

V o r l a g e

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

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa beschlossen und das gesetzlich erforderliche Planverfahren nach § 13a BauGB damit eingeleitet.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt; somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Angaben gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB soll gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Planunterlagen einschließlich Begründung wurden zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 24.03.2015 im Bauamt der Stadt Bad Sachsa ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 19.02.2015 angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 36 bis 53 detailliert **einschließlich Abwägungsvorschlag** dargestellt. Eine nach der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme der Harz Energie GmbH **einschließlich Abwägungsvorschlag** ist ebenfalls in der Begründung dargestellt.

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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ dargestellten Abwägung.

2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ einschließlich Begründung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

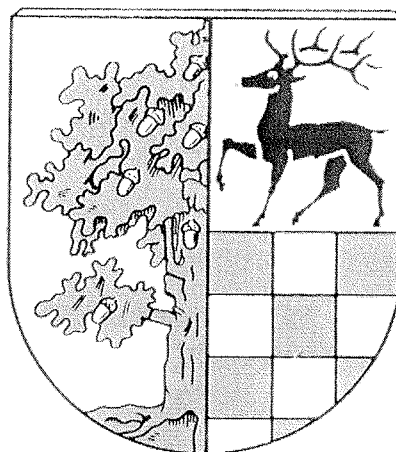
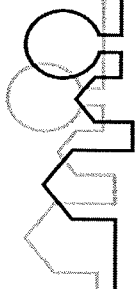
Beschlussvorschlag:

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Anlage





Stadt Bad Sachsa

Begründung
zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit
Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa

Verfahrensstand: Rechtsplan
29.03.2015

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit Örtlicher Bauvorschrift
der
Stadt Bad Sachsa

Inhaltsverzeichnis der Begründung gem. § 9 (8) BauGB

	Seite
1. Allgemeiner Teil der Begründung	4
1.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis	4
1.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	5
1.3. Planunterlage	5
1.4. Vorbemerkungen und Planungsanlass	5
1.5. Öffentliches Interesse	6
1.6. Planverfahren	6
1.7. Angaben zur Stadt Bad Sachsa	6
2. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	6
2.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	6
2.2. Kurzdarstellung des Zieles des verbindlichen Bauleitplanes	7
2.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanes	7
2.4. Kurzdarstellung der Wesentliche Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	8
3. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	8
3.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	9
3.5. Aussagen des Landschaftsplanes	9
3.6. Städtebauliche Rahmenpläne	9
4. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens	9
4.1. Vorbemerkung	9
4.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
4.3. Sonstige Nutzungsregelungen	10
4.4. Planungen benachbarter Gemeinden	10
4.5. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	10
4.6. Fachplanungen	10
4.7. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	10
4.8. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit	11
4.9. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter	11
4.10. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens	11
4.11. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
4.12. Abwägung	11
4.13. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung	11
4.14. Ortsübliche Bekanntmachung	12
4.15. Geltung des § 13a BauGB	12
4.16. Zusammenfassung	12
5. Erschließung	12
5.1. Verkehrliche Erschließung	12
5.2. Technische Erschließung	12
6. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	14
7. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	14
8. Umweltbericht	16
8.1. Vorbemerkungen	16
8.2. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	16
9. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	17
9.1. Vorbemerkungen	17
9.2. Art der baulichen Nutzung	17
9.3. Maß der baulichen Nutzung	18
9.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19

9.5.	Private Verkehrsflächen.....	19
9.6.	Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz	19
9.7.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	19
9.8.	Sonstige Planzeichen	20
9.9.	Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung).....	21
9.10.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	22
9.11.	Informelle Darstellungen.....	22
9.12.	Hinweise zum Planvollzug.....	23
10.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
10.1.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	23
10.2.	Vorbemerkungen	24
10.2.1.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“.....	25
10.2.2.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	25
10.2.3.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“.....	26
10.2.4.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“.....	26
10.2.5.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“	26
10.2.6.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“	27
10.2.7.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	27
10.2.8.	Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung	27
10.2.9.	Betroffenheit des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung.....	28
10.2.10.	Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung.....	29
10.2.11.	Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung.....	29
10.2.12.	Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung.....	30
10.2.13.	Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung.....	30
10.2.14.	Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung	31
10.2.15.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung	31
11.	Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	31
11.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)	31
11.2.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	32
11.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	33
12.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
12.1.	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	33
12.2.	Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	34
12.3.	Ausgleichsmaßnahmen	35
12.4.	Ökologische Bilanzierung	35
13.	Zusammenfassung.....	36
14.	Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“	36
15.	Planverfasser	53
16.	Gefasster Beschluss	53
17.	Öffentliche Auslegung	53

1. Allgemeiner Teil der Begründung

1.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen und der 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,
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa,
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ 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,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa.

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

1.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa bestehen aus:

- **Übersichtsplan**
- **Luftbildern**
- **Bebauungsentwurf**
- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa**
 - 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa**
- **Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa**
 - Anlage 1
 - Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa (Planteil)
 - Anlage 2
 - Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa (Planteil)
- **„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa**
- **2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa**
 - Anlage 1
 - 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa (Planteil)
 - Anlage 2
 - 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa (Planteil)

1.3. Planunterlage

Als Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine Karte im Originalmaßstab 1 : 1000 verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Änderungsgebietes in ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Inhalt des Bauleitplanes eindeutig festgesetzt werden kann. Diese Planunterlage entspricht somit hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen gem. § 1 (2) PlanzV.

1.4. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Das bisherige Konzept, das ehemalige Krankenhausgelände „Borntal“ einer Nutzung als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Freizeitwohnen“ zuzuführen, konnte in den letzten 10 Jahren nicht oder nur teilweise realisiert werden. Durch das Brachfallen und der damit verbundenen Verwahrlosung großer Teile des Änderungsgebietes trat ein städtebaulicher Missstand ein, der dringend Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht.

Auf Grund konkreter Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen (hier: Planung eines Vorhabenträgers auf dem ehemaligen Krankenhausgelände ein Ferienhausgebiet zu bauen) ist seitens der Stadt Bad Sachsa vorgesehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Durch diese Maßnahmen besteht die Möglichkeit auf die zwischenzeitlich veränderten städtebaulichen, wirtschaftlichen und touristischen Rahmenbedingungen zu reagieren und das Gebiet langfristig und nachhaltig zu nutzen. Die dringend notwendige Revitalisierung des Gesamtareales könnte somit erreicht werden.

Um die hervorragenden touristischen Potentiale des Ortes in der strukturschwachen Region optimaler ein-

setzen zu können, ist es auch im „Borntal“ erforderlich die Nutzungspalette um das Angebotssegment „Ferienhäuser“ zu erweitern. Das geplante Ferienhausgebiet soll die wachsende Nachfrage im Bereich des Erholungs- und Aktivurlaubs bedienen.

1.5. Öffentliches Interesse

Von dem geplanten Ferienhausgebiet ist ein nachhaltiger Anschlag für die Entwicklung des Tourismus und damit auch eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Bad Sachsa zu erwarten. Auch wird man von den Synergieeffekten für die heimischen Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe profitieren. Mit der Realisierung der neu konzipierten Ferienanlage sichert man Erhalt und Betrieb von infrastrukturellen Einrichtungen. Diese Planung stellt somit eine Maßnahme des öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls dar.

1.6. Planverfahren

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat am 03.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Um auf Grund der Eilbedürftigkeit des Vorhabens das Verfahren verkürzt durchzuführen, soll das Änderungsverfahren in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Folgende Verfahrensvereinfachungen sind mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbunden:

von einer

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

wird planungsrechtlich abgesehen und der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa soll gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der 2. Berichtigung angepasst werden.

1.7. Angaben zur Stadt Bad Sachsa

Die Stadt Bad Sachsa liegt in Niedersachsen am Südrand des Harz im Landkreis Osterode am Harz, etwa 50 km östlich von Göttingen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 7.700 Einwohner auf einer Fläche von 33,13 km². Damit beträgt die Bevölkerungsdichte 234 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 über N.N. etwa 5,5 km nordwestlich des Stadtzentrums.

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

2.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Die planungsrechtliche Grundlage für diese städtebauliche Maßnahme der Innenentwicklung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Größe des Geltungsbereiches ca. 62.740 m²) erfolgen.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH).

Um die gesamte Nutzungspalette für eine „Ferienhausgebiet“ anbieten zu können, sind die folgenden Nutzungsarten vorgesehen:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Freizeitanlagen,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Schwimmbecken,
- Sanitäreinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen für die Ferienhausverwaltung,
- Pkw-Stellplätze, Zuwegungen und weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Gästerezeption,
- Schank- und Speisewirtschaft,
- Werbeanlagen, ausgenommen für Fremdwerbung
- zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes dienende Läden und Kioske sowie,
- Versammlungs- bzw. Veranstaltungshalle.

In dem Sondergebiet (SO-FH) sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet (SO-FH) zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Bau-masse untergeordnet sind.
- Flächen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, die dem Sondergebiet (SO-FH) gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den Wasserflächen erfolgt eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes vor der Kulisse des angrenzenden Harzrandes.

2.2. Kurzdarstellung des Zieles des verbindlichen Bauleitplanes

Durch die bestehenden Rahmenbedingungen (hier: Bestandsschutz, Standortwahl, Erholungswert, Landschaftseinbindung, getroffene Festsetzungen etc.) wird es möglich sein, kurzfristig das „Ferienhausgebiet“ - attraktiv und ökologisch vertretbar- zu realisieren.

Die Stadt Bad Sachsa verfolgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa das Ziel, durch entsprechende Festsetzungen den Bereich „Borntal“ neu zu ordnen, um

- eine aktive Wirtschaftsförderung zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt zu betreiben,
- die Vermarktbarkeit durch zeitgemäß Nutzung des Standortes zu erreichen,
- Arbeitsplätze zu schaffen,
- die bestehende „Brache“ zu revitalisieren,
- Planungssicherheit für die erforderlichen Investitionen zu schaffen,
- eine zukunftssichere und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen,
- für das Grundstück eine ausreichende und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit sicherzustellen,
- eine Verträglichkeit zu den umgebenden Nutzungsstrukturen (Wohnen und Natur) zu gewährleisten,
- eine harmonische Einbindung des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen und
- einen Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen zu ermöglichen.

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 der Änderungsplanung und der dafür erforderlichen Abwägung eingeräumt.

2.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des verbindlichen Bauleitplanes

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa die Realisierung des vorgesehenen „Ferienhausgebietes“ **nicht** zulässt, soll durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt

Bad Sachsa und der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass nutzungsverträgliche, investitionssichere sowie nachhaltige Rahmenbedingungen für das neue städtebauliche Projekt entstehen können und somit das Entwicklungspotential des Gebietes genutzt wird.

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

2.4. Kurzdarstellung der Wesentliche Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes

Die Planung und die Realisierung des Vorhabens können wesentliche positive Auswirkungen auf die städtebauliche und touristische Entwicklung der Stadt Bad Sachsa haben.

3. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit gem. § 30 BauGB zu beurteilen und zu bestimmen ist. Um das neue städtebauliche Konzept realisieren zu können, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium einer Flächennutzungsplanberichtigung und der Bebauungsplanänderung das hierfür notwendige Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionale 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.

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen sind als Vorsorgegebiet für „Forstwirtschaft“, Vorsorgegebiete für „Natur und Landschaft“ und als Vorranggebiete für „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ dargestellt.

Als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa ist Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht grundsätzlich den Funktionszuweisungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz 1998 für die Stadt Bad Sachsa.

Durch die vorgesehene und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierte Nutzung als Ferienhausgebiet soll eine Fremdenverkehrseinrichtung geschaffen werden, die mit dem landschaftlich reizvollen Bereich „Borntal“ 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 dem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft erreicht wird.

Durch die vorgesehene Maßnahme wird dem immer stärker werdenden Trend - stark rückläufige Nachfrage im Bereich des Tourismus in der Region- entgegengewirkt. 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 Ziel hingearbeitet werden kann, eine ausgewogene Raumstruktur des Landes zu erreichen.

Auf Grund der o.a. Ausführungen 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.

3.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Flächen im Geltungsbereich der 12. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa wurden als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete (SO) - hier: die der Erholung dienen- gem. § 1 (2) Nr. 10. BauNVO dargestellt. Diese Darstellung wurde aus funktionalen Gründen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden in die Gebiete „Campingplatz“, „Gastronomie“ und „Wochenendplätze“ untergliedert.

Da nach der neuen Konzeption in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) festgesetzt sind, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich. Aus vorgenanntem Grund soll der Flächennutzungsplan (bzw. ihre 12. Änderung) der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung (hier: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa) an den verbindlichen Bauleitplan angepasst werden (die 2. Berichtigung ist Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen).

3.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Im Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz (Maßnahmen- und Entwicklungsplan 1998 - Südostteil) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsbereich ohne Maßnahmen dargestellt

3.5. Aussagen des Landschaftsplanes

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Bad Sachsa nicht vor

3.6. Städtebauliche Rahmenpläne

Städtebauliche Rahmenpläne bestehen für das Änderungsgebiet nicht.

4. Nachweis der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

4.1. Vorbemerkung

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

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

4.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

men u.a. Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Für die zurzeit festgesetzte Nutzung konnte in den letzten 10 Jahren **keine** befriedigende Gesamtträgerschaft gefunden werden. Um eine Vermarktung der Fläche zu ermöglichen und auf Grund konkreter Bebauungsüberlegungen hinsichtlich eines „Ferienhausgebietes“, ist es jetzt erforderlich eine zeitgemäße und funktionsgerechte Planungsgrundlage für das neue Konzept zu schaffen und somit den städtebaulichen Missstand in dem Änderungsgebiet zu beseitigen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Umstrukturierung als anderen Maßnahmen der Innenentwicklung) und der Stärkung der Stadt dient, ist nach Auffassung der Stadt Bad Sachsa die geforderte Grundvoraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

4.3. Sonstige Nutzungsregelungen

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

4.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa werden die Belange der benachbarten Gemeinden **nicht** unzulässig tangiert.

