

V o r l a g e

**für den Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss
zu TOP 6.**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Sachsa hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa beschlossen und das gesetzlich erforderliche Planverfahren damit eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 11.09.2015 ortüblich bekannt gemacht.

Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum 28.08.2015 aufgefordert.

Die von dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa berührten Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.08.2015 aufgefordert.

Die Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 11.09.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osterode am Harz. Der Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung wurde zum Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 25.09.2015 bis einschließlich 09.10.2015 im Bauamt der Stadt Bad Sachsa zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während der Darlegungsfrist bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die im Rahmen der vorgenannten Beteiligungen fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 60 bis 79 detailliert **einschließlich Abwägungsvorschlag** dargestellt.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise kann nunmehr der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gefasst werden.

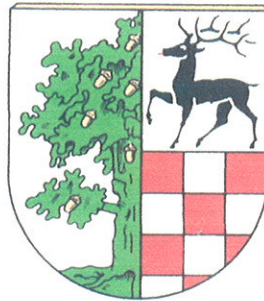
Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa und der Begründung zu und beschließt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umweltinformationen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

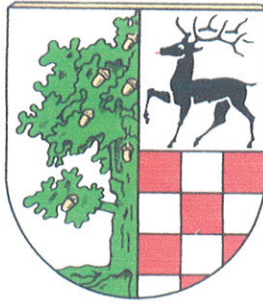
Anlage





Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa

Verfahrensstand: Entwurf
Oktober 2015



Stadt Bad Sachsa

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

Verfahrensstand: Entwurf
Oktober 2015

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

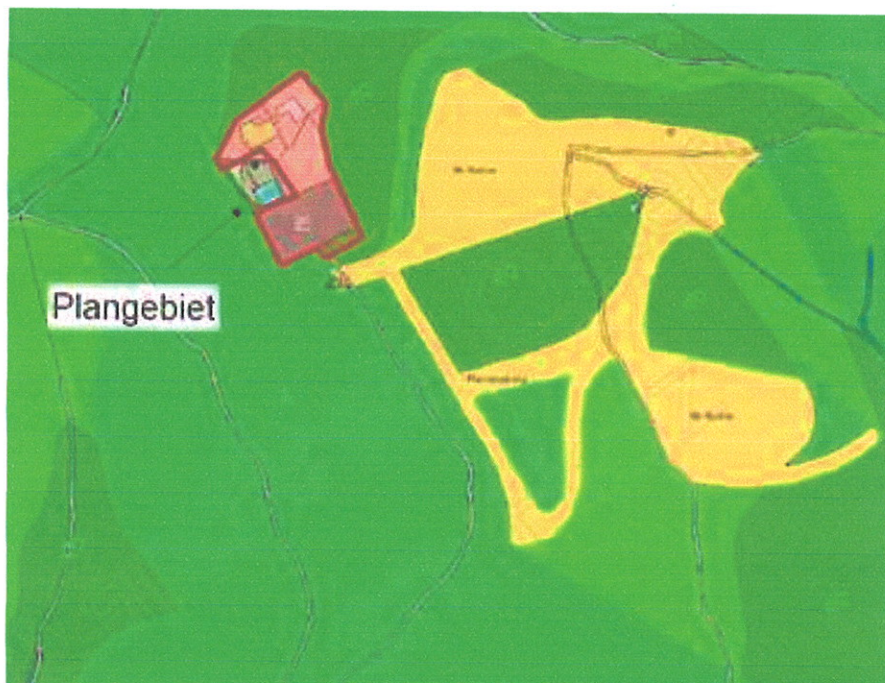
1. Inhaltsverzeichnis der Begründung

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis der Begründung	2
2. Allgemeiner Teil der Begründung	6
2.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis	6
2.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	7
2.3. Bebauungsplangebiet	7
2.4. Vorbemerkungen und Planungsanlass	7
2.5. Öffentliches Interesse	8
2.6. Angaben zur Stadt Bad Sachsa	8
2.7. Angaben zum Ravensberg	9
2.8. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	11
2.8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	11
2.8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
2.8.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
2.8.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	13
2.8.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa	14
2.8.6. Städtebauliche Rahmenpläne	14
2.8.7. Landschaftsschutzgebiet	15
2.8.8. Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage	15
2.8.9. Sonstige Nutzungsregelungen	16
2.8.10. Planungen benachbarter Gemeinden	16
2.8.11. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	16
2.8.12. Fachplanungen	16
2.9. Verkehrliche Erschließung	16
2.10. Ver- und Entsorgung (Technische Erschließung)	17
2.10.1. Wassertechnische Erschließung	17
2.10.2. Elektrische Energieversorgung	17
2.10.3. Gasversorgung	17
2.10.4. Kommunikationsmedien	17
2.10.5. Kampfmittelbeseitigung	17
2.10.6. Altablagerungen, Bodenkontaminationen	18
2.10.7. Abfallwirtschaft	19
2.10.8. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	19
2.11. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	19
2.11.1. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes	19
2.11.2. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes	20
2.11.3. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
2.12. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen	21
3. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	21
3.1. Vorbemerkung	21
