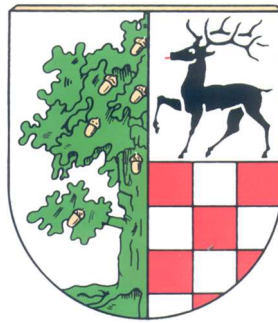


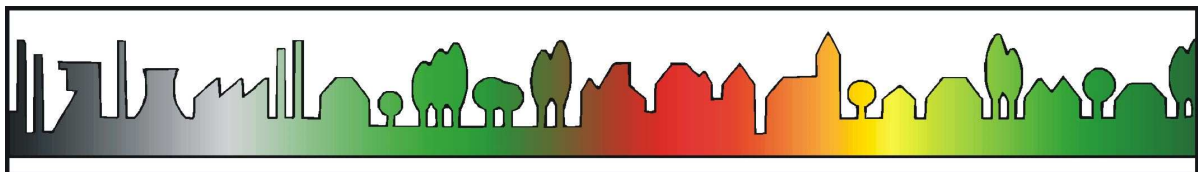
Stadt Bad Sachsa



Begründung

zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Sportplatz - Steinstraße“
der
Stadt Bad Sachsa

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Verfahrensstand: Entwurf
15.01.2024



Begründung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa

1. Inhaltsverzeichnis der Begründung

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis der Begründung.....	2
2. Luftbild.....	3
3. Übersichtsplan	4
4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis.....	4
5. Städtebaulicher Gestaltungsplan	5
6. Standortwahl	6
7. Planverfahren und Verfahrensbestimmungen	7
8. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	7
9. Planunterlage	8
10. Vorbemerkungen und Planungsanlass	8
11. Öffentliches Interesse	8
12. Angaben zur Stadt Bad Sachsa.....	8
13. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen	9
13.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	9
13.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
13.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
14. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes	12
14.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes	12
14.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	12
14.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes	13
15. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes	13
16. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB	14
16.1. Vorbemerkung.....	14
16.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	14
16.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB	14
16.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	15
16.5. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	15
16.6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	15
16.7. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung	15
16.8. Zusammenfassung.....	15
17. Erschließung	15
17.1. Verkehrliche Erschließung	15
17.2. Technische Erschließung.....	16
17.3. Altablagerungen und Bodenkontaminationen	16
17.4. Abfallwirtschaft.....	17
18. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	17
19. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes	18
19.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
19.2. Maß der baulichen Nutzung	19
19.3. Bauweise und Baugrenze	20
19.4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	20
19.5. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16a BauGB	21
19.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	21
19.7. Sonstige Planzeichen.....	21
20. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB	22
21. „Örtlichen Bauvorschrift“ (bauordnungsrechtliche Festsetzung).....	22
22. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
22.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
22.2. Immissionsschutz	25
22.3. Ökologische Bilanzierung.....	26
22.4. Zusammenfassung Naturschutz	28
22.5. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	28

23.	Zusammenfassung.....	30
24.	Gefasster Beschluss	31

2. Luftbild



Abb. 1 Luftbild

Ausschnitt aus dem Luftbild 2022

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

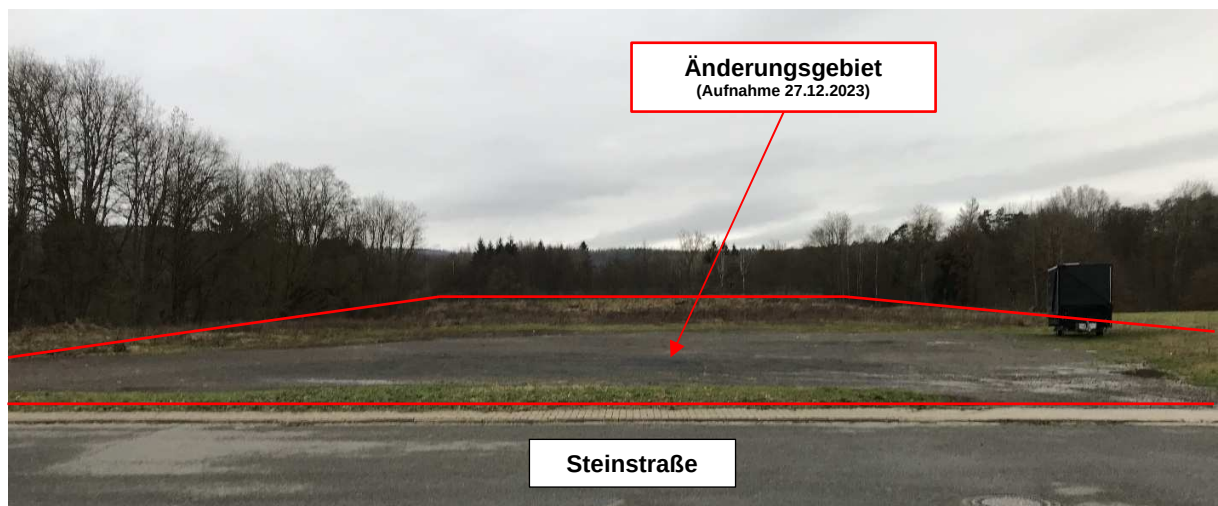


Abb. 2 Aufnahme: Bestand

Quelle: Stadtplanungsbüro Meißner

3. Übersichtsplan

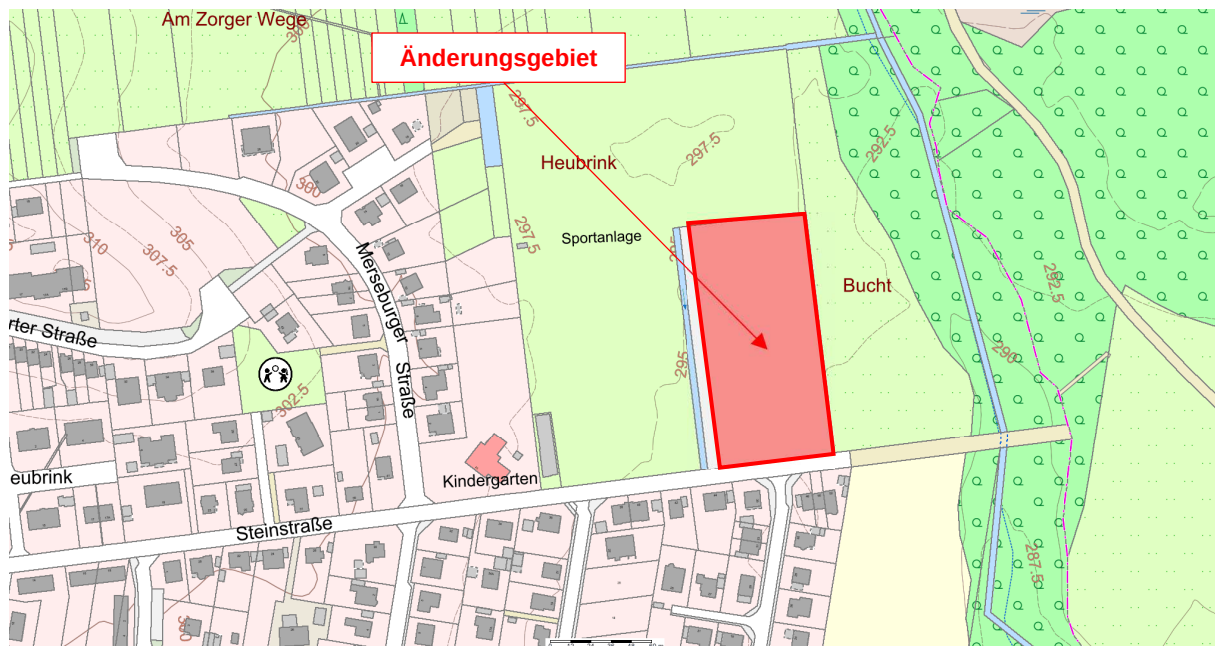


Abb. 3 Übersichtsplan der Bestandssituation

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

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

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022 (LROP),
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Göttingen 2020 (RROP 2020),
- Landschaftsrahmenplan 1998 (Altkreis Osterode am Harz),
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen,

- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt,
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- TA-Lärm und
- Anlage 1: Gutachten (Thema: Baugrunderkundung) des Erdbaulabors Göttingen GmbH vom 04.06.2020.

