlich werden - insbesondere im östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanes- zur Herstellung der Verkehrssicherheit im Bereich des Waldes auf einer Zone von ca. 25 - 30 m (eine Baumstammlänge) Bäume entnommen werden müssen. Hierdurch wird die Sicht auf die geplanten Gebäude erheblich erhöht.

Somit ist -neben der Höhe der künftigen Gebäude, die gemäß § 2 Abs. 3 der textlichen B-Plan-Festsetzungen an der Nordecke bis zu 15 m über Grund betragen kann-, auch deren Massenwirkung auf einem derart exponierten Standort unter Berücksichtigung des künftig freizuhaltenden Baumfallradius um die Gebäude zu bewerten.

Dieses wurde in der bisherigen Betrachtung des Landschaftsbildes bislang nicht berücksichtigt, daher kann der Argumentation S. 20 der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa“ und S. 47 der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa“ nicht gefolgt werden. Die Angabe, dass sich die Wertigkeit des Landschaftsbildes nach Vollzug des B-Planes nicht verändern wird, ist nicht nachvollziehbar belegt. Eine entsprechende Bilanzierung der Landschaftsbildwertigkeit vor und nach Umsetzung des B-Plans fehlt, wie schon der Stellungnahme vom 06.08.2015 dargelegt.

Im Übrigen wird der Sinn der im Kap. 3.6 Abschnitt 1 der Begründung erläuterten grünen Gliederungselemente schon im Bebauungsentwurf nicht eingehalten, weil dieser die im B-Plan festgesetzte nördliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anders als die größere südliche nicht berücksichtigt, wie schon der Stellungnahme vom 06.08.2015 dargelegt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Zum Thema Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde eine Fotodokumentation erarbeitet. Diese Dokumentation in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen wurden die Grundlage für die Aussagen hinsichtlich der Rahmenbedingungen, der Betroffenheit und der Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbildes“ im Sinne der o.a. Stellungnahme.

Die Bebauungsplanunterlagen und die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa“ wurden im Sinne der o.a. Stellungnahme überarbeitet und ergänzt.

Der Bebauungsentwurf wurde entsprechend der gewählten Festsetzungen in dem Bebauungsplan modifiziert.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/4	Schlagwort: Belange des Naturschutzes (Begründung Kompensationsmaßnahme)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die für die vorgesehene Ersatzmaßnahme (Waldumwandlung im Bereich Flurstück Nr. 164, Flur 12, Gemarkung Bad Sachsa) angegebene Wertigkeit von V ist zu hoch bemessen.

Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,3 ha kann der geplante Wald nicht die Funktion eines Bodensauren Buchenwaldes (WLB) erfüllen. Dieses würde auch für eine Waldentwicklung auf dem gesamten Flurstück von 0,6302 ha zutreffen. Ferner benötigt die Entwicklung eines Bodensauren Buchenwaldes mehr als 150 Jahre (Drachenfels 2012). D. h., selbst die Wertigkeit IV kann frühestens erst nach 150 Jahren erreicht werden. Setzt man die Entwicklungszeit eines naturnahen Feldgehölzes mit der Wertstufe IV an, so sind hierfür ca. 100 Jahre zu veranschlagen. Hieraus folgt, dass die Ersatzmaßnahme für mindestens 130 Jahre rechtlich gesichert werden muss, damit nach der Entwicklung zumindest 30 Jahre der angestrebte Zustand der Wertstufe IV zum Tragen kommen kann. Alternativ hierzu wäre die Wertstufe von III anzugeben, allerdings wäre in diesem Fall der Eingriff nicht mehr ausgeglichen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Bewertung der vorgesehenen Ersatzmaßnahme wurde in die Wertigkeit IV geändert. Die Ersatzmaßnahme ist dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und die rechtliche Sicherung der Maßnahme für 130 Jahre soll durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/5	Schlagwort: Belange des Naturschutzes (Hinweise)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die zum B-Plan gehörende, nach Nr. 5.2.4 des Umweltberichts notwendige Ausgleichsfläche ist im B-Plan nicht abgesichert. Die angekündigte Sicherung durch städtebaulichen Vertrag, in dem auch Zeitpunkt und Zuständigkeit der Umsetzung zu regeln sind, muss rechtzeitig vorliegen.

Entgegen der Ausführungen auf S. 31 der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 Ravensberg“ befindet sich das Vorhaben im Naturpark „Harz“.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Ersatzmaßnahme ist dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und die rechtliche Sicherung der Maßnahme für 130 Jahre soll rechtzeitig durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.

Die Seite 31 wurde hinsichtlich des Naturparkes „Harz“ ergänzt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/6	Schlagwort: Belange des Bodenschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Zur Verdeutlichung der Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die Themen „Brandschutt und Schwermetallbelastung“ (siehe auch meine Stellungnahme vom 24.08.2015) sollte in den Bebauungsplan ein Hinweis Nr. 5 aufgenommen werden.

Hierfür wird nachfolgender Text vorgeschlagen:

„5. Bodenuntersuchungen

Es sind Bodenuntersuchungen gem. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen, um den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) beurteilen zu können (siehe hierzu auch Abschnitt 2.10.6 der Begründung).“

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Entsprechend der o.a. Stellungnahme wurde der vorgeschlagene Text als Hinweis in die Planunterlage aufgenommen.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2016
Nr. 1/7	Schlagwort: Stellungnahmen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva-Myrdral-Weg, 37085	Stellungnahme vom: 09.02.2016
Nr. 6/1	Schlagwort: Keine Bedenken und Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Anregungen sind nicht vorzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 9	Vodafone Kabel Deutschland, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover	Stellungnahme vom: 31.03.2016
Nr. 9/1	Schlagwort: keine Einwände	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 12	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Wallstraße 44, 37154 Northeim	Stellungnahme vom: 01.03.2016
Nr. 12/1	Schlagwort: Belange der Landwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Aufstellung des o. a. B-Planes wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegenden Planung könnten wir somit grundsätzlich zustimmen, wenn unser nachfolgender Hinweis berücksichtigt wird:

Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Die diesbezüglichen Vorgaben sehen Grenzabstände von bis zu 8 Metern vor.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 14	Harz Energie Netz GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode	Stellungnahme vom: 15.02.2016
Nr. 14/1	Schlagwort: Gasversorgung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Bereits mit unserem Schreiben vom 23.07.2015 hatten wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ravensberg“ Stellung genommen. Leider sind unsere Ausführungen nicht sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Erschließung des Plangebietes mit einer Gasversorgung ist nur möglich, wenn der

wirtschaftliche Betrieb der Anlagen gewährleistet ist. Eine Beurteilung, ob solch ein Betrieb möglich ist, kann ohne/weitere Informationen zu Verbrauchsmengen nicht erfolgen.

Wir möchten Sie bitten, die Erschließung des Plangebietes mit einer Gasversorgung (Pos. 2.10.3) unter den Vorbehalt eines wirtschaftlichen Betriebes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Der Vorbehalt in der o.a. Stellungnahme wurde unter Pos. 2.10.3 in die Begründung aufgenommen.

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/1	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Aus Sicht der zuständigen Behörde als Träger öffentlicher Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nehme ich zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen Bedenken. Die Belange des Waldes sind nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die betreffenden Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), insbes. §§ 2 und 8 blieben bei der Planung sowie Bilanzierung des Eingriffs und Herleitung der Kompensation in Teilen unberücksichtigt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Ausführungen zu den Themen in der o.a. Stellungnahme sind den nachfolgenden Punkten zu entnehmen.

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/2	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Waldbetroffenheit)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die vorliegende Bauleitplanung erzeugt mehrfach eine „Waldbetroffenheit“. Daher sind die Belange des Waldes bei der Erstellung des B-Plans „Ravensberg“, gegeben aus dem NWaldLG und raumordnerischen Vorgaben, zu berücksichtigen:

1. Das Planungsgebiet „Ravensberg“ grenzt unmittelbar im Westen, Norden und Osten an große Waldflächen an.
2. Im Planungsgebiet „Ravensberg“ ist Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG) vorhanden, der in Teilen erhalten, jedoch auch teilweise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden soll.

Auf dem Planungsgebiet „Ravensberg“ ist nach Prüfung der Waldmerkmale nach § 2 NWaldLG Wald im Sinne des Gesetzes in einem geringen Umfang vorhanden. Der Wald, der das Planungsgebiet umgibt, ragt in einigen Bereichen auf die Planungsfläche. Dabei handelt es sich um Waldflächen, die teils als geschlossener Baumbestand, teils aber auch als Waldsaum und vorübergehende Waldblößen mit sogenannter Schlagflora (Ruderalvegetation) ausgeprägt sind.

Diese Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG) darstellen, sind in der Karte der Biotoptypen (Bestand) in Kap. 4.9.3 der Begründung zum B-Plan „Ravensberg“ aufgenommen.

In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist der vorhandene Wald insoweit berücksichtigt, indem die Waldflächen, die weiterhin in ihrer Eigenschaft als Wald im Sinne des Gesetzes (NWaldLG) auf dem Plangebiet sind in der Planzeichnung als Wald nach § 9 (1) Nr. 18b) BauGB dargestellt sind.

Für die übrigen Waldflächen, die im Zuge der Umsetzung der aufgestellten Planung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen, wird die Kompensation nach Waldrecht aufgeführt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/3	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Wald in der Raumordnung)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Grundsatz C 3.3 01 im LROP (2008) enthält die Kernaussage: „Der Wald ist zu erhalten.“ und sieht somit ein Abwägen der Waldbelange mit weiteren Schutzgütern und den Interessen der raumordnerischen Planungen vor (siehe auch § 1 (1) NWaldLG sowie § 1 a (2) S. 2 und 4 BauGB). Dieses Abwägen der Waldbelange fehlt im vorliegenden B-Plan weiterhin.