4.5. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

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

4.6. Fachplanungen

Außer dem Grünordnungsplan und der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) liegen zurzeit **keine** Fachplanungen vor.

Prüfung der zulässigen Grundfläche

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² (maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) von 0,336 = ca. 19.956 m²) **nicht** überschritten wird, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

4.7. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

Das städtebauliche Konzept lässt erkennen, dass das zukünftige Ferienhausgebiet den unteren gesetzlichen Schwellenwert gem. Nr. 18.1.1 UVPG überschreitet. Danach ist gem. Nr. 18.1.1 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) das geplante Vorhaben **nicht** UVP-pflichtig. Es ist jedoch eine **„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“** gem. UVPG (Anlage 2) durchzuführen.

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) gem. Nr. 26 der Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben ist das Vorhaben **weder** vorprüfpflichtig noch UVP-pflichtig.

4.8. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

Die durchgeführte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß der Anlage 2 zum UVPG (die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ ist Teil der Planunterlagen) kommt auf Grund der bestehenden rechtmäßigen Nutzung und da **keine** besonderer Umstände vorliegen, die **erhebliche** nachteilige Umweltauswirkungen begründen, zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben **nicht** UVP-pflichtig ist. Da der Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann diesbezüglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auch ist das Ergebnis der Prüfung ein Indikator dafür, dass durch den Bebauungsplan mit **keinen erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen** im Sinne des Umweltschutzes zu rechnen ist.

Anmerkung

Der Gesetzgeber hat die abstrakte und standortunabhängige Eignung eines Vorhabens, **erhebliche** nachteilige Umweltauswirkungen hervorzurufen, bereits bewertet (Vorhaben mit X-Kennzeichnung in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG bzw. NUVPG). Die Allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls kann die UVP-Pflicht eines Vorhabens daher nur dann begründen, wenn sich durch das Vorhaben und seine Merkmale aufgrund der besonderen Standortkriterien **erhebliche** nachteilige Umweltauswirkungen für den Einwirkungsbereich ergeben.

4.9. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter

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

4.10. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

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

4.11. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Da die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB **nicht** in vollem Umfang möglich ist, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der 2. Berichtigung an den verbindlichen Bauleitplan angepasst werden.

4.12. Abwägung

Dem geplanten Vorhaben, mit seinen Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Situation, wird seitens der Stadt Bad Sachsa ein hoher Stellenwert bei der Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen gemeindlichen Abwägung eingeräumt.

4.13. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa besteht ein Überschuss von **260 öW** zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa. Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nachgewiesen, dass durch das geplante Vorhaben ein **vollständiger ökologischer Ausgleich** in dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa erfolgen kann.

4.14. Ortsübliche Bekanntmachung

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

4.15. Geltung des § 13a BauGB

Da gem. § 13a (4) BauGB das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung eines Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der o.a. Voraussetzungen, angewendet werden kann, ist die Durchführung des Änderungsverfahrens gem. § 13a BauGB auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa anwendbar.

4.16. Zusammenfassung

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. o.a. Nachweis erfüllt sind, soll das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Damit entfällt die Pflicht zu den folgenden Maßnahmen:

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

5. Erschließung

5.1. Verkehrliche Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt durch die ausreichend dimensionierten Sammelstraßen „Mosebergstraße“ und der Straße „Borntal“ an den Ortskern der Stadt Bad Sachsa und an das überörtliche Straßenverkehrssystem.

Sinnvoll wäre nach der Realisierung der Planung die Einrichtung einer Busanbindung für das Sondergebiet.

Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Sondergebietes soll über ein privates Wegenetz erfolgen. Das bestehende Wegenetz soll zur Optimierung der Ferienanlage geändert und ergänzt werden.

Um das Parken im öffentlichen Verkehrsraum zu unterbinden, soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den festgesetzten Stellplätzen erfolgen.

5.2. Technische Erschließung

Allgemeines

Die Erschließung des Plangebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien ist bereits durch den Bestand gesichert. Gegebenenfalls sind bedarfsgerechte Erweiterungen und Anschlüsse an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze im Stadtgebiet vorzunehmen. Die erforderlichen Erschließungsplanungen sollen bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern

gern sowie den zuständigen Fachbehörden erarbeitet werden.

Die unter Kapitel 14. „Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Begründung zitierten Stellungnahmen (Nr. 19 „Vermerk des Ordnungsamtes der Stadt Bad Sachsa“ und Nr. 21 „Stellungnahme der Stadtwerke der Stadt Bad Sachsa“) sind bei der Erschließung und beim Vorbeugenden Brandschutz zu beachten

Schmutzwasser

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

Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den Freiflächen versickern und/oder in die geplanten Teiche (Regenrückhaltebecken) eingeleitet werden. Durch diese Maßnahmen können auch Hochwasserspitzen „abgepuffert“ werden

Vorbeugender Brandschutz

Die vorgesehene Umnutzung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet erfordert laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden.

Das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke wurde auf eine Löschwasservorhaltung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h, für 2 Stunden, bei einem Fließdruck von 1,5 bar, ausgelegt. Der darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden) muss anderweitig sichergestellt werden.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung im Stadtgebiet angeschlossen (vgl. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Sachsa).

Elektrische Energieversorgung

Das Plangebiet ist an die elektrische Energieversorgung im Stadtgebiet angeschlossen (vgl. Stellungnahme der Stadtwerke Bad Sachsa).

Kommunikationsmedien

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz im Stadtgebiet angeschlossen.

Abfallentsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa ist bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen entsorgt.

Kampfmittelbeseitigung

Da laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich nicht auszuschließen ist, sollte eine Gefahrenerforschung durchgeführt werden.

6. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Zeitschiene

Die alsbaldige Verwirklichung dieses Bauleitplanes ist ausschließlich abhängig von der Dauer der notwendigen Planverfahren (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und der 2. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa).

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme wird von einem Vorhabenträger finanziert und durchgeführt, so dass **kein** Nachweis der Finanzierbarkeit erforderlich ist und entsprechende finanzielle Mittel **nicht** in den Haushalt der Stadt Bad Sachsa einzustellen sind.

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Sachsa sind zur Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **keine** bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

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

Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage bezeichnet worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ im Stadtgebiet der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Änderungsgebiet farblich gekennzeichnet.

Lage des Änderungsgebietes im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa liegt am nördlichen Siedlungsrand des Kernstadtbereiches.

Beschreibung des Gebietes einschließlich des vorhandenen Umfeldes und Abgrenzung

Auf einem Teilbereich (ca. 1/3 des Geländes) des ehemaligen Kinderkrankenhausgeländes entstand im Jahr 2001 ein Campingplatz. Die verbleibende Fläche mit 5 Gebäuden ist brachgefallen. Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine ungeordnete Bebauungs- und Grünstruktur. An 3 Seiten wird das Änderungsgebiet von den Wiesen- und Waldflächen des Harzrandes eingefasst. An der 4. Seite wird das Ortsbild von einem Wohngebiet dominiert. Das Änderungsgebiet wird von einem Bachlauf durchzogen. Das Änderungsgebiet ist mit Sträucher, Hecken und Bäumen ein- und durchgrünt (vorherrschend sind Laubgehölze).

Das Änderungsgebiet wird begrenzt durch:

- Norden: durch die Straße „Borntal“ sowie durch Wiesen- und Waldflächen,
- Osten: durch die „Mosebergstraße“ sowie durch Wiesen- und Waldflächen,
- Süden: durch die bebaute Ortslage,
- Westen: durch den „Waldsaumweg“ sowie durch Wiesen- und Waldflächen.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Bei der Fläche des Änderungsgebietes handelt es sich im Relief um ein teilweise stärker bewegtes Gelände mit größeren Höhenunterschieden (Höhenlage von ca. 315 m - 340 m ü.NN). Die topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet lassen die geplanten Nutzungen jedoch zu und ermöglichen eine interessante Gestaltung der Bebauung.

Beeinträchtigungen

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des Änderungsgebietes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht**.

Um die Beeinträchtigungen der Wohnhäuser an der „Mosebergstraße“ zu minimieren sind die Einfahrt und die Funktionsgebäude an der gegenüberliegenden Seite vorgesehen. Auf Grund der Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der „Mosebergstraße“ auf 30 km/h sind die Geräuschemissionen durch das Verkehrsaufkommen reduziert.

Die durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft zu erwartenden Immissionen sind im Rahmen eines ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen. Eine unzulässige Einschränkung der vorgesehenen festgesetzten Nutzung ist nicht zu erwarten.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Änderungsgebiet befindet sich weitestgehend im privaten Eigentum. Im öffentlichen Eigentum (hier: Stadt Bad Sachsa) befindet sich die Bachparzelle.

Bodenkontamination

Im Änderungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Angaben über die Art und den Umfang des geplanten Vorhabens

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	
(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)	
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa hat eine Größe von 62.740 m ² und als Art der baulichen Nutzung wurde für das Änderungsgebiet Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) festgesetzt.	
Die Gesamtfläche gliedert sich in:	
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) gem. § 10 BauNVO	ca. 59.392 m ² = 94,7 %
davon	
Flächen gem. 9 (1) 25 BauGB	= 13.002 m ² = 20,7 %
bebaubare Flächen GRZ 0,336	= 19.956 m ² = 31,8 %
nicht bebaubare Flächen	= 26.434 m ² = 42,2 %
Wasserflächen (Teiche)	ca. 2.938 m ² = 4,9 %
Wasserflächen (Bachlauf)	ca. 410 m ² = 0,7 %
Σ ca. 62.740 m² = 100,0 %	

Bruttobauland = 62.740 m²

Nettobauland = 59.392 m²

Es wird von einer Bebauung im Änderungsgebiet von ca. 80 neuen Ferienhäusern als Einzelhäusern mit einer jeweiligen Grundfläche bis 100 m² ausgegangen. Bei durchschnittlich ca. 8 Betten pro neuem Ferienhaus werden insgesamt ca. 640 neuen Betten geplant.

Die bebaubaren Flächen (bei einer GRZ von 0,336) mit einer Größe von 19.956 m² halten den Grenzwert gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² ein.

8. Umweltbericht

8.1. Vorbemerkungen

Für das Baurecht wurden die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie mit dem EAGBau umgesetzt. Diese Maßnahme führte in dem Jahr 2004 zu umfangreichen Änderungen des Baugesetzbuches. So bestimmt seitdem § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a (2) 1 BauGB erklärt die für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen auch für das beschleunigte Verfahren entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 (4) BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das „Beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB. Somit unterliegen bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Da das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt wird, sind die o.a. Ausführungen und planungsrechtlichen Vorschriften auf das vorliegende Änderungsverfahren anzuwenden. Die Erarbeitung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts erfolgt in dem Planverfahren aus vorgenannten Gründen nicht.

8.2. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Wie den o.a. Ausführungen und der Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (Anlage 2) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa zu entnehmen ist, werden unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes keine „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ 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.

Von dem geplanten „Ferienhausgebiet“ gehen keine luft-, wasser- oder bodenrelevanten Schadstoffemissionen oder andere Emissionen aus und es sind somit keine erheblichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen zu erwarten (die Emissionen entsprechen vergleichsweise denen eines Wohngebietes).

Eine signifikante Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ist angesichts des untergeordneten Erweiterungsumfanges durch das Änderungsgebiet im Vergleich zur Siedlungsgröße von Bad Sachsa insgesamt nicht zu erwarten. Die verkehrsbedingte Lärmbelästigung der Wohnhäuser an der „Mosebergstraße“ wird durch die Geschwindigkeitsreduzierung auf der ausreichend dimensionierten Sammelstraße auf 30 km/h reduziert. Eine weitere Reduzierung wäre auch durch die Einrichtung einer Busanbindung für das Sondergebiet möglich. Auch eine Luftverschmutzung die zu Gesundheitsgefährdungen führen kann, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Durch die Änderungsplanung entsteht keine wesentliche Verschlechterung zu den bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten auf Grund der rechtsverbindlichen Planung.

Außerdem werden alle möglichen Emissionsarten im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt,

so dass auch aus diesem Grund **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen** werden können.

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

9. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

9.1. Vorbemerkungen

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Freizeitwohnen“ festgesetzt.

Diese Sondergebiete sind gegliedert und sollten die folgenden Nutzungsarten ermöglichen:

- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige zweckgebundene Gebäude und Nutzungsarten (gem. § 10 (2) BauNVO),
- Errichtung von Kleinwochenendhäusern und Mobilheimen (gem. § 10 (3) BauNVO),
- touristisch genutztes, ferienmäßiges Wohnen (gem. § 10 (4) BauNVO und
- Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind (gem. § 10 (5) BauNVO)

Diese zurzeit zulässigen Nutzungen sollen auf die funktional notwendigen Nutzungen eines „Ferienhausgebietes“ reduziert werden.

Die Störanfälligkeit und die Emissionen durch die zurzeit zulässige Nutzung entsprechen etwa denen des geplanten „Ferienhausgebietes“.

Um unnötige Einschränkungen zu vermeiden wurde bei der Wahl der Festsetzung -vor allem im zeichnerischen Bereich- Zurückhaltung geübt. Diese Vorgehensweise wird auch als vertretbar angesehen, da der Bebauungsentwurf die Rahmenbedingungen (topographischen Verhältnisse, Baumfallzone, Gewässerbereich etc.) berücksichtigen und somit nicht die Gefahr besteht, dass durch das Fehlen von Festsetzungen gravierende Fehlentwicklungen möglich sind.

9.2. Art der baulichen Nutzung

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 von Sondergebieten, die der Erholung dienen, in Betracht ziehen. Dieser Forderung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen werden. Die Bestimmung des jeweiligen Zwecks des Sondergebietes bleibt der Stadt überlassen; für die Zweckbestimmung ist jedoch der Rahmen insofern vorgegeben, als es sich gemäß § 10 BauNVO um **„Sondergebiete, die der Erholung dienen“** handeln muss.

Die festgesetzten Sondergebiete gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) dient der Stärkung und Entwicklung der touristischen Infrastruktur. Um das gesamte Angebotsspektrum für eine attraktive Ferienanlage bieten zu können, ist es erforderlich die nachfolgend aufgeführten Nutzungen in dem Bebauungsplan festzusetzen.

In dem Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-F) sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Freizeitanlagen,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Schwimmbecken,

- Sanitäreinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen für die Ferienhausverwaltung,
- Pkw-Stellplätze, Zuwegungen und weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Gästerezeption,
- Schank- und Speisewirtschaft,
- Werbeanlagen, ausgenommen für Fremdwerbung
- zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes dienende Läden und Kioske,
- Versamlungs- bzw. Veranstaltungshalle.

In dem Sondergebiet (SO-FH) sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet (SO-FH) zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Bau-masse untergeordnet sind.
- Flächen für Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, die dem Sondergebiet (SO-FH) gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die zulässige Grundfläche, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe) 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. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa mit 0,336 (19.956 m²) projektbezogen und unter Berücksichtigung der Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen gewählt festgesetzt. Aus Gründen der Rechtsklarheit und -sicherheit wurde die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ausgeschlossen.

Der sich aus der zulässigen Grundflächenzahl ergebende hohe Anteil von Grünflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nutzungs- und strukturbedingt. Die Planung eines hohen Durchgrünungsanteiles ist eine besondere konzeptionelle Zielstellung bei der Anlegung des „Ferienhausgebietes“.

Grundflächen der baulichen Anlagen

Um aus gestalterischen Gründen eine Kleingliedrigkeit in dem Ferienhausgebiet zu erreichen wurden die Grundflächen für die Ferienhäuser und Terrassen verbindlich festgesetzt. Aus funktionalen Gründen ist das Empfangsgebäude von dieser Festsetzung **nicht** betroffen.

Garagen und Carports

Um die Freiflächen großzügiger erscheinen zu lassen, sind Garagen und Carports für Ferienhäuser unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (hier: Firsthöhe 7,50 m für die Ferienhäuser und 10,00 m für das Empfangsgebäude) sollen die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes des sensiblen Naturraumes minimiert werden. Die gewählten Firsthöhen werden als städtebaulich vertretbar angesehen, da durch die umfangreiche Eingrünung des Plangebietes die visuellen Beeinträchtigungen stark reduziert werden.

Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren wurde die Höhe der Werbeanlagen begrenzt.

9.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise

Um durch eine aufgelockerte Nutzungsstruktur eine großzügige und attraktive Ferienanlage anzulegen, wurde festgesetzt, dass nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsgebiet wurden 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 Festsetzungen der Grundflächen und der Grundflächenzahl bestimmt.

Durch diese Maßnahme wird eine Funktionsbündelung und Nachverdichtung erreicht, die ökologisch als positiv zu bewerten ist, da auch mit diesen Festsetzungen wieder dem Grundsatz gem. § 1a BauGB **„sparsam mit Grund und Boden umzugehen“** Rechnung getragen wird.

9.5. Private Verkehrsflächen

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

9.6. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Die vorhandene Wasserfläche (Bach) mit dem Gewässerrandstreifen wurde naturnah festgesetzt, um eine gestalterische und ökologische Verbesserung in dem Änderungsgebiet zu erreichen. Auch die geplanten naturnahen Teiche (Rückhaltebecken) sollen zu einer entsprechenden Verbesserung beitragen und gleichzeitig eine gewässerregulierende Funktion für das unverschmutzte Oberflächenwasser haben.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer III. Ordnung bedarf gem. § 8, 9 und 10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann seitens der Unteren Wasserbehörde nur für den Fall in Aussicht gestellt werden, wenn die Kurzzeit-Einleitungsmengen über ein Rückhaltebecken (hier als Teich bezeichnet) soweit gedrosselt werden, dass die Einleitungsmengen nur den Mengen entsprechen, die auch in unversiegeltem Zustand dem Gewässer zugeführt würden.

9.7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Der Imagewert eines Ferienhausgebietes wird heute neben der Gestaltung der Gebäude zunehmend auch von einer ökologisch und ästhetisch wirksamen Grüngestaltung bestimmt. Daher wurde das Plangebiet mit einem Netz grüner Gliederungselemente durchzogen, um den repräsentativen Charakter des Gesamtareals deutlich aufzuwerten.

Zur Ein- und Durchgrünung der Ferienhausanlage sowie zur harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und um eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden „Landschaftsschutzgebiet Harz“ zu erreichen wurden Pflanzmaßnahmen in dem Plangebiet festgesetzt und die Entwicklung des Bachlaufes gesichert. Diese im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Qualität des Ferienhausumfeldes (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 Orts- und Landschaftsbildes.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgebieten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst. Sie bewirkt die Senkung von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche), die Temperatursenkung durch Verdunstungskühle und auch die Staubbildung.

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.

Zur Unterstützung des Artenschutzes wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. der Pflanzenliste festgesetzt, da nachweislich nur sie für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich sind.

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

Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und des Artenschutzes sind die Qualitäten und der Sorten der zu pflanzenden Gehölze in dem Bebauungsplan detailliert festgesetzt worden.

9.8. Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf Grund der angrenzenden und umgebenden Waldflächen und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht ist in dem Bebauungsplan eine Sicherheitszone (Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB, die von der Bebauung freizuhalten sind) zum bestehenden Wald außerhalb des Plangebietes von 35,00 m festgesetzt.

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit einem Abstand bis 20 m zum tatsächlichen bestehenden Waldrand soll jedoch in einem Teilbereich zulässig sein, wenn der Grundstückseigentümer/Investor gegen-

über dem Waldeigentümer schriftlich erklärt, dass **keinerlei Haftungsansprüche** bei Schäden (Waldbrand, Windbruch etc.) durch die Nähe zum Wald gegen den jeweiligen Eigentümer des Waldgrundstückes bestehen oder geltend gemacht werden (**rechtskräftiger Haftungsausschluss**).

Begründung

Die Frage der Abstandsregelung hinsichtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den umgebenden Waldflächen wurde abschließend bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa festgesetzt. Eine Änderung des Geltungsbereiches ist daher aus o.a. Gründen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** vorgesehen.

Da es in Niedersachsen **keine** gesetzliche Abstandsregelung gibt, ist wegen der fehlenden rechtlichen Regelungen die Wahl einer Abstandsregelung hinsichtlich eines Mindestabstandes zum Wald (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“) Bestandteil der Abwägung und die Haftung im Schadensfall hat grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip zu erfolgen.

In dem Bebauungsplan wurde gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine Fläche im Sinn der „Baumfallzone“ festgesetzt, um aus Gründen der Gefahrenabwehr auf das Gefahrenpotential in dem betroffenen Gebiet durch den benachbarten Wald hinzuweisen. Um jedoch den Interessen der rivalisierenden Nutzungen in diesem Bereich Rechnung zu tragen, wurde die Möglichkeit eingeräumt auch in einem festgesetzten Teilbereiche (vgl. Festsetzung der Baugrenze) dieser „Baumfallzone“ bauen zu können. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der betroffenen Waldeigentümer (Stadt Bad Sachsa) und dem Grundstückseigentümer/Investor im Plangebiet kann ein Haftungsausschluss für den Waldeigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer/Investor im Detail geregelt werden, um eine Bebauung zu erlauben. Diese Vorgehensweise ist eine bewährte Problemlösung bei der gegenseitigen Berücksichtigung der „Baumfallzone“ durch die betroffenen konkurrierenden Parteien.

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.

Bei Bäume innerhalb des Plangebietes liegt die Gefahrenabwehr in dem Zuständigkeitsbereich der Bauherren und die Probleme sind durch diese zu lösen.

Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher werden gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) oder einvernehmlich mit dem jeweils betroffenen Nachbarn gewählt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzungen in der Planunterlage festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

9.9. Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

Die Entwicklung dieser örtlichen Bauvorschrift wird auf die allgemein wachsende Erkenntnis zurückgeführt, dass sich ein gesundes städtisches Leben aus einer Vielzahl qualitativer Aspekte zusammensetzt, von denen einer die städtebauliche Gestaltung ist.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist bereits mit anderen städtebaulichen Mitteln und besonderen Entwurfs-elementen versucht worden, das Gebiet entsprechend zu gestalten. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Baustoffe und Bauformen keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, muss zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten eine Gestaltungsvorschrift erlassen werden.

Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und dem Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die örtliche Bauvorschrift als rechtliches Instrumentarium geschaffen.

Die gewählten Festsetzungen basieren in Anlehnung an die historischen Gestaltungselemente der betroffenen Region.

Da die Festsetzungen in der örtliche Bauvorschrift sehr zurückhaltend sind und im Einvernehmen mit den Interessen des Vorhabenträgers stehen, werden sie seitens der Stadt Bad Sachsa als vertretbar und sinnvoll angesehen.

Text der örtlichen Bauvorschrift

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Borntal" der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

Es sind nur Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer allgemein zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 3 Dachneigung

Es sind nur Dachneigungen mit mindestens 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen.

§ 4 Dachfarbe

Die Dacheindeckung muss in der Farbe rot bis braun erfolgen. Den Farbrahmen bildet die Farbkarte zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8007 Rehbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8014 Sepiabraun und RAL 8015 Kastanienbraun.

Zwischentöne sind zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen sowie Solaranlagen, Glas-, Sedum- und Grasdach.

§ 5 Einfriedungen

Zwischen den Ferienhäusern innerhalb des Sondergebietes (SO-FH) sind Einfriedungen jeder Art unzulässig. Als Ausnahme ist eine Einzäunung zur Vermeidung von Wildschäden für 5 Jahre nach Anpflanzung zulässig.

§ 6 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 der §§ 2 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

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

Es wurden **keine** nachrichtlichen Übernahme in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

9.11. Informelle Darstellungen

Es wurden **keine** informellen Darstellungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der

Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

9.12. Hinweise zum Planvollzug

Die textliche Aufnahme von Hinweisen dient der Rechtsklarheit. Hinweise 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 Änderungsplan eingearbeitet.

10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Checkliste zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa	betroffen	nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x	
Biologische Vielfalt		x	
<u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturparke		x	
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet		x	
Überschwemmungsgebiete		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	

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

Im Änderungsgebiet befinden sich **keine** ökologisch wertvollen oder geschützten Bereiche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ kann auf Grund der planungsrechtlichen Bestandssituation als ausgeglichen im Sinne der Legaldefinition des Eingriffs gewertet werden (vgl. Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (vgl. Grünordnungsplan) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass **keine** Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich sind.

10.2. Vorbemerkungen

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und der sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 (5) Satz 2 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Da für das Änderungsgebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa vorliegt, muss bei der Betrachtung und Beurteilung der Schutzgüter (Bestand) hinsichtlich Nutzung und Gestaltung von der planungsrechtliche Zulässigkeit ausgegangen werden, da auf Grund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter begründet wurden und somit möglich sind (vgl. Grünordnungsplan).

10.2.1. Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“

Siedlungspotenzial

Für die Besucher des „Campingplatzes“ hat das Änderungsgebiet einen sehr hohen Stellenwert in Bezug auf seine touristischen Funktionen.

Immissionsschutz

Relevante Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sind zurzeit durch das Änderungsgebiet **nicht** bekannt. Immissionen im Plangebiet sind nur von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

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

Freiraumbezogene Erholung

Der Änderungsgebiet und die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen haben für die Besucher des „Campingplatzes“ eine **sehr hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion**.

10.2.2. Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Durch die bisherigen Nutzungen und der damit verbundenen Einzäunung des Areals sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** naturnahen Biotoptypen oder aus landesweiter oder regionaler Sicht schutzwürdige Bereiche und **keine** Schutzgebiete oder streng geschützte Arten vorhanden. Auch ist bei der Bestandsbetrachtung planungsrechtlich von den folgenden zulässigen Nutzungen des Gebietes auf Grund der getroffenen Festsetzungen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa auszugehen.

Planungsrechtlicher Bestand (vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“):

<u>Festgesetzte Fläche „A“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	8.635 m ²	Wertstufe III	= 25.905 öW
<u>Festgesetzte Fläche „B“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	2.035 m ²	Wertstufe III	= 6.105 öW
<u>Festgesetzte Fläche „C“</u>			
Spielplatz (Nr. 12.11.6)	610 m ²	Wertstufe I	= 610 öW
<u>Festgesetzte Fläche „D“</u>			
Minigolf (Nr. 12.11.3)	800 m ²	Wertstufe I	= 800 öW
<u>Festgesetzte Fläche „E“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	1.438 m ²	Wertstufe III	= 4.314 öW
<u>Festgesetzte Fläche „F“</u>			
Mini – Zoo (Nr. 12.10.1)	717 m ²	Wertstufe I	= 717 öW
<u>Festgesetzte Fläche „G“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	350 m ²	Wertstufe III	= 1.050 öW
<u>Festgesetzte Fläche „H“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	720 m ²	Wertstufe III	= 2.160 öW
<u>Festgesetzte Fläche „I“</u>			
Liegewiese (Nr. 12.1.2)	1.476 m ²	Wertstufe I	= 1.476 öW
<u>Festgesetzte Fläche „J“</u>			
Spielplatz (Nr. 12.11.6)	750 m ²	Wertstufe I	= 750 öW
<u>Festgesetzte Fläche „K“</u>			
Naturnaher Bach (Nr. 4.4.1)	410 m ²	Wertstufe V	= 2.050 öW
<u>Festgesetzte Fläche „K“</u>			
Teich (Nr. 4.11.5)	360 m ²	Wertstufe V	= 2.050 öW
<u>Festgesetzte Fläche „K“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	4.850 m ²	Wertstufe III	= 2.160 öW
<u>Festgesetzte Flächen SO₁₋₃</u>			
Verbleibende Flächen der			

Sondergebiete SO ₁₋₃ (Nr. 12.11.6)	9.589 m ²	Wertstufe I	= 39.589 öW
Die versiegelbaren und teilversiegelbaren Flächen	30.000 m ²	Wertstufe I	= 30.000 öW
Restfläche nicht bebaubar	9.589 m ²	Wertstufe I	= 9.589 öW
Σ 62.740 m ²		Σ 101.876 öW	

10.2.3. Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude, die Wege und die Nebenanlagen des „Campingplatzes“ und des ehemaligen Krankenhauses. Auf diesen Flächen sind die Bodenfunktionen **nicht** mehr oder nur zu einem sehr geringen Grad vorhanden. Diese Flächen sind wertmäßig mit „sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Bei den Gehölz- und Rasenflächen im Änderungsgebiet ist der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes „Boden“ erhalten geblieben. Auf den Flächen sind jedoch teilweise Bodenaustausch und Aufschüttungen vorgenommen worden.

Bodenkontamination

Im Änderungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es können aber harztypische Vorbelastungen der Böden mit Schwermetallen auftreten.

Sollten sich bei der Bearbeitung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Anmerkung:

Der Boden im Landkreis Osterode am Harz ist natürlich und durch menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen (vorwiegend Blei, Zink, Cadmium) befrachtet. Bei der Durchführung von Bauvorhaben kann Bodenaushub (Überschussboden) mit erhöhten Schwermetallgehalten anfallen.

10.2.4. Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“

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

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa befindliche Bach hat als Gestaltungselement einen sehr hohen Wert, der bei der Planung eine besondere Berücksichtigung finden muss.

10.2.5. 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.

Die folgenden Klimadaten sind dem Plangebiet zuzuordnen:

- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,8° C

- Die langjährige mittlere Juli - Temperatur in höheren Lagen des Harzvorlandes u. dem unteren Harzrand liegt bei 16° C
- Die langjährige mittlere Januar – Temperatur am Harzrand liegt bei -1 - -2 ° C
- Hauptwindrichtung ist West- und Südwestwind
- Niederschlag mittlere Jahressumme 1000 mm
- Phänologische Daten: der mittlere Beginn der Apfelblüte liegt zwischen dem 20. und 30.5.

Das Bioklima ist in diesem Gebiet als „reizmild“ zu bezeichnen. Es wirken thermische Reize auf den untersuchten Raum ein, die durch nächtliche Abkühlung entstehen. Die über der Wiese entstehende Kaltluft fließt, da sie schwerer als warme Luft ist, hangabwärts aus Richtung Nordwesten in das Änderungsgebiet. Wegen des hohen Waldanteils in den angrenzenden Flächen zeichnet sich das Plangebiet durch relativ günstige lokalklimatische Bedingungen aus und wird durch ein überwiegend positives Bioklima charakterisiert.

Durch die vorhandene Bebauung mit einem hohen Anteil an Frei- und Grünflächen ist zwar eine Dämpfung aller Klimaelemente festzustellen, aber das Freilandklima der angrenzenden Flächen außerhalb des Änderungsgebietes hat noch einen deutlichen Einfluss. Die Windverhältnisse sind meist abgeschwächt und es bestehen gute Austauschverhältnisse zu anderen Klimatypen.

10.2.6. Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Plangebiet liegt in einer weitläufigen Tallandschaft, deren Begrenzung einerseits durch die Bebauung der Ortslage von Bad Sachsa gebildet wird, zum anderen durch die Wiesenflächen und dem bewaldeten Randbereiche des Harzes. Diese Weitläufigkeit ist jedoch nur zum Zeitpunkt des unbelaubten Zustandes der Bäume in vollem Umfang erlebbar.

Während der Vegetationsperiode wird das Änderungsgebiet relativ scharf durch die Gehölzstrukturen entlang des Baches und der umfangreichen Eingrünung gegenüber der restlichen Landschaft abgeschirmt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben die Funktion von gliedernden und belebenden Landschaftselementen und tragen in einem gewissen Maße zur Abschirmung der Bebauung im Plangebiet bei.

10.2.7. 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.

10.2.8. Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung

Die sehr hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion des Änderungsgebietes wird durch die Realisierung des geplanten Ferienhausgebietes erhalten und verbessert werden. Es sind keine nachteiligen Folgewirkungen für die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden sowie für Wohn- oder Erholungsfunktionen zu erwarten, schließlich dient die Bebauung der Feriennutzung (Erholungsfunktion) und damit letztendlich der Regeneration.

Auf Grund der Lage, der Nutzung und der Rahmenbedingungen des Änderungsgebietes können unzumutbare oder gar unzulässige Beeinträchtigungen für die Besucher des Ferienhausgebietes, außer in der Bauphase, grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Um die Beeinträchtigungen der Wohnhäuser an der „Mosebergstraße“ zu minimieren sind die zentralen Parkplätze weitestgehend an der nördlichen Seite des Änderungsgebietes vorgesehen und auf Grund der Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der „Mosebergstraße“ auf 30 km/h, werden die Geräuschemissionen durch das Verkehrsaufkommen auf ein vertretbares Maß reduziert.

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

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Beseitigung und Umbau der Vegetation
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen
- Habitatverlust
- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Oberflächenentwässerung
- Immissionen

Bei den grünordnerischen Festsetzungen in der Änderungsplanung wurde weitestgehend von den Strukturen der rechtsverbindlichen Planung ausgegangen, so dass auch weiterhin ein entsprechender Anteil an Grün- und Freiflächen verbleibt. Durch diese Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzbeständen sowie zur Sicherung des Fließgewässers sowie die Schaffung von neuen naturnahen Gewässern werden gleichzeitig die Lebensraumstrukturen verbindlich festgeschrieben.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten ist derzeit nicht erkennbar, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG verletzt werden, auch sind hier keine nicht ersetzbaren Biotope vom Vorhaben betroffen. Sofern die möglichen Funktionen der Fläche z.B. als gelegentliches Brut- / Nahrungshabitat für Vogelarten des Siedlungsraumes betroffen sein sollten, kann aufgrund der gesamträumlichen bzw. benachbarten Strukturen davon ausgegangen werden, dass die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Flächen im Sinne von § 44 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

Festgesetzte Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa sind vereinfacht, die folgenden Biotoptypen festgesetzt (vgl. Grünordnungsplan-„Planung“):

<u>Festgesetzte Fläche „A“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	4.287 m ²	Wertstufe III	= 12.861 öW
<u>Festgesetzte Fläche „B“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	4.885 m ²	Wertstufe III	= 14.655 öW
<u>Festgesetzte Fläche „C“</u>			
Naturnaher Bach (Nr. 4.4.1)	410 m ²	Wertstufe V	= 2.050 öW
<u>Festgesetzte Fläche „C“</u>			
Siedlungsgehölze (Nr. 12.3.1)	3.830 m ²	Wertstufe III	= 11.490 öW
<u>Gewässer</u>			
Teich (Nr. 4.11.5)	2.938 m ²	Wertstufe V	= 14.690 öW
<u>Festgesetzte Flächen (SO-FH)</u>			
Bebaubare Flächen (Nr. 13a)			
Versiegelte Flächen/Gebäude			
GRZ 0,336 gem. § 19 BauNVO =	19.956 m ²	Wertstufe I	= 19.951 öW
Scherrasen (Nr. 12.1.2)	21.100 m ²	Wertstufe I	= 21.100 öW
Restflächen (Nr. 12.11.6)			
Nicht überbaubar	5.334 m ²	Wertstufe I	= 5.339 öW
Σ 62.740 m²		Σ 102.136 öW	

Durch die getroffenen Festsetzungen (Pflanzvorschriften zur Bepflanzung und Entwicklung von Natur und Landschaft) soll grundsätzlich eine Erhaltung der ökologischen Bedeutung des betroffenen Gebietes erfolgen. Durch die Festsetzung von Gehölzstrukturen in dem Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa können hochwertigere Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Das ökologische System im Plangebiet ist so angelegt, dass eine Vernetzung aller „grünen Bereiche“ stattfinden kann. Auf diese Weise sollen nachteilige Beeinträchtigungen durch das Ferienhausgebiet minimiert werden.

10.2.10. Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- Verlust der Bodenfunktionen
- Gefahr der Bodenkontamination
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Der Umfang der Inanspruchnahme durch Versiegelung beträgt in der Änderungsplanung 19.956 m² (das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 33,6 %). Auf der Fläche von 29.436 m² bleiben die Bodenfunktionen erhalten. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa können auf Grund der getroffenen Festsetzungen ca. 30.000 m² versiegelt (Straßen, Parkplätze und Gebäude) und teilversiegelbaren (Stellplätze für Wohnwagen und –mobile) werden. Es kann von einer Verbesserung für das Schutzgut „Boden“ durch die Änderungsplanung ausgegangen werden.

Nur auf den neu versiegelten und überbauten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend aufgehoben bzw. stark eingeschränkt. Alle anderen Flächen werden hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ nicht verändert.

Durch die Vorhabensausführung besteht zunächst die Gefahr der Beeinträchtigung des Oberbodens. Entsprechend DIN 18915 ist der Oberboden zu erhalten. Er sollte nach Abschluss des Vorhabens für Geländemodellierungen und für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wieder verwendet werden. Der Sicherung des Bodens kann auf diese Weise Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung des Oberbodens vermindert werden.

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

Für Bereiche, die **nicht** überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte.

10.2.11. Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- erhöhter Oberflächenabfluss
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Teilverlust der Grundwasserneubildung
- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Verrohrung von Gräben
- Bodenverdichtung
- Tiefbaumaßnahmen
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ in der Änderungsplanung entspricht etwa der, der rechtsverbindlichen Planung.

In der neuen Planung soll vor allem die vorgesehene Gestaltung des Uferbereiches des Baches in ein naturnahes Fließgewässer zu einer Aufwertung des Schutzgutes „Wasser“ führen (diese Maßnahme ist aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen worden). Auch der Bau von 2 naturnahen Teichen soll neben dem gestalterischen Aspekt auch zu einer ökologischen Aufwertung führen. Gleichzeitig besteht durch die von dem nicht verschmutzten Oberflächenwasser gespeisten Teichen die Möglichkeit bei Starkregen Hochwasserspitzen zu regulieren.

Der Umfang der zukünftigen zulässigen Überbauung errechnet sich wie folgt: $59.392 \text{ m}^2 \text{ Sondergebiet} \times \text{GRZ } 0,336 = 19.956 \text{ m}^2$. Auf der verbleibenden Fläche bleiben die Funktionen für das Schutzgut „Wasser“ erhalten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen tritt eine wesentliche Verbesserung des Schutzgutes „Wasser“ ein.

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

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
- Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen
- 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 und durch die vorherrschenden Windrichtungen auszuschließen (kein Ausbreitungsbereich der potentiellen Luftschadstoffemissionen). Die Erweiterung der Gehölzstrukturen (Belüftungs- und Filterwirkung) dient auch zur Verbesserung der Lufthygiene.

Aufgrund der Ortsrandlage, der benachbarten Wald- und Wiesenflächen sowie der Topographie besteht eine gute Frischluftversorgung des Gebietes. Bei den Emissionen ist vergleichsweise von wohngebietsrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

10.2.13. Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Beseitigung und Umbau von Vegetation in Teilen des Plangebietes
- Errichtung von Bauwerken
- Unterbrechung von Sichtverbindungen
- landschaftstypische Elemente

Durch die Ortsrandlage sind kaum Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Um jedoch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Nutzung zu minimieren, wurden umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen in dem Plangebiet festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa wird sich das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der rechtsverbindlichen Planung nicht wesentlich verändern.

Wie auch in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa sollen durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit einer visuellen abschirmenden Funktion, den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift und der Höhenbeschränkung der Baukubatur sowie der Wasserflächen die Belange des Orts- und des Landschaftsbildes in einem ausreichenden Maße berücksichtigt werden.

Nach der Realisierung dieser Maßnahmen wird eine Verbesserung der Fernwirkung des Gebietes gegenüber der Ausgangssituation eintreten.

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

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

10.2.15. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung

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

Aus den vorstehenden Ausführungen zu den Schutzgütern wird als Ergebnis festgehalten, dass das Vorhaben aufgrund der beschriebenen Merkmale und deren Wirkfaktoren insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Standort oder dessen unmittelbare Umgebung bewirken werden und dass daher eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bauleitplanung derzeit nicht erfolgen muss (vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa).

11. 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. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden -differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren- allgemein beschrieben.

11.1. 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 für die geplanten Baumaßnahmen 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 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.

10. Visuelle Wirkfaktoren

Durch Baumaschinen und Kräne sind visuelle Beeinträchtigungen in der Bauphase zu erwarten. Mit dem Baufortschritt werden auch die neuen Gebäude immer mehr erlebbar.

11. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

11.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa umfasst ein Gebiet von ca. 6.2 ha (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 Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Niederschlagswasser vorhandene Fläche. Um die Veränderung des Grundwassers zu minimieren, sollte das unverschmutzte Oberflächenwasser einer naturverträglichen Ableitung über die vorhandenen bzw. geplanten Gewässer oder einer dezentralen Versickerung in dem Plangebiet zugeführt werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Die visuelle Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Ferienhäuser im Sondergebiet soll durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung so minimiert werden, dass die Störwirkungen von ihnen städtebaulich vertretbar sind.

5. Licht

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

6. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

11.3. 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 werden ordnungsgemäß entsorgt. Ob im Einzelfall eine Vorreinigung oder besondere Behandlung der Abwässer erfolgen muss, ist in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. 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 Nutzungskonflikt mit den angrenzenden Nutzungen in diesem Bereich ist funktionsbedingt **nicht** zu erwarten.

5. Verkehr

Durch die geplante Nutzung des Änderungsgebietes wird es zu einer erhöhten Frequentierung der „Mosebergstraße“ kommen.

6. Luftverunreinigungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist **nicht** mit einer erheblichen, unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigung zu rechnen.

7. Betriebssicherheit

Das Vorhaben wird auf der Basis der zurzeit gültigen technischen Regeln und Normen erstellt und geführt.

8. Visuelle Wirkfaktoren

Durch die geplante Bebauung und Nutzung sind auf Grund der erheblichen Eingrünung **keine** wesentlichen visuellen Beeinträchtigungen zu erwarten.

9. Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

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

12.1. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

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

12.2. 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 des betroffenen Naturraumes zur Erhaltung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie eines hohen Erholungswertes..

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

- ⇒ Durch die Festsetzung des Sondergebietes auf Flächen mit 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.
- ⇒ Weitere Entwicklung und Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume.

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.
- ⇒ Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden.
- ⇒ Benutzung vorhandener Erschließungsanlagen zur geringeren Beanspruchung von Grund und Boden.
- ⇒ Weitestgehender Bodenmengenausgleich im Plangebiet.
- ⇒ Festlegung des Baugrundstückes auf Böden mit geringerer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen.
- ⇒ Durch die Festlegung der GRZ wird eine zu starke Versiegelung vermieden.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen

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“

- ⇒ Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen und zur Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion.
- ⇒ Begrenzung des Versiegelungsgrades (durch die gewählte Grundflächenzahl) 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.

Schutzgut „Landschaftsbild“

- ⇒ Erhaltung und Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in dem Sondergebiet zur Gliederung der Landschaft, Entwicklung und Vernetzung vorhandener Grünstrukturen, Aufwertung des Ortsbildes und optische Abschirmung der Gebäudestrukturen.
- ⇒ Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen zur Verringerung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

12.3. Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und der getroffenen Maßnahmen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu bewerten (vgl. Ökologische Bilanzierung). Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen sind **nicht** erforderlich.

12.4. Ökologische Bilanzierung

In der Flächenbilanzierung werden die Flächen der Bestandsaufnahme denen durch die Planung betroffenen Flächen und Nutzungen wie folgt gegenübergestellt (vgl. Grünordnungsplan Themenkarten „Bestand“ und „Planung“):

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Plangebiet	Ökologischer Überschuss
101.876 öW	102.136 öW	= + 260 öW	+ 0,26 %

Die o.a. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat deutlich gemacht, dass auf Grund der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ festgesetzten Maßnahmen und der vorliegenden tatsächlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ **keine** negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes eintreten und somit **keine erheblichen** nachteilige 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 nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen von dem Vorhaben ausgehen werden.

13. Zusammenfassung

Um eine bedarfsgerechte Planung für eine zeitgemäße Ferienanlage vorzunehmen, wurde das Plangebiet mit dem neuen städtebaulichen Konzept als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage (SO-FH) überplant.

Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Ziele 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 das geplante Vorhaben an diesem Standort zu schaffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für das geplante Vorhaben sein wird.

Art und Intensität der geplanten Nutzung unterscheiden sich im Hinblick auf die Umweltauswirkungen kaum von der derzeit zulässigen Nutzung. Daher sind keine relevanten zusätzlichen oder gar erheblichen nachteilige Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die Gesamtmaßnahme wird von einem Vorhabenträger finanziert und durchgeführt, so dass es nicht erforderlich ist entsprechende finanzielle Mittel in den Haushalt der Stadt Bad Sachsa einzustellen.

Als wesentliche Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Sachsa sind die nachhaltige wirtschaftliche Stärkung und das Voranbringen der touristischen Entwicklung der Stadt Bad Sachsa hervorzuheben.

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

14. Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“

Zusammenstellung

der, in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen) und Darstellung der Bewertungen (Abwägung):

1. **Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz**
2. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northeim, Amt für Landentwicklung Göttingen, Danziger Straße 40, 37083 Göttingen
3. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northeim, Katasteramt Osterode am Harz, Berliner Straße 6, 37520 Osterode am Harz
4. **LGLN RD Hannover -Kampfmitteibeseitigungsdienst-, Marienstraße 34, 30171 Hannover**
5. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Natur Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Alva Myrdal Weg 2, 37085 Göttingen
6. **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover**
7. **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva Myrdal Weg 1, 37085 Göttingen**
8. Staatl. Baumanagement, Graupenstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld
9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordwest, Ressort PTI 23 PuB L® Süd. Reinhard-Rube-Straße 17, 37077 Göttingen
10. **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH&Co.KG, Region Niedersachsen/Bremen, Planung Verteilnetz Süd, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover**
11. E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord-, Eisenbahnlängsweg 2 A. 31275 Lehrte
12. Handwerkskammer Hildesheim, Postfach 100643, 31106 Hildesheim oder Braunschweiger Straße 53, 31134 Hildesheim
13. Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Postfach 3029, 30030 Hannover oder Schiffgraben 49, 30175 Hannover

- 14. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, -Fachgruppe 2-, Wallstraße 44, 37154 Northeim bzw. Postfach 1461, 37144 Northeim**
 15. Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 3, 37520 Osterode am Harz
16. Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz
17. Niedersächsisches Forstamt Clausthal, L Aigler Platz 1, 38678 Clausthal Zellerfeld
 18. Polizeidienststelle, Marktstraße 47, 37441 Bad Sachsa
19. Stadtbrandmeister Stefan Keil, Ziegelstraße 6, 37441 Bad Sachse
20. Stadtforst Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa
21. Stadtwerke Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa
22. Unterhaltungsverband Bode/Zorge, -zHd. Herrn Hubert Steinmetz-, Blankenburger Str. 31, 37445 Walkenried

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: 24.03.2015
Nr. 1/1	Schlagwort: Belange des Bauplanungsrechts	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Bauplanungsrechtlicher Hinweis:

Die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (wg. sog. Baumfallzone) ist gleichzeitig bis an eine 20 m-Grenze an den (potentiellen?) Waldrand heran als Baufläche ausgewiesen. Diese Doppelfestsetzung ist, zumindest auf den ersten Blick, widersprüchlich. Die Bebauung soll dort erst bei Vorliegen einer Voraussetzung, die unter Nr. 3 der Hinweise erläutert ist, möglich sein.

Eine festgesetzte Baufläche, innerhalb der ja nicht nur ausnahmsweise, sondern vom Grundsatz her eine Bebauung zulässig ist, muss das auch gewährleisten und sicherstellen. In der Begründung sollte daher näher darauf eingegangen werden, weil es wegen der fehlenden rechtlichen Regelungen in Niedersachsen ein Abwägungsergebnis darstellt. Auch ein trilateraler städtebaulicher Vertrag, in den Forst und Investor einzubinden wären, ist denkbar.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet und es ist für die Realisierung der Planung vorgesehen einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 24.03.2015
Nr. 1/2	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wasserwirtschaft:

Im Teil 5 „Hinweise“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung der Teiche eine „Wasserrechtliche Genehmigung“ auf Grundlage einer hydraulischen Berechnung erforderlich ist.

Diese Aussage stimmt nur bedingt.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer III. Ordnung bedarf gem. § 8, 9 und 10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann nur für den Fall in Aussicht gestellt werden, wenn die Kurzzeit-Einleitungsmengen über ein Rückhaltebecken (hier als Teich bezeichnet) soweit gedrosselt werden, dass die Einleitungsmengen nur den Mengen entsprechen, die auch in unversiegeltem Zustand dem Gewässer zugeführt würden.

Aus diesem Grund sollte der Hinweis z.B. in nachfolgender Form abgefasst werden:

Die Einleitung von Oberflächenwasser in das Gewässer III. Ordnung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Landkreis Osterode am Harz. Dabei sind Teiche als Rückhaltebecken zu berücksichtigen.

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Der Hinweis wurde gem. der o.a. Stellungnahme neu formuliert und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Nr. 2	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northeim, Amt für Landentwicklung Göttingen, Danziger Straße 40, 37083 Göttingen	
Nr. 2/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 3	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) RD Northeim, Katasteramt Osterode am Harz, Berliner Straße 6, 37520 Osterode am Harz	
Nr. 3/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 4	LGLN RD Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Marienstraße 34, 30171 Hannover	Stellungnahme vom: 20.03.2015
Nr. 4/1	Schlagwort: Kampfmittelbelastung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen und sollte bei einer Gefahrenerforschung eine begründeter Verdacht auftreten entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. 5	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Alva Myrdal Weg 2, 37085 Göttingen	
Nr. 5/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover oder Stilleweg 2, 30655 Hannover	Stellungnahme vom: 27.02.2015
Nr. 6/1	Schlagwort: Belange der Bauwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen Festgesteine aus dem Rotliegend (u.a. Sandstein, Porphyrokonglomerat, Porphyrituff) und Unterkarbon (Kulm-Grauwacke) an. Lösliche Gesteine sind im Untergrund der Planungsfläche nicht bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen geplanter Bauwerke bezüglich der Erdfallgefahr kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 7	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva-Myrdal-Weg 1, 37085 Göttingen	Stellungnahme vom: 23.03.2015
Nr. 7/1	Schlagwort: keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sind aus hiesiger Sicht keine Bedenken bzw. Anregungen vorzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird die o.a. Stellungnahme seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 8	Staatl. Baumanagement, Graupenstraße 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld	
Nr. 8/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Northwest, Ressort PTI 23 PuB L Süd, Reinhard-Rube-Straße 17, 37077 Göttingen	
Nr. 9/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 10	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Niedersachsen/Bremen, Planung Verteilnetz Süd, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover	Stellungnahme vom: 25.03.2015
Nr. 10/1	Schlagwort: Erschließung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird die o.a. Stellungnahme seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

Nr. 11	E.ON Netz GmbH – Regionalzentrum Nord-Eisenbahnlängsweg 2 A, 31275 Lehrte	
Nr. 11/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 12	Handwerkskammer Hildesheim, Postfach 100643, 31106 Hildesheim oder Braunschweiger Straße 53, 31134 Hildesheim	
Nr. 12/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 13	Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim, Postfach 3029, 30030 Hannover oder Schiffgraben 49, 30175 Hannover	
Nr. 13/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 14	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Northeim, - Fachgruppe 2 -, Wallstraße 44, 37154 Northeim bzw. Postfach 1461, 37144 Northeim	Stellungnahme vom: 24.03.2015
Nr. 14/1	Schlagwort: Belange der Landwirtschaftskammer	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die o. a. Änderung des B-Planes wird zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme ergeht in Zusammenarbeit mit unserem Forstamt Südniedersachsen in Hildesheim.

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Sachsa. Mit dem o. a. Vorhaben soll das Gebiet neu geordnet werden.

Durch die Planung ist Privatwald betroffen. Im Westen grenzen Privatwaldflächen an das Plangebiet an. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Flächen, die Wald im Sinne des § 2 (3) NWaldLG sind: „Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz wahrscheinlich erreichen wird.“

Soweit es sich nach den derzeitigen Verhältnissen auf der Fläche, den Luftbildern und der Darstellung des ursprünglichen B-Planes Nr. 39 „Borntal“ nachvollziehen lässt, gibt es auf der überplanten Fläche 3 Arten von Wald:

1. Flächen, die nach dem Alter der Bäume bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans Wald waren, damals aber nicht als solcher bezeichnet und ohne Ausgleich überplant wurden. Ein Beispiel dafür ist der Streifen aus älteren Fichten, Erlen, Buchen, Eichen und Kiefern, der am Westrand der Fläche an den Waldsaumweg grenzt. Für sich allein wäre dieser nur als Gehölzstreifen zu werten, durch den angrenzenden Wald ist er jedoch Wald i. S. des NWaldLG.
2. Flächen, die bei der ursprünglichen Planaufstellung von ihrer Ausformung her noch kein Wald waren und erst durch angrenzenden neuen Aufwuchs die erforderliche Größe erreicht haben (Waldfläche im Südosten an die Mosebergstraße angrenzend).
3. Neu durch natürliche Ansamung entstandene Waldflächen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans müssen die heute vorliegenden Verhältnisse berücksichtigt werden. Die Waldflächen werden in der Planung als Siedlungsgrün, Bauflächen und Wasserflächen dargestellt. Bei einer Inanspruchnahme von Wald sind eine Beurteilung der Maßnahme und eine Abwägung nach § 8 (3) NWaldLG einschließlich einer entsprechenden Kompensation erforderlich. Die waldrechtliche Abarbeitung fehlt im vorliegenden Bebauungsplan vollständig und muss nachgearbeitet werden.

Nach dem RROP für den Landkreis Osterode am Harz sind Waldränder einschließlich einer Übergangszone von mindestens 100 m von einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen freizuhalten. Diese Forderung ist allerdings durch die bereits bestehende Vorbelastung durch vorhandene Bauwerke nicht mehr einzuhalten.

Bauliche Anlagen sollten aus Sicherheitsgründen einen Abstand von mindestens einer Baumlänge (eines Altbestandes) vom Wald einhalten um eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste etc. zu vermeiden. Daneben werden Hiebsmaßnahmen für Nutzungen oder im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen erheblich erschwert, falls dieser Abstand nicht eingehalten wird. Die unter 9.8 der Begründung geäußerte Absicht, eine Sicherheitszone von 35 m zum Wald einhalten zu wollen, wird daher im Prinzip begrüßt. Diese Absicht wird jedoch in der Planung nur in Bezug auf Waldflächen außerhalb des Plangebiets eingehalten, nicht jedoch in Bezug auf die Waldflächen innerhalb des Plangebietes. Die von diesen Bäumen ausgehenden Gefahren lassen sich im Einzelfall aber durch den Aufbau eines gestuften Waldrandes, der rechtlich zum Wald gehört und deshalb keine Umwandlung bedeutet, entschärfen.

Wir bitten um Berücksichtigung der forstlichen Belange im Rahmen der weiteren Planung. Ferner ergehen folgende Hinweise und Anregungen:

Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wären 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

Seitens der Stadt Bad Sachsa kann, aus den nachfolgend dargelegten Gründen der o.a. Stellungnahme zugrunde liegenden Rechtsauffassung **nicht** gefolgt werden.

Bestehende planungsrechtliche Situation

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa wurden die Belange der betroffenen „Träger öffentlicher Belange“ in einem ausreichenden Maße und abschließend berücksichtigt. Diese Aussage betrifft also auch die Belange der Forstwirtschaft (Anmerkung: die auf dem Orthofoto (Stand 2011) zu sehenden Gehölze waren weitestgehend schon bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorhanden. Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind außerdem zwischenzeitlich 2015 großflächig Gehölze entfernt worden). Ein Widerspruch durch die zuständigen Forstbehörden hat es im Aufstellungsverfahren zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** gegeben.

Auch der Gesetzgeber hat dem besonderen Status eines Bebauungsplanes und der städtebaulichen Satzungen Rechnung getragen und in § 8 (1) NWaldLG eine Genehmigungsfreistellung für Waldumwandlungen in Bebauungsplangebieten vorgesehen.

„§ 8 NWaldLG (Waldumwandlung)“

(1) Wald darf nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch
1. Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städttebaulichen Satzung,

Die zurzeit vorliegende Rechtslage wird somit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa begründet. Durch diese Tatsache bestimmt der § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen **nicht** widerspricht und die Erschließung gesichert ist). Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB wurden in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** festgesetzt.

Waldbetroffenheit

Der Aussage, dass sich in dem Bebauungsplangebiet Waldflächen im Sinne des NWaldLG befinden sollen, kann **nicht** gefolgt werden, da die Kriterien des § 2 (1) NWaldLG

„§ 2 NWaldLG - Wald und übrige freie Landschaft“

(1) Die freie Landschaft besteht aus den Flächen des Waldes und der übrigen freien Landschaft, auch wenn die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.“

nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 BauGB zutreffen.

In § 2 (1) NWaldLG wird zwar die Aussage getroffen, dass Flächen des Waldes und der übrigen freien Landschaft auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen können, nur diese Aussage trifft **nicht** für Bebauungsplangebiete zu, da der Begriff „**der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen**“ den Gebieten im Sinne des § 34 BauGB und **nicht** den Bebauungsplangebieten im Sinne des § 30 BauGB entspricht. Somit kann nur von Wald ausgegangen werden, wenn Waldflächen in einem Bebauungsplan explizit festgesetzt worden sind. Das ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch **nicht** der Fall. Eine sogenannte Waldbetroffenheit kann somit **ausgeschlossen** werden. Durch die Tatsache der **Nichtbetroffenheit** ist der Vorwurf die Belange des Waldes sind nicht, bzw. nicht ausreichend berücksichtigt zu haben unbegründet und es entfallen auch alle in der o.a. Stellungnahme aufgeführten Verpflichtungen (wie in der o.a. Stellungnahme abgeleitet) im Sinne des NWaldLG (hier: z.B. Änderung des Planverfahrens, neue Prüfung

auf UVP-Pflichtigkeit/Umweltbericht sowie neue Bilanzierung des Eingriffs und Herleitung der Kompensation, etc.).

Anmerkungen:

1. Das städtebauliche Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderung ist die Realisierung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient. Dieses Gebiet ist eine zusammenhängende Anlage mit den dazugehörigen funktionsabhängigen Grünbereichen (z.B. randliche Eingrünung, Durchgrünung, Liegewiesen, Gärten, etc.). Auch auf Grund dieser Tatsache gehören diese Flächen gem. § 2 (2) **nicht** zur freien Landschaft und sind somit auch **nicht** als Wald einzustufen.

Die vorgenannten Flächen werden gem. den textlichen Festsetzungen grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen bestockt, die mit dem Begriff „Siedlungsgehölz“ bezeichnet werden (vgl. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen).

2. Durch die Realisierung des § 5 (1) der textlichen Festsetzungen (hier: Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen und Entfernung der vorhandenen standortfremden Gehölzen) tritt langfristig eine wesentliche Verbesserung im Sinne des Naturschutzes ein.
3. Das Orthofoto in der o.a. Stellungnahme entspricht **nicht** mehr den tatsächlichen Verhältnissen, da zur Realisierung der bestehenden Planung eine erhebliche Anzahl von Gehölzen bereits entfernt wurde.

Bestandsschutz

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und den darin getroffenen Festsetzungen sind bodenrelevante Rechte geschaffen worden (hier: z.B. Art der baulichen Nutzung „Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO, Geltungsbereich etc.). Aufbauend auf diesen Rechten ist vorgesehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa im Rahmen des Bestandsschutzes (wurde von den jeweils zuständigen Behörde nicht in Frage gestellt) eine Modifizierung der Planung im Sinne einer abweichenden Gliederung durch die Vorgaben des neuen städtebaulichen Konzeptes vorzunehmen und das, unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich etc. (die Gefahr eines enteignungsgleichen Eingriffs durch Entzug bestehender Rechte ist zu vermeiden). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ziele und Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung grundsätzlich durch die Änderungsplanung unberührt bleiben. Es wurden **keine** Bedenken durch die betroffenen und zuständigen Behörden (Stadtforstamt, Naturschutz- und Raumordnungsbehörde) erhoben. Auch ist zu berücksichtigen, dass **keine** formelle Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa vorgesehen ist. Das bedeutet, dass ohne Unterbrechung ein verbindlicher Bauleitplan im Sinn des § 1 (2) BauGB für das Gebiet besteht.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist die Gefahr des Entstehens eines Planungsschadens, mit den entsprechenden Ansprüchen (vgl. § 42 BauGB) gegenüber der Stadt, zu vermeiden. Durch die getroffenen Festsetzungen in der Änderungsplanung (aufbauend auf den Bestandsschutz) ist diese Gefahr auszuschließen.

Waldabstandsregelung

Die Frage der Abstandsregelung hinsichtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den umgebenden Waldflächen wurde abschließend bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa festgesetzt (Widerspruch gab es weder von der Forst- noch von der Raumordnungsbehörde). Eine Änderung des Geltungsbereiches ist daher aus o.a. Gründen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** vorgesehen.

In Niedersachsen gibt es **keine** gesetzliche Abstandsregelung (wegen fehlenden rechtlichen Regelungen in Niedersachsen ist die Wahl einer Abstandsregelung Bestandteil der Abwägung) hinsichtlich eines Mindestabstandes zum Wald (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“) und die Haftung im Schadensfall hat grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip zu erfolgen.

In dem Bebauungsplan wurde gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine Fläche im Sinn der „Baumfallzone“ festgesetzt, um aus Gründen der Gefahrenabwehr auf das Gefahrenpotential in dem betroffenen Gebiet durch den

benachbarten Wald hinzuweisen. Um jedoch den Interessen der rivalisierenden Nutzungen in diesem Bereich Rechnung zu tragen, wurde die Möglichkeit eingeräumt auch in einem kleinen festgesetzten Teilbereiche (vgl. Festsetzung der Baugrenze) dieser „Baumfallzone“ bauen zu können. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der betroffenen Forstverwaltung und dem Grundstückseigentümer/Investor im Plangebiet kann ein Haftungsausschluss für den Waldeigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer/Investor im Detail geregelt werden, um eine Bebauung zu erlauben. Diese Vorgehensweise ist eine bewährte Problemlösung bei der gegenseitigen Berücksichtigung der „Baumfallzone“ durch die betroffenen konkurrierenden Parteien.

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.

Bei Bäume innerhalb des Plangebietes liegt die Gefahrenabwehr in dem Zuständigkeitsbereich der Bauherren und die Probleme sind durch diese zu lösen.

Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher werden gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) oder einvernehmlich mit dem jeweils betroffenen Nachbarn gewählt.

„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG

Zur Ermittlung, ob das Planverfahren zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2) durchgeführt. Da, wie oben ausgeführt, **keine** Waldbetroffenheit im Plangebiet vorliegt, braucht auch **keine** Berücksichtigung von Wald in der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ vorgenommen werden. Wie die vorliegende „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Ergebnis zeigt ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben **nicht** erforderlich.

Naturschutz

Die ökologische Beurteilung und Bilanzierung für die Änderungsplanung, aufbauend auf den bestehenden Bestandsschutz, sowie die Aussagen zu den Schutzgüter wurde seitens der zuständigen Behörde (hier: Untere Naturschutzbehörde) **nicht** beanstandet. Aus vorgenannten Grund wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass **kein** Änderungsbedarf für die getroffenen Aussagen in den Planunterlagen besteht.

Immissionsschutz

Die durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft zu erwartenden Immissionen sind im Rahmen eines ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen. Eine unzulässige Einschränkung der vorgesehenen festgesetzten Nutzung ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird aus den vorgenannten Gründen und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung der vorliegenden Rechtsauffassung, den Anregungen und den Bedenken in der o.a. Stellungnahme **nicht** gefolgt und das bisher gewählte Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Bad Sachsa mit dem bestehenden Konzept weitergeführt.

Nr. 15	Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 13, 37520 Osterode am Harz	
Nr. 15/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	
Nr. 16	Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz	
Nr. 16/1	Schlagwort: Während der „Öffentlichen Auslegung“ wurde keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 17	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Clausthal, L Äigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 24.03.2015
Nr. 17/1	Schlagwort: Belange der Forstbehörde	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Aus Sicht der vom Beratungsförstamt zu vertretenden 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, bzw. 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, Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit/Umweltbericht sowie Bilanzierung des Eingriffs und Herleitung der Kompensation gänzlich unberücksichtigt.

1. Waldbetroffenheit

Bei der Erstellung des B-Plans „Borntal“ hätten die Belange des Waldes, gegeben aus dem NWaldLG und raumordnerische Vorgaben, zwingend berücksichtigt werden müssen. Wald ist durch die vorliegende Planung in zweierlei Maßen unmittelbar betroffen:

4. Das Planungsgebiet „Borntal“ grenzt unmittelbar im Westen sowie geringfügig im Osten an große Waldflächen an. Der aktuelle RROP Landkreis Osterode (1998) benennt im Absatz D3.3 02 „Sicherung der Waldökologie“ diesbezüglich Planungsgrundsätze und -ziele: „Wald sowie sämtliche Waldinnen- und besonders Waldaußenränder einschließlich einer Übergangszone von mindestens 100 Metern sind grundsätzlich von einer Bebauung oder anderen störenden Nutzungen freizuhalten.“

Der Bebauungsentwurf des B-Plans „Borntal“ zeigt, dass die zu errichtende Bebauung diesen Waldabstand deutlich unterschreitet. Damit ist eine Waldbetroffenheit gegeben und planerisch zu berücksichtigen.

5. Im Planungsgebiet „Borntal“ ist Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG) vorhanden. Einerseits handelt es sich dabei um Wald, der bereits bei der Erstellung des B-Plans Nr. 39 „Borntal“ im Jahre 1999 materiell vorhanden war. Andererseits hat sich seit der Aufstellung des B-Plans 1999 durch Nichtinanspruchnahme bzw. nur teilweisen Umsetzung der Planung Wald im Sinne des Gesetzes neu gebildet.

Der Absatz C3.3 01 im RROP Landkreis Osterode (1998) 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. Dieses Abwägen der Waldbelange fehlt im vorliegenden B-Plan vollkommen.

Die aufgestellte Planung der 1. Änderung des B-Plans „Borntal“ überplant den vorhandenen Wald mit Bebauung und anderen Nutzungsformen. Somit ist Wald im Sinne des Gesetzes (NWaldLG) von der Planung unmittelbar betroffen. Der § 8 „Waldumwandlung“ des NWaldLG, in Verbindung mit den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG / RdErl. d. ML v. 2.1.2013 VORIS 20441, ist zwingend anzuwenden.

Die Belange des Waldes, aufgeführt u.a. im RROP 1998, wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht, bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Insbesondere die in den Absätzen C3.3 01 und D3.3 02 getroffenen Aussagen müssen meines Erachtens Eingang in die konkreten Planungen und Abwägungen finden. Da dies in der vorliegenden Planung nicht erkennbar ist, muss die Berücksichtigung der Belange des Waldes und der Forstwirtschaft aus hiesiger Sicht zwingend nachgeholt werden.

2. Abgrenzung Wald im Sinne des Gesetzes nach §2 NWaldLG

Auf dem Planungsgebiet „Borntal“ ist nach Prüfung der Waldmerkmale nach § 2 NWaldLG Wald im Sinne des Gesetzes in einem Umfang von überschlägig etwa 3 ha (30.000 m²) vorhanden. Dabei sind Flächen offensichtlich schon seit Jahrzehnten Wald iSdG. gewesen. Zudem hat sich durch Nichtinanspruchnahme der Flächen laut bisherigem B-Plan von 1999 in weiten Bereichen Wald durch Sukzession entwickelt (Waldneubildung).

Folgende Kriterien definieren Wald: Demnach muss eine für Wald typische Baumdichte (Kronenschluss) durch Waldbäume, eine walddtypische Belichtung und Temperatur, weitgehende Windruhe und einen selbstständigen ökologischen Haushalt vorherrschen. Für das zu erreichende Binnenklima ist ein Luftbild als Prognose für den Begriff Wald nach NWaldLG ausreichend. Des Weiteren muss nicht zwingend eine walddtypische Bodenvegetation flächendeckend ausgebildet sein.

Das im Anhang angefügte Orthofoto (Stand 2011) zeigt auf den bestockten Flächen den Kronenschluss der Waldbäume auf großer Fläche. Damit ist ein walddtypisches Binnenklima anzunehmen. Die Waldflächen stellen sich teils mehrschichtig dar und weisen walddtypische Strukturen auf. Die Bodenvegetation ist in Teilen walddtypisch ausgeprägt. Die Waldeigenschaften wurden zudem auf einer Ortsbegehung im März 2015 bestätigt.

3. Wald in der Bauleitplanung

Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes „Borntal“ wird das Gebiet neu überplant. Insofern sind nicht nur die Verhältnisse bei Erstellung des letzten B-Plans von 1999, sondern auch die nun vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund dieser nunmehr vorliegenden Verhältnisse (Waldentwicklung) müssen daher bei Inanspruchnahme von Waldflächen durch die Planung die Voraussetzungen der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG berücksichtigt werden, d.h. das Waldrecht ist materiell anzuwenden. Ansonsten würde der Bebauungsplan, wenn er walddrechtlich nicht „vollziehbar“ wäre, gegen die baurechtliche Anforderlichkeit nach § 1 Absatz 3 BauGB verstoßen. So ist also die Abwägung für oder gegen eine Waldumwandlung nach dem Absatz 3 des § 8 NWaldLG in Verbindung mit § 1 (7), (8) und § 1a (2) S.2 BauGB vorzunehmen und der Eingriff ist nach den Absätzen 4 bis 8 des NWaldLG zu kompensieren. Als Bewertungsverfahren für die Waldfunktionen ist das Regelement der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG / RdErl. d. ML v. 2.1.2013, VORIS 20441 unter Nutzung einschlägiger Informationsquellen (z.B. Waldfunktionskarte, etc.), anzuwenden.

Die oben angeführte Einschätzung wird auch durch folgende Quellen unterstützt: Nach dem Gesetz- und Beratungsdienst des Niedersächsischen Landtags GBD führt eine Waldumwandlungsgenehmigung (und damit erst recht keine Überplanung) allein noch nicht zu einer Waldumwandlung. „Auch wird der Waldbegriff in § 2 Absatz 3 NWaldLG tatsächlich und nicht durch rechtliche Zuordnung von Flächen bestimmt“ (Stellungnahme des GBD vom 18.03.2010, AZ: 82/84/2287-814 5902). Das bedeutet, der Waldbegriff und die daraus resultierende walddrechtliche Eingriffsregelung werden durch die tatsächliche Eigenschaft und nicht durch eine rechtliche Zuordnung oder Überplanung von Wald bestimmt. Eine Inanspruchnahme von faktisch vorhandenem Wald, wie im vorliegenden Fall, zieht somit auch Abarbeitung der Waldumwandlungsbestimmungen im NWaldLG nach sich.

Nach einem Urteil des OVG NRW vom 6.7.2000 (Az: 7 A D 101/97.NE) sind für die Waldeigenschaft „ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend, so dass auch ein bauplanungsrechtlich als Wohngebiet (oder hier als Sondergebiet Ferienhausgebiet) ausgewiesener Bereich bei entsprechender Bestockung mit Forstpflanzen im Zuge der natürlichen Entwicklung zu einem Wald heranwachsen kann. (...) Der Gesetzgeber geht mithin davon aus, dass tatsächlich als Wald zu qualifizierende Flächen ohne Verlust ihres Charakters als Wald durch einen Bebauungsplan anderweitig überplant sein können, und lässt bei einer Diskrepanz zwischen tatsächlicher Eigenschaft als Wald einerseits und bauplanungsrechtlich zugelassener anderweitiger Nutzung andererseits nicht etwa die Waldeigenschaft als solche entfallen, sondern nur das Erfordernis, zur Realisierung der bauplanungsrechtlich zugelassenen Nutzung eine forstrechtliche Umwandlungsgenehmigung einholen zu müssen“. Dies bezieht sich jedoch allein auf den Formalakt der Waldumwandlungsgenehmigung - nach Satz 3 des § 8 (2) NWaldLG gelten die Absätze (3) bis (8) des § 8 NWaldLG sinngemäß, d.h. das Waldrecht und die walddrechtliche Kompensationsregelung sind materiell anzuwenden.

Nach dem Kommentar von Möller (Umweltrecht und Landnutzungsrecht, 2013, Band II, 5.187) ist ein Bebauungsplan, „der sich als vollzugsunfähig erweist, weil der Verwirklichung seiner Festsetzung auf unabsehbare Zeit tatsächliche oder rechtliche Hindernisse im Wege stehen“, nicht erforderlich. „Liegen solche Hindernisse z.Z. der Planung noch nicht vor, treten sie aber später ein, so liegt der Schluss nahe, die nachträgliche Funktionslosigkeit nach denselben Maßstäben zu beurteilen. Die Wertungsparallelität erlaubt die allgemeine Folgerung, dass ein Bebauungsplan funktionslos wird, wenn sich die Sach- und Rechtslage nachträglich so verändert hat (wie hier durch Waldentwicklung), dass ein Planvollzug auf unüberschaubare Zeit ausgeschlossen erscheint“.

Wenn also eine Gemeinde die Verwirklichung eines Bebauungsplanes nicht umgesetzt hat und zulässt, dass sich auf der Fläche Wald entwickelt, so hat sie sich auch mit den dann vorliegenden tatsächlichen Verhältnissen abzufinden.

nissen (Waldentwicklung) auseinanderzusetzen und die Voraussetzungen der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG zu berücksichtigen. Die Regelungen eines Bebauungsplanes von 1999 können da als bloße Satzung die Gesetze wie das Waldgesetz nicht „aushebeln“. Die nachträgliche Entstehung von Wald muss berücksichtigt werden, da die Situation, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans bestanden hat und Grundlage für die Abwägung war, nicht mehr besteht. Dies umso mehr, wenn nicht der Originalplan umgesetzt werden sondern das Gebiet neu überplant werden soll.

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes „Borntal“ sind die Waldflächen nicht berücksichtigt. Diese Waldflächen sind im F- und im B-Plan als „Wald“ im Sinne des § 5 (2) Nr. 9b), bzw. § 9 (1) Nr. 18b) BauGB darzustellen. Sollen Waldflächen durch die Planung in Anspruch genommen werden (Nutzungsumwandlung), so ist die Kompensation nach NWaldLG darzulegen.

4. Vereinfachtes Verfahren der Bauleitplanung und Waldbetroffenheit

§ 13 BauGB regelt die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren in der Bauleitplanung. In Abs. 1 Nr. 1 setzt aber hierfür voraus, dass es nach UVPG oder Landesrecht keine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Das UVPG sieht in der Anlage 1 unter 17.2.3 bei Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger 5 ha Wald eine standortbezogene Vorprüfung vor. Mit der vorgelegten Planung im Gebiet „Borntal“ wird Wald im Sinne des Gesetzes in einem größeren Umfang mit einer anderen Nutzungsart überplant. Offensichtlich übersteigt die Nutzungsumwandlung eine Fläche von mehr als 1 Hektar und ist damit einer standortbezogenen Vorprüfung nach § 3c UVPG zu unterziehen. Damit entfallen auch die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren in der Bauleitplanung.

Ich halte es für erforderlich zu prüfen, ob nicht eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Grund der Waldbetroffenheit für die o.g. Planung hätte durchgeführt werden müssen bzw. nachgeholt werden kann.

5. Waldabstandsregelung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterode am Harz (RROP, 1998, Kap. D 3.3.02) sind Waldränder von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen auf einer Tiefe von 100 m freizuhalten.

Dieser Abstand ist in der Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes, in der Beeinträchtigung des ökologisch besonders wertvollen Waldrandbereiches (z.B. durch wilde Müllablagerung), des Landschaftsbildes und des Naturgenusses sowie in der Behinderung der Forstwirtschaft (erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Betriebsschwernisse durch aufwendige Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Seilwindenarbeit mit Spezialschleppern) begründet.

Durch die bestehende Bebauung auf dem Planungsgebiet „Borntal“ ist eine gewisse Vorbelastung des Waldrandbereiches gegeben und somit der nach RROP geforderte Mindestabstand von 100 m nicht mehr einzuhalten. Zusätzlich sollen laut B-Plan nun bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 20 m zum Waldrand zugelassen werden.

Unabhängig eines vorgesehen Haftungsausschlusses des Bauherren gegenüber dem Waldeigentümer bestehen folgende Bedenken: Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Insofern ist auch vor dem Hintergrund sich in letzter Zeit häufender Sturmereignisse („Kyrill“, „Emma“, etc.) aus Gründen der Gefahrenabwehr der notwendige Mindestabstand von 35 m vom Wald unbedingt einzuhalten und eine entsprechende Baugrenze im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei ist unerheblich, in welchem Grundeigentum sich der Wald befindet (angrenzender Wald sowie Wald im Planungsgebiet). Bei Unterschreiten des Mindestabstands von 35 m besteht grundsätzlich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume von Leib und Leben.

6. zu „Begründung Änderung B-Plan“ Kap. 10.2.2.

In der Begründung zur Änderung des B-Plans „Borntal“ wird in Kap. 10.2.2. unter der Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ die These aufgestellt, dass auf dem Planungsgebiet keine

naturnahem Biototypen vorhanden sind (der tatsächlich vorhandene Wald wird als „Siedlungsgehölz“ bezeichnet). Dabei wurde offensichtlich von den zulässigen Nutzungen der getroffenen Festsetzung 1999 ausgegangen (diese Annahme zieht sich durch die ganze Planung!). Im Kapitel 3. dieser Stellungnahme ist ausgeführt, warum von den tatsächlichen und nicht den einst festgesetzten Verhältnissen ausgegangen werden kann.

Zudem ist etwa die Hälfte des Planungsgebietes als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen. Wald stellt unter den in Deutschland herrschenden Klimabedingungen auf überwiegender Fläche den natürlichsten Lebensraum dar. In den Bundes- und Landeswaldgesetzen sind die Schutzwürdigkeit und die Vielfalt der vom Wald erfüllten, zu schützenden Funktionen dargelegt. Wald mit seinen Funktionen und Wirkungsgefügen als Lebensraum ist ein wesentlicher Bestandteil der natürlichen Lebensräume in Deutschland.

Daher ist die in Kap. 10.2.2. unter der Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ getroffene Feststellung eines Fehlens von naturnahen (oder natürlichen) Biotopen nicht sachgerecht.

7. zu „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG“

Die aktuelle Gebietsbeschreibung unter 1.1.1 und die angeführten Fotos lassen bereits eine Waldbetroffenheit vermuten. Demnach ist das Ergebnis der ökologischen Bilanzierung der Änderungsplanung (s. S. 9, letzter Satz), dass es zu einer Verbesserung der ökologischen Situation kommt, bei der Tatsache der Waldbetroffenheit / Waldumwandlung nicht nachvollziehbar.

Aus meiner Sicht sollte die allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG unter Berücksichtigung des Waldes statt der „Siedlungsgehölze“ geführt werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Einschätzung der Belastbarkeit der Schutzgüter, insbes. beim Schutzgut „Natur und Landschaft“, zu einem anderen Ergebnis führen wird und dass ggf. eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Bauleitplanung entsteht.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Seitens der Stadt Bad Sachsa kann, aus den nachfolgend dargelegten Gründen der o.a. Stellungnahme zugrunde liegenden Rechtsauffassung **nicht** gefolgt werden.

Bestehende planungsrechtliche Situation

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa wurden die Belange der betroffenen „Träger öffentlicher Belange“ in einem ausreichenden Maße und abschließend berücksichtigt. Diese Aussage betrifft also auch die Belange der Forstwirtschaft (Anmerkung: die auf dem Orthofoto (Stand 2011) zu sehenden Gehölze waren weitestgehend schon bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorhanden. Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind außerdem zwischenzeitlich 2015 großflächig Gehölze entfernt worden). Ein Widerspruch durch die zuständigen Forstbehörden hat es im Aufstellungsverfahren zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** gegeben.

Auch der Gesetzgeber hat dem besonderen Status eines Bebauungsplanes und der städtebaulichen Satzungen Rechnung getragen und in § 8 (1) NWaldLG eine Genehmigungsfreistellung für Waldumwandlungen in Bebauungsplangebieten vorgesehen.

„§ 8 NWaldLG (Waldumwandlung)“

- (1) Wald darf nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.**
- (2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch**
 - 2. Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung,**

Die zurzeit vorliegende Rechtslage wird somit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa begründet. Durch diese Tatsache bestimmt der § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen **nicht** widerspricht und die Erschließung gesichert ist). Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB wurden in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** festgesetzt.

Waldbetroffenheit

Der Aussage, dass sich in dem Bebauungsplangebiet Waldflächen im Sinne des NWaldLG befinden sollen, kann **nicht** gefolgt werden, da die Kriterien des § 2 (1) NWaldLG

„§ 2 NWaldLG - Wald und übrige freie Landschaft

(1) Die freie Landschaft besteht aus den Flächen des Waldes und der übrigen freien Landschaft, auch wenn die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.“

nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 BauGB zutreffen.

In § 2 (1) NWaldLG wird zwar die Aussage getroffen, dass Flächen des Waldes und der übrigen freien Landschaft auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen können, nur diese Aussage trifft **nicht** für Bebauungsplangebiete zu, da der Begriff „**der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen**“ den Gebieten im Sinne des § 34 BauGB und **nicht** den Bebauungsplangebieten im Sinne des § 30 BauGB entspricht. Somit kann nur von Wald ausgegangen werden, wenn Waldflächen in einem Bebauungsplan explizit festgesetzt worden sind. Das ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch **nicht** der Fall. Eine sogenannte Waldbetroffenheit kann somit **ausgeschlossen** werden. Durch die Tatsache der **Nichtbetroffenheit** ist der Vorwurf die Belange des Waldes sind nicht, bzw. nicht ausreichend berücksichtigt zu haben unbegründet und es entfallen auch alle in der o.a. Stellungnahme aufgeführten Verpflichtungen (wie in der o.a. Stellungnahme abgeleitet) im Sinne des NWaldLG (hier: z.B. Änderung des Planverfahrens, neue Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit/Umweltbericht sowie neue Bilanzierung des Eingriffs und Herleitung der Kompensation, etc.).

Anmerkungen:

6. Das städtebauliche Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderung ist die Realisierung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient. Dieses Gebiet ist eine zusammenhängende Anlage mit den dazugehörigen funktionsabhängigen Grünbereichen (z.B. randliche Eingrünung, Durchgrünung, Liegewiesen, Gärten, etc.). Auch auf Grund dieser Tatsache gehören diese Flächen gem. § 2 (2) **nicht** zur freien Landschaft und sind somit auch **nicht** als Wald einzustufen.

Die vorgenannten Flächen werden gem. den textlichen Festsetzungen grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen bestockt, die mit dem Begriff „Siedlungsgehölz“ bezeichnet werden (vgl. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen).

7. Durch die Realisierung des § 5 (1) der textlichen Festsetzungen (hier: Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen und Entfernung der vorhandenen standortfremden Gehölzen) tritt langfristig eine wesentliche Verbesserung im Sinne des Naturschutzes ein.
8. Das Orthofoto in der o.a. Stellungnahme entspricht **nicht** mehr den tatsächlichen Verhältnissen, da zur Realisierung der bestehenden Planung eine erhebliche Anzahl von Gehölzen bereits entfernt wurde.

Bestandsschutz

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa und den darin getroffenen Festsetzungen sind bodenrelevante Rechte geschaffen worden (hier: z.B. Art der baulichen Nutzung „Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO, Geltungsbereich etc.). Aufbauend auf

diesen Rechten ist vorgesehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa im Rahmen des Bestandsschutzes (wurde von den jeweils zuständigen Behörde nicht in Frage gestellt) eine Modifizierung der Planung im Sinne einer abweichenden Gliederung durch die Vorgaben des neuen städtebaulichen Konzeptes vorzunehmen und das, unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich etc. (die Gefahr eines enteignungsgleichen Eingriffs durch Entzug bestehender Rechte ist zu vermeiden). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ziele und Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung grundsätzlich durch die Änderungsplanung unberührt bleiben. Es wurden **keine** Bedenken durch die betroffenen und zuständigen Behörden (Stadtforstamt, Naturschutz- und Raumordnungsbehörde) erhoben. Auch ist zu berücksichtigen, dass **keine** formelle Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa vorgesehen ist. Das bedeutet, dass ohne Unterbrechung ein verbindlicher Bauleitplan im Sinn des § 1 (2) BauGB für das Gebiet besteht.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist die Gefahr des Entstehens eines Planungsschadens, mit den entsprechenden Ansprüchen (vgl. § 42 BauGB) gegenüber der Stadt, zu vermeiden. Durch die getroffenen Festsetzungen in der Änderungsplanung (aufbauend auf den Bestandsschutz) ist diese Gefahr auszuschließen.

Waldabstandsregelung

Die Frage der Abstandsregelung hinsichtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den umgebenden Waldflächen wurde abschließend bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa festgesetzt (Widerspruch gab es weder von der Forst- noch von der Raumordnungsbehörde). Eine Änderung des Geltungsbereiches ist daher aus o.a. Gründen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** vorgesehen.

In Niedersachsen gibt es **keine** gesetzliche Abstandsregelung (wegen fehlenden rechtlichen Regelungen in Niedersachsen ist die Wahl einer Abstandsregelung Bestandteil der Abwägung) hinsichtlich eines Mindestabstandes zum Wald (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“) und die Haftung im Schadensfall hat grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip zu erfolgen.

In dem Bebauungsplan wurde gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine Fläche im Sinn der „Baumfallzone“ festgesetzt, um aus Gründen der Gefahrenabwehr auf das Gefahrenpotential in dem betroffenen Gebiet durch den benachbarten Wald hinzuweisen. Um jedoch den Interessen der rivalisierenden Nutzungen in diesem Bereich Rechnung zu tragen, wurde die Möglichkeit eingeräumt auch in einem kleinen festgesetzten Teilbereiche (vgl. Festsetzung der Baugrenze) dieser „Baumfallzone“ bauen zu können. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der betroffenen Forstverwaltung und dem Grundstückseigentümer/Investor im Plangebiet kann ein Haftungsausschluss für den Waldeigentümer gegenüber dem Grundstückseigentümer/Investor im Detail geregelt werden, um eine Bebauung zu erlauben. Diese Vorgehensweise ist eine bewährte Problemlösung bei der gegenseitigen Berücksichtigung der „Baumfallzone“ durch die betroffenen konkurrierenden Parteien.

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.

Bei Bäume innerhalb des Plangebietes liegt die Gefahrenabwehr in dem Zuständigkeitsbereich der Bauherren und die Probleme sind durch diese zu lösen.

Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher werden gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) oder einvernehmlich mit dem jeweils betroffenen Nachbarn gewählt.

„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG

Zur Ermittlung, ob das Planverfahren zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann, wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2) durchgeführt. Da, wie oben ausgeführt, **keine** Waldbetroffenheit im Plangebiet vorliegt, braucht auch **keine** Berücksichtigung von Wald in der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ vorgenommen werden. Wie die vorliegende „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Ergebnis zeigt ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben **nicht** erforderlich.

Naturschutz

Die ökologische Beurteilung und Bilanzierung für die Änderungsplanung, aufbauend auf den bestehenden Bestandsschutz, sowie die Aussagen zu den Schutzgüter wurde seitens der zuständigen Behörde (hier: Untere Naturschutzbehörde) **nicht** beanstandet. Aus vorgenannten Grund wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass **kein** Änderungsbedarf für die getroffenen Aussagen in den Planunterlagen besteht.

Zusammenfassung

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird aus den vorgenannten Gründen und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung der vorliegenden Rechtsauffassung, den Anregungen und den Bedenken in der o.a. Stellungnahme **nicht** gefolgt und das bisher gewählte Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Bad Sachsa mit dem bestehenden Konzept weitergeführt.

Nr. 18	Polizeidienststelle, Marktstraße 47, 37441 Bad Sachsa	
Nr. 18/1	Schlagwort: keine Stellungnahme abgegeben	

Nr. 19	Stadtbrandmeister Stefan Keil, Ziegelstraße 6, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 02.03.2015 (Vermerk über Ortstermin)
Nr. 19/1	Schlagwort: Brandschutz (Vermerk des Ordnungsamtes wird als Stellungnahme gewertet)	
	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Ordnungsamt 02.03.2015

Vermerk:

betr.: Löschwasserversorgung im Borntal

Am 26.02.2015 ab 15.07 Uhr fand im Borntal ein Ortstermin zwecks Klärung der Löschwasserversorgung hinsichtlich der dort geplanten baulichen Maßnahmen (Nutzungsänderung vorhandener Gebäude und Neubau von Ferienhäusern) statt. Teilnehmer waren die Herren Brandschutzprüfer des Landkreises Osterode am Harz Wilkening, Stadtbrandmeister Keil, Ortsbrandmeister Woyda, Bauamtsleiter Grundei und Ordnungsamtsleiter Spieweck. Es wurde folgendes festgestellt:

Im Sinne der vorherrschenden baulichen Nutzung ist das Versorgungsnetz der Stadtwerke GmbH im betr. Löschbereich (Unterflurhydranten in Mosebergstraße und Waldsaumweg) für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausgelegt.

Die beantragte Umnutzung vorhandener Gebäude in Ferienwohnungen würde jedoch die Brandlast dieser Gebäude erhöhen, so dass laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden entstünde.

Mithin wären für die im Borntal beantragten Baumaßnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes zusätzlich zum stadtseitig vorgehaltenen Grundsatz weitere 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden (= insges. 96 m³) vorzuhalten.

Dieser Mehrbedarf könnte z.B. durch die Nutzung / Errichtung auf dem Baugrund befindlicher Tankbehälter für Löschwasser sichergestellt werden, wobei unter Einrechnung eines Pendelverkehrs mit Tanklöschfahrzeugen zur lfd. Nachfüllung der Tanks eine Mindestkapazität von 48 m³ erforderlich erscheint.

Die grundsätzlich mögliche Anlegung offener Gewässer als Löschwasserreservoir wird aufgrund von sommerlichen Kapazitätsengpässen nachteilig beurteilt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Die erforderlichen Erschließungsplanungen sollen bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Feuerwehr, den Stadtwerken und den zuständigen Behörden erarbeitet werden.

Nr. 20	Stadtforst Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 24.02.2015
Nr. 20/1	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Keine Bedenken

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird die o.a. Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Nr. 21	Stadtwerke Bad Sachsa, Postfach 1260, 37441 Bad Sachsa	
Nr. 21/1	Schlagwort: Belange der Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgungsinfrastruktur	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

1. Verantwortlichkeiten Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgungsinfrastruktur:

Die Verantwortung über die Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets obliegt dem Grundstückseigentümer!

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit von einem Übergabepunkt an der westlichen Grundstücksgrenze (Übergabeschacht am Waldsaumweg) und die Elektrizitätsversorgung aus unserer Umspannstation „Borntal“ an der südlichen Grundstücksgrenze (20kV-Stichkabel zur kundeneigenen Umspannstation in der Mitte des Plangebiets, von dort ebenfalls kundeneigene, niederspannungsseitige, Weiterverteilung auf dem Grundstück) sichergestellt.

2. Löschwasserversorgung:

Unser Trinkwasserversorgungsnetz wurde seinerzeit auf eine Löschwasservorhaltung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h, für 2 Stunden, bei einem Fließdruck von 1,5 bar, ausgelegt. Ein eventuell darüber hinausgehender Löschwasserbedarf muss daher anderweitig sichergestellt werden!

3. Leistungsbedarf / Versorgungssicherheit:

Gemäß den uns vorliegenden Planunterlagen, ist von einem höheren Leistungsbedarf auszugehen. Eine Aussage über die versorgungstechnische Abdeckung dieses höheren Bedarfs kann erst nach Abgabe einer detaillierten Aufstellung der erforderlichen Anschlussleistung, unter Berücksichtigung einer Gleichzeitigkeit und eventueller Reservekapazitäten, getätigt werden!

Im Rahmen der Bauplanung ist das auf dem Grundstück verlegte 20kV-Mittelspannungskabel, sowie der bauliche und technische Zustand der kundeneigenen Umspannstation zu berücksichtigen. Hier haben in aller Voraussicht, Anpassungen für die zukünftigen Anforderungen zwingend zu erfolgen.

Da es sich derzeit um eine Stich-Versorgung handelt und das Plangebiet an der Grenze des bereits erschlossenen Stadtgebiets liegt (Zuführende Leitungen aus vorgelagerten Umspannstationen für eine Reserve-Einspeisung nicht ausgelegt!), ist für eine sichere und ausreichend bemessene Elektrizitätsversorgung eine 20kV-Mittelspannungs-Verbindung durch das Plangebiet, zwischen unseren Stationen „Born-tal“ und „Erbhaistraße“ (Waldsaumweg), in Erwägung zu ziehen (Sicherung durch Grunddienstbarkeit).

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Die erforderlichen Erschließungsplanungen sollen bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Stadtwerken Bad Sachsa erarbeitet werden.

Nr. 22	Unterhaltungsverband Bode/Zorge, -z.Hd. Herrn Hubert Steinmetz, Blankenburger Str. 31, 37445 Walkenried	Stellungnahme vom: 20.03.2015
Nr. 22/1	Schlagwort: Belange Unterhaltungsverband Bode / Zorge	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Unterhaltungsverband Bode / Zorge hat die o. g. Vorlage zur Kenntnis genommen, von einer Stellungnahme wird abgesehen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird die o.a. Stellungnahme seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen.

15. Planverfasser

Die Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Born-tal“ der Stadt Bad Sachsa einschließlich der Begründung wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, März 2015

16. Gefasster Beschluss

Stadt Bad Sachsa

Als Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Born-tal“ der Stadt Bad Sachsa zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am gebilligt.

Bad Sachsa, den

Dienstsiegel

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

17. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Born-tal“ vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Dienstsiegel

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

22.04.2015

Nach der „Öffentlichen Auslegung“ eingegangene Stellungnahme:

Nr. 16	Harz Energie GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 10.04.2015
Nr. 16/1	Schlagwort: Gasversorgung	
	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Gasversorgung

Der Planungsbereich und die derzeit vorhandenen Gebäude sind gastechnisch bereits von der „Mosebergstraße“ als auch vom „Waldsaumweg“ erschlossen. Die bestehenden Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Damit sind einzelne neue Gebäude nicht realisierbar.

Vor dem geplanten Abriss von Gebäuden müssen die Netzanschlüsse und Zähleinrichtungen der Objekte demontiert werden. Wir bitten diesbezüglich um frühzeitige Terminabstimmung.

Um die vorliegende Planung dennoch umzusetzen, ist im Vorfeld ein Rückbau der vorhandenen Anlagen erforderlich. Anschließend könnte unter der Voraussetzung, dass eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist, eine Neuerschließung des Planungsgebietes mit Erdgas erfolgen.

Wir bitten um einen Besprechungstermin zur Abstimmung der Erschließungsplanung. Als Ansprechpartner möchten wir Ihnen Herrn Andreas Müller (Tel. 05524 / 850637) benennen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung der Planung entsprechend zu beachten.

Die erforderliche gastechnische Erschließungsplanung soll bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Harz Energie Netz GmbH erarbeitet werden.