Hinweis:

Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

5. Städtebaulicher Gestaltungsplan



Abb. 4 Städtebaulicher Gestaltungsplan (Vorentwurf)

Quelle: Architekturbüro Müller-Rauschgold
(ohne Maßstab)

KITA Bad Sachsa

Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte + Waldgruppe

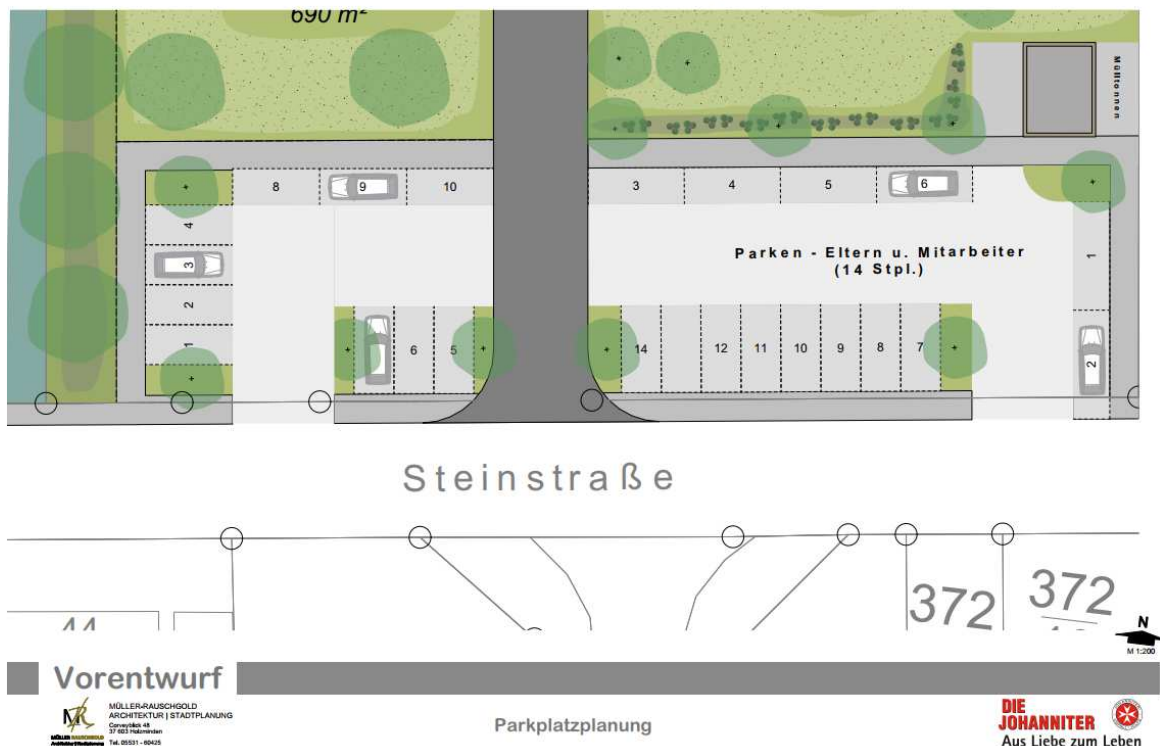


Abb. 5 Städtebaulicher Gestaltungsplan (Vorentwurf)

Detailplanung: Parkplätze

Quelle: Architekturbüro Müller-Rauschgold
(ohne Maßstab)

6. Standortwahl

Kindertagesstätte

Im Rahmen einer Standortanalyse für die günstigste Lage der Kindertagesstätte wurden verschiedene Realisierungsvarianten geprüft und bewertet. Auf Grund der mangelnden Verfügbarkeit einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet und der Nähe zu dem neuen Wohngebiet ist die gewählte Realisierungsvariante die einfachste und wirtschaftlichste Lösung in Bezug auf Anbindung und Wegeführung, Nutzung des Außengeländes, topographischen Situation, kürzeste Wegeführung im Inneren des Vorhabens, energetischer Optimierung und des Flächenverbrauches. Für den Standort bestehen zurzeit keine gleichwertigen Alternativen auf anderen Grundstücken.

Auf Grund des Ergebnisses der o.a. Standortanalyse für die günstigste Lage der geplanten Kindertagesstätte wurde die Positionierung an der Südostseite im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa gewählt.

Die vorgesehene festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte mit seinen Aufenthaltsräumen, notwendigen Nebenräumen und Freiflächenbereichen ermöglicht einen kompakten Baukörper, der energetisch und wirtschaftlich ist und zudem für seine Größe und Funktion einen geringen Flächenverbrauch aufweist.

Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet im Änderungsgebiet wurde unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und dem neuen städtebaulichen Konzept überarbeitet.

7. Planverfahren und Verfahrensbestimmungen

Da auf Grund der geplanten Änderung der Nutzungsstruktur (hier: Neubau einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche), der Eilbedürftigkeit der Maßnahme und der Umstrukturierung der Fläche im Änderungsgebiet die planungsrechtlich geforderte Grundvoraussetzung für die Einstufung der vorliegenden Bauleitplanung zu einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB gegeben sind, soll von der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden das Planverfahren verkürzt in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

Da im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann, wurde im vorliegenden Fall von diesen Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht und das Planverfahren soll direkt mit einem kombinierten Aufstellungs- sowie Auslegungsbeschluss beginnen.

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 § 10a (1) BauGB,
- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
- Anwendung des § 4c BauGB,
- Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und
- Eingriffsregelung (keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt)

wird planungsrechtlich abgesehen.

8. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa bestehen aus:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa mit „Örtlicher Bauvorschrift“

Der Planwerk besteht aus:

Teil 1: Zeichnerischen Festsetzungen,
Teil 2: Planzeichenerklärung,
Teil 3: Textlichen Festsetzungen,
Teil 4: Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB,
Teil 5: Hinweise zum Planvollzug,
Teil 6: Örtliche Bauvorschrift und
Teil 7: Verfahrensvermerke.

- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa,
- Flächennutzungsplanberichtigung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und
- Anlage 1: Gutachten (Thema: Baugrunderkundung) des Erdbaulabors Göttingen GmbH vom 04.06.2020

9. Planunterlage

Als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine Karte im Originalmaßstab 1:1000 von dem Katasteramt Osterode am Harz verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Änderungsgebietes in einem ausreichenden Maße erkennen lässt.

10. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Um qualitativ hochwertige Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen anzubieten und keinen Versorgungsmangel zu erfahren, soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Kindertagesstätte mit 100 Tagesplätzen und 30 Plätze der Kinderkrippe auf dem Grundstück Gemarkung Bad Sachsa, Flur 1, Flurstück 167/3 (Teilfläche) geschaffen werden. Durch dieses Vorhaben wird dem steigenden Bedarf an Kinderkrippen und Tagesplätzen Rechnung getragen und somit der Rechtsanspruch der vom Bund vorgegebenen Versorgungsquote auf einen Kindergartenplatz erfüllt.

Der Bebauungsplan stellt eine überbaubare Fläche zur Verfügung, innerhalb derer die geplante Kindertageseinrichtung angeordnet werden kann, die hinsichtlich ihrer Lage im Randbereich des Änderungsgebietes und der Größe gebietsverträglich ist und die, die gebotene Rücksicht, durch wenig Störpotenzial, auf die Nachbarschaft nimmt. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich lediglich in einem gewissen Abstand zum Änderungsgebiet südlich der „Steinstraße“ und die geplante Nutzung westlich der neuen Planstraße.

Durch die „Steinstraße“ ist das Baugrundstück der Kindertagesstätte verkehrlich erschlossen. Ausreichende Personalstellplätze und Stellplätze für Besucher und den „Bring- und Holverkehr“ sind in der Änderungsplanung in den öffentlichen und privaten Bereichen vorgesehen.

11. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist gegeben, da durch die getroffenen Festsetzungen in der Neuplanung die bestehende Fläche einer Gemeinbedarfsnutzung gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte zugeführt wird und die Maßnahme dadurch eine entwickelnde, rechtseindeutige und ordnende Funktion im Sinne des § 1 (3) BauGB hat. Auch der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen misst die Stadt Bad Sachsa bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine sehr hohe Bedeutung zu, da diese eine Grundlage für eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung bilden und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nachteilige Auswirkungen durch den Betrieb der Kindertagesstätte und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens beschränken sich räumlich auf einen relativ kleinen Bereich des angrenzenden Gebietes und zeitlich auf Tageszeiten außerhalb der besonders geschützten Ruhezeiten. Entsprechend große Zeitabschnitte (Wochenenden) bleiben von Störungen weitestgehend unberührt. Diese prognostizierten Störungen durch die Kindertagesstättennutzung sind nicht als so erheblich einzustufen, dass sie zu einer Gebietsunverträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungsstrukturen führen werden, im Übrigen werden sie durch die positiven Aspekte dieser sozialen Infrastrukturverbesserung auch teilweise kompensiert.

12. Angaben zur Stadt Bad Sachsa

Die Stadt Bad Sachsa besteht aus vier Ortsteilen und liegt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von der Stadt Göttingen und 20 km nordwestlich von Nordhausen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 7.406 Einwohner (Stand: 31.12.2022) auf einer Fläche von 33,2 km². Damit beträgt die Bevölkerungsdichte 223 Einwohner je km². Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz. Er wird von der Uffe durchflossen; in der Nähe des Ortskerns liegt der künstlich angelegte Schmelzteich. Die höchste Erhebung im näheren Umfeld ist der Ravensberg mit 660 m ü. NN nördlich des Stadtzentrums.

Die Stadt Bad Sachsa hat nach Ausweisung im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Göttingen (Entwurf) die zentralörtliche Funktionszuweisung als „Grundzentrum“.

13. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen

13.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa besteht zurzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa, so dass Vorhaben gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind. Das neue städtebauliche Konzept kann jedoch auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht realisiert werden, so dass es notwendig ist mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium einer Bebauungsplanänderung das hierfür notwendige Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll die bestehende Planung in dem betroffenen Bereich ersetzen.

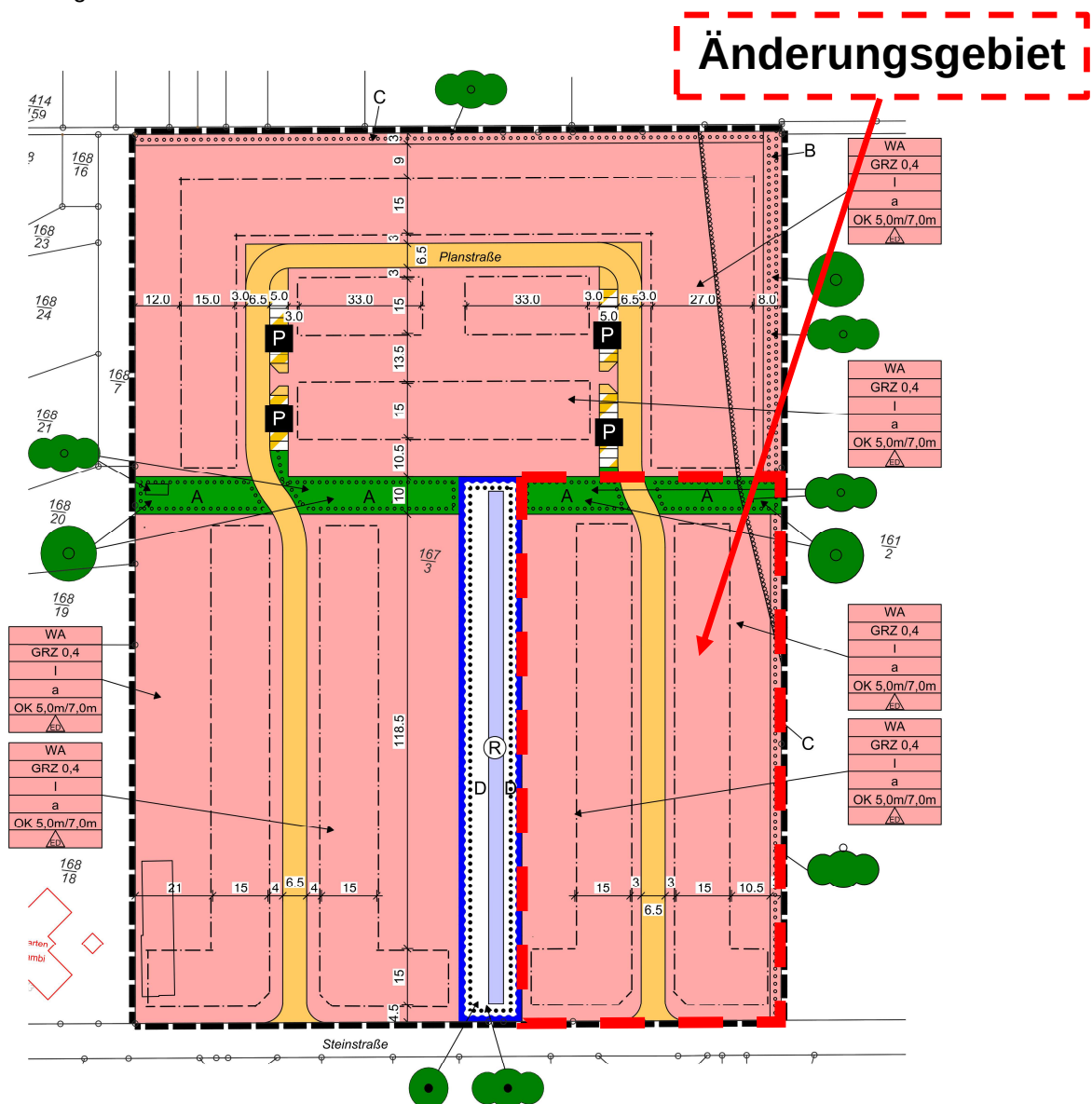


Abb. 6 Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz – Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Angrenzende Bebauungspläne