3.2. Art der baulichen Nutzung	21
3.3. Maß der baulichen Nutzung	22
3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23

3.5.	Verkehrsflächen	24
3.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	24
3.7.	Flächen für Wald	25
3.8.	Sonstige Planzeichen	26
3.9.	Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung)	26
3.10.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	26
3.11.	Informelle Darstellungen	26
3.12.	Hinweise zum Planvollzug	26
3.13.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	27
4.	Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB	28
4.1.	Einleitung	28
4.2.	Begriff der „Erheblichkeit“	29
4.3.	Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren	29
4.4.	Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG und NUVPG	30
4.5.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes	30
4.6.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	32
4.7.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	32
4.8.	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	33
4.9.	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	33
4.9.1.	Bewertungsmethode	33
4.9.2.	Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit	34
4.9.3.	Biotoptypenübersicht (Bestand)	35
4.9.4.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“	36
4.9.5.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	36
4.9.6.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“	39
4.9.7.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“	39
4.9.8.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“	39
4.9.9.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“	39
4.9.10.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	39
4.9.11.	Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum	40
4.9.12.	Biotoptypenübersicht (Planung)	41
4.9.13.	Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung	42
4.9.14.	Betroffenheit des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung	42
4.9.15.	Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung	44
4.9.16.	Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung	45
4.9.17.	Betroffenheit des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung	45
4.9.18.	Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung	46
4.9.19.	Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung	46
4.9.20.	Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	46
4.9.21.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)	46
4.9.22.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	47
4.9.23.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	48
4.9.24.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung	49
4.10.	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	49
4.11.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
4.12.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
4.13.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
4.13.1.	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes	50
4.13.2.	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs	50
4.14.	Zusätzliche Angaben	50
4.14.1.	Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und der Methodik	50
4.14.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	51
4.14.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	51
4.15.	Themenkarten zum Umweltbericht	52
4.16.	Allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 zum BauGB	52
5.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	52
5.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	52
5.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
5.2.1.	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	53
5.2.2.	Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	54

5.2.3.	Ausgleichsmaßnahmen	55
5.2.4.	Ökologische Bilanzierung	55
5.2.5.	Kompensationsberechnung gem. RdErl d. ML. V. 2.1.2013–406-64002-136 (Nds.MBl. S. 35)	58
6.	Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB.....	59
7.	Abwägung.....	60
8.	Gefasste Beschlüsse.....	79

