

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61 26 09/03

Bad Sachsa, 02. Dezember 2021
Ric/-

R A T S V O R L A G E

Drucksache Nr. 9 /21 zu TOP 12.

über den

☒	Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss	-	Sitzung vom	13.12.2021, TOP 12.
☐	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	-	Sitzung vom	.2021, TOP
☐	Umwelt- und Forstausschuss	-	Sitzung vom	.2021, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss	-	Sitzung vom	.2021, TOP
☐	Tourismusausschuss	-	Sitzung vom	.2021, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom	<u>14. 12.</u> 2021, TOP <u>9f</u>

Betreff

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Begründung:

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstücks 23/2 der Flur 2 Gemarkung Bad Sachsa und weist eine Größe von 2.696 m² auf. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt direkt an der öffentlichen Gemeindestraße „Pfaffenberg“.

Es ist gekennzeichnet durch ein ehemaliges Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Garage, wobei das Wohnhaus in den letzten Jahren bereits abgerissen wurde. Das am nördlichen Geltungsbereich vorhandene Gebäude soll künftig weiter genutzt werden und wird in die weitere Planung integriert.

Planungsanlass ist die zurzeit ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Bebauung in Form von 4 Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Es ist Ziel mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ Baurecht für die Bebauung mit Ferienhäusern zu schaffen, die das Plangebiet städtebaulich entwickeln. Geplant sind 4 Ferienhäuser und ein Hausmeisterhaus in 1-geschossiger Bauweise als kleiner Beherbergungsbetrieb. Das Hausmeisterhaus ist im Osten des Plangebietes geplant. In diesem Hausmeisterhaus soll sich neben der Hausmeisterwohnung auch die Rezeption und ein Frühstücksraum befinden. Seitens der Stadt Bad Sachsa wird daher die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung für das Plangebiet angestrebt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa ist das gesamte Plangebiet als

Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist daher eine **Berichtigung** gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa erforderlich. Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von Wohnbaufläche in Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung geändert.

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



Quade
Bürgermeister

Anlagen

7. **une**
chère

- 1. Art der bauplanischen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
ist nach dem Zweck der Bauplanung zu bestimmen. Die Bauplanung ist die Festlegung der Nutzung der Freizeitanlagen im Hinblick auf die Erreichung der Ziele der Bauplanung. Die Bauplanung ist die Festlegung der Nutzung der Freizeitanlagen im Hinblick auf die Erreichung der Ziele der Bauplanung.
- 2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
ist die Festlegung der Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Festlegung der Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der
Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren	Bauweise (nur Einzelhäuser)

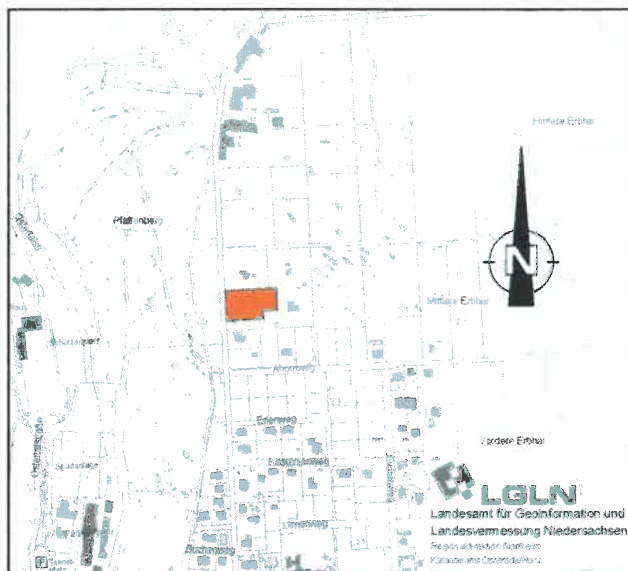
Fläche zur Grundstücksfläche

Bauweise (offene Bauweise)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

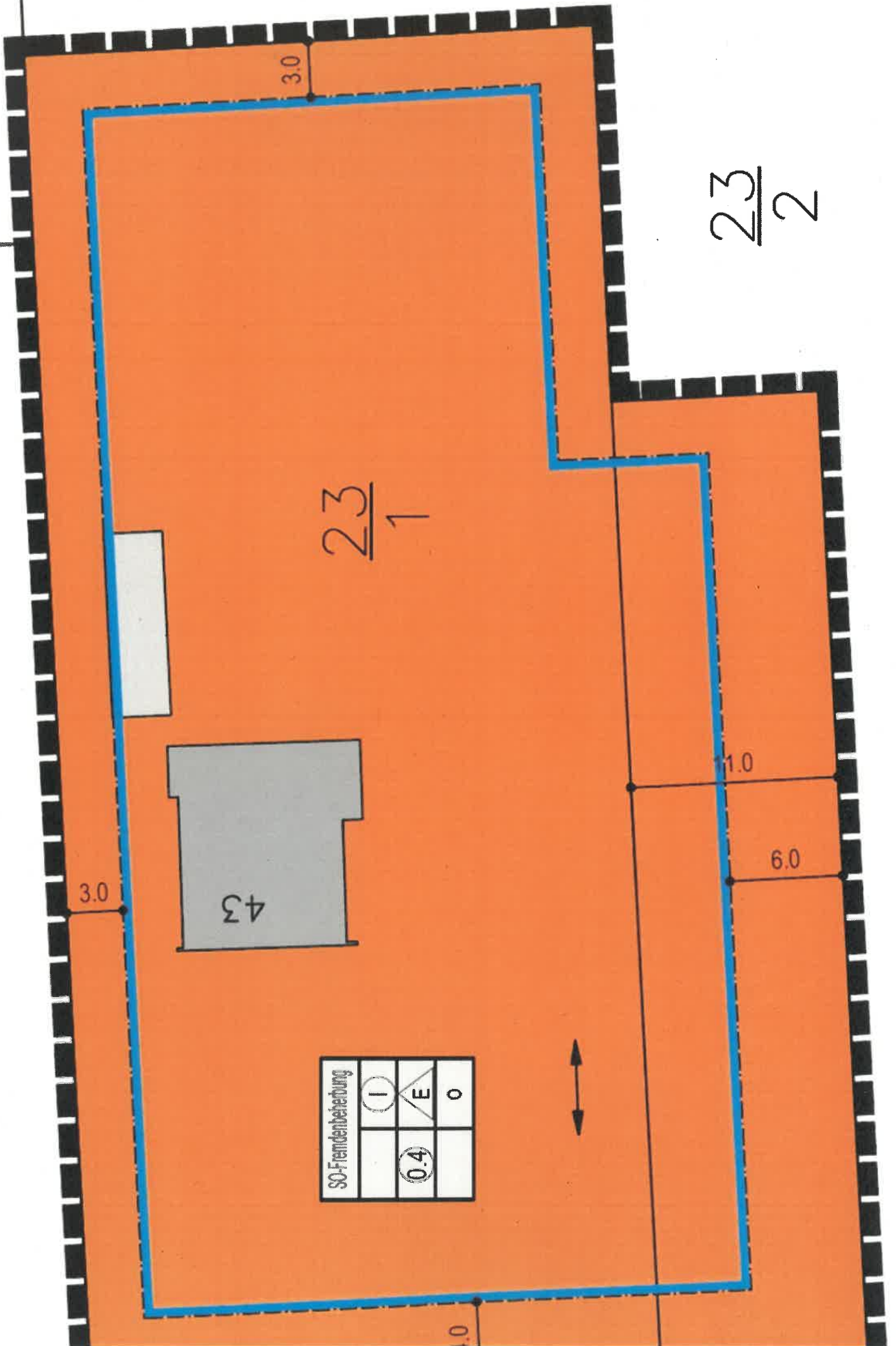


Stadt Bad Sachsa

Bebauungsplan Nr. 4A "Pfaffenberg"

3. Änderung

Entwurf



SO-Fremdenbeurteilung			
	⊙	⊙	⊙
	⊙	⊙	⊙
	⊙	⊙	⊙



$\frac{23}{1}$

$\frac{23}{2}$

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigem Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gebäude für die Nutzung der Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen (Hausmeisterhaus)

2.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Je 100 m² neu teilweise oder vollständig versiegelter Grundfläche (Gebäude, Überdachungen, Stellplätze, Terrassen und ähnliche Anlagen) ist mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum, 14 / 16 cm Stammumfang, oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum in handelsüblicher Baumschulqualität oder es sind mindestens standortheimische Laubsträucher als Gruppe oder freiwachsende Hecke, ca. 100-150 cm hoch, jeweils in einer Pflanzfläche von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahmen müssen spätestens innerhalb der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB und § 8 BNatSchG).

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ Stadt Bad Sachsa Landkreis Göttingen



Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: Conterra@t-online.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Stand Entwurf

B e g r ü n d u n g
zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“
Stadt Bad Sachsa
Landkreis Göttingen

Inhalt:

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass.....	3
1.2	Bisherige Rechtslage.....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen.....	5
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
2.1	Allgemeine Planungsziele.....	5
2.2	Bauflächen.....	5
2.3	Verkehrsflächen.....	6
2.4	Grünflächen.....	6
2.5	Denkmalschutz.....	7
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	7
2.7	Bodenschutz.....	7
2.8	Immissionsschutz.....	7
3	Ordnungsmaßnahmen.....	8
3.1	Ordnung des Grund und Bodens.....	8
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift).....	8
4	Städtebauliche Daten.....	8
5	Kostenberechnung und Finanzierung.....	8
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme.....	8
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme.....	8
6	Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	8
6.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	9
6.3	Prüfung der Umweltbelange.....	9
6.4	Schutzgut Mensch.....	10
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
6.5.1	Biotopstrukturen.....	11
6.6	Biologische Vielfalt.....	12
6.7	Schutzgut Boden.....	12
6.8	Schutzgut Wasser.....	13
6.9	Schutzgut Klima und Luft.....	13
6.10	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
6.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
6.12	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	14
6.13	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	14
7	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
7.1	Rechtliche Grundlagen.....	16
7.2	Konfliktanalyse.....	16
7.3	Ergebnis der Prüfung.....	17
7.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	17
8	Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen.....	18

Begründung der planerischen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 23/1 und Teilflächen des Flurstücks 23/2 der Flur 2 Gemarkung Bad Sachsa und weist eine Größe von 2.696 m² auf.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt direkt an der öffentlichen Gemeindestraße „Pfaffenberg“.

Es ist gekennzeichnet durch ein ehemaliges Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Garage, wobei das Wohnhaus in den letzten Jahren bereits abgerissen wurde.

Das am nördlichen Geltungsbereich vorhandene Gebäude soll künftig weiter genutzt werden und wird in die weitere Planung integriert.

Planungsanlass ist die zurzeit ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Bebauung in Form von vier Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

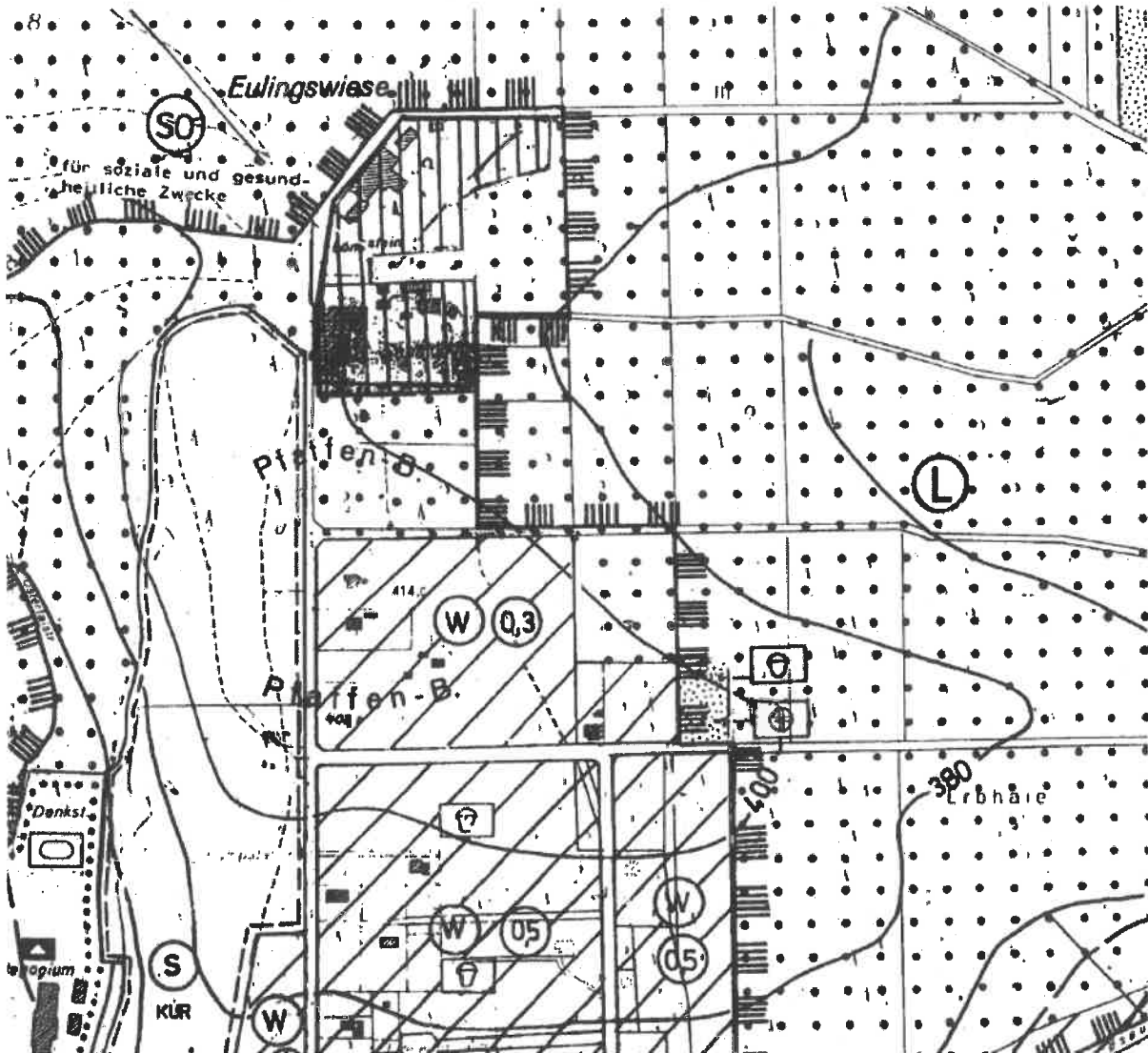
Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird vom Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ erfasst.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Bad Sachsa ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



Damit ist das Plangebiet (Sonstiges Sondergebiet) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Gleichwohl hat der Gesetzgeber durch die beschleunigten Verfahren die Möglichkeit eröffnet, durch Berichtigung die übergeordnete Planung anzupassen. Diese Möglichkeit nutzt die Stadt Bad Sachsa im Zuge ihrer Planungshoheit und reagiert im Zuge der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, siehe Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Darstellung wird von Wohnbaufläche in Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung geändert).

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz liegt die Stadt Bad Sachsa im ländlichen Raum und ist in der zentralörtlichen Gliederung als „Grundzentrum“ mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Mit der geplanten Errichtung eines kleinen Beherbergungsbetriebes mit vier Ferienhäusern und ein Hausmeisterhaus entspricht die Planung den landes- und regionalplanerischen Zielen hinsichtlich der Stärkung des Tourismus.

Der Neubau der Ferienhäuser soll dazu beitragen dem immer stärker werdenden Trend - stark rückläufige Nachfrage im Bereich des Tourismus in der Region - entgegenzuwirken. In dem wirtschaftlich strukturschwachen Harzrandbereich ist es sehr wichtig, neue kleine Beherbergungsbetriebe anzusiedeln, um die finanzielle Situation zu verbessern, so dass auf das raumordnerische Ziel hingearbeitet werden kann, eine ausgewogene Raumstruktur des Landes zu erreichen.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Pfaffenberg“ Baurecht für die Bebauung mit Ferienhäusern zu schaffen, die das Plangebiet städtebaulich entwickeln.

Geplant sind 4 Ferienhäuser und ein Hausmeisterhaus in 1-geschossiger Bauweise als kleiner Beherbergungsbetrieb. Das Hausmeisterhaus ist im Osten des Plangebietes geplant. In diesem Hausmeisterhaus befindet sich neben der Hausmeisterwohnung auch die Rezeption und ein Frühstücksraum.

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird daher die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Bebauung zu schaffen.

2.2 Bauflächen

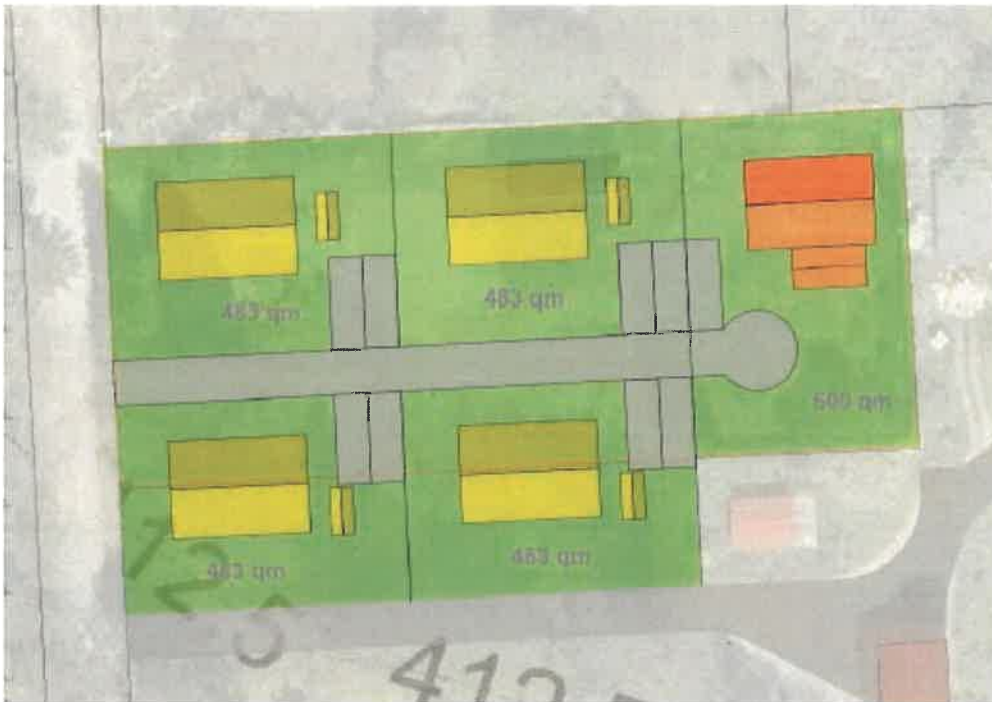
Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet vor.

Sonstige Sondergebiete (SO-Gebiete) gem. § 11 BauNVO

Im Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ werden Gebäude für die Nutzung der Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, für die Errichtung von vier Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus zulässig.

Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Bebauung

Maß der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderung wird die Kennzahl für das Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 erhöht, um die geplante Nachverdichtung verwirklichen zu können.

Bauweise

Die im Plangebiet bestehende offene Bauweise und die 1 - Geschossigkeit werden nicht verändert.

Baugrenze

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung mit vier Ferienhäuser und einem Hausmeisterhaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Baugebiet durch die Festlegung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung verbunden.

2.4 Grünflächen

Das Plangebiet ist aktuell im Norden als Freifläche (Gartenfläche mit extensiver Mähwiese) gekennzeichnet. Im Süden und Osten ist das Gebiet zunehmend durch Gehölzbestände geprägt.

Um einen gewissen Ausgleich bei der Errichtung der vier Ferienhäuser und einem Hausmeisterhaus zu bekommen, wird folgende Festsetzung (textliche Festsetzung 2) in der 3. Änderung integriert.

- Je 100 m² neu, teilweise oder vollständig versiegelter Grundfläche (Gebäude, Überdachungen, Stellplätze, Terrassen und ähnliche Anlagen) ist mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum, 14 / 16 cm Stammumfang, oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum in handelsüblicher Baumschulqualität oder es sind mindestens standortheimische Laubsträucher als Gruppe oder

freiwachsende Hecke, ca. 100-150 cm hoch, jeweils in einer Pflanzfläche von mindestens 4 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahmen müssen spätestens innerhalb der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB und § 8 BNatSchG).

2.5 Denkmalschutz

unverändert

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Pfaffenberg“ ist durchweg mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Hier erfolgen ggf. im Zuge des Neubaus die Erweiterung und Anpassung des Bestandes an die geplante neue Bebauung. Zuständig hierfür sind folgende Ver- und Entsorgungsunternehmen:

Elektrizität:	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH
Gas:	Harz Energie GmbH & Co. KG
Trinkwasser:	Stadtwerke Bad Sachsa GmbH
Schmutzwasser:	Stadt Bad Sachsa
Regenwasser:	Stadt Bad Sachsa
Fernmeldenetz:	Deutsche Telekom AG
Abfallbeseitigung:	Landkreis Göttingen / Abfallwirtschaft

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. Die Stadt Bad Sachsa hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

2.7 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

2.8 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Die geplanten vier Ferienhäuser und einem Hausmeisterhaus werden hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht besonders in Erscheinung treten und infolgedessen den Charakter des benachbarten Reinen Wohngebietes nicht beeinträchtigen.

3 Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Bad Sachsa werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da die in Privatbesitz vorhandenen Parzellen hinreichend Größe und Zuschnitt haben, die eine Bodenordnung gemäß BauGB entbehrlich machen.

3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)

Örtliche Bauvorschriften werden wie im Ursprungsplan nicht festgesetzt.

4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 2.696 m²

davon entfallen auf:

Sonstiges Sondergebiet 2.696 m² = 100,0 %

5 Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Pfaffenberg“ nicht erforderlich, da hier die innere Erschließung über den Eigentümer des Grundstückes erfolgen wird.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

6 Umweltauswirkungen / artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.696 m² und befindet sich im Norden der Kleinstadt Bad Sachsa im Landkreis Göttingen. Die Fläche befindet sich an der Zufahrtsstraße „Pfaffenberg“, welche den Ort in nördlicher Richtung verlässt. An die Straße „Pfaffenberg“ schließt sich die Straße „Eulingswiese“ an, die weiter bergan nach Norden führt und am Ende der Bebauung in einen Forstweg übergeht. Das Plangebiet befindet sich in einem bewaldeten Hangbereich mit locker strukturierter Bebauung, die sich lediglich östlich der Zufahrtsstraßen erstreckt und durch einen hohen Waldanteil geprägt ist.

Das Plangebiet selbst ist aktuell durch eine wenig genutzte Wiesenfläche mit einer Zufahrt, einer Garage und Ablagerungen verschiedener Materialien (Bauschutt, Holz) gekennzeichnet und weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Das Grundstück ist jedoch von allen Seiten von Hecken- und Gehölzstrukturen umgeben. Das Gelände befindet sich an einem nach Süden gerichteten Hang, ist aber insgesamt eben. Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend durch eine lockere Bebauung mit Wohngrundstücken inmitten stark von Gehölzen und Wald geprägter Flächen gekennzeichnet. Es schließen sich unmittelbar an die Bebauung Waldflächen aus Fichtenforst und Laubmischforst an.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind hier auch nicht zu erwarten.

6.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist die ehemals bebaute und derzeit ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Bebauung in Form von vier Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB in verkürzter Form.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung aufgrund von § 13a BauGB handelt. Daher wird für 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes.

6.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2021 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ Stadt Bad Sachsa, Landkreis Göttingen gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB		
Schutzgüter	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Biologische Vielfalt	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x

Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Sonstiges		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie		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
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a Bau GB		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	x	
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf dem ehemals bebauten und derzeit genutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ eine Bebauung mit vier Ferienhäusern und eines Hausmeisterhauses vorbereitet. Dies führt zu einer erneuten Bebauung der bislang als Wohngrundstück genutzten Fläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße „Pfaffenberg“. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an der Erschließungsstraße.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer leichten Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Ferienhäusern ist mit einem leicht zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich der Erschließungsstraße zu rechnen, somit ergibt sich eine wenig erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen derzeit nicht, woran sich auch durch die Planung nichts ändert.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von Ferienhäusern für den Tourismus der Stadt Bad Sachsa und die ruhige Erholung im Harz.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die vormalige und aktuelle Bebauung sowie die aktuelle Nutzung als Wiesenfläche und Lagerplatz geprägt. Das ehemals vorhandene Wohnhaus wurde abgerissen, eine Garage mit Zufahrt ist noch vorhanden. Im Süden erstreckt sich ein breiter Streifen mit verschiedenen Gehölzen und einzelnen sehr großen Bäumen (Rotbuche und Riesen-Mammutbaum). Das Grundstück ist insgesamt von allen Seiten mit Gehölzen umgeben. Auf der Wiesenfläche sind keine Gehölze vorhanden.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bereits eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

6.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (Juni 2021) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2021). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

Gebüsche und Gehölzbestände

Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) – ca. 45 %

Der dichte, schattige Gehölzbestand im Süden des Plangebietes weist einen parkartigen Charakter auf. Prägend sind hier vor allem fremdländische, bzw. nicht standortheimische Arten wie Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Weiß-Tanne (*Abies alba*) und Eibe (*Taxus baccata*). Dazwischen wachsen Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) sowie Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides*). Ergänzt wird die Pflanzung durch Farne und Blütenstauden schattiger Bereiche. Die Pflanzung wurde professionell angelegt und ebenso gepflegt.

Besonders auffallend und prägend sind zwei Starkbäume im Westen des Plangebietes, eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm und ein Riesen-Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,20m.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine weitere, etwas schmalere Hecke aus ähnlichen Arten wie im südlichen Bereich: Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Ginster (*Cytisus spec.*) und Eibe (*Taxus baccata*)

Grünland

Artenarmes Intensivgrünland (GI) – ca. 50%

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch eine Wiesenfläche gekennzeichnet, die relativ artenarm ist und dennoch extensiv genutzt wird. Auffällig ist die Dominanz von *Lolium perenne*, daneben kommen weitere Gräser wie *Poa pratensis* und *Arrhenatherum elatius* vor. Blütenpflanzen sind nur wenige

vorhanden: *Trifolium repens*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus repens*, *Matricaria chamomilla*, *Vicia sativa*, *Leucanthemum vulgare*, *Rumex acetosella* und *Hieracium aurantiacum*.

Bebaute und versiegelte Flächen

Weg (OVW) und Sonstiges Bauwerk (OYS) – ca. 5%

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine mit Betonpflaster versehene Zufahrt zu der noch vorhandenen Garage.

Die Garage im Norden des Plangebietes stellt das einzige Gebäude dar.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Grundstückes am Rand der bebauten Ortslage von Bad Sachsa und dessen Nutzung ist die Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Ferienhäusern und Zufahrten. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

6.6 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der anthropogenen Nutzung derzeit gering. Nur wenige, allgemein häufige Arten der Gärten und Siedlungsbereiche kommen auf diesen Flächen vor. Durch die geplante Errichtung der Ferienhäuser kommt es zunächst zur Beendigung der extensiven Nutzung und zur Beseitigung eines großen Teils des vorhandenen Gehölzbestandes. Nach Abschluss der Gartengestaltung ist durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden auf den nicht bebauten und versiegelten Flächen von einer ähnlichen biologischen Diversität auszugehen, wie dies aktuell der Fall ist. Die Bebauung und Versiegelung führt jedoch zu einer deutlichen Reduzierung der Wuchsflächen für Pflanzen und damit auch des Lebensraumangebots für Tiere.

6.7 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Norden der hier überwiegend von Fichten- und Laubmischforsten geprägten Ortslage von Bad Sachsa. In die Waldflächen eingestreut befinden sich mehrere Wohngrundstücke. Die Siedlung greift somit in den Waldbereich hinein. Das Grundstück erstreckt sich auf einer weitgehend ebenen Fläche in einer Höhe von ca. 414m an der nach Norden hangaufwärts verlaufenden Straße „Pfaffenberg“.

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Rotliegend-Porphyrkonglomerat. Porphyrit ist ein grobkörniges, vulkanisches Gestein, Konglomerate sind eine aus mindestens 50 % gerundeten Komponenten (Kies oder Geröll) zusammengefügte Gesteinsmasse (NIBIS Kartenserver 2019, Wikipedia).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich Braunerde-Böden. Diese Böden sind im Harz und dessen Randbereichen, wie auch in vielen weiteren Regionen Mitteleuropas weit verbreitet. Braunerdeböden werden je nach Ausgangsmaterial land- und forstwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich.

Die Böden im Plangebiet sind kleinflächig durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer mittleren Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A ist die Bebauung der aktuell weitgehend ungenutzten und ehemals bereits bebauten Fläche mit vier Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erneuten baulichen Nutzung und baulichen Verdichtung von derzeit baulich wenig beeinträchtigten Flächen im Randbereich der Ortslage Bad Sachsa. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden.

Aufgrund der Lage der Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich und die vormalige Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist davon auszugehen, dass die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt bereits verändert ist. Aufgrund der Verdichtung der Bebauung erfolgt eine erstmalige Bebauung und Versiegelung von Freiflächen, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

6.8 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich an einem Hangbereich des Pfaffenberges. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes fließt im Festgestein (Kluft- und Porenwasserleiter). Die Deckschichten sind geringmächtig, das Grundwasser weist einen geringen Flurabstand auf. Es ist dadurch schlecht vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt und weist eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Flächengröße und durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über die geplante Bebauung und Versiegelung hinaus werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

6.9 Schutzgut Klima und Luft

Die Niederschläge liegen im Jahresdurchschnitt bei rund 810 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur liegt um 8,6°C. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Bad Sachsa in einem durch ausgedehnte Waldflächen und den auslaufenden Siedlungsbereich von Bad Sachsa geprägten Gebiet. Das Klima kleinerer Ortslagen ist deutlich durch das Freiland beeinflusst, durch einen guten Austausch geprägt und weist eine ausreichende Feuchtebilanz auf. Eine Überwärmung der bebauten Bereiche innerhalb der Waldflächen ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas. Die Waldflächen fungieren als Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen innerhalb der zukünftigen Garten-/Freiflächen ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet durch den Erhalt von Gehölzbeständen, die festgesetzten Baumpflanzungen und die Neuanlage wieder gut durchgrünt wird. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

6.10 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch Forstflächen aus Fichte und Laubmischbeständen geprägt.

Die bebauten Grundstücke sind durch einen hohen Anteil an Gehölzen und die Umschlossenheit durch Wald-/Forstbestände geprägt. Es handelt sich um eine in den Randbereichen der Stadt Bad Sachsa aufgelockerte Bebauung, die sich in den die Stadt umgebenden Waldflächen auflöst.

Das Landschaftserleben im Plangebiet und dessen Umgebung ist aufgrund der Siedlungsflächen im Wald und die geschlossenen Forstbestände eingeschränkt. Die dichten Waldbestände bieten wenig landschaftsbildwirksame Strukturen. Störende Elemente sind jedoch ebenso nicht vorhanden. Die Ausblicksmöglichkeiten in die umgebende Landschaft sind eingeschränkt.

Bewertung

Die Fläche stellt aufgrund der Bebauung und damit deutlichen anthropogenen Prägung und der forstlichen Nutzung im Umfeld einen Übergangsbereich zwischen Siedlung und bewaldeten Berghängen im Harz dar und besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

Die geplante Bebauung aus vier Ferienhäusern und eines Hausmeisterhauses in eingeschossiger Bauweise passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

6.12 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

6.13 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Bei den Umweltauswirkungen ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen.

Die vorliegende Planung dient der Bebauung einer ehemals mit einem Einfamilienhaus bebauten und derzeit mit einer Garage und einer Zufahrt versehenen und als Teillagerfläche genutzten Wiesenfläche mit randlichen Gehölzbeständen im Randbereich der bebauten Ortslage von Bad Sachsa. Der südliche Teil des Plangebietes ist mit einem dichten Bestand an Gehölzen bewachsen. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als wenig genutzte Wiesenfläche mit Gehölzbeständen sowie mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Die extensive Nutzung würde fortgesetzt, die Wiesenfläche würde bei Aufgabe der Mahd mit Gehölzen zuwachsen oder als selten gemähte Wiesenfläche erhalten bleiben. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise auf das Schutzgut Mensch, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch in Form einer leichten Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Positive Effekte ergeben sich für die Verbesserung des touristischen Angebotes Bad Sachsas durch die Bereitstellung von Ferienhäusern.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Fläche ist durch die ehemalige Bebauung und aktuelle Nutzung eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bislang nicht bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Es wird jedoch eine Fläche genutzt, die bereits durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt ist.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf einer vergleichsweise kleinen Fläche innerhalb ehemals und teilweise aktuell bereits bebauter Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima unwesentlich. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Bepflanzung von Freiflächen (Gartenflächen) mildert die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+
Landschaftsbild	Die Fläche ist für das Landschaftsbild derzeit von mittlerer Bedeutung. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

7 Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)
2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

7.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 2.696 m² eine vergleichsweise kleine Fläche am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Bad Sachsa. Es ist durch einen hohen Gehölz- und Freiflächenanteil in Form dichter Hecken in den Randbereichen und einer Wiesenfläche mit einer Garage und einer Zufahrt sowie mehreren Ablagerungen (Bauschutt, Holz) geprägt. Das Plangebiet grenzt im Westen an der Straße „Pfaffenberg“ und wird hierüber erschlossen.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist geprägt durch Fichten- und Laubmischforsten sowie darin eingestreuten Einfamilienhausgrundstücken mit einem insgesamt hohen Gehölzanteil. Der Anteil der bebauten Flächen im Umfeld ist gering. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Grün- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke und Zilpzalp. Als Nahrungsgäste sind Hausrotschwanz, Grünfink, Stieglitz und Haussperling zu erwarten.

Alte Bäume mit Höhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten. Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die

Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A werden bestehende Gehölzbestände zu einem großen Teil beseitigt. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03. - 30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Garten-Freiflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des vorhandenen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.

7.3 Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Pfaffenberg“ ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“.

Da sich das Plangebiet im randlichen Siedlungsbereich von Bad Sachsa befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sollte geprüft werden, inwieweit die vorhandenen, überwiegend gut ausgeprägten Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes erhalten werden können. Insbesondere die beiden Starkbäume im Westen des Plangebietes sollten erhalten werden.

Bei der Auswahl der Pflanzen für die Gestaltung der Freiflächen um die geplanten Ferienhäuser sollte auf heimische und standorttypische Pflanzenarten zurückgegriffen werden, da diese für die heimische Fauna (insbesondere Insekten und Vögel) Nahrungsmöglichkeiten bieten. Auch die Ausbringung von Nistkästen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen) an den neu zu errichteten Gebäuden ist zu empfehlen. Außerdem ist auch die Schaffung von Schlafplätzen für Fledermäuse an den Gebäuden eine Maßnahme, die aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten

ist. In Anbetracht des stetig steigenden Lebensraumverlustes vieler Arten (insbesondere Stichwort Insektensterben) erscheint es wichtig und zielführend, im Siedlungsraum und insbesondere auch im Rahmen der Bauleitplanung, geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

8 Übersicht wesentlicher Rechtsgrundlagen

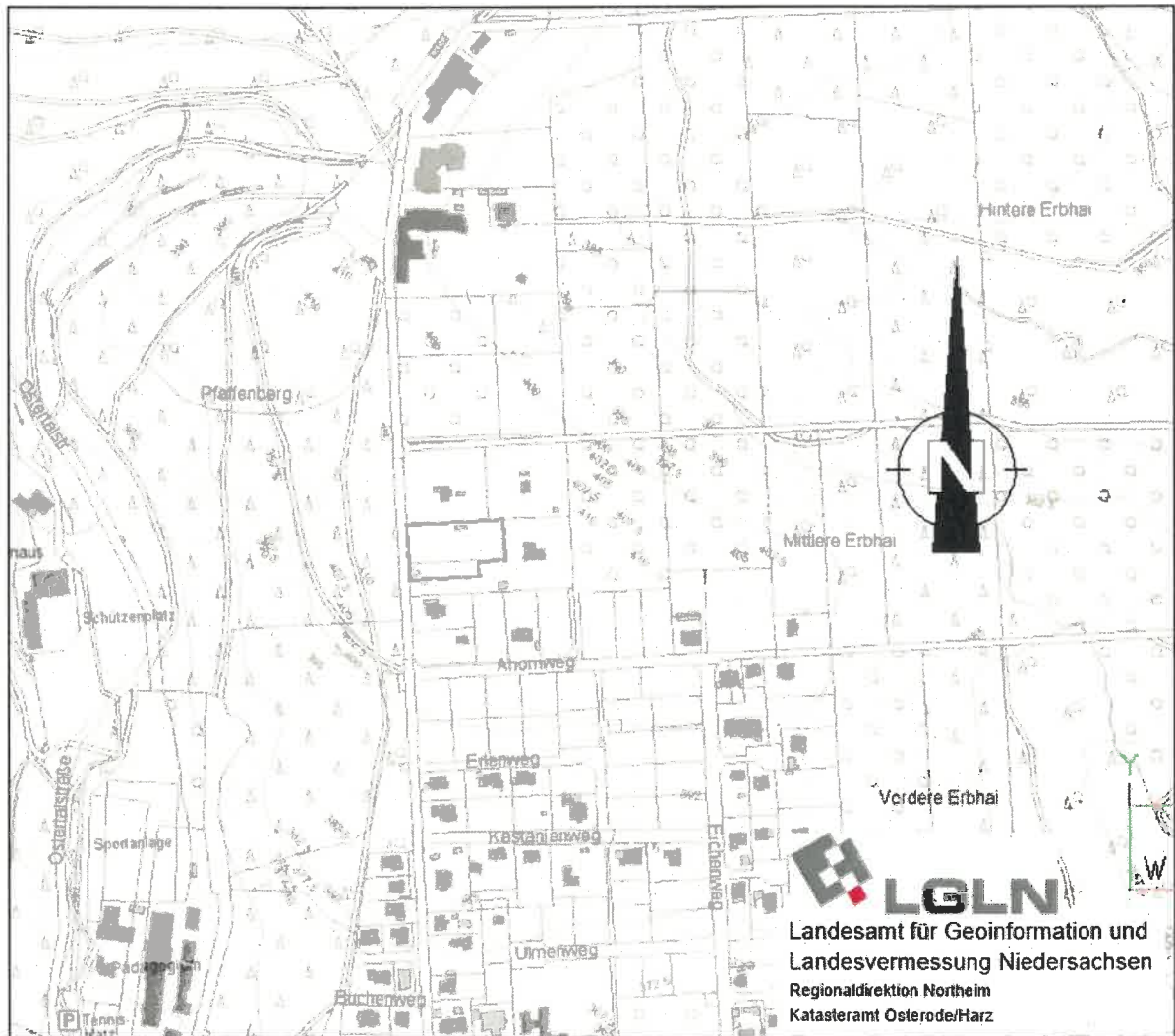
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch I 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- NAG BNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (GVBl. Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104) mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
- GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) m 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18. Juli 2017; (BGBl. I S. 2771, 2773) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1970): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 100 Halberstadt. In: Geographische Landesaufnahme 1:200.000 – Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Bonn
- V. DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021 – Naturschutz Landschaftspfll. Niedersachs. Heft A/4, 337 Seiten

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Bad Sachsa

Landkreis Göttingen

(gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB)



Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: Conterra@t-online.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Verfahrensstand: Rechtsplan

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Bad Sachsa

Landkreis Göttingen

(gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB)

1 Rechtsgrundlage (Literatur- und Grundlagenverzeichnis)

Die Erarbeitung der Berichtigung basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV),
- Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Bad Sachsa und
- 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa.

2 Bebauungsplanänderung

Das Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom bis zum Die gemäß § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

In seiner Sitzung am..... hat der Rat der Stadt Bad Sachsa die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Das Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ist die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa in Kraft getreten.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am beschlossen den Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa an die Festsetzungen der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa anzupassen.

Der Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist identisch mit dem Sondergebiet im Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa.

Begründung

Da die neue städtebauliche Konzeption hinsichtlich des Neubaus von vier Ferienhäusern und einem Hausmeisterhaus eines „Parkdecks“ und somit die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Bad Sachsa entwickelt werden

kann, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB nicht möglich. Aus vorgenanntem Grund ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB erforderlich.

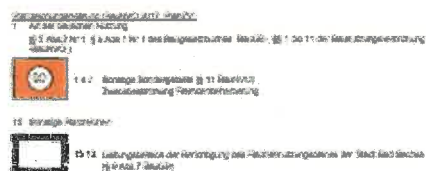
In der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa ist als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Um das Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB einzuhalten wird in der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „Fremdenbeherbergung“ dargestellt. Weitere Aussagen zu dem Anlass und den Zielen des Gesamtprojektes sind der Begründung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4A „Pfaffenberg“ der Stadt Bad Sachsa zu entnehmen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet vor.

4 Verfahrenrechtliche Anmerkung

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Planzeichnung



Bad Sachsa, den

Dienstsiegel

.....
Bürgermeister