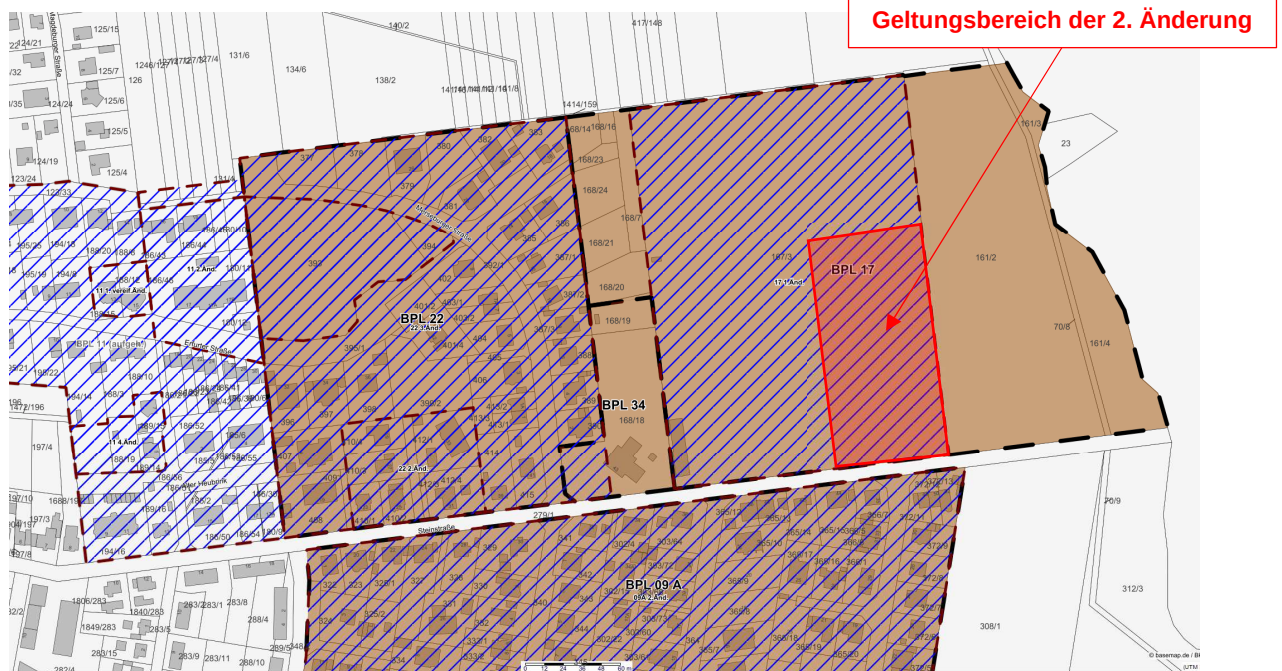


Abb. 7 Angrenzende Bebauungspläne

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

13.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

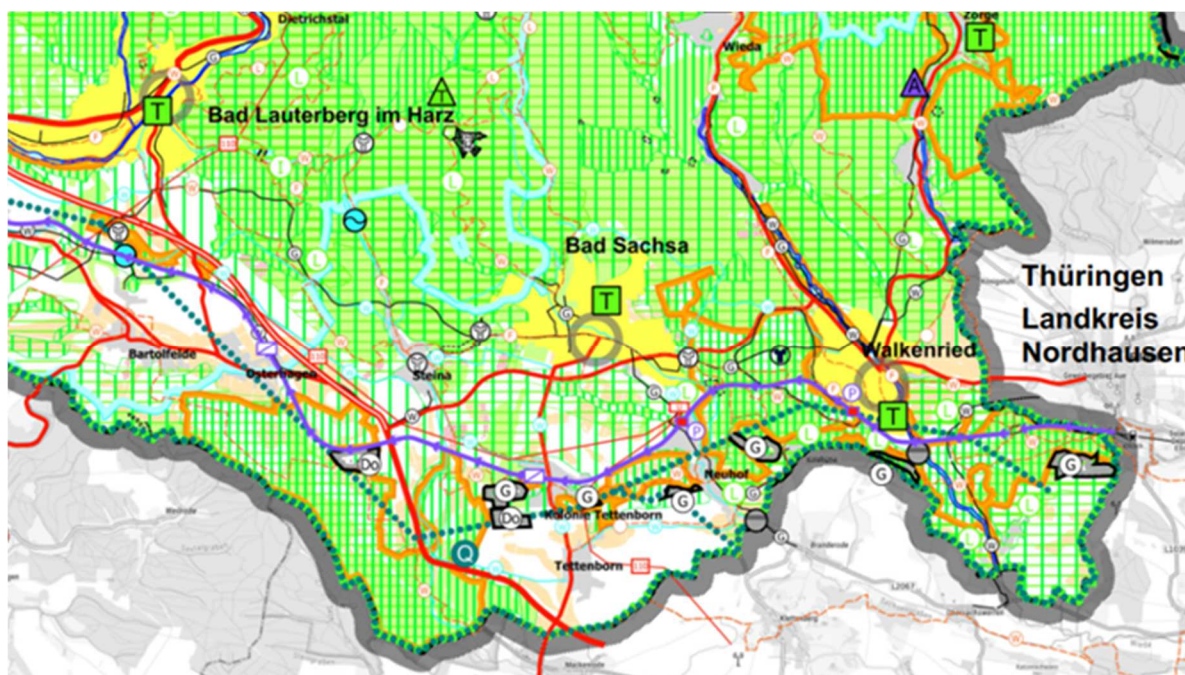
Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Maßgeblich sind das Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022 (LROP) sowie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen (RROP 2020).

In dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Göttingen 2020 (RROP 2020) ist die Stadt Bad Sachsa in der zentralörtlichen Gliederung als „Grundzentrum“ ausgewiesen. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Da aktuell Kindergartenplätze in Bad Sachsa fehlen, soll mit dem vorliegenden Bauleitplan die Errichtung einer Kindertagesstätte bauleitplanerisch ermöglicht werden, um die sozialen Infrastrukturen den bestehenden und zukünftigen Erfordernissen anzupassen. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsfläche sind auf Grund der Umstrukturierung des Gebietes grundsätzlich aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa übernommen worden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planung nicht in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung steht, sondern mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dauerhaft materiell übereinstimmt und somit dem Gebot der Anpassung gem. § 1 (4) BauGB mit der Änderungsplanung entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 für den Landkreis Göttingen



Planzeichen	Begriff	Textziffer des RROP	Planzeichen	Begriff	Textziffer des RROP	Planzeichen	Begriff	Textziffer des RROP	Planzeichen	Begriff	Textziffer des RROP
Raum- und Siedlungsstruktur											
	Oberzentrum	2.2 06		Vorranggebiet Biotopverbund	3.1.2 02 (2)		Vorranggebiet Sicherung oder Sanierung erheblicher Bodenbelastungen / Altlasten	4.3 01		Vorranggebiet Elektrischer Betrieb	4.1.2 02 (2)
	Mittelzentrum	2.2 07		Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung	3.2.3 01 (8)		Vorranggebiet kulturelles Sachgut	3.1.1 01 (2)		Vorranggebiet Elektrischer Betrieb	4.1.2 02 (1)
	Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion	2.2 03 (2)		Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung	3.2.3 01 (10)		Vorranggebiet kulturelles Sachgut	3.1.1 01 (4)		Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride	4.1.2 05 (2)
	Grundzentrum	2.2 03 (1)		Vorranggebiet infrastrukturelle Erholung	3.2.3 01 (9)		Vorranggebiet Rohstoffgewinnung	3.2.2 02-07		Vorranggebiet Autobahn	4.1.3 01 (1)
	Zentrales Siedlungsgebiet	2.2 04 (1)		Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung	3.2.3 01 (5)		Vorranggebiet Rohstoffgewinnung	3.2.2 07 (3)		Vorranggebiet Anschlussstelle (versteift)	4.1.3 01
	Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten	2.1 07 (1)		Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus	3.2.3 01 (4)		Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (versteift)	4.1.3 02 (1)		Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (versteift)	4.1.3 02 (1)
	Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten	2.1 07 (2)		Vorranggebiet Tourismusachse	3.2.3 01 (6)		Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße	4.1.3 02 (1)		Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung	4.1.3 02 (3)
	Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe	2.1 03 (2)		Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg	3.2.3 01 (13)		Vorranggebiet Fährverbindung	4.1.4 04 (3)		Vorranggebiet Fährverbindung	4.1.4 04 (3)
	Herausgehobene Bedeutung für die Naturverorgung	2.3 10 (1)		Landwirtschaft	3.2.1 01 (8)		Vorranggebiet Schifffahrt	4.1.4 01 (1)		Vorranggebiet Schifffahrt	4.1.4 01 (1)
Natur- und Landschaft											
	Vorranggebiet Natur und Landschaft	3.1.2 08 (1)		Forstwirtschaft	3.2.1 02 (1)		Vorranggebiet Seehafen / Binnenhafen	4.1.4 04 (2)		Vorranggebiet Seehafen / Binnenhafen	4.1.4 04 (2)
	Vorranggebiet Natur und Landschaft	3.1.2 08 (2)		Vorranggebiet Wald	3.2.1 02 (1)		Vorranggebiet Schleuse / Hebewerk	4.1.4 04 (3)		Vorranggebiet Schleuse / Hebewerk	4.1.4 04 (3)
	Vorranggebiet Natura 2000	3.1.3 01-02		Vorranggebiet Aufforstung naturschutzrelevantes Gebiet	3.2.1 04 (1)						

Abb. 8 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2020 (Entwurf)

Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen (RROP 2020)

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen (ohne Maßstab)

13.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Flächennutzungsplanberichtigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Dargestellt. Diese Darstellung steht im Widerspruch zu der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte) gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. Um im vorliegenden Planverfahren das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang einhalten zu können, ist es daher erforderlich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa (hier: mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB) auf dem Wege einer Berichtigung gem. §13a (2) Nr. 2 vorzunehmen.

14. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes

14.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Die planungsrechtliche Grundlage für die neue städtebauliche Maßnahme soll durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa erfolgen und die zur Verfügung stehende Fläche des Änderungsgebietes soll mit den in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa gewählten Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen erfolgten unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungsarten.

Inhalt einer Teilfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist zweckgebunden durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Kita)“ mit Kindergarten / Krippe gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei grundsätzlich an dem Entwicklungsziel der Stadt Bad Sachsa. Durch die räumliche Umstrukturierung des Geltungsbereiches werden die bisherigen Festsetzungen in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa auf der Restfläche übernommen.

14.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel des verbindlichen Bauleitplanes ist es mit dem Bebauungsplan kurzfristig die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Kindertagesstätte auf dem ausgewählten Grundstück zu schaffen und somit dem steigenden Bedarf an Kinderkrippen und Tagesplätzen in der Stadt Rechnung zu tragen.

Die Notwendigkeit zur Errichtung von öffentlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder und somit die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist wie folgt gegeben und die Stadt Bad Sachsa verfolgt zusammengefasst mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa die u.a. Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage und Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Kindertagesstätte unter Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Berücksichtigung des steigenden Bedarfs an Krippen und Tagesplätzen,
- Erfüllung des Rechtsanspruches auf einen Krippen- und Kindergartenplatz,
- Errichtung von Kindertagesstätten in diesbezüglich unterversorgtem Gebiet,
- Einbindung einer neuen sozialen Infrastruktur in eine gewachsene und geplante, wohnlich geprägte, weitgehend kleinteilige Bebauungsstruktur der Umgebung und
- Umsetzung der Leitziele des Entwicklungskonzeptes im Bereich "Bildungsinfrastruktur" (hier: gezielte Weiterentwicklung von Bildungs- und Betreuungsangeboten) unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Flächenpotenziales in der Stadt.

Durch den Bebauungsplan und die Wahl des Bauleitplanverfahrens (hier: beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB) wird es möglich sein kurzfristig das städtebauliche Ziel zu erreichen.

14.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte und der Änderung des Wohngebietes wird aus Gründen der gemeindlichen Abwägung (hier: Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsarten), der Transparenz, der Rechtssicherheit und -klarheit es als erforderlich angesehen die Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa und der Flächennutzungsplanberichtigung kurzfristig, optimal, bedarfs- und funktionsgerecht zu schaffen und somit das Entwicklungspotential des Gebietes zu nutzen.

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

15. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes

Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa auf die einzelnen Belange.

Folgende Bereiche sind im vorliegenden Fall betroffen:

1. Belange auf der Fläche im Änderungsgebiet,
2. Interesse an der Realisierung einer Bebauung,
3. Belange auf den an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen und
4. Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Zu 1. Durch die Planung und die Realisierung des Vorhabens werden **keine** erheblichen Beeinträchtigungen begründet und **keine** ökologisch wertvollen Flächen (hier: Park- und Lagerfläche) in Anspruch genommen, so dass wesentliche Auswirkungen in diesen Bereichen **nicht** zu erwarten sind.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin sichergestellt.

Zu 2. Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa steht der Bau einer Kindertagesstätte mit Kindergarten / Krippe im Vordergrund, um die Anzahl der benötigten Kindergartenplätze bereitstellen zu können und dadurch die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen. Gleichzeitig ist es erforderlich die Struktur der bestehende Planung dem neuen städtebaulichen Konzept anzupassen. Durch die räumliche Umstrukturierung des Änderungsgebietes werden die bisherigen Festsetzungen in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa auf der Restfläche übernommen.

Die Interessen des Grundstückseigentümers (hier: Stadt Bad Sachsa) im Änderungsgebiet werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa gefördert.

Zu 3. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Zu 4. Die angrenzenden Wohnlagen werden nicht in unzumutbarer oder unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Zusammenfassung:

Auswirkungen der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Kindertagesstätte) in der Nähe ausgewiesener Wohngebiete kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Jedoch sind bereits nach der geltenden Fassung des § 3 (3) Nr. 2 BauNVO soziale Einrichtungen, wenn auch nur ausnahmsweise, in „**Reinen Wohngebieten**“ ausdrücklich zulässig, und zwar losgelöst von einer konkret an dem Bedarf des jeweiligen Wohngebiets orientierten Betrachtung. Ein Anspruch, von jeglicher Veränderung einer vorhandenen städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben, **besteht nicht**. In „**Allgemeinen Wohngebieten**“ sind solche Einrichtungen allgemein zulässig und es gibt aktuell bereits Bestrebungen des Gesetzgebers, aus verschiedenen Gründen heraus, soziale Einrichtungen auch in „**Reinen Wohngebieten**“ als allgemein zulässig zu erklären.

Auf Grund der o.a. Aussagen sind planungsrechtlich erheblichen oder unzulässigen Beeinträchtigung der umgebenen Nutzungen durch die Kindertagesstätte nicht zu erwarten.

16. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB**16.1. 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.

Um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist vorgesehen das Planverfahren mit dem städtebaulichen Instrument des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die Bedingungen, die an ein solches Verfahren gestellt werden, sind, wie nachfolgend aufgeführt bzw. nachgewiesen, erfüllt.

16.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es sich gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" handelt. Nach der Legaldefinition in § 13a (1) Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeit, Anpassung und Umstrukturierung als anderen Maßnahmen der Innenentwicklung) der Stadt dient, ist die geforderte Grundvoraussetzung gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren **erfüllt**.

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

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² **nicht** überschritten wird, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

Nachweis:

1. Restfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa (Berücksichtigung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO)

$$25.707 \text{ m}^2 \times 0,4 + 50 \% = 25.707 \text{ m}^2 \times 0,6 = \underline{\underline{15.424 \text{ m}^2}}$$

2. Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa

- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 (ohne Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO)
 $3.065 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{\underline{1.226 \text{ m}^2}}$
- Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO)
 $5.241 \text{ m}^2 \times 0,4 + 50 \% = 5.241 \text{ m}^2 \times 0,6 = \underline{\underline{3.144 \text{ m}^2}}$

Gesamtergebnis: $15.424 \text{ m}^2 + 1.253 \text{ m}^2 + 3.144 \text{ m}^2 = \underline{\underline{19.821 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2}}$

16.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

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

16.5. 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.

16.6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang möglich.

16.7. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa eine **Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung**.

16.8. Zusammenfassung

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. o.a. Nachweis erfüllt sind, soll das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

17. Erschließung

17.1. Verkehrliche Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung des Änderungsgebietes an das örtliche und überörtliche öffentliche Verkehrsnetz über die Planstraße und die „Steinstraße“. Die „Steinstraße“

ist in der hierarchischen Differenzierung von Straßen funktionsbedingt als Sammelstraße einzustufen und ist in der Lage den zusätzlichen Verkehr durch die Kindertagesstätte aufzunehmen.

Da durch den Ausbau der Kindertagesstätte zukünftig auch ein konkreter Betreuungsbedarf in dem neuen Wohngebiet abgedeckt werden soll und der Nutzerkreis daher teilweise im näheren Umfeld wohnen wird, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Nutzer die Kindertagesstätte zu Fuß aufsuchen werden.

Innere verkehrliche Erschließung

Das Baugebietskonzept sieht vor, dass die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke im Änderungsgebiet durch eine 6,50 m breite Planstraßen erfolgen soll.

Ruhender Verkehr

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll weitestgehend auf den Stellplätzen der Baugrundstücke und der öffentlichen Parkfläche erfolgen. Die festgesetzten Park- und Stellplatzflächen an der „Steinstraße“ sollen funktional die Beeinträchtigungen durch den „Bring- und Holverkehr“ der Kindertagesstätte minimieren sowie den problemlosen und sicheren Ablauf dieses Vorganges gewährleisten.

17.2. Technische Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Änderungsgebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an die zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Kommunikationsnetz.

Die Erschließung des Änderungsgebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien soll durch bedarfsgerechte Erweiterungen und Anschlüsse an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze im Stadtgebiet (hier: „Steinstraße“) erfolgen. Die erforderlichen Erschließungsplanungen sind hinsichtlich der Dimensionierung, der Kapazitäten, der Einbauerfordernissen etc. bei der Realisierung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den zuständigen Fachbehörden zu erarbeiten.

Die Herstellung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Stadt Bad Sachsa. Die Kosten hierfür werden im Rahmen einer Erschließungsplanung gesondert beziffert. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB ist derzeit nicht erkennbar.

Das im Änderungsgebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücksflächen der Versickerung zuzuführen. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser in das westlich an das Änderungsgebiet angrenzende Hochwasserrückhaltebecken einzuleiten.

17.3. Altablagerungen und Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa sind Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen und Bodenkontaminationen **nicht** bekannt und es befinden sich nach derzeitiger Datenbasis auch **keine** altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Änderungsgebiet (siehe auch zu dem Thema

„Altablagerungen und Bodenkontaminationen“ das Gutachten -Anlage 1- (Thema: Baugrunderkundung) des Erdbaulabors Göttingen GmbH vom 04.06.2020).

Nach derzeitiger Kenntnislage des Landkreises Göttingen sind für den unmittelbaren Bereich der Bebauungsplanänderung Überschreitung der Prüfwerte nicht zu erwarten. Es können jedoch im Umfeld der Bebauungsplanänderung örtlich Belastungen (hier: Überschreitung der Prüfwerte) auftreten, sodass vorsorglich auf das Hinweisblatt „**Hinweise zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht**“ der unteren Bodenschutzbehörde verwiesen wird.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Göttingen unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Sollten sich im Zusammenhang mit Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind unverzüglich der Landkreis Göttingen sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu informieren.

17.4. Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa soll über die Planstraße in Verbindung mit der „Steinstraße“ an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

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

Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage definiert worden. Der Übersichtsplan und das Luftbild vermitteln eine Übersicht über die bestehende Nutzung und die Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. In den Darstellungen der entsprechenden Planausschnitte ist das Änderungsgebiet jeweils farblich gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa umfasst eine Teilfläche der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 1, Flurstücke 167/3.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bauleitplanes erreicht werden können. Der Grundsatz, dass von einem Bauleitplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss, wird im vorliegenden Fall erfüllt.

Durch den geplanten Bau der Kindertagesstätte werden auch Flächen in Anspruch genommen oder durch Umstrukturierung der Flächen geändert, die bisher in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ als Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt waren. Die Abgrenzung der Flächen wurde konzeptionell in diesem Zusammenhang angepasst.

Lage des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt nordöstlich der bebauten Ortslage der Kernstadt im südöstlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Die Fläche wird zurzeit als Park- und Lagerplatz genutzt.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Die Fläche des Änderungsgebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 292 -295 m ü. NHN. Die topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet lassen die geplante Nutzung problemlos zu.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich ausschließlich im städtischen Eigentum.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>	
(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)	
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa liegt in der Gemarkung Bad Sachsa, Flur 1 und hat eine Größe von ca. 10.412 m ² . Die folgenden Flächengrößen und Nutzungen wurden festgesetzt.	
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	ca. 3.065 m ² = 29,44 %
Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (<u>hier</u> : Kindertagesstätte) gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB	ca. 5.241 m ² = 50,34 %
Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	ca. 967 m ² = 9,29 %
Öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	ca. 466 m ² = 4,48 %
Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca. 673 m ² = 6,45 %
Σ	<u>ca. 10.412 m² = 100,0 %</u>

Bruttobaufläche: 10.412= m²

Nettobaufläche: 8.306 = m²

19. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes

19.1. Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Auf einer Teilfläche des Änderungsgebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Bei Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, die gegenüber einem etwaigen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben überwiegt, kann zur dauerhaften Sicherung des Standortes nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgenommen werden. Da bei dem geplanten Vorhaben die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen, wurde, um das geplante städtebauliche Konzept realisieren zu können, als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ggf. erforderlichen Nebenanlagen, d. h. einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen und Außen-spielbereiche. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungszwecken oder für soziale und kulturelle Zwecken außerhalb bzw. ergänzend zum Betrieb der Kindertagesstätte ist zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass in den Räumlichkeiten im Sinne von Mehrfachnutzungen ergänzende, ähnlich gelagerte soziale Nutzungen z. B. Elterntreff, Beratungsangebote usw. erfolgen können. Damit können für die Einrichtung im Sinne einer nachhaltigen guten Auslastung des Gebäudebestandes z. B. Synergieeffekte außerhalb der Nutzungszeiten der Kindertagesstätte generiert werden.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO und daher von deren Regelungen nicht erfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB sind nicht erforderlich, können aber getroffen werden, sofern städtebauliche Gründe oder sonstige besondere Randbedingungen dies erfordern. Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit wurde von der o.a. Möglichkeit in dem vorliegenden Bauleitplan Gebrauch gemacht.

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO

Um die Nutzungsstruktur auf der verbleibenden Fläche nicht zu verändern, wurde als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO entsprechen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa festgesetzt.

Um eine gute Wohnqualität in dem Gebiet zu gewährleisten (auf dieses städtebauliche Ziel ist auch das Gesamtkonzept ausgerichtet), sind in dem Änderungsgebiet nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO vorgesehen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind daher nur die folgenden Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

19.2. Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkungen

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ist das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Oberkante (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Die Festsetzungen erfolgten auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgte eine Orientierung an der angrenzenden Bebauung sowie an der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche.

Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche

Es wird ein Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die maximal zulässige Versiegelung der Fläche zu regeln. Für eine möglichst gute Grundstücksausnutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche als angemessen angesehen und festgesetzt. Die gewählte GRZ ist entsprechend der, in der Umgebung üblich GRZ festgesetzt worden.

Da eine Kindertagesstätte entsprechende Außenspielflächen und Funktionsflächen nachweisen muss, darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer zulässigen Versiegelung von 60% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 3.144 m².

Damit wird zum einen der bestehenden Erschließungssituation und dem zu erwartenden Flächenbedarf für z.B. Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Anlieferzonen, Außenlagerräumen, Spielterrassen und sonstigen befestigten Freiflächen Rechnung getragen. Gleichzeitig werden hinreichend unversiegelte Außen- und Spielbereiche freigehalten und so die mögliche Versiegelung begrenzt.

Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Ziel ist es, einen hohen Ausnutzungsgrad vorzugeben. Mit einer GRZ von 0,4 wird die nach § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft, damit das Wohngebiet auf der Fläche optimal ausgenutzt werden kann. Der

Einhaltung des Gebotes gem. § 1a BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ wird durch die o.a. Festsetzung entsprochen.

Auf Grund der Breite und damit verbundene Größe der Grundstücke wird auf die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO verzichtet.

Zahl der Vollgeschosse

In dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa wurde eine eingeschossige Bebauung (Z = I) als Höchstmaß für das „Allgemeine Wohngebiet“ und der „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der Wohnbebauung in der näheren Umgebung und trägt gleichzeitig zu einer angemessenen Schonung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Oberkante (OK)

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Höhe der baulichen Anlage begrenzt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen der differenzierten Höhen der Oberkante (OK) und des Erdgeschossrohfußbodens als unterer Bezugspunkt bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf in den „Allgemeinen Wohngebieten“ das natürlich gewachsene Gelände am höchsten Schnittpunkt mit dem Gelände maximal um 0.50 m übersteigen.

Um untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Belüftungsanlagen etc. zu berücksichtigen wurde eine entsprechende Ausnahmeregelung von den Höhenfestsetzungen getroffen.

19.3. Bauweise und Baugrenze

Bauweise

Kindertagesstätten sind aufgrund des gewünschten Freiraumbezugs und einer resultierenden niedrigen Bauweise eher flächige als kompakte Baukörper. Zur Gruppenbildung werden oft Aneinanderreihungen kleinteilig gegliederter Einzelbaukörper geplant, die in der Summe mit ihren Zwischenbauten eine nicht unerhebliche Längenausdehnung erreichen können. Vorsorglich wird daher im Änderungsgebiet für die „Gemeinbedarfsfläche“ eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Analog zu einer sogenannten offenen Bauweise sind Gebäude hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sein soll.

Baugrenze und überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsgebiet wurde mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um dem Bauherrn und dem Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Errichtung des Vorhabens und somit eine größere Effizienz im Änderungsgebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO besteht im Änderungsgebiet.

19.4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für das Änderungsgebiet wird eine Planstraße mit dem Charakter eines Wohnweges und einer Gesamtbreite von 6,50 m festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Stellplätze auf den privaten Grundstücken, dem öffentlichen Parkplatz und der zu erwartenden Verkehrsfrequenz ist der Ausbau als Wohnweg mit einer Breite von ca. 5,50 m ausreichend. Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 6,50 m (Randstreifen beidseitig mit einer Breite von jeweils 0,50 m). Durch die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsflächen sind auch die erforderlichen, freizuhaltenden Bereiche des Fahrzeugüberhan-

ges berücksichtigt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen (hier: Verkehrsberuhigter Bereich) ist eine geordnete verkehrliche Erschließung möglich.

Durch die „Öffentliche Parkfläche“ soll das Stellplatzangebot erhöht werden, um u.a. zusätzlich die Auswirkungen des „Bring- und Holverkehrs“ der Kindertagesstätte in Bezug auf die „Steinstraße“ in den Stoßzeiten zu minimieren (hier: Einhaltung des Grundsatzes der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs).

19.5. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16a BauGB

Um eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im gesamten Änderungsgebiet zentral abzuleiten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer über zentrale Anlagen gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Auffangen von dem unverschmutzten Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser sowie die Versickerung und die Verdunstung des Niederschlagswassers wird empfohlen und ist aus ökologischen Gründen zulässig.

19.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche

Da es sich um eine stadteigene Fläche mit Gemeinbedarfsfestsetzung handelt, wurden außer der Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher diesbezüglich keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen als erforderlich erachtet.

Eine flächige Festsetzung, z.B. als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist aus Gründen der Flexibilität nicht erwünscht. Für die Gestaltung des Kindertagesstättenaußenspielbereiches wird es zu gegebenem Zeitpunkt eine entsprechende Entwurfsplanung geben. Um hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Außenanlagen zukünftig frei entscheiden zu können wurde seitens der Stadt Bad Sachsa konzeptionell so entschieden.

Pflanzmaßnahmen in dem „Allgemeinen Wohngebiet“

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wurden die Pflanzmaßnahmen entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa festgesetzt.

Pflanzmaßnahmen allgemein

Als Orientierung für Pflanzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“, in der Grünfläche und in der Gemeinbedarfsfläche ist das Artenspektrum auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt, um hierüber den Artenschutz, die Artenvielfalt und die gebietseigene Charakteristik des Standortes stärken zu können. Es wurden Mindestqualitätsanforderungen bezüglich der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt, um einen Anwuchserfolg sicherzustellen und einen möglichst geringen Pflegeaufwand zu gewährleisten.

19.7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ 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.

20. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Die „Baufallzone“ und der Hinweis auf die Erdfallgefährdung (hier: Erdfallgefährdungskategorie 3) wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa eingearbeitet.

21. „Örtlichen Bauvorschrift“ (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

In der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa erlassenen Örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 (3) Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden die folgenden 3 Festsetzungen getroffen:

1. Um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, wurden die Mindestanzahl der Einstellplätze pro Baugrundstück im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt.
2. Zur Vermeidung einer starken optischen Einengung des Straßenraumes durch zu hohe Einfriedungen straßenseitig, wurde die Höhe der Einfriedungen festgesetzt.
3. Aus Gründen des Klimaschutzes sind in dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa auf den Dachflächen der Gebäude Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

22. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

22.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Checkliste zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa	betroffen	nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Biologische Vielfalt	x		
<u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturparke Harz		x	

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

Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz

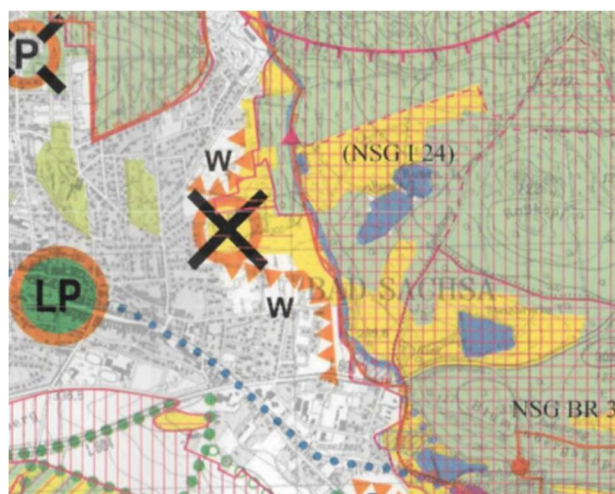


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz
 Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen (ohne Maßstab)

Die Aufstellung des Bauleitplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Das Entfallen der Eingriffsregelung bedeutet nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gem. § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Änderungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt insbesondere über die Beschränkung der Grundflächenzahl und die Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von heimischen standortgerechten Laubgehölzen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die ehemalige Park- und Lagerfläche hat auf Grund seiner geringen Vegetation (keine Bäume und Sträucher – vgl. Abb. 2 Aufnahme: Bestand) hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes eine sehr geringe Bedeutung.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Änderungsgebietes bleiben erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren.

Besondere Belange des Artenschutzes sind nach den vorgenommenen Begehungen des Änderungsgebietes und dem jetzigen Kenntnisstand nicht bekannt, so dass grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken unbegründet sind.

Boden

Im Änderungsgebiet befinden sich laut den Daten des LBEG **keine** „Suchräume für schutzwürdige Böden“ entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019).

Für den Park- und Lagerplatz sind hinsichtlich der Ertragsfähigkeit keine Zuordnung lt. GeoBerichte 8 (Stand: 2019) möglich.

Die geologischen Verhältnisse sind dem beiliegenden Gutachten (vgl. Anlage 1) zu entnehmen.

Um das planerische Ziel, die Bereitstellung von Flächen für den bedarfsgerechten Wohnungsbau und der Kindertagesstätte zu sichern, ist der Eingriff in den Schutzgut Boden daher erforderlich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Stadt versucht dies nur im notwendigen Maße und mit dichter Bebauung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Fläche im Änderungsgebiet im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen und die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes den zentralen Eingriff dar.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig nur eingeschränkter versickert werden. Ansonsten sind aus der Folgenutzung durch die Kindertagesstätte keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Luft und Klima

Mit der Entwicklung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche wird ein bislang als Park- und Lagerfläche genutzter Bereich -welcher keine besondere Bedeutung für das Klima aufweist- teilweise versiegelt. Der Baumbestand im angrenzenden Bereich wird weitgehend erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung der Kindertagesstätte einhergehenden gärtnerischen Gestaltung des Außenbereiches, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Gebäude der Kindertagesstätte werden langfristig den Siedlungsrand der bebauten Ortslage der Stadt bilden. Südlich des Baugebietes ist der Siedlungsrand durch die bestehende Bebauung bereits vorbeeinträchtigt.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und der gärtnerischen Gestaltung des Außenbereiches der Kindertagesstätte sowie der Begrenzung auf eine maximal eingeschossigen Bebauung wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird.

Kultur- und Sachgüter

Ausgewiesene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Zusammenfassung

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren liegt aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung und der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter vor.

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

22.2. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind die zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Im vorliegenden Fall soll eine Kindertagesstätte mit 2rippengruppen (2 x 15 Plätze) und 4 Kindergartengruppen (4 x 25 Plätze) gebaut werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Anlage für 130 Kindern. Die Kindertagesstätte grenzt an ein Allgemeines Wohngebiet und ist diesem städtebaulich zugeordnet.

Kinderlärm

Kinderlärm und sonstige Geräusche die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die geplante Kindertagesstätte und die im Regelfall von einer solchen Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder liegen im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 (1) BImSchG herbeizuführen.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der im Freien spielenden Kinder ist darauf hinzuweisen, dass nach dem neu eingeführten § 22 (1a) BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind nach gängiger Rechtsprechung ortsüblich, sozialadäquat und insofern seitens der Anlieger zu akzeptieren.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Kindertagesstätte von dem in § 22 (1a) BImSchG gemeinten Regelfall einer Kindertagesstätte abweicht und planungsrechtlich erhebliche Belästigung der Anwohner

zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist daher als mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke und dazu gehören auch Kindertagesstätten in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig) als verträglich einzustufen.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Planung sind vorliegend die Auswirkungen des „Bring- und Holverkehrs“ durch den Betrieb der Kindertagesstätte in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung maßgeblich.

Die Betriebszeiten der Kindertagesstätte liegen ausschließlich in der immissionsschutzrechtlich definierten Tagzeit, d. h. zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Dies gilt auch für die ergänzend zum Betrieb der Kindertagesstätte möglichen Nutzungsangebote.

Eine Erhöhung der Lärmbelastungen durch aus dem Betrieb des Kindergartens resultierende Mehrverkehrs ist relevant bzw. gilt als wesentliche Beeinträchtigung, wenn der Verkehrslärm um mind. 3 dB(A) erhöht wird oder mind. 70 dB(A) am Tage oder mind. 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.

Die Zunahme des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße durch das geplante Vorhaben wird grundsätzlich als zumutbar und verträglich eingestuft. Außerdem ist konzeptionell vorgesehen durch die neu festgesetzten Park- und Wendemöglichkeiten an der „Steinstraße“ die Verweildauer der Fahrzeuge zu verkleinern und somit die Beeinträchtigungen durch den „Bring- und Holverkehr“ der Kindertagesstätte in den angrenzenden Wohngebieten zu minimieren.

Es handelt sich, auch wenn eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist, um eine sog. Angebotsplanung, bei der jedoch davon ausgegangen werden kann, dass eine evtl. erforderliche Konfliktlösung im Baugenehmigungsverfahren problemlos zu erzielen ist. Insofern ist die Abarbeitung dieses Punktes im Baugenehmigungsverfahren vorliegend zulässig und sinnvoll, da erst hier konkrete beurteilungsrelevante Grundlagen des konkreten Vorhabens, wie z.B. die Grundrisse, die Lage der Stellplätze oder die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, vorliegen. Auf die Erstellung eines gesonderten Lärmschutzgutachtens wird daher zu diesem Zeitpunkt verzichtet.

Landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen sind bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im ländlichen Raum ortsüblich und als zumutbar und tolerierbar zu bewerten und von der Wohnbevölkerung hinzunehmen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planung nicht beansprucht oder hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit eingeschränkt.

22.3. Ökologische Bilanzierung

Biotoptypenübersicht und ökologische Werte (Bestand)

Bei der Einstufung der Biotoptypen und Vegetation (Einstufung nach „Drachenfels“) muss von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ausgegangen werden. Danach ist von den folgenden Biotoptypen auszugehen:

<u>Planungsnummer:</u>	B 1
<u>Flächengröße:</u>	8.793 m ²
<u>Nr. / Code:</u>	13.7.2 (OEL)
<u>Biotoptyp:</u>	Locker bebautes Einzelhausgebiet (Allgemeines Wohngebiet)
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>	<u>8.793 öW</u>

15.01.2024

<u>Bestandsnummer:</u>	B 2	
<u>Flächengröße:</u>	980 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 (OVS)	
<u>Biotoptyp:</u>	Straßenverkehrsflächen	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>980 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 3	
<u>Flächengröße:</u>	638 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.12.2 (PZA)	
<u>Biotoptyp:</u>	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.276 öW</u>

Der ökologische Wert (Bestand) im Änderungsgebiet beträgt: **11.049 öW**

Biotoptypenübersicht und ökologische Werte (Planung)

Bei der Einstufung der Biotoptypen und Vegetation (Einstufung nach „Drachenfels“) muss von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa ausgegangen werden. Danach ist von den folgenden Biotoptypen auszugehen:

<u>Planungsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	3.065 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.7.2 (OEL)	
<u>Biotoptyp:</u>	Locker bebautes Einzelhausgebiet (Allgemeines Wohngebiet)	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>3.065 öW</u>

<u>Planungsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	5.241 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.7.3 (OED)	
<u>Biotoptyp:</u>	Verdichtetes Einzelhausgebiet (Gemeinbedarfsfläche)	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>5.241 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 3	
<u>Flächengröße:</u>	967 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 (OVS)	
<u>Biotoptyp:</u>	Straßenverkehrsflächen	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>967 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	P 4	
<u>Flächengröße:</u>	466 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.3 (OVP)	
<u>Biotoptyp:</u>	Parkplatz	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>466 öW</u>

15.01.2024

<u>Bestandsnummer:</u>	P 5	
<u>Flächengröße:</u>	673 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.12.2 (PZA)	
<u>Biotoptyp:</u>	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume	
<u>Wertstufenfaktor:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.346 öW</u>

Der ökologische Wert (Planung) im Änderungsgebiet beträgt 10.619 öW

Ökologische Bilanzierung

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

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Änderungsgebiet	Ökologisches Defizit
11.049 öW	10.619 öW	= - 430 öW	= 3,9 %

22.4. Zusammenfassung Naturschutz

Die „Ökologische Bilanzierung“ weist ein Defizit von 430 ökologischen Werteinheiten (3,9 %) auf. Das errechnete Defizit von 3,9 % ist als nicht erheblich im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten und es würde den, von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa begründeten möglichen Eingriff auch **keine** Ausgleichsmaßnahmen nach der allgemeinen Ausgleichsregelung erforderlich sein.

22.5. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Allgemeine Ausführungen

Mit den Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) der letzten Jahre – insbesondere der Klimaschutznovelle 2011 – sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung verstärkt in die städtebauliche Planung integriert worden. Damit sind Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsziele und zu berücksichtigende Belange in der kommunalen Bauleitplanung verankert. Grundlage hierfür ist eine entsprechende städtebauliche und klimaschutzbetrachtende Planung im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa. Dadurch wird die Bauleitplanung ein wichtiges Steuerungsinstrument zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen.

Die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Planungsbelang in § 1 (5) BauGB festgelegt. Damit werden sie Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und sind entsprechend in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu integrieren.

Klimaschutz und Klimaanpassung in dem vorliegenden Bauleitplan

Auf Grund aktueller Nachfragen ist es das wichtigste Ziel des Bauleitplanes durch das Erschließen der Gemeinbedarfsfläche und des Wohngebietes weitere soziale Infrastrukturmaßnahmen und Baumöglich

keiten zu schaffen, um das Problem des dringend benötigten Kindergarten- und Wohnraumbedarfes an diesem Standort in Bad Sachsa teilweise lösen zu können.

Durch die Planung eines kleinen Gebietes in der Kernstadt von Bad Sachsa sind die Belange des Klimaschutzes betroffen. Da das starke „öffentlich Interesse“ darin besteht, aus sozialen und stadtentwicklungspolitischen Gründen das Vorhaben zu realisieren, können funktionsbedingte Klimabeeinträchtigungen **nicht vollständig** ausgeschlossen werden. Daher ist seitens der Stadt Bad Sachsa vorgesehen diese Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Um die Gesamtmaßnahme in Bezug auf den Klimaschutz beurteilen zu können wurde für die verbindliche Bauleitplanung der gemeinsame Planungs- und Entwicklungsprozess in der Begründung für das neue Konzept dargestellt.

Dem Klimawandel soll durch die nachfolgenden Festsetzungen und weitere Maßnahmen entgegengewirkt werden:

-
1. In der Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO wurde die GRZ mit 0,4 und in der Gemeinbedarfsfläche die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Ziel: Die Kompaktheit der Anlage trägt dazu bei den Stadtentwicklungspolitischen Belangen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besondere Bedeutung beizumessen. Durch die festgesetzte GRZ (hier: Obergrenze des Orientierungswertes für das Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO) wird die Fläche im Änderungsgebiet optimal genutzt und der Bedarf von weiteren Flächen für die vorgesehene Nutzungsart ausgeschlossen und somit eine Schonung der Klimaschutzbelaenge erreicht.

-
2. In den Flächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ und der Gemeinbedarfsfläche wurden Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Änderungsgebietes festgesetzt.

Ziel: Die Festsetzung der Anpflanzung von Gehölzen im Siedlungsgebiet stellt eine der wesentlichsten Maßnahmen zur Klimaverbesserung in zu besiedelten Bereichen dar. Vegetation bietet Schatten, nimmt Wärme auf und wandelt sie in Phytomasse um bei gleichzeitiger Verdunstung von Wasser. Nachts gibt Phytomasse verbliebene Wärmeenergie an die Umgebungsluft ab und trägt damit zur Abkühlung bei. Die Anlage von Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine wichtige Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Durchgrünungsmaßnahmen sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Verbesserung des Ortsbildes und des Mikroklimas) festgesetzt worden.

-
3. Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“.

Ziel: Die Festsetzung der Grünfläche mit der Anpflanzung von Gehölzen stellt eine der wesentlichsten Maßnahmen zur Klimaverbesserung dar. Die Vegetation bietet Schatten, nimmt Wärme auf und wandelt sie in Phytomasse um bei gleichzeitiger Verdunstung von Wasser. Nachts gibt Phytomasse verbliebene Wärmeenergie an die Umgebungsluft ab und trägt damit zur Abkühlung bei.

-
4. Festsetzung einer Höhenbegrenzung für die hochbaulichen Anlagen.

Ziel: Durch die Festsetzung der Höhenbegrenzung für die hochbaulichen Anlagen wird die Barriere Wirkung der Gebäude verkleinert und dadurch die Durchlüftung des Gebietes weiterhin gewährleistet. Durch die Maßnahme werden die Beeinträchtigungen des Mikroklimas minimiert.

-
5. Bei der Errichtung von den geplanten Gebäuden sind die Dachflächen für eine Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Zulässigkeit dieser Maßnahme ist
-

durch die entsprechende Festsetzung in der „Örtlichen Bauvorschrift“ hinsichtlich von Solar- und Photovoltaikanlagen gegeben.

Ziel: Effiziente Nutzung zum Zwecke des Ressourcenschutzes (hier: Einsparung fossiler Brennstoffe), der Energieeinsparung sowie Minimierung und Vermeidung von Emissionen.

6. Der Standort in Bad Sachsa für das Änderungsgebiet wurde auf Grund der Möglichkeit gewählt die vorhandene nicht mehr benötigte Park- und Lagerfläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ziel: Die Fläche für eine verdichtende Wiedernutzung zu verwenden und dadurch den Bedarf von weiteren **neuen** Flächen für die vorgesehene Nutzungsart auszuschließen. Durch diese Maßnahme wird eine Schonung der Klimaschutzbelaange erreicht.

Vom Bauherren konzeptionell vorgesehene Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele

Die folgenden Maßnahmen sind zusätzlich im Rahmen der Realisierung der Gemeinbedarfsfläche und des Wohngebietes von den Bauherren konzeptionell vorzusehen und die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

1. Optimale aktive und passive Wärmeschutzmaßnahmen bei der Realisierung der Gebäude.

Ziel: Effiziente Nutzung von Energien zur Einsparung von erhebliche Energiemengen und Vermeidung von Emissionen.

2. Erzeugung von Wärmeenergie mit Hilfe regenerativ betriebener Anlagen nach den bestehenden anerkannten Regeln der Technik

Ziel: Effiziente Nutzung zum Zwecke des Ressourcenschutzes (hier: Einsparung fossiler Brennstoffe) und Energieeinsparung Minimierung Vermeidung von Emissionen.

Zusammenfassung (Klimaschutz)

Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Rahmen der kommunalen Abwägung gewählten o.a. Maßnahmen ein vertretbarer Kompromiss zwischen den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des geplanten städtebaulichen Konzeptes gefunden wurde und somit eine ausreichende Berücksichtigung des Planungszieles hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der kommunalen Bauleitplanung erfolgt ist.

23. Zusammenfassung

Um eine bedarfsgerechte Planung (hier: Schaffung einer Kindertagesstätte und eines Wohnbaugebietes) vorzunehmen, wurde das Änderungsgebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet überplant und Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Naturschutzes etc. vorgenommen. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die verträglichen Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für die geplanten Vorhaben sein wird. Erhebliche oder unzulässige Beeinträchtigungen werden nach dem zurzeit vorliegenden Kenntnisstand durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa **nicht** begründet.

24. Gefasster Beschluss

Bad Sachsa, den

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sportplatz - Steinstraße“ der Stadt Bad Sachsa gebilligt.

(Dienstsiegel)

.....
(Daniel Quade)
Bürgermeister