Der aktuelle RROP Landkreis Osterode (1998) benennt im Absatz D3.3 02 „Sicherung der Waldökologie“ diesbezüglich Planungsgrundsätze: *„Wald sowie sämtliche Waldinnen- und besonders Waldaußenränder einschließlich einer Übergangszone von mindestens 100 Metern sind grundsätzlich von einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen freizuhalten.“*

Ich führe wiederholt aus:

„Den Waldrändern wird bei diesem Grundsatz ein hoher Schutz zu Teil. Der genannte 100m- Abstand ist in der Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes, in der Beeinträchtigung des ökologisch besonders wertvollen Waldrandbereiches, des Landschaftsbildes und des Naturgenusses sowie in der Behinderung der Forstwirtschaft (erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Betriebserschwernisse durch aufwendige Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Seilwindenarbeit mit Spezialschleppern) begründet.

Gleichwohl sollte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe denkbar sind, die ein Unterschreiten, des als grundsätzlich notwendig erachteten 100 m-Abstands unumgänglich machen können. Sofern aufgrund der örtlichen Situation (bauliche Anlagen im Außenbereich), bei bereits vorhandener Bebauung dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten werden muss, kann nach entsprechender Abwägung ein geringerer, jedoch angemessener Waldabstand festgelegt werden. Eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Wald(-rand)bereiche durch heranrückende Bebauung sollte dargestellt und nachvollziehbar abgewogen werden. Im Bebauungsplan sollte dementsprechend eine Baugrenze beschrieben und zeichnerisch dargestellt werden. Diese festgesetzte Baugrenze sollte nicht durch Erker oder Balkone überschritten werden.“

Der vorliegende Entwurf des B-Plans Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa berücksichtigt in keiner Weise die ökologische Schutzwürdigkeit des unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Wald und seine Waldränder.

Der vorliegende Entwurf sieht lediglich Regelungen mit dem angrenzenden Waldeigentümer und Maßnahmen (Gestaltung Waldrand) zur Minimierung der Gefahren durch Windwurf/bruch vor (Einwand nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Eine Baugrenze ist zwar in der Planzeichnung aufgenommen, jedoch nicht bemaßt oder textlich beschrieben. Zudem ist weiterhin vorgesehen, die Baugrenze für Gebäudeteile, wie etwa Balkone, bis max. 2,5 m zurückzunehmen.

Auf den angrenzenden Wald mit seinen ökologischen Funktionen wird nicht über einen angemessenen Abstand der Bebauung zur Planungsgrenze Rücksicht genommen. Zudem ist nicht erkennbar, ob Gebäudeteile über die Plangrenze hinaus in den Wald gebaut werden sollen. Die Abwägung hierüber sowie die Festlegung eines angemessenen Abstandes zum unmittelbar angrenzenden Wald ist nachzuholen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Bei den in der o.a. Stellungnahmen zitierten Stellen handelt es sich nicht um Ziele der Raumordnung sondern um Planungsgrundsätze, die der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des 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. Für das Plangebiet erfolgte die Ausweisung als Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft, Erholung sowie Natur und Landschaft. Die Auswei-

sungen der o.a. Vorsorgegebiete erfolgten planungsrechtlich auf einer Ebene ohne Vorrang für ein bestimmtes Vorsorgegebiet. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung werden im vorliegenden Fall die Belange der Forstwirtschaft sowie für Natur und Landschaft zurückgestellt, da aus der Sicht der Stadt Bad Sachsa die Realisierung des „Berghotels“ aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls vorgeht (vgl. auch die Aussagen in der Begründung). Die, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange werden daher aus vorgenannten Gründen zurückgestellt.

Im vorliegenden Fall ist von dem geplanten „Berghotel“ ein nachhaltiger Anshub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung und Verbesserung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Auch werden Arbeitsplätze geschaffen und in der Region wird man von den Synergieeffekten für die umliegenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe profitieren. Mit der Realisierung der neu konzipierten Hotelanlage werden die in der 3. Änderung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa umgesetzt und zusätzlich der Erhalt und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen gesichert.

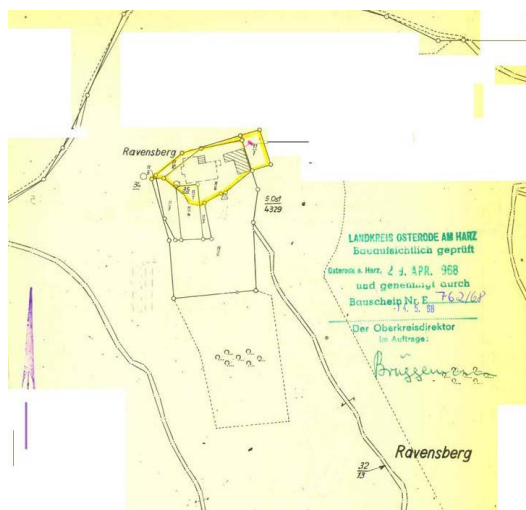
Das geplante „Berghotel“ ist aus o.a. Gründen eine Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa und stellt somit eine Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

Um eine wirtschaftliche Nutzung und Erschließung zu gewährleisten ist es erforderlich das betroffene Baugrundstück optimal zu nutzen und die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa zu verwirklichen. Da das Eigentum des festgesetzten Sondergebietes und des angrenzenden Waldes sich bei der Stadt Bad Sachsa befindet, sind deren Belange vorrangig zu berücksichtigen. Auch ist anzumerken, dass die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990, also vor RROP Landkreis Osterode (1998) und LROP (2008) erfolgte.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa besteht gem. § 8 (2) BauGB das Gebot (Entwicklungsgebot) den Bebauungsplan aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa zu entwickeln. Planungsrechtlich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen zur Realisierung für das geplante „Berghotel“ gegeben. Gem. § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne aufeinander abzustimmen, das bedeutet im vorliegenden Fall die Einhaltung eines gewissen Rücksichtnahmegebotes für die Nutzung der angrenzenden Flächen, um das Ziel und die Aussage des wirksamen vorbereitenden Bauleitplanes tatsächlich umsetzen zu können.

In der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist für das Bebauungsplanangebot als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ dargestellt. In dem Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa und somit auch in der kommunalen Abwägung, wurden die **Belange der Träger öffentlicher Belange abschließend und ausreichend berücksichtigt** (somit wurden auch die forstwirtschaftlichen und raumordnerischen Belange berücksichtigt). Die Abwägung erfolgte bereits in dem „vorbereitenden Bauleitplan“ und die daraus resultierende Nutzung wird jetzt in dem „verbindlichen Bauleitplan“ vollzogen. Als Indikator dafür, dass kein Rechtsverstoß hinsichtlich Raumordnungsrechtes vorliegt ist die Tatsache, dass durch die zuständige Fachbehörde (Untere Raumordnungsbehörde) die, in der Begründung vorgenommene Abwägung akzeptiert wurde und **keine** Bedenken zu der vorliegenden Planung vorgetragen wurden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Flächen weitestgehend bereits genutzt werden (vgl. z.B. bestehendes Baugrundstück - Genehmigung vom 29.04.1968 durch den Landkreis Osterode am Harz). Durch diese Tatsache bestehen auch Pflichten für die angrenzenden Waldflächen nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (vgl. § 58 ff.).



Die angeführte Behinderung der Forstwirtschaft (erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Betriebserschwernisse durch aufwendige Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Seilwindenarbeit mit Spezialschleppern) wird von dem Eigentümer (Stadt Bad Sachsa) akzeptiert und ist somit **kein** Hindernis bei der Realisierung des Vorhabens.

Der zitierte Abstand von 100 m kann an **keiner** Stelle im Plangebiet (Bestand und Planung) eingehalten werden. Es ist daher eine Abweichung von den Grundsätzen der Planung unumgänglich. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen und somit eine wirtschaftlich nachhaltige Sicherung des Vorhabens zu erreichen, wurde eine 3,00 m breite Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB vor die betroffenen Waldränder gelegt. Durch die vorgesehene Nachverdichtung auf dem Baugrundstück, wird eine unnötige Inanspruchnahme von weiteren land- und forstwirtschaftlichen Flächen vermieden.

Die Länge der betroffenen Waldränder beträgt ca. 150,00 m (ca. 65,00 m im nordwestlichen Bereich und ca. 85,00 m im östlichen Bereich). Die Waldränder an den Parkplätzen werden nur geringfügig verändert. Durch die vorgelagerten Grünflächen im nordwestlichen Bereich tritt **keine** gravierende Änderung des Waldrandes ein. Der Waldrand im östlichen Bereich wird durch das städtebauliche Konzept auf Grund seiner betroffenen Länge von ca. 85,00 m nicht so verletzt, dass die Schutzfunktion des Waldes (ökologische Schutzfunktion) erheblich beeinträchtigt oder unzulässig aufgehoben wird.

Die Baugrenze ist in dem Bebauungsplan festgesetzt und im Rechtsplan entsprechend vermasst worden. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze (hier: Balkone) befindet sich im Bereich der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und somit innerhalb des Plangebietes. Durch die gewählten Festsetzungen tritt **keine** erhebliche Beeinträchtigung der Schutzfunktion des Waldrandes (ökologische Schutzfunktion) ein.

Die, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange werden aus vorgenannten Gründen zurückgestellt und die Planung in der vorliegenden Form weitergeführt.

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/4	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Ausgleichsmaßnahmen)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Bilanzierung der baurechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in der Begründung zum B-Plan sehr umfangreich. Ausgleich bedarf es in erster Linie durch Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, insbes. im Schutzgut „Boden“.

Ausgleichfläche ist ein Fichtenbestand (Gemarkung Bad Sachsa, Flur 2, FSt. 164). Der Ausgleich soll wie dargestellt jedoch hauptsächlich im Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ erfolgen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
--------	---	-------------------------------

Nr. 15/5	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Kompensation nach Waldrecht)
Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Wie im Entwurf Ihrer Planungen dargelegt, ist für 525 m² Wald die Umwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen. Die Kompensation nach Waldrecht bestimmt eine gesonderte Bilanzierung. Das Ergebnis, leider nicht die Herleitung des Kompensationsbedarfs, ist von Ihnen dargestellt.

Das Waldrecht fordert einen mindestens flächengleichen Ersatz in Form einer Aufforstung. Diese Ersatzaufforstung möchten Sie laut Ihren Planungen auf dem Grundstück Gemarkung Bad Sachsa, Flur 1, Flurstück 55/1 durchführen.

Meiner Auffassung nach ist dieses Grundstück nicht für eine Ersatzaufforstung geeignet, da es sich bei der Nutzungsart bereits heute um „Wald im Sinne des Gesetzes“ (NWaldLG) handelt. Die erforderliche Ersatzaufforstung ist demnach auf diesem Flurstück nicht möglich.

Der über den flächengleichen Ersatz des umzuwandelnden Waldes hinausgehende Kompensationsbedarf kann als sog. „waldbauliche Maßnahme zur Stärkung des Naturhaushaltes“ in dem Fichtenforst (Gem. Bad Sachsa, Flur 2, FSt. 164) als Waldumbau zu einem Buchenwald erfolgen. Für diesen Teil der Kompensation der verlorengegangenen Waldfunktionen ist ein neuer Flächenumfang zu ermitteln, der in der Regel dem Dreifachen des noch auszugleichenden Kompensationsbedarfs entspricht.

Diese Kompensation nach Waldrecht ist nicht anrechenbar auf die Ausgleichserfordernisse aus zum Beispiel baurechtlichen Eingriffsregelungen. Die walddrechtliche Kompensation ist mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterode am Harz, nicht aber mit den Niedersächsischen Landesforsten abzustimmen. (Der Landkreis Osterode hat das Beratungsforstamt, i. d. F. NFA Clausthal, zu beteiligen.)

Kommt es im an den Planungsbereich angrenzenden Wald zu einer dauerhaften Wuchshöhenbegrenzung für Ausblicke im flächigen Umfang, so ist dies in die walddrechtliche Kompensation mit aufzunehmen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Kompensation des Vorhabens nach dem Waldrecht soll gem. der o.a. Stellungnahme und im Einvernehmen mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Osterode am Harz erfolgen.

Eine dauerhafte Wuchshöhenbegrenzung für Ausblicke im flächigen Umfang ist zurzeit nicht vorgesehen. Neben den bestehenden Sichtmöglichkeiten sind nur Sichtachsen zu interessanten Objekten vorgesehen (z.B. Brocken). Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen das für diese Maßnahme **keine** walddrechtliche Kompensation erforderlich ist.

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/6	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Zusammenfassung der Bedenken)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Belange des Waldes und insbesondere seine ökologische Schutzwürdigkeit, aufgeführt im RROP 1998 des Landkreises Osterode am Harz, im NWaldLG und § 1 a (2) S. 2 und 4 BauGB wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt. Diese Quellen erfordern jedoch eine Abwägung der Belange Erhalt des Waldes und Abstandsregelung, nicht nur aus Gründen der Gefahrenabwehr. Da dies in der vorliegenden Planung nicht erkennbar ist, muss die Berücksichtigung der Belange des Waldes und der Forstwirtschaft aus hiesiger Sicht nachgeholt werden.

Die Herleitung der Kompensationshöhe bei Waldflächenverbrauch ist nach walddrechtlichen Bestimmungen konkreter zu führen. Die vorgeschlagene Fläche für die notwendige Ersatzaufforstung ist ungeeignet, da sie bereits Wald im Sinne des Gesetzes darstellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen nach baurechtlicher Eingriffsregelung sowie Waldrecht sind auf der gleichen Fläche möglich, sind jedoch kumulativ zu verstehen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Themenbereiche der o.a. Zusammenfassung wurde gem. den o.a. Ausführungen in die kommunale Abwägung eingestellt und gem. den planungsrechtlichen Bestimmungen entsprechend berücksichtigt.

Nr. 15	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 30.03.2016
Nr. 15/7	Schlagwort: Belange der Forstverwaltung (Nachrichtlich an die Stad Bad Sachsa)	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Das derzeitige Tiergehege auf dem Ravensberg reicht über die Grenzen der derzeit bebauten Flurstücke in den Wald hinein. Diese intensive Beweidung mit Haustieren stellt im Sinne des Waldgesetzes eine Waldumwandlung dar, die einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Untere Waldbehörde und Kompensation nach Waldrecht bedarf.

Ich fordere Sie auf, diesen Umstand umgehend zu ändern, soweit das Tiergehege auf der Waldfläche ohne Genehmigung betrieben wird.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsrelevant. Es wird jedoch seitens der Stadt Bad Sachsa eine Prüfung des Sachverhaltes vorgenommen und mit der Unteren Waldbehörde eine einvernehmliche Lösung herbeigeführt.

Nr. 20	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH, Feldstraße 10, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 15.02.2016
Nr. 20/1	Schlagwort: Erschließung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Nach Prüfung der uns vorliegenden Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

zu 2.8.8: Wasserschutzgebiet Bad Sachsa

- Die in den vorliegenden Unterlagen eingezeichnete Grenze des Wasserschutzgebietes ist falsch eingezeichnet! in der Verordnung heißt es unter § 2: „Die Grenze beschreibt einen Bogen nach Osten und verläuft nördlich am Wirtshaus Ravensburg vorbei, über die Höhe 659,1 m und über den „Dreiherrenstein“ bis zur Höhe 611,4 m.“
- Das genannte Schutzgebiet dient dem Schutz der Quellen: „Silberquelle“, „Schweinerücken“ und „Birkenköpfe“, sowie der Bachfassung „Ostertal“. Quellen und Bachfassung dienen der Versorgung der Oberen Druckzone in Bad Sachsa und sind wesentliche Stützen der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet. Zudem handelt es sich hier um Trinkwasser bester Qualität.
- Der Parkplatz (Flurstück 11/29) wurde nicht mit in das Planungsgebiet aufgenommen, steht jedoch in der Gesamtbetrachtung mit dem Planungsgebiet in direkten Zusammenhang.

Dem Schutz des Trinkwassers ist eine hohe Priorität beizumessen, er ist in den Erläuterungen des Bebauungsplans ausführlicher darzustellen. Die hydraulische Bedeutung des betroffenen Gebietes kann nicht ohne tiefergehende Betrachtung abgeschätzt werden (über die eigentliche Bebauung hinaus, sind eventuelle Risiken aus dem Betrieb heraus abzuwägen).

Aufgrund des zu erwartenden größeren Verkehrsaufkommens und längeren Verweildauern, gehen hinsichtlich des Parkplatzes potentiell höhere Gefahren aus. Somit ist auch dieser in die Belange des Trinkwasserschutzes mit einzubeziehen.

Gerade im Hinblick auf die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen der Wasserschutzgebietsverordnung bedarf es einer engen und konstruktiven Abstimmung zwischen Planer, dem Trinkwasserversorger, der Unteren Wasserbehörde, und ggf. weiteren Fachbehörden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Grenze des Wasserschutzgebietes wurde mit Schreiben vom 26.08.2015 von der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorgegeben. Seitens der Stadt Bad Sachsa wird davon ausgegangen, dass die vorgenommenen Ausweisung in der Planunterlage der Verordnung entspricht.

Die Ausführungen zu der Wertigkeit des Wasserschutzgebietes wurden in die Begründung zusätzlich aufgenommen.

Der Parkplatz (Flurstück 11/29) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa.

Zur Realisierung der Planung wird seitens der Stadt Bad Sachsa die dringende Notwendigkeit zu einer engen und konstruktiven Abstimmung zwischen Planer, dem Trinkwasserversorger, der Unteren Wasserbehörde, und ggf. weiteren Fachbehörden gesehen.

Nr. 20	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH, Feldstraße 10, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 15.02.2016
Nr. 20/2	Schlagwort: Erschließung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

zu 2.10.: Ver- und Entsorgung (Technische Erschließung)

Die Stadtwerke Bad Sachsa GmbH steht gerne für die Erschließung des Ravensberges mit Trinkwasser und Elektrizität gegen Kostenübernahme zur Verfügung.

Das Ansinnen, „trotz der Entfernung von der bebauten Ortslage die gleichen Anforderungen an die Erschließung.... wie in einem innerstädtischen Baugebiet“ zu stellen, kann unsererseits jedoch nicht ausnahmslos geteilt werden.

Begründung:

- Nach unserem Dafürhalten handelt es sich versorgungstechnisch um ein „Sondergebiet“, bei dem nicht die gleichen Maßstäbe wie in einer innerstädtischen Bebauung angelegt werden können (Baukostenzuschläge, Hausanschluss-Pauschalen, Unterhaltung, etc.).
- Die örtlich üblichen Vertragsbeziehungen und Anschlussbedingungen können unter Umständen nicht vollumfänglich angewendet werden (TAB NS Nord, AVBWasserV, NAV, etc.).
- Im Sinne der Gleichbehandlung aller Kunden, muss ein wirtschaftlicher Betrieb für die Netzerweiterung auch langfristig gegeben sein. Insofern gibt es diverse (u.a. rechtliche) Risiken, die abzuschätzen sind.

Für die Prüfung einer wirtschaftlichen Versorgungslösung, bitten wir um nähere Informationen über die zu erwartenden Abnahmemengen und Anschlussleistungen. Zudem ist eine Koordination zwischen allen Versorgungsträgern und insbesondere der unteren Wasserbehörde (Wasserschutzgebiet) frühestmöglich anzustreben.

Ferner muss das Versorgungskonzept hinsichtlich der Versorgung des Fernmelde-Turms (Flurstück 11/27, Übertragungsanlagen der BOS, Kabel Deutschland, Telekom, u.a.), sowie zukünftiger Erfordernisse des Ski-Zentrums geprüft, bzw. abgestimmt werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Realisierung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt.

Eine Koordination zwischen der Stadt Bad Sachsa, allen Versorgungsträgern und insbesondere der unteren Wasserbehörde (Wasserschutzgebiet) soll frühzeitig erfolgen.

Nr. 20	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH, Feldstraße 10, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 15.02.2016
Nr. 20/3	Schlagwort: Vorbeugender Brandschutz	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

zu 2.10.1: Vorbeugender Brandschutz

Die technische Regel, DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, kann hier nur bedingt Anwendung finden. Der Grundsatzschutz kann aufgrund der Entfernung vom öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht abgedeckt werden, womit der Objektschutz in den Planungen hervorgehoben werden muss.

Begründung:

- Eine Auslegung der neu herzustellenden Versorgungsleitung zum Ravensberg, unter Berücksichtigung des Grundsatzschutzes, bedeutet einen erheblichen Mehraufwand (Überdimensionierung) und widerspricht wirtschaftlichen Grundsätzen.
- Das Rohrleitungssystem ist so auszulegen, dass hygienische Probleme vermieden werden (u.a. Stagnation, unzulässige Verkeimung).
- Dazu ist mit nicht außer Acht zu lassenden Folgekosten in der Unterhaltung und dem Betrieb der Leitung zu rechnen (Energievorhaltung, Pumpendimensionierung, erforderliche Wartungen, Spülungen, etc.)

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Realisierung des Vorhabens entsprechend berücksichtigt. Die Begründung wurde hinsichtlich des Hinweises erweitert.

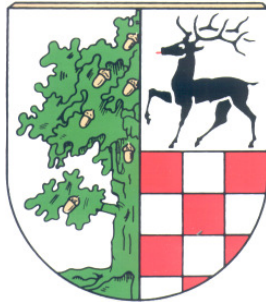
8. Gefasste Beschlüsse

Als Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa vom Rat der Stadt Bad Sachsa am gebilligt.

Bad Sachsa, den

(Dienstsiegel)

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



**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. UVPG
zum
Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“
der Stadt Bad Sachsa**

**Verfahrensstand: Rechtsplan
April 2016**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2)
zum
Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“
der
Stadt Bad Sachsa**

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis	2
3. Verzeichnis der Unterlagen	4
4. Vorbemerkungen, Anlass und Aufgabenstellung	4
5. Lage im Raum und Beschreibung	5
6. UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG u. NUVPG	6
7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2)	6
7.1. Merkmale der Vorhaben	6
7.1.1. Aktueller Gebietszustand	6
7.1.2. Größe des Vorhabens	6
7.1.2.1. Schutzgut „Wasser“	7
7.1.2.2. Schutzgut „Boden“	8
7.1.2.3. Schutzgut „Natur und Landschaft“	9
7.1.3. Abfallerzeugung	9
7.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen	10
7.1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	10
7.2. Kriterien zum Standort des Vorhabens	10
7.2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes	10
7.2.2. Qualitätskriterien	10
7.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter	13
7.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	16
7.3.1. Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	16
7.3.1.1. Schutzgut „Mensch“	16
7.3.1.2. Schutzgut „Wasser“	17
7.3.1.3. Schutzgut „Boden“	17
7.3.1.4. Schutzgut „Natur und Landschaft“	18
7.3.1.5. Schutzgut „Luft/Klima“	31
7.3.1.6. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“	31
7.3.1.7. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter	31
7.3.2. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	31
7.3.3. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	32
7.3.4. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	32
7.3.5. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	32
7.4. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit	32

2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen und der einschlägigen Fachliteratur:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

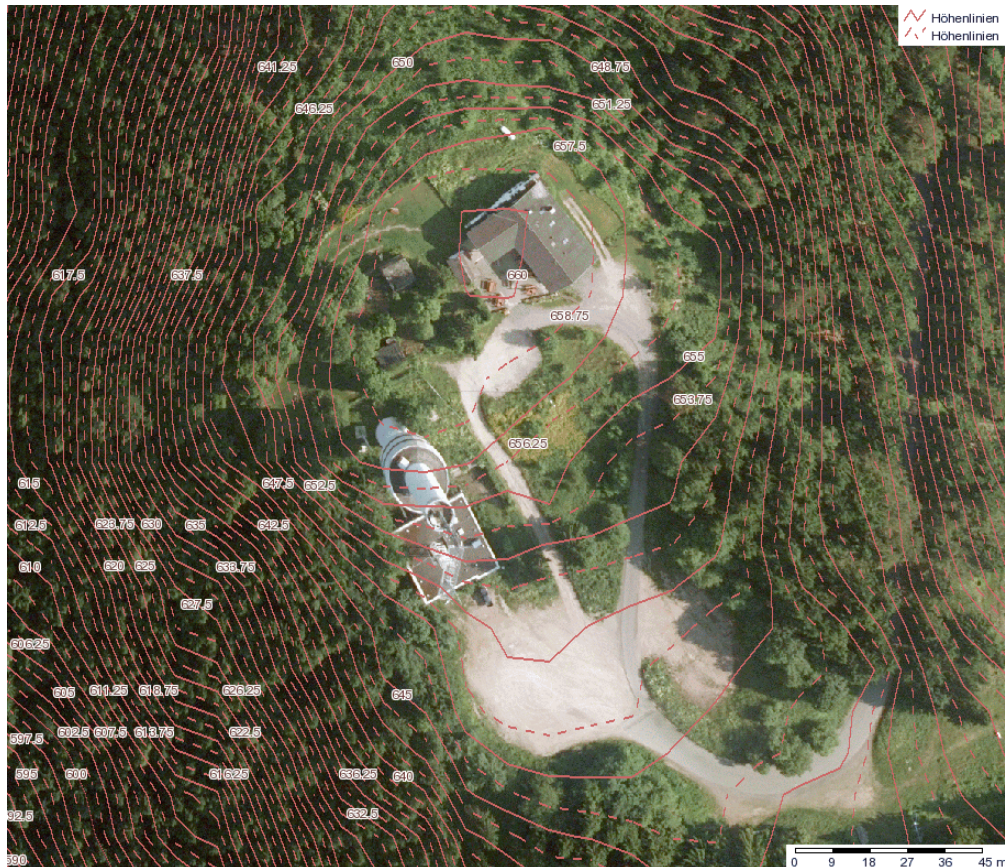
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz),
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa,
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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: 2011),
- Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen und
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

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

Übersichtsplan



Luftbild mit Höhengschichtlinien



3. Verzeichnis der Unterlagen

Die Unterlagen bestehen aus:

- Übersichtsplan,
- Luftbild mit Höhengschichtlinien und
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa.

4. Vorbemerkungen. Anlass und Aufgabenstellung

Um sich in dem Segment des Tourismus zu behaupten und konkurrenzfähig zu sein sowie der Entwicklung gerecht zu werden und wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus in Bad Sachsa nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen 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 einen touristischen Anziehungspunkt zu schaffen, dem Nachfrageverhalten der Touristen und seiner Fremdenverkehrsfunktion besser gerecht zu werden, wird es seitens der Stadt Bad Sachsa als dringend notwendig angesehen die bestehende gastronomische Einrichtung auf dem Ravensberg durch den Neubau eines „Berghotels“ mit zeitgemäßen Standard zu ersetzen.

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes eines „Berghotels“ 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 eines Bebauungsplanes, der den Intentionen der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa entspricht, 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 vorliegenden Bauplanungsrecht zu sichern.

Auf Grund der bestehenden Nutzung- und Bebauungssituation ist es aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich die vorgesehene bauliche Anlage auf dem schon entsprechend genutzten Grundstück vorzunehmen.

Auf Grund der Zielstellung (den Standortvorteil der exponierten Lage auf der Kuppe des Ravensberges zu nutzen) stehen sinnvolle Standort- und Planungsalternativen nicht zur Verfügung, werden aus vorgenannten Gründen nicht gesehen und werden daher auch nicht weiter untersucht.

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 dem geplanten „Berghotel“ ein nachhaltiger An Schub für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung und Verbesserung für die Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Auch werden Arbeitsplätze geschaffen und in der Region wird man von den Synergieeffekten für die umliegenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe profitieren. Mit der Realisierung der neu konzipierten Hotelanlage werden die in der 3. Änderung dargestellten Intentionen der Stadt Bad Sachsa umgesetzt und zusätzlich der Erhalt und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen gesichert.

Das geplante „Berghotel“ ist aus o.a. Gründen eine Optimierung der Angebotspalette im touristischen Segment der Stadt Bad Sachsa und stellt somit eine wesentliche Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

Auch ist es im öffentlichen Interesse, dass der Bebauungsplan durch seine getroffenen Festsetzungen eine entwickelnde (Bebauungsmöglichkeit für das „Berghotel“), rechtseindeutige (Gliederung des Plangebietes nach den unterschiedlichen Bedürfnissen) und ordnende Funktion (z.B. Entfernung der Brandruine) im Sinne des § 1 (3) BauGB hat.

5. Lage im Raum und Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Kuppe des Ravensberges (nördlich der Kernstadt Bad Sachsa). Der 660 m hohe Ravensberg ist der Hausberg von Bad Sachsa und wird seit 1848 touristisch genutzt. Es handelt sich bei dem Planbereich um ein bebautes Gebiet, auf dem ein kleinerer „Berghof“ steht. Anfang der sechziger Jahre ist hier ein erheblich größeres Hotel abgebrannt, dessen Grundmauern heute noch teilweise existieren. Der heutige „Berghof“ nimmt nur einen Teil des damaligen Standortes ein.

Da der vorhandene „Berghof“ zu klein und damit wirtschaftlich nicht zu betreiben ist, soll er durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch seine einzigartige, herrliche, fast geschlossene Rundumsicht auf große Teile des Harzes (verschiedene Harzberge, darunter der Brocken), des Harzvorlandes, des Weserberglandes und weit in das Thüringer Land sowie seiner einzigartigen Atmosphäre des Berges und der guten Luft machen den Ravensberg zu einem beliebten Ausflugsort für die Gäste des Harzes und für die einheimische Bevölkerung.

Die natürlichen Rahmenbedingungen werden genutzt, um durch das neue „Berghotel“, das Skistadion, der Rodelbahnen, dem Loipennetz und den markierten Wanderwegen mit dem Harzer Baudensteig den

Ravensberg noch attraktiver für den Besucher zu gestalten. Auch der am Fuß des Ravensberges gelegene Märchengrund sowie der Harzfalkenhof tragen zur Erlebnissteigerung des Gebietes bei.

Im Jahr 1970 wurde auf dem Ravensberg ein 64 m hoher, weithin sichtbarer Turm errichtet, der während des „Kalten Krieges“ als Horchposten genutzt wurde und den Ravensberg heute noch zum weithin sichtbaren Blickpunkt im Südharz macht.

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

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

Durch die geplante Kapazität von ca. 150 Betten wird der Schwellenwert der Nr. 18.1.2 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) überschritten. Daher ist das geplante Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorprüfpflichtig (**„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“**) aber auf Grund seiner Größe (Bettenkapazität) **nicht UVP-pflichtig**.

UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

Da der Schwellenwert der Nr. 26 der Anlage 1 (Liste der nach Landesrecht „UVP-pflichtigen Vorhaben“) überschritten wird, ist das geplante Vorhaben gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vorprüfpflichtig (**„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“**) aber auf Grund seiner Größe (Bettenkapazität) **nicht UVP-pflichtig**.

7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG (Anlage 2)

7.1. Merkmale der Vorhaben

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

7.1.1. Aktueller Gebietszustand

Das Plangebiet wird zurzeit teilweise als Gaststätte und Tiergehege genutzt. Auf dem Kuppenbereich des Ravensberges befindet sich die Brandruine des ehemaligen Hotels und südwestlich davon ein Aussichtsbereich. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Erschließungsstraße und 2 Parkplatzflächen.

Die Gaststätte und die Erschließung entsprechen **nicht** den heutigen touristischen Standards, den zukünftigen Vorstellungen und den technischen Erfordernissen.

7.1.2. Größe des Vorhabens

Angaben über die Art und den Umfang des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa beträgt 10.110 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

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>		
(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)		
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa hat eine Größe von 10.110 m ² . Davon entfallen auf das		
„Sonstige Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Hotel“		ca. 6.606 m ² = 65,3 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55)	2.607 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche (Stellplätze)	1.866 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.089 m ²	
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	1.044 m ²	
„Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“		ca. 824 m ² = 8,2 %
Verkehrsfläche (Straße)		ca. 582 m ² = 5,8 %
Verkehrsfläche (Öffentlicher Parkplatz)		ca. 1.750 m ² = 17,3 %
Waldrandflächen		ca. 348 m ² = 3,4 %
Σ		<u>ca. 10.110 m² = 100,0 %</u>

Bruttobaufläche = 10.110 m²

Nettobaufläche = 6.606 m²

Es wird bei dem „Berghotel“ von einer Bettenkapazität von ca. 150 Hotelbetten ausgegangen. Diese Bettenzahl ist erforderlich um den Betrieb wirtschaftlich führen zu können.

Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bei der Betrachtung und Beurteilung der Schutzgüter ist ein hoher Grad der Vorbelastung festzustellen. Diese Vorbelastung hat einen besonderen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange.

7.1.2.1. Schutzgut „Wasser“

Das Plangebiet liegt größtenteils in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa. Durch entsprechende Festsetzungen sind die Belange des Schutzgutes „Wasser“ ausreichend zu berücksichtigen (vgl. Bebauungsplan und Begründung).

Altlastenstandorte, von denen möglicherweise eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte, sind nach dem zurzeit vorliegenden Wissensstand und nach der Entfernung der Brandruine des ehemaligen Hotels im Plangebiet **nicht** vorhanden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen wird sich die Situation für das Schutzgut „Wasser“ erheblich verbessern.

Der Umfang der zukünftigen zulässigen Überbauung im Plangebiet beträgt: Sondergebiet 2607 m² (GRZ 0,55), Sondergebiet Stellplätze 1866 m², Straßenverkehrsflächen 582 m² und Parkplatz 1750 m². Auf der verbleibenden Fläche bleiben die Funktionen für das Schutzgut „Wasser“ erhalten.

7.1.2.2. Schutzgut „Boden“

Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind durch die tatsächlichen und den planungsrechtlich möglichen versiegelten und den teilversiegelten Flächen bereits eingeschränkt. Die Aussagen zum Schutzgut „Wasser“ entsprechen auch dem Schutzgut „Boden“.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen. Zwar sind im Plangebiet keine Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG bekannt, gleichwohl erfüllen die das Plangebiet bildenden Grundstücke durch erhöhte Gehalte harztypischer Schwermetalle und durch nicht auszuschließende, partielle Bodenbelastungen durch abgelagerte Brandrückstände wegen des Verdachts einer Schädlichen Bodenveränderung den Begriff einer Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG.

Da nicht bekannt ist, wie sich der Brandschutt zusammengesetzt hat bzw. wie er auf dem Gelände verteilt worden ist, sind partielle Bodenbelastungen durch Brandrückstände nicht auszuschließen. Um den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen auszuräumen, ist eine Bodenuntersuchung gem. BBodSchG / BBodSchV vorzunehmen.

Als Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Brandruine (ehemaliger Keller des Hotels) und der Brandrückstände ist seitens der Stadt vorgesehen die Ruine und den Brandschutt zu entfernen und den freigewordenen Bereich mit unbelastetem Material zu verfüllen. Das zu beseitigende Material wird entsprechend der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht, klassifiziert und ordnungsgemäß entsorgt.

Schwermetallsituation

Weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat, ist Boden im Gebiet des Landkreises Osterode am Harz durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet. Diese Schwermetalle besitzen oft hohe Metallgehalte: neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff »Schwermetalle« zusammengefasst.

Bei der Durchführung von Bauvorhaben im Plangebiet wird Bodenaushub mit erhöhten Schwermetallgehalten anfallen. Grundsätzlich dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nicht uneingeschränkt verwertet werden, insbesondere dann nicht, wenn sie auf Grundstücke oder in ein Gebiet verbracht werden sollen, dessen Schwermetallgehalte im Boden geringer als die am Entstehungsort sind (Verschlechterungsverbot). Das bedeutet insbesondere auch, dass möglicherweise benötigter Fremdboden hinsichtlich seiner Schwermetallbelastung nicht zur Verschlechterung der Bodensituation am Ort eines Bauvorhabens führen darf. Durch die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes wird zugleich ein Beitrag zur bodenschutzrechtlich notwendigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen geleistet (§ 7 BBodSchG).

Vor dem Hintergrund des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ist angesichts dieser Situation aus abfallrechtlicher Sicht folgendes zu beachten:

Das KrWG stärkt die Eigenverantwortlichkeit des Abfallerzeugers bzw. Abfallbesitzers. Demnach sind unvermeidlich anfallende Abfälle vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dieses technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist und eine Beseitigung des Bodens den Schutz von Mensch und Umwelt nicht am besten gewährleistet (§ 7 KrWG).

Ordnungsgemäß ist eine Verwertung, wenn sie im Einklang mit den Bestimmungen des KrWG und allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.

Schadlos erfolgt eine Verwertung, wenn Abfall (z. B. Bodenaushub) nach seiner Beschaffenheit, dem Ausmaß der Verunreinigungen (z. B. Schadstoffgehalte) und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht erwarten lässt, insbesondere wenn es nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommt.

Jeder Bauwillige ist als künftiger Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer selbst vermeidungs-, verwertungs- bzw. beseitigungspflichtig (§§ 7 und 15 KrWG).

7.1.2.3. Schutzgut „Natur und Landschaft“

„Arten und Lebensgemeinschaften“

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist auf Grund der bisherigen Nutzung tiefgreifend überprägt, indem die vorherige Vegetation zerstört, das Bodengefüge stark verändert und dadurch gegenüber den ursprünglichen Verhältnissen abweichende Lebensmöglichkeiten geschaffen wurden. Auf den künstlichen Böden (Aufschüttungen, Schotter, Schutthalden, Trümmerschutt etc.) haben sich Ruderalvegetationen eingestellt. Nach dem Hotelbrand 1962 hat sich außerhalb der baulichen Flächen auf einem Teil des Plangebietes eine Ruderalvegetation (Bergahorn, Birken, Fichten, Esche, Salweiden-, Himbeer- und Brombeergebüsche etc.) entwickelt. Diese Ruderalflure in Verbindung mit den Waldrändern und den Parkflächen prägen heute das Bild des Plangebietes. Nur noch wenige Kulturstauden und -gehölze der früheren Anlage haben sich bis heute in der Nähe der eingezäunten Fundamente des ehemaligen Hotels und auf den Grünflächen in der Nähe des „Berghofes“ erhalten. Diese Aussagen gelten auch für die direkt angrenzenden Bereiche. Aus o.a. Gründen muss das potentielle Eingriffsgebiet, bedingt durch die ehemalige und bestehende Nutzung, als stark vorbelastet eingestuft werden. Diese Veränderungen und Vorbelastungen beeinträchtigen vorwiegend die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“ und „Wasser“.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturnahen Biotoptypen oder aus landesweiter oder regionaler Sicht schutzwürdige Bereiche und keine weiteren Schutzgebiete oder streng geschützte Arten vorhanden, so dass die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz als relativ gering einzustufen ist.

Der in Karte 2 unter Nr. 7 des Landschaftsrahmenplans aufgezeigte Hainsimsen-Buchenwald als „Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)“ ist im Plangebiet nicht vorhanden.

„Klima/Luft“

Makroklimatisch befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem gemäßigten kühlen, subatlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Ost-europas. Es kann als gemäßigtes, kontinental beeinflusstes, ostdeutsches Binnenlandklima beschrieben werden. Durch die Höhe des Ravensberges bedingt bestehen für das Plangebiet jedoch extremere klimatische Bedingungen (die Klimadaten entsprechen den Bedingungen des „mittleren Oberharzes“).

Das Plangebiet ist geprägt von einer hohen Windhäufigkeit, häufigerem Schneefall und die langjährige mittlere Juli-Temperatur beträgt 15° C.

„Landschaftsbild“

Der Ravensberg hat durch seine exponierte Lage und der Möglichkeit von ihm die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft des Oberharzes mit seinen Berge, Hochflächen und Täler aber auch des Harzvorlandes erleben zu können einen besonderen Stellenwert.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird dieser Wert jedoch durch den vorhandenen Turm der Fernmeldeanlage sehr stark beeinträchtigt.

7.1.3. Abfallerzeugung

Bedingt durch die vorgesehene Nutzung werden die üblichen Hotelabfälle anfallen und sind im Rahmen der regulären kommunalen Abfallbewirtschaftung, wie schon bei der bisherigen Nutzung, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die bestehende und die noch zu erstellende Abwasserkanalisation und dem zentralen Klärwerk der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich gesichert. Dabei sind jedoch die Bestimmungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa zu beachten (erhöhter Erschließungsaufwand erforderlich).

Die zu entsorgenden Abfälle stellen unter Beachtung der entsprechenden Regelwerke **kein erhebliches** Gefährdungspotential dar.

7.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Von dem geplanten „Berghotel“ sind auf Grund der getroffenen Festsetzungen **keine** luft-, wasser- oder bodenrelevanten Schadstoffemissionen oder andere Emissionen zu erwarten und es sind somit **keine erheblichen** Umweltverschmutzungen oder Belästigungen möglich.

Die verkehrsbedingte Lärmbelästigung kann im Bedarfsfall durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Erschließungsstraße reduziert werden. Auch eine Luftverschmutzung durch das anfallende Verkehrsaufkommen ist **nicht** relevant. Eine Belästigung oder gar Gesundheitsgefährdungen sind ebenfalls **nicht** 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 Plangebiet und dessen Umfeld kommen.

7.1.5. 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**.

7.2. 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 Einwirkungsreich zu beurteilen:

7.2.1. 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 befinden sich der bewirtschaftete „Berghof“ sowie die Ruinen des 1962 abgebrannten „Berghofes“ mit Schuttflächen. Die verbleibenden Flächen werden als Wald, Straße, Parkplatz, Tiergehege und Grünfläche mit Ruhebänken genutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Norden: durch Waldflächen,
- Osten: durch Waldflächen,
- Süden: durch die Zufahrtsstraße und dem Skistadion,
- Westen: durch die Fernmeldeanlage mit Fernmeldeturm und Waldflächen.

Der aktuelle Gebietszustand ist dem Luftbild zu entnehmen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich im Relief um ein teilweise stärker bewegtes Gelände mit größeren Höhenunterschieden (Höhenlage von ca. 646 m - 660 m ü.NN). Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplanten Nutzungen zu und ermöglichen eine interessante Gestaltung der Bebauung.

7.2.2. Qualitätskriterien

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen)

und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum) des Gebietes (Qualitätskriterien)

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: 2011)“ sowie der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurde gem. den folgenden Veröffentlichungen des 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“.

Die einzelnen Flächennutzungen bzw. die Biotoptypen werden in verschiedene Wert-/Bedeutungsstufen eingeteilt, die sich wie folgt unterscheiden:

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

Biotoptypen und Vegetation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind vereinfacht die folgenden 14 Biotoptypen anzutreffen:

<u>Bestandsnummer:</u>	B 1	
<u>Flächengröße:</u>	504 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.9.5 ONS	
<u>Biotoptyp:</u>	Gebäude im Außenbereich	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>504 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 2	
<u>Flächengröße:</u>	193 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.9.5 ONS	
<u>Biotoptyp:</u>	Bebaute Fläche (Terrasse)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>193 öW</u>

Bestandsnummer: B 3
Flächengröße: 604 m²
Nr. / Code: 13.9.5 ONS (in Anlehnung gewählt)
Biototyp: Bebaute Fläche (Brandruine des ehemaligen Hotels mit Ruderalvegetation)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 604 öW

Bestandsnummer: B 4
Flächengröße: 513 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVS
Biototyp: Verkehrsfläche (Straße versiegelt)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 513 öW

Bestandsnummer: B 5
Flächengröße: 2.498 m²
Nr. / Code: 13.1.1 OVS
Biototyp: Verkehrsfläche (Straße und Wege mit wassergebundener Decke)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 2.498 öW

Bestandsnummer: B 6
Flächengröße: 90 m²
Nr. / Code: 13.1.3 OVP^w
Biototyp: Verkehrsfläche (Parkplatz an der Gaststätte mit wassergebundener Decke)
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 90 öW

Bestandsnummer: B 7
Flächengröße: 2.245 m²
Nr. / Code: 10.5.2 URT
Biototyp: Ruderalflur – 25 m² (Fichte)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 6.735 öW

Bestandsnummer: B 8
Flächengröße: 608 m²
Nr. / Code: 12.10.2 PTG
Biototyp: Tiergehege
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 608 öW

Bestandsnummer: B 9
Flächengröße: 1.438 m² – 250 m² (Fläche der Bäume) = 1.188 m²
Nr. / Code: 12.1.2 GRA
Biototyp: Artenarmer Scherrasen
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 1.188 öW

Bestandsnummer: B 10
Flächengröße: 64 m²

<u>Nr. / Code:</u>	13.12.3 OSM (in Anlehnung gewählt)	
<u>Biototyp:</u>	Fläche aus Trümmerschutt mit Ruderalvegetation	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>128 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 11	
<u>Flächengröße:</u>	873 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	1.24.3 WRM	
<u>Biototyp:</u>	Waldrand mittlerer Standort	
<u>Wertstufe:</u>	IV	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>3.492 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 12	
<u>Flächengröße:</u>	430 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.12.2 PZA	
<u>Biototyp:</u>	Sonstige Grünanlagen – 25 m ² (Fichte)	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>860 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 13	
<u>Flächengröße:</u>	100 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HEB	
<u>Biototyp:</u>	4 Einzelbäume (von besonderer Bedeutung für das Plangebiet ist der Gehölzbestand von einzelnen, solitär stehenden, windgefügten Bergahornbäumen nahe des Gebäudekomplexes des abgebrannten Hotels)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>300 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 14	
<u>Flächengröße:</u>	200 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HEB	
<u>Biototyp:</u>	8 Einzelbäume in 2 Baumgruppen (eine Fichtenpflanzung befindet sich im Bereich des abgebrannten Hotels)	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>400 öW</u>

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW (Bestand)

Durch die getroffenen Festsetzungen (Pflanzvorschriften zur Erhaltung, Bepflanzung und Entwicklung von Natur und Landschaft) sollen grundsätzlich die Beeinträchtigungen durch den geplanten Neubau des „Berghotels“ so gering wie möglich gehalten werden.

7.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter

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

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird beabsichtigt für das Plangebiet eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebietes Harz (Landkreis Osterode am Harz) zu beantragen. Aber auf Grund der nach der Entlassung bestehenden Nähe des Schutzgebietes wurde durch die Wahl der getroffenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan versucht die Beeinträchtigungen so zu minimieren, dass die Belange des Landschaftsschutzgebietes Harz (Landkreis Osterode am Harz) in einem ausreichenden Maße berücksichtigt werden.

Da auch der Naturpark Harz eine Funktion hinsichtlich der Erholung und des Tourismus hat, wird seitens der Stadt auch aus diesem Grund von einer Verträglichkeit mit dem vorliegenden Plangebiet ausgegangen.

Eine besondere Bedeutung und Berücksichtigung kommt dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa zu. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa größtenteils in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (Schutzzone II) liegt (vgl. nachfolgende Ausführungen für das Wasserschutzgebiet).

Waldflächen Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandflächen, von der 525 m² Waldrandflächen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibenden Waldrandflächen wurden im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden in der ökologischen Bilanzierung (Naturschutzrecht) entsprechend der planungsrechtlichen Bestimmungen (hier: § 1a (3) BauGB) berücksichtigt.

In dem Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) sollen auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 2458 m² „Fichtenforst“ (1.21.1 WZF Wertstufe II) in „Bodensaurer Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe IV) umgewandelt werden. Von dem daraus entstehenden ökologischen Mehrwert sollen 4.915 öW dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden.

Kompensationsmaßnahme nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandfläche, von der 525 m² Waldrandfläche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibende Waldrandfläche wurde im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll als sogenannte „waldbauliche Maßnahme zur Stärkung des Naturhaushaltes“ in dem Fichtenforst (Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164) als Waldumbau zu einem Buchenwald erfolgen. Für die Kompensation der verlorengegangenen Waldfunktionen wurde ein Flächenumfang von 1575 m² ermittelt (das Dreifache des noch auszugleichenden Kompensationsbedarfs).

Zusammenfassung

Durch die externen Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht (2458 m²) und den Kompensationsmaßnahmen nach dem Waldrecht für die Waldumwandlung (1575 m²) sind auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 4.033 m² Fläche dem Bebauungsplangebiet zuzuordnen und die Maßnahmen rechtliche für 130 Jahre durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Im Bundesanzeiger gem. § 10 (5) Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 10 (5) Nr. 1 BNatSchG betroffen.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind keine Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG betroffen.

Nationalparke

Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa Bauvorschrift liegt **nicht** im Nationalpark Harz.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa liegt **nicht** in einem Biosphärenreservat aber in dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz). Seitens der Stadt Bad Sachsa ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für das Plangebiet zu beantragen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind **keine** gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG betroffen.

Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete gem. § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind **keine** Natura 2000-Gebiete gem. § 31 BNatSchG betroffen.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa liegt größtenteils in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (Schutzzone II). Die bauplanerischen Vorhaben unterliegen somit den Verboten gem. der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa.

Da auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der geplanten Maßnahmen die Belange des Trinkwasserschutzes **nicht** beeinträchtigt werden ist gem. § 5 der Verordnung eine Ausnahme für die Handlungen gem. § 3 Nr. 21, 22, 31, 35, 48 und 50 beantragt worden.

Auch ist bei der Ausnahme die Größe der betroffenen Fläche zu berücksichtigen und auch deren Lage am äußersten Rand des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa. Die hydraulische Bedeutung der betroffenen Fläche ist aus vorgenannten Gründen als sehr gering einzuschätzen.

Im Zuge der zu erwartenden Baumaßnahmen sind eine ausreichende Trinkwasserversorgung sowie entsprechende Anlagen für die Abwasserbeseitigung vorzusehen, ohne dass die Belange des Trinkwassers beeinträchtigt werden.

Durch das Plangebiet sind **keine** Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen be-

reits überschritten sind

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa liegt **nicht** in einem Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa liegt **nicht** in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Denkmale

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind **keine** Denkmale vorhanden und es sind auch **keine** Denkmale betroffen.

7.3. 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).

7.3.1. 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.

Die Erlebnismöglichkeiten vom Ravensberg und die hervorragenden Wandermöglichkeiten haben einen besonderen Stellenwert für den Tourismus und der heimischen Bevölkerung.

7.3.1.1. Schutzgut „Mensch“

Es sind **keine** nachteiligen Folgewirkungen für die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden sowie für Wohn- oder Erholungsfunktionen zu erwarten, schließlich dient die Bebauung der Erholung und damit letztendlich der Regeneration. Für die potentiellen Gäste des „Berghotels“ soll durch das Vorhaben ein hoher Qualitätsstandart im gastronomischen Bereich bereitgestellt werden.

Die Erlebbarkeit des Ravensberges und darüber hinaus des Harzes sowie des Harzvorlandes soll mit der sehr hohen freiraumbezogenen Erholungsfunktion durch das Vorhaben den Gästen und Bewohnern der Region noch verbessert werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist es u.a. auch wichtig die Anbindungen der vorhandenen Wanderwege in Verbindung mit dem Vorhaben und der Grünfläche zu berücksichtigen.

Unzumutbare oder unzulässige immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des Plangebietes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht**.

Da sich die Flächen im Plangebiet und im direkten Umfeld im Eigentum der Stadt Bad Sachsa befinden, besteht eine optimale Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der Nutzung, des Eigentums und der Berücksichtigung des Schutzgutes „Mensch“.

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.

7.3.1.2. Schutzgut „Wasser“

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- erhöhter Oberflächenabfluss
- Entfernung der Vegetation

Abwassertechnische Erschließung

Die Schmutz und Regenwasserentsorgung hat unter Berücksichtigung der Verordnung des „Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa“ entsprechend den textlichen Festsetzungen und den betroffenen Regelwerken zu erfolgen. Soll das **nicht** schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Wasserversorgung

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

Zusammenfassung

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ entspricht der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

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

7.3.1.3. Schutzgut „Boden“

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Verlust der Bodenfunktionen
- Entfernung der Vegetation

Nur auf den neu versiegelten und überbauten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen aufgehoben bzw. stark eingeschränkt. Die zu entsiegelnden Flächen (Brandruine, Zufahrt etc.) werden nach erfolgter Herstellung des Bodengefüges eine Verbesserung für das Schutzgutes „Boden“ darstellen. Durch die nicht zu verändernden Flächen, durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Vermeidung des Kontaminationsrisikos und durch die neuen Gehölzpflanzungen wird grundsätzlich eine Verbesserung erzielt werden.

Durch die vorgesehene Nutzung und bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen (anerkannten Re-

geln der Technik und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen) ist **nicht** mit einer Erhöhung des Gefährdungspotentials für die Grundwasserqualität zu rechnen.

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

7.3.1.4. **Schutzgut „Natur und Landschaft“**

„Arten und Lebensgemeinschaften“

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Beseitigung und Umbau der Vegetation
- Habitatverlust
- Immissionen

Festgesetzte Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa sind vereinfacht die folgenden 13 Biotoptypen festgesetzt:

<u>Bestandsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	2.607 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.17.6 ONZ	
<u>Biotoptyp:</u>	überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,55)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>2.607 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	1.014 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	nicht bebaubare Fläche im Sondergebiet – 3 Bäumen - P 4 – P 5	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.014 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 3	
<u>Flächengröße:</u>	1.741 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.12.2 OVP	
<u>Biotoptyp:</u>	Stellplatzfläche im Sondergebiet – 5 Bäume (125 m ²)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.741 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 4	
<u>Flächengröße:</u>	505 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.2.1 BZE	
<u>Biotoptyp:</u>	Flächen „A“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) heimischen, standortgerechten Gehölzarten	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.010 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 5	
------------------------	-----	--

<u>Flächengröße:</u>	539 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.2.1 BZE	
<u>Biotoptyp:</u>	Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) heimischen, standortgerechten Gehölzarten	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.078 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 6	
<u>Flächengröße:</u>	582 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 OVS	
<u>Biotoptyp:</u>	Verkehrsfläche (Versiegelt)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>582 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 7	
<u>Flächengröße:</u>	1.625 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 OVP	
<u>Biotoptyp:</u>	öffentlicher Parkplatz (Versiegelt) – 5 Bäume (125 m ²)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.625 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 8	
<u>Flächengröße:</u>	Grünfläche 824 m ² – 100 m ² Bäume (Erhaltung) - 75 m ² Bäume (Anpflanzung) - 25 m ² (Schutzhütte) = 624 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	Mähwiese	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>624 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 9	
<u>Flächengröße:</u>	348 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	1.24.3 WRM	
<u>Biotoptyp:</u>	Waldrand mittlerer Standort	
<u>Wertstufe:</u>	IV	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.392 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 10	
<u>Flächengröße:</u>	100 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	
<u>Biotoptyp:</u>	In der Grünfläche 4 Einzelbäume (Erhaltung)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>300 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 11	
<u>Flächengröße:</u>	150 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	
<u>Biotoptyp:</u>	6 Einzelbäume (Berg-Ahorn) Neupflanzung (nicht dargestellt)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>450 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 12	
<u>Flächengröße:</u>	250 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.4.1 HSE	

<u>Biototyp:</u>	10 Einzelbäume (Neupflanzung)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>750 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 13	
<u>Flächengröße:</u>	25 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.17.5 OYH	
<u>Biototyp:</u>	Schutzhütte der Grünfläche (nicht dargestellt)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>25 öW</u>

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 13.198 öW (Planung)

„Landschaftsbild“

Hauptbeeinträchtigungen

- Beseitigung und Umbau von Vegetation in Teilen des Plangebietes
- Errichtung von Bauwerken
- Unterbrechung von Sichtverbindungen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die exponierte Lage des geplanten „Berghotels“ auf dem Ravensberg verlangt einen sorgfältigen Umgang mit der Landschaft bzw. eine landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus in die Umgebung. Durch die festgesetzte Höhenbegrenzung von der OK des Gebäudes von maximal 10 m wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Als Höhe der baulichen Anlage wurde für die Gebäude als Höchstmaß eine Oberkante (OK) von 10,00 m festgesetzt (maximale Höhe der Gebäude im Plangebiet 670,00 m ü.NN.). Die Oberkante ist das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der vorhandenen Oberfläche (verbindlich ist der beiliegende Höhenschichtenplan) bis Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Durch diese Festsetzung wird eine Anpassung und Staffelung der Gebäude unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erreicht.

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden nachfolgend die Nahfeldwirkung und die Fernwirkung betrachten.

Nahfeldwirkung

In der Nahfeldwirkung wird der Bergkuppenbereich bis zu dem abschirmenden Waldrand betrachtet. In diesem Gebiet sind alle vorhandenen und zukünftige Gebäudestrukturen deutlich wahrnehmbar. Die zu erwartenden optischen Beeinträchtigungen sollen durch das bauordnungsrechtliche Instrument einer „Örtliche Bauvorschrift“ (Gestaltungssatzung), der Sanierung des Ruinengeländes, einer Gebäudestaffelung und den Pflanzmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung auf ein städtebaulich vertretbares Maß reduziert werden.

Fernwirkung

Bei der Auswertung der nachfolgenden Bildfolge ist besonders der markante Bereich des herausragenden Turmkranzes des Fernmeldeturmes (Betriebsgeschosse mit h = 9,00 m) mit einer Unterkante von 674,60 m ü. NN. als Bewertungsmaßstab zu beachten. Für die Beurteilung des Maßes der Wahrnehmbarkeit von Gebäudekubaturen ist die Unterkante des Turmkranzes (liegt 4,60 m über der maximal festgesetzten zulässigen Oberkante des geplanten Vorhabens) sehr hilfreich.

Auf Grund der vorgelagerten Berge, den topographischen Verhältnissen, der daraus resultierenden Entfernung und der abschirmenden Wirkung der Bewaldung ist bei den Bildern 1-14 (außer auf dem Bild 13, hier ist eine sehr geringe optische Wahrnehmung des bestehenden „Berghofes“ gegeben) der „Berghof“

nicht zu sehen. Diese Tatsache wird sich durch die mögliche Erhöhung der Baukubatur um ca. 2,50 m - 3,00 m nicht wesentlich verändern. Somit sind keine optischen Wahrnehmungen durch das geplante Vorhaben in den Bereichen Südwest, Süd und Südost auf das Landschaftsbild zu erwarten.

In den verbleibenden Bereichen sind von den Harzbergen teilweise optische Wahrnehmung des bestehenden „Berghofes“ und somit auch des geplanten Vorhabens möglich. Um die Beeinträchtigungen beurteilen zu können, wurde die gravierendste Situation (Bild Nr. 15) als Beispiel gewählt. Das Bild Nr. 15 zeigt die kürzeste Blickverbindung von einem Teilbereich der Schneise des Weges „Dreiherrnstein“ zur „Stephanhütte“ im Abstand von ca. 700 m zur Bergkuppe. Auf Grund des niedrigeren Standortes und der damit verbundenen Perspektive wird das Höhenverhältnis zwischen „Berghof“ und Unterkante des Turmkranzes verfälscht (das Bild zeigt somit etwa die zukünftige Höhe des Vorhabens). Das Bild macht aber auch deutlich, dass schon aus dieser Entfernung fast nur die Gebäudekubatur und kaum Details mit dem bloßen Auge erkennbar sind. Alle anderen Standorte mit der Möglichkeit die Gebäude auf dem Ravensberg wahrzunehmen weisen auf Grund größerer Entfernung eine geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben auf. Auch ist zu beachten, dass bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes immer der bestehende Fernmeldeturm durch seine Höhe und Form dominiert und das geplante Vorhaben nicht oder durch die bestehenden Rahmenbedingungen weniger in Erscheinung tritt.

Es ist aber bei der Bewertung auch zu beachten, dass überwiegend der verschattete Bereich der Gebäude betroffen ist und somit wenig Reflektionen zu erwarten sind. Durch die im Umkreis stark vertretenen sommergrünen Laubwälder werden jahreszeitbedingt die möglichen Aussichtspunkte auf den Ravensberg erheblich reduziert. Im Bereich der Nadelwälder sind nur wenige Blickverbindungen zum Ravensberg möglich.

Forstwirtschaftliche Belange

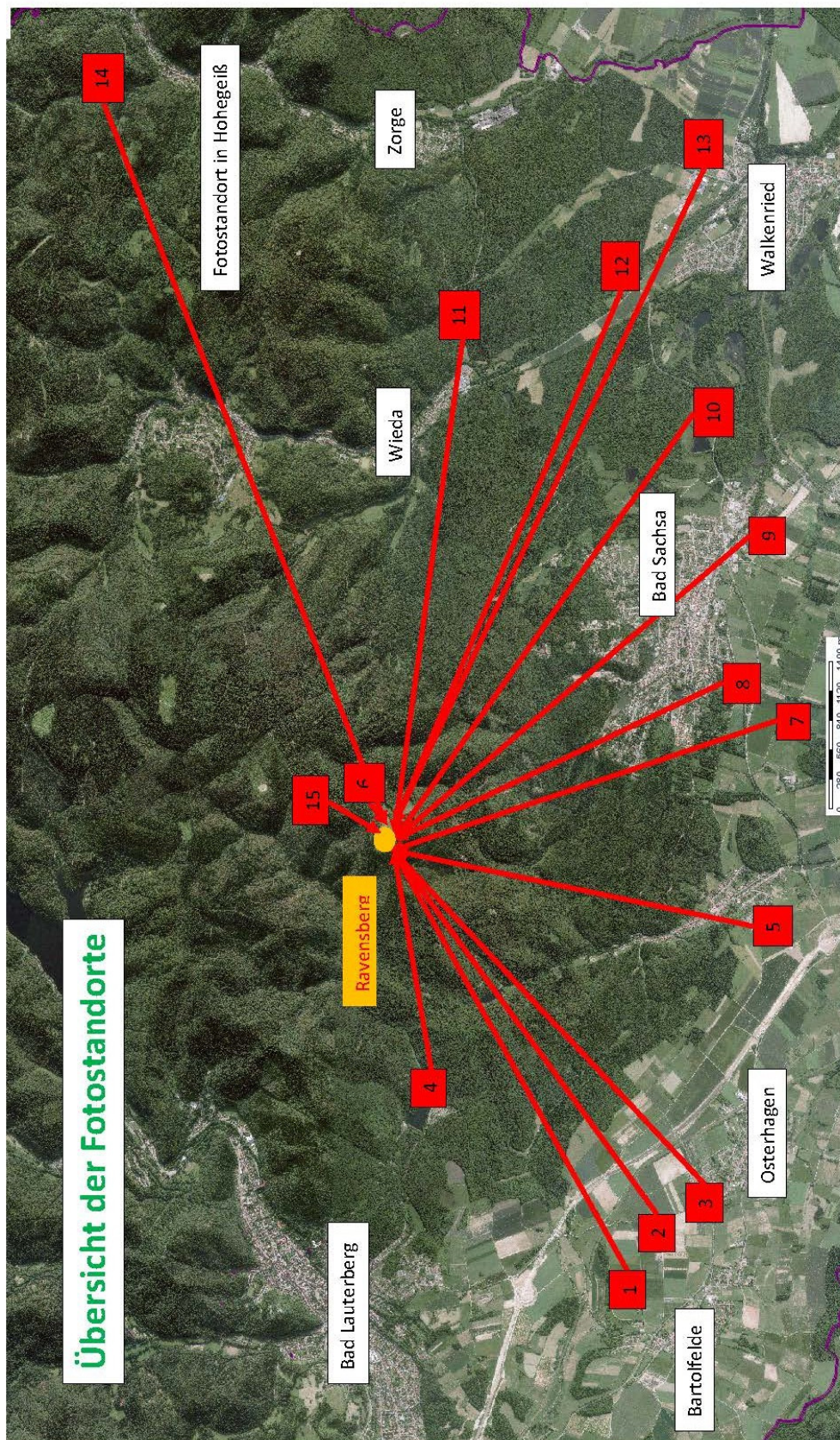
Die Wahl einer Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“ oder „Windwurfbereich der Bäume“) ist in Niedersachsen nicht gesetzlich vorgeschrieben und somit Bestandteil der gemeindlichen Abwägung. Es kann also auch durch andere Maßnahmen (konstruktiver Art) der Schutz der Bewohner in baulichen Anlagen vor umstürzenden Bäumen erfolgen (vgl. „Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen“ von Dipl.-Ing. Matthias Gerold und Dr.-Ing. Franz-Hermann Schlüter), zumal sich die Hanglage von der geplanten Hotelanlage stark weg neigt und daher die Fallrichtung eher hangabwärts gerichtet sein wird. Es ist daher seitens der Stadt Bad Sachsa zur Herstellung der Verkehrssicherheit vorgesehen einen stufigen Waldrand in dem Gefährdungsbereich aus heimischen standortgerechten Sträuchern und nicht gefährdenden Bäumen (Bäumen II. Ordnung) aufzubauen. Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit eine gewisse sichtabschirmende Wirkung zu erzielen und die Sicherheitsbelange in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. In Ausnahmefällen kann das Gefährdungspotenzial durch konstruktive Maßnahmen berücksichtigt werden. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme soll durch eine Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) erfolgen.

Zusammenfassung

Im Jahr 1970 wurde auf dem Ravensberg ein 64 m hoher, weithin sichtbarer Fernmeldeturm errichtet, der während des „Kalten Krieges“ als Horchposten genutzt wurde und den Ravensberg heute noch zum weithin sichtbaren Blickpunkt im Südharz macht. Durch den vorhandenen Turm der Fernmeldeanlage wird das Landschaftsbildes sehr stark beeinträchtigt (Bewertung: Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz). Durch das Hinzutreten des geplanten Vorhabens wird sich die Beeinträchtigung der Flächen im nordwestlichen und östlichen Bereich erhöhen (Bewertung: Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz).

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (hier: öffentliches Interesse, Örtliche Bauvorschrift, gestalterische Maßnahmen, Abschirmung durch die vorliegenden Waldflächen, Höhenbegrenzung, Eingrünung und der bestehenden Vorbelastung) und der Abwägung zwischen öffentlichen und wirtschaftlichen Interessen sowie den Belangen des Naturschutzes (hier: Schutzgut „Landschaftsbild“) wird das geplante Vorhaben seitens der Stadt Bad Sachsa als städtebaulich vertretbar angesehen.

Alle erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen durch Selbstbindung der Stadt (Ratsbeschluss) sowie durch Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB gesichert werden.



Aufnahmestandort 1



Aufnahmestandort 2



Aufnahmestandort 3



Aufnahmestandort 4



Aufnahmestandort 5



Aufnahmestandort 6a



Aufnahmestandort 6b



Aufnahmestandort 7



Aufnahmestandort 8



Aufnahmestandort 9



Aufnahmestandort 10



Aufnahmestandort 11



Aufnahmestandort 12



Aufnahmestandort 13



Aufnahmestandort 14



Aufnahmestandort 15



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

7.3.1.5. **Schutzgut „Luft/Klima“**

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
- Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen im Mikroklimabereich
- Verminderung der Staubsedimentation
- Entfernung der Vegetation

Durch die Nutzung im Plangebiet werden weitere Wärmemengen an die Außenluft abgegeben, was zu einer lokalen Erwärmung führen kann. Auch können Luftverunreinigungen auftreten. Aufgrund der versiegelten Flächen wird es zu einer erhöhten Strahlungsaufnahme und Gegenstrahlung kommen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen sind, ist eine messbare negative Beeinträchtigung des Kleinklimas **nicht** zu erwarten.

Bei den Emissionen ist vergleichsweise von wohngebietsrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Klimatische Auswirkungen des Gebietes auf die Ortslage von Bad Sachsa sind durch die Nutzung, Entfernung und durch die vorherrschenden Hauptwindrichtungen auszuschließen (**kein** Ausbreitungsbereich der potentiellen Luftschadstoffemissionen). Die Erweiterung der Gehölzstrukturen (Belüftungs- und Filterwirkung) dient auch zur Verbesserung der Lufthygiene.

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

7.3.1.6. **Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist das Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ von der Planung **nicht** betroffen.

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

7.3.1.7. **Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter**

Aus den vorstehenden Ausführungen wird als Ergebnis festgehalten, dass das Vorhaben aufgrund der beschriebenen Merkmale und deren Wirkfaktoren sowie der Vorbelastung 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 Vorhabens gem. des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ **nicht** wahrscheinlich ist und dass daher eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen dieser Bauleitplanung derzeit **nicht** erfolgen muss.

7.3.2. **Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht durch die Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa nicht.

7.3.3. 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. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa und durch die Realisierung des Vorhabens für die betroffenen Bereiche begründet werden.

7.3.4. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Auf Grund der o.a. Aussagen ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ermöglicht auszuschließen.

7.3.5. 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.

7.4. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

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 Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zu sehen.

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 trotz der Überschreitung des Schwellenwertes gem. Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG), als Auslöser dieser Allgemeinen Vorprüfung, eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Vorhaben nach dem zurzeit vorliegenden Kenntnisstand **nicht** zu erwarten sind.

Begründung

Das Vorhaben entspricht in den wesentlichen Punkten dem städtebaulichen Konzept (Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa. In dem Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Belange aller Träger berücksichtigt, so dass eine Realisierung des städtebaulichen Konzeptes grundsätzlich möglich ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden nachteiligen Umwelteinwirkungen im Rahmen der bestandsgeschützten Art der baulichen Nutzung, der vorgesehenen Maßnahmen und durch die getroffenen Festsetzungen bei dem geplanten Vorhaben als **nicht erheblichen** einzustufen sind.

Kumulierende Vorhaben, die mit eigenen nachteiligen Umweltauswirkungen verstärkend auf die Folgen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ 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. 31 „Ravensberg“ 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. 31 „Ravensberg“ zu entnehmen.