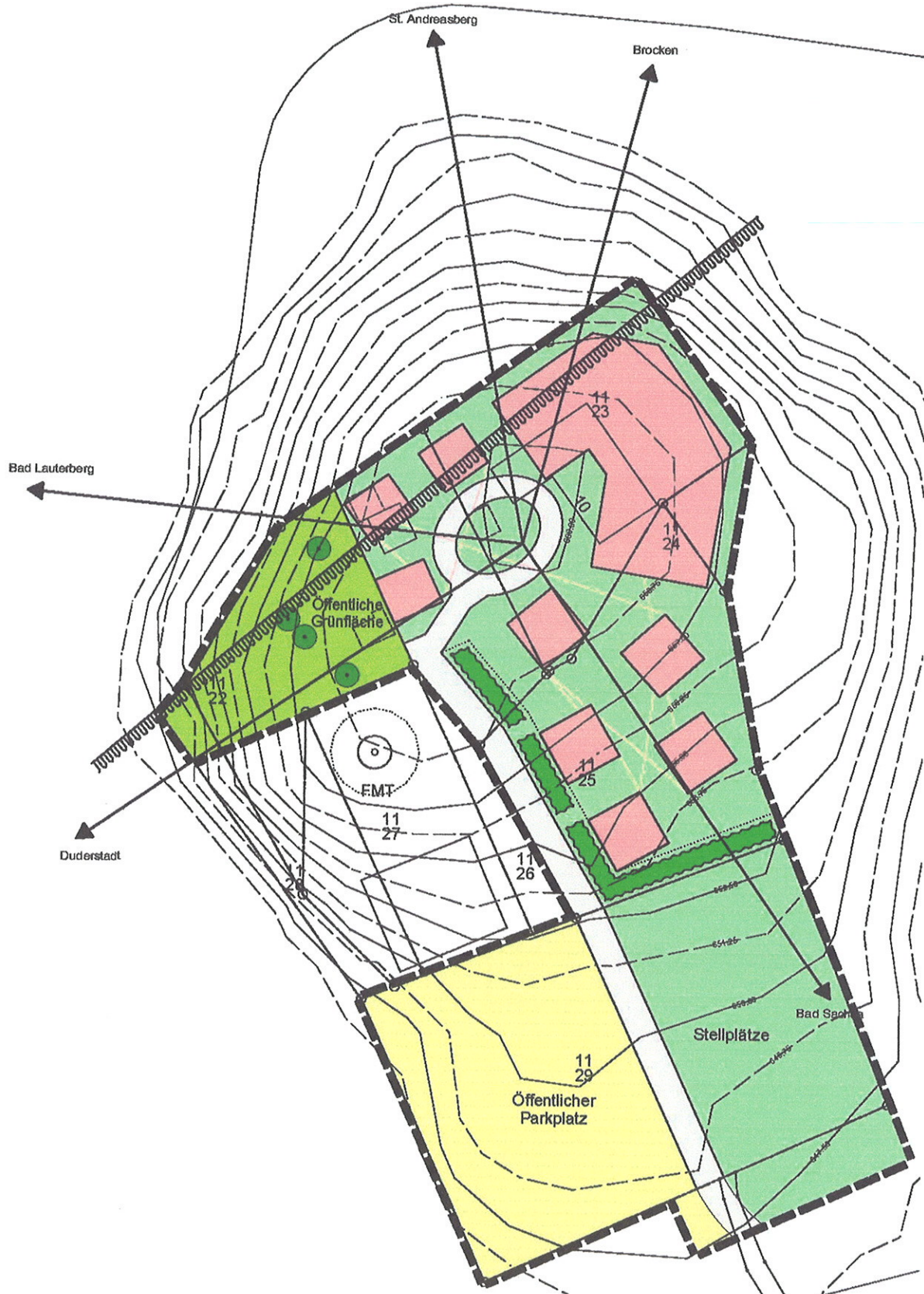
Übersichtsplan



Luftbild mit Höhenschichtlinien



Bebauungsentwurf



2. Allgemeiner Teil der Begründung

2.1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

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

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

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

2.2. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

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

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

Das Planwerk besteht aus:

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

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

2.3. Bebauungsplangebiet

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

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

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

2.4. Vorbemerkungen und Planungsanlass

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

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

Um sich in dem Segment des Tourismus zu behaupten und konkurrenzfähig zu sein sowie der Entwicklung gerecht zu werden und die wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus in Bad Sachsa nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen zu stellen. Dabei ist es notwendig, dass in die Entscheidungen die Zeitströmungen und kulturellen Prägungen in Abhängigkeit der Erwartungen, Bedürfnisse und Motive berücksichtigt werden.

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

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

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes eines „Berghotels“ auf Grund des vorliegenden Planungsrechtes nicht möglich ist und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB in dem Plangebiet nachhaltig zu sichern, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium eines Bebauungsplanes, der den Intentionen der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht, das hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Auch wird seitens der Stadt Bad Sachsa es aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als erforderlich angesehen, den betroffenen Bereich nach dem zurzeit verbindlichen Bauplanungsrecht zu sichern.

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

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

2.5. Öffentliches Interesse

Die Verwaltung besitzt einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung, ob Belange des öffentlichen Interesses berührt werden oder nicht. Es kommt insbesondere darauf an, ob eine bestimmte Situation auch die Allgemeinheit oder Öffentlichkeit betreffen kann.

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

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

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

2.6. Angaben zur Stadt Bad Sachsa

Lage im Raum

Bundesland: Niedersachsen
Landkreis: Osterode am Harz

Die Stadt Bad Sachsa besteht aus vier Ortsteilen und liegt in Niedersachsen am Südrand des Harz im Landkreis Osterode am Harz, etwa 50 km östlich von Göttingen. Die Einwohnerzahl beträgt rund 7.392 Einwohner (Stand: 31.12.2013) auf einer Fläche von 33,13 km². Damit beträgt die Bevölkerungsdichte 223 Einwohner je km². Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort. Er wird von der Uffe durchflossen; in der Nähe des Ortskerns liegt der künstlich angelegte Schmelzteich. Die höchste Erhebung im näheren Umfeld ist der Ravensberg mit 660 m ü. NN nördlich des Stadtzentrums.

2.7. Angaben zum Ravensberg

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

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

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

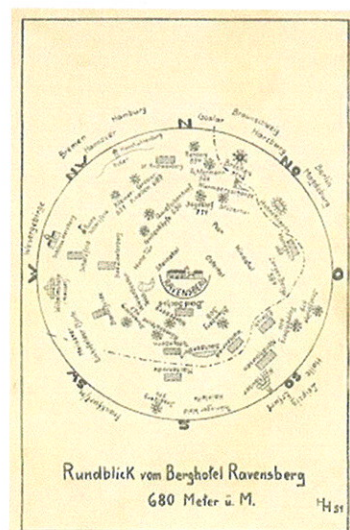
Die natürlichen Rahmenbedingungen werden genutzt, um durch den Berghof, das Skistadion, der Rodelbahnen, dem Loipennetz und den markierten Wanderwegen mit dem Harzer Baudensteig den Ravensberg noch attraktiver für den Besucher zu gestalten. Auch der am Fuß des Ravensberges gelegene Märchengrund sowie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

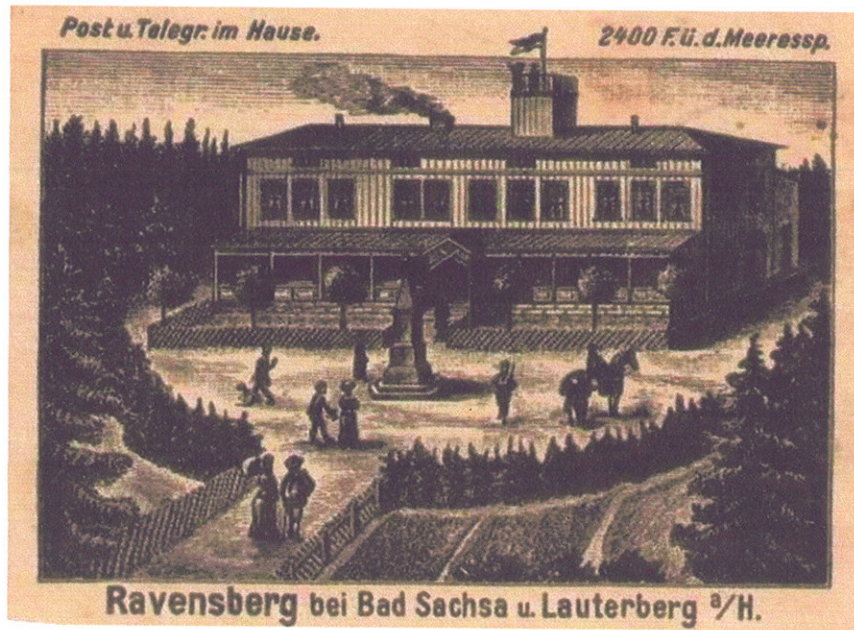
Da der Ravensberg der einzige befahrbare Aussichts- und Alpinskiberg im Harz ist (auf den Ravensberg führt von Bad Sachsa aus eine bequeme Straße), ist der Ravensberg für Wanderer, Wintersportler, Besucher des Berghofes, Naturliebhaber etc. als Basis für die jeweiligen Unternehmungen schnell und problemlos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

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

Entwicklung der gastronomischen Einrichtungen auf dem Ravensberg

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

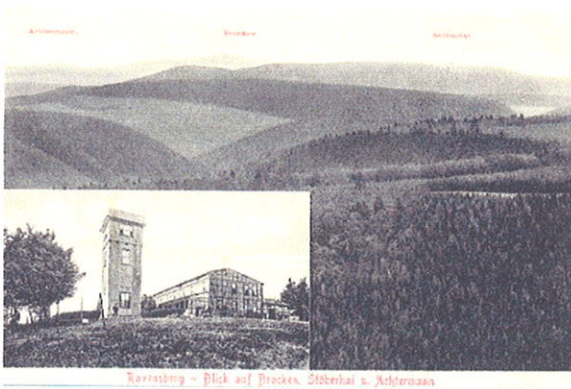


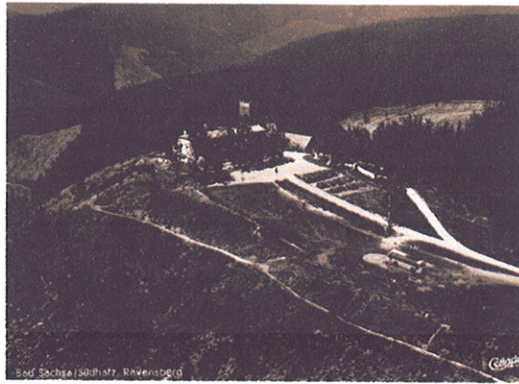


1895



1913





1956



1970



1973

2.8. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

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

2.8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des Landkreises Osterode am Harz liegt die Stadt Bad Sachsa im ländlichen Raum und ist in der zentralörtlichen Gliederung als „Grundzentrum“ mit den besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

The map shows the Ravensberg ski resort area. Key features include:

- Ravensberg**: The central ski area, marked with a large 'R' and 'S'.
- Hotel- und Fernmeldeanlagen**: Located near the center of the map.
- Ski-Stadion**: A circular area marked with a '1'.
- Sprungschanze**: A ski jump area marked with a '2'.
- Dreherstein**: A landmark near the top right.
- Ammenbuche**: A landmark near the top right.
- Rodelbahn**: A bobsled run near the top right.
- Swenhilde-Buche**: A landmark near the bottom left.
- 18 Tannen**: A landmark near the center left.
- 26**: A landmark near the bottom right.
- 39**: A landmark near the bottom left.
- 32**: A landmark near the bottom center.

The map also shows various roads, trails, and forest areas. The Ravensberg area is marked with a large 'R' and 'S'.

2.8.4. Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osterode am Harz 1998

Maßnahmen- und Entwicklungsplan 1998 (Südostteil)

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

Landschaftsschutzgebiet LSG OHA 10

Nr. 5.3.3 Forstwirtschaft

Laubwald erhalten / entwickeln bzw. Nadelholzbestände umwandeln in standortheimische Laubwaldtypen

Themenkarten

Karte 1 Naturräumliche Gliederung

Aussage: Wiedabergland

Karte 2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Aussage: Nr. 7 Hainsimsen-Buchenwald

Karte 3 Regionale Landschaftseinheiten

Aussage: HO Berge, Hochflächen und Täler des Oberharzes

Karte 4 Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Aussage: Keine

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

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

Karte 6 Abgedeckte Geologische Übersichtskarte

Aussage: Rotliegend – Rhyolite (Quarzporphyr)

Karte 7 Böden

Aussage: Ertragspotential: gute Waldstandorte

Nutzungsseignung: Forst, Erholung und Naturschutz

Wertstufe: überwiegend I, teilweise II

Karte 8 Erosionsgefährdete Flächen

Aussage: Keine

Karte 9 Grundwasser und Niederschlag

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

Grundwasserneubildung > 200 – 300 mm/a

Niederschlagsmenge im langjährigen Mittel 1100 1200 mm/a

Karte 10 Gewässerstruktur
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 11 Gewässergüte
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 12 Klima / Luft
Aussage: Langjährige mittlere Juli – Temperatur 15° C (mittlerer Oberharz)

Karte 13 Biotopverbundsystem Wald
Aussage: Anzustrebende geschlossene Waldbiotopfläche

Karte 14 Biotopverbundsystem Kalkmagerbiotope
Aussage: Nicht betroffen

Karte 15 Biotopverbundsystem Fließgewässer
Aussage: Nicht direkt betroffen

Karte 16 Biotopverbundsystem Grünlandbereiche
Aussage: Nicht betroffen

Karte 17 Erholung / Freizeit
Aussage: Gebiet für ruhige Erholung

2.8.5. Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Sachsa

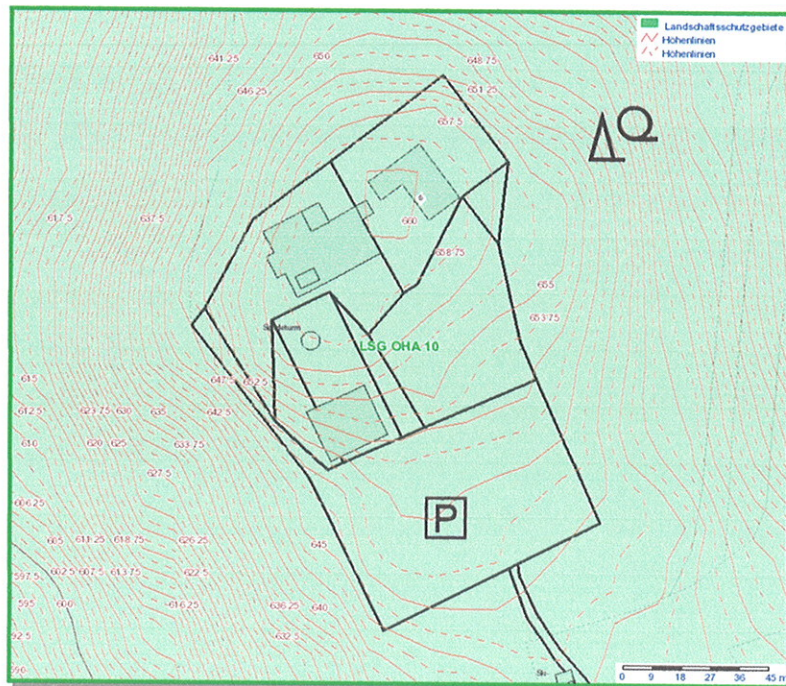
Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Bad Sachsa nicht vor

2.8.6. Städtebauliche Rahmenpläne
--

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

2.8.7. Landschaftsschutzgebiet

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



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

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

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

2.8.8. Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage

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

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

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

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

2.8.9. Sonstige Nutzungsregelungen

Sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet nicht.

2.8.10. Planungen benachbarter Gemeinden

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

2.8.11. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Konflikte mit anderen Bebauungsplangebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

2.8.12. Fachplanungen

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

2.9. Verkehrliche Erschließung

Schienenverkehr

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

Öffentlicher Nahverkehr

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

Straßenverkehr

Bad Sachsa hat eine Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Auf den Ravensberg führt die am Pädagogium Bad Sachsa auf etwa 350 m Höhe beginnende und etwa 3,5 km lange „Ravensbergstraße“, zu der man durch Bad Sachsa und vorbei am dortigen Kurpark fahrend gelangt und die dann durch Waldgebiete bis auf die Bergkuppe führt. Auch kann der Ravensberg verkehrlich über den „Katzenstein“ erreicht werden.

Ruhender Verkehr

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

2.10. Ver- und Entsorgung (Technische Erschließung)

Allgemeines

Die aufwendige neue Erschließung des Plangebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien soll durch bedarfsgerechte Erweiterung und Anschluss an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens ist sicherzustellen, wobei trotz der Entfernung von der bebauten Ortslage die gleichen Anforderungen an die Erschließung gestellt werden, wie in einem innerstädtischen Baugebiet. Außerdem sind die Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserschutzgebietes zu erstellen.

Die erforderlichen Erschließungsplanungen sollen bei der Realisierung der vorliegenden Planung in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den zuständigen Fachbehörden erarbeitet werden.

2.10.1. Wassertechