

**STADT BAD SACHSA**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Az.: **61 26 46/01**

Bad Sachsa, 20. November 2014

## **R A T S V O R L A G E**

**Drucksache Nr. 26/14 zu TOP 15.**

über den

|                                     |                                   |   |                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bau-, Friedhofs- und Feuerschutz- | - | Sitzung vom 01.12.2014, TOP 5 |
| <input type="checkbox"/>            | ausschuss                         |   |                               |
| <input type="checkbox"/>            | Finanz- und Wirtschaftsausschuss  | - | Sitzung vom . .2014, TOP      |
| <input type="checkbox"/>            | Jugend-, Schul-, Kultur-,         |   |                               |
|                                     | Sport- und Sozialausschuss        | - | Sitzung vom . .2014, TOP      |
| <input type="checkbox"/>            | Stadtentwicklungs-, Tourismus-    |   |                               |
|                                     | und Sanierungsausschuss           | - | Sitzung vom . .2014, TOP      |
| <input type="checkbox"/>            | Umwelt-, Forst-, Verkehrs- und    |   |                               |
|                                     | Energieausschuss                  | - | Sitzung vom . .2014, TOP      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Verwaltungsausschuss              | - | Sitzung vom . .2014, TOP      |

Betreff

**Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB**

1. Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
4. Durchführung der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift 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 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB.

### **Begründung:**

Das bisherige Konzept, das ehemalige Krankenhausgelände „Borntal“ einer Nutzung als Campingplatz und Freizeitwohnen zuzuführen, konnte in den letzten 10 Jahren nicht oder nur teilweise realisiert werden. Durch das Brachfallen und der damit verbundenen Verwahrlosung großer Teile des Geländes trat ein städtebaulicher Missstand ein, der dringend Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht. Aufgrund konkreter Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen eines Vorhabenträgers, auf dem Gelände ein Ferienhausgebiet zu errichten, soll durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ sowie der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden. Aufgrund der Eilbedürftigkeit des Vorhabens soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege einer 2. Berichtigung angepasst werden.

Als umweltbezogene Informationen für das Planverfahren sind erforderlich und zurzeit verfügbar:

- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa,
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008,
- Regionales Raumordnungsprogramm 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa,
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa,
- Stellungnahmen der Fachbehörden in dem Planverfahren zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa,
- wirksamer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- Stellungnahmen der Fachbehörden in dem Planverfahren zur Aufstellung der wirksamen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planunterlagen bestehen aus:

- Übersichtsplan
- Luftbildern
- Bebauungsentwurf
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa
- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa
- 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

### **Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht:**

#### **12. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Art der baulichen Nutzung Sondergebiete (So); hier: die der Erholung dienen gemäß § 1 (2) Nr. 10 BauNVO. Diese Darstellung wurde aus funktionalen Gründen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, in die Gebiete „Campingplatz“, „Gastronomie“ und „Wochenendplätze“ untergliedert.

### **Bebauungsplan Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa:**

Art der baulichen Nutzung Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO; hier: „Campingplatz und Freizeitwohnen“ (auch entsprechend der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gegliedert).

Die „**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**“ gemäß UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Im Borntal“ der Stadt Bad Sachsa begründet werden. Aufgrund dieser Tatsache ist abzuleiten, dass bei der Realisierung der Planung mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und somit keine UVP-Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht für das Vorhaben besteht.

Da im vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.00 m<sup>2</sup> (maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,336 = ca. 19.956 m<sup>2</sup>) nicht überschritten wird, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ der Stadt Bad Sachsa planungsrechtlich gemäß **§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB** zu beurteilen.

Die Bedingungen gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit und der maximal zulässigen Grundfläche sind erfüllt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden von einer

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

#### **Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan:**

Art der baulichen Nutzung „**Sonderbauflächen (S) mit der Zweckbestimmung Erholung**“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO.

### **Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“**

Die Festsetzungen wurden mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises Osterode am Harz abgestimmt.

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

Folgende Nutzungsarten sind vorgesehen:

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

- PKW-Stellplätze, Zuwegungen und weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Gästerezeption,
- Schank- und Speisewirtschaft,
- Werbeanlagen, ausgenommen für Fremdwerbung,
- zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes dienende Läden und Kioske sowie
- Versammlungs- bzw. Veranstaltungshalle.

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

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

### **Städtebauliche Werte**

Größe des Geltungsbereiches: ca. 62.740 m<sup>2</sup>

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) ca. 59.392 m<sup>2</sup> = 94,7 %

davon

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Flächen gem. § 9 (1) 25 BauGB | 13.002 m <sup>2</sup> = 20,7 % |
| bebaubare Flächen GRZ 0,366   | 19.956 m <sup>2</sup> = 31,8 % |
| nicht bebaubare Flächen       | 26.434 m <sup>2</sup> = 42,2 % |
| Wasserflächen (Teiche)        | 2.938 m <sup>2</sup> = 4,9 %   |
| Wasserflächen (Bachlauf)      | 410 m <sup>2</sup> = 0,7 %     |

### **Städtebauliches Konzept**

Der vorhandene Gebäudebestand soll erhalten werden (außer „Schwesternwohnheim“ und „Krankenhausneubau“). Einrichtung einer Gedenkstätte für die Kinder aus den Familien der Attentäter vom 20. Juli 1944 im Kinderheim „Borntal“.

Es wird von einer Bebauung im Änderungsgebiet mit ca. 80 neuen Ferienhäusern als Einzelhäuser in offener Bauweise und mit einer jeweiligen Grundfläche bis 100 qm ausgegangen. Bei durchschnittlich ca. 8 Betten je Ferienhaus werden insgesamt ca. 640 neue Betten (vorher ca. 590) geplant. Die Bettenkapazität der vorgesehenen Ferienwohnungen in den bestehenden Gebäuden wird auf ca. 100 Betten (etwa wie bisher) geschätzt.

Es sind umfangreiche naturnahe Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Anlage von 2 Teichen vorgesehen.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

#### **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet**

Zur optimalen Nutzung des Sondergebietes (Bündelung der Nutzungen) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,336 festgesetzt. Aus Gründen der Rechtsklarheit und –sicherheit wurde die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ausgeschlossen.

#### **Grundflächen der baulichen Anlagen**

Um aus gestalterischen Gründen eine Kleingliedrigkeit in dem Ferienhausgebiet zu erreichen, wurden die Grundflächen für die Ferienhäuser und Terrassen verbindlich festgesetzt. Ferienhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig. Die Terrassen sind auf die Größe von 20 m<sup>2</sup> beschränkt und müssen unmittelbar an die Gebäude angrenzen. Bestehende Gebäude und das Empfangsgebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### Garagen und Carports

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

#### Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (hier: Firsthöhe 7,50 m für die Ferienhäuser und 10,00 m für das Empfangsgebäude) sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden

#### Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren wurde die Höhe der Werbeanlagen auf 5,00 m begrenzt.

#### Offene Bauweise

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

#### Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift wurden in Anlehnung an historische Gestaltungselemente gewählt. Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Einfriedungen.

#### Erschließung (unverschmutztes Oberflächenwasser)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachentwässerung) soll über die neuen Teiche „abgepuffert“ abgeleitet werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Wegen, Einstellplätzen und Terrassen soll in den Rasenflächen versickern.

#### Grünordnungsplan (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

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

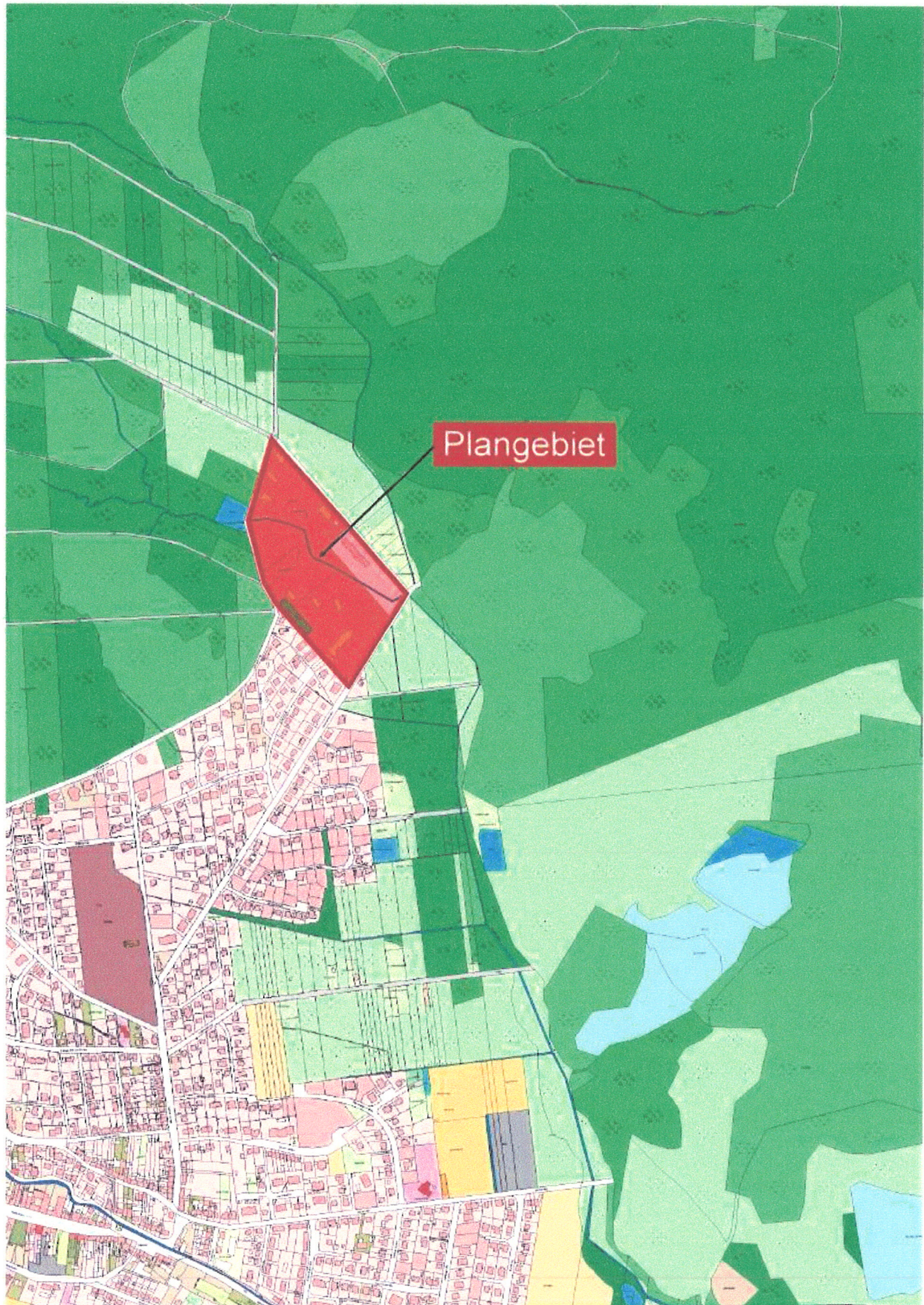
Die o. a. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat deutlich gemacht, dass auf Grund der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ festgesetzten Maßnahmen und der vorliegenden tatsächlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.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

In Vertretung  
  
Weick  
Stadtoberamtsrat

Anlage

# Übersichtsplan

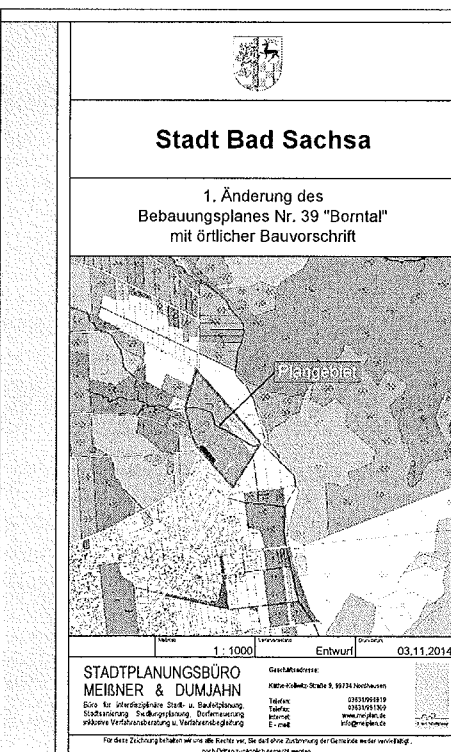
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Borntal"



# Bebauungsentwurf

0 5 10 15 20 25 50 75 m  
Maßstab im Original 1:1000





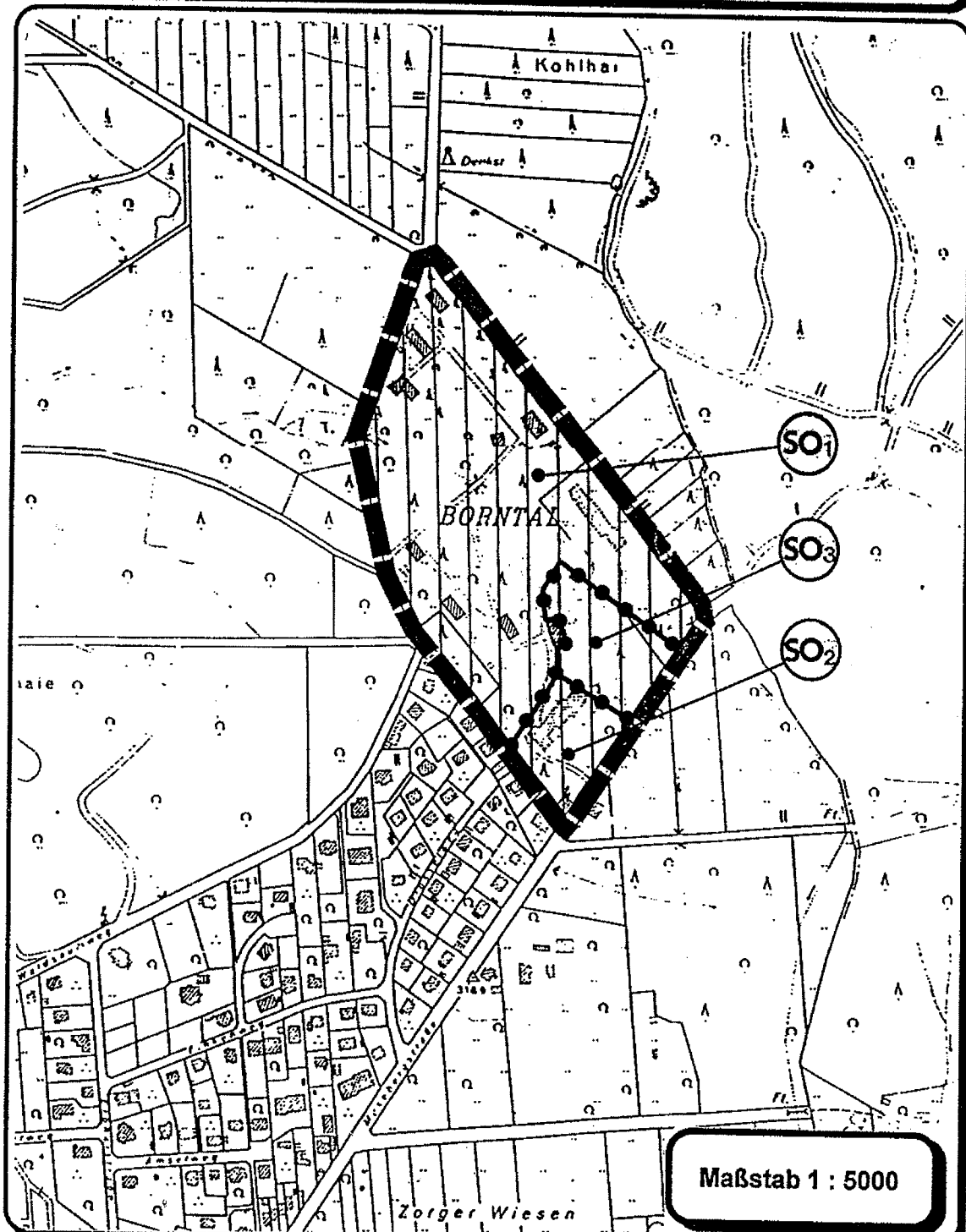
# Gründordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Borntal" - Planung -

|                                                                                                                                                                             |          |          |          |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|--------|------------|
| Plan:                                                                                                                                                                       | Maßstab: | 1 : 1000 | Entwurf: | Datum: | 03.11.2014 |
| STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DUMJAHN                                                                                                                                         |          |          |          |        |            |
| Käthe-Kollwitz-Straße 9, 89734 Nordhausen                                                                                                                                   |          |          |          |        |            |
| Telefon: 03631/950919 - Telefax: 03631/961300 - Internet: <a href="http://www.meiplan.de">www.meiplan.de</a> - E-mail: <a href="mailto:info@meiplan.de">info@meiplan.de</a> |          |          |          |        |            |
| Für diese Zeichnung behält wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.                     |          |          |          |        |            |

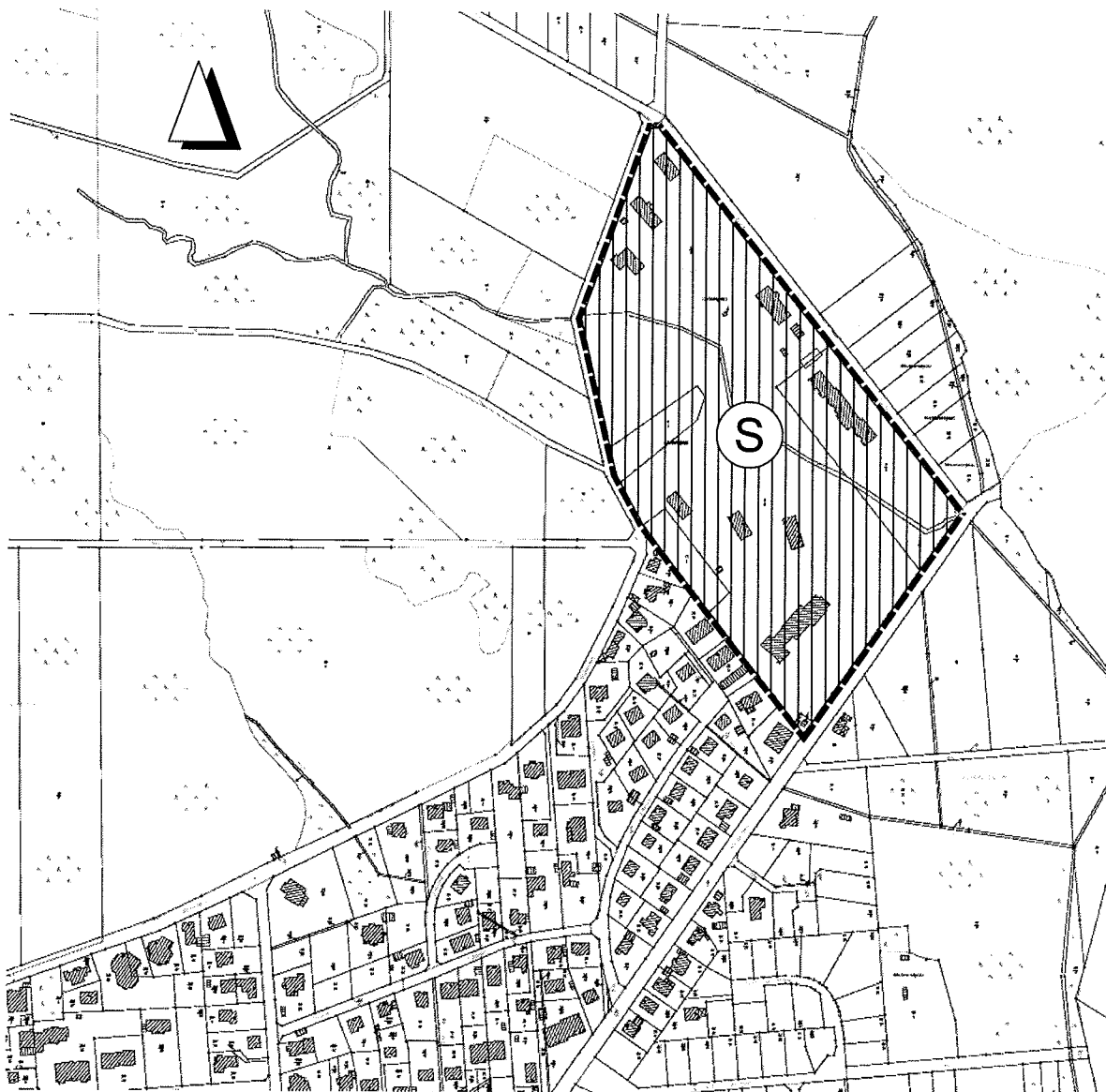


|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Bebaubare Flächen (Nr. 13a)   |                       |
| Versiegelte Flächen / Gebäude |                       |
| GRZ 0,336 gem. § 19 BauNVO    | 19.956 m <sup>2</sup> |
| Scherrasen (Nr. 12.1.2)       | 21.100 m <sup>2</sup> |
| Restfläche (Nr. 12.11.6)      |                       |
| Nicht überbaubar              | 5.334 m <sup>2</sup>  |

**Fassung der 12. Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Bad Sachsa**



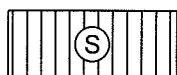
**Planausschnitt ist genordet**



#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)



Sonderbauflächen (Zweckbestimmung "Erholung")  
§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des Änderungsgebietes

## 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa

Maßstab

1 : 5000

Druckdatum:

Oktober 2014

**STADTPLANUNGSBÜRO MEßNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919 - Telefax: 03631/981300 - Internet: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de) - E-mail: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)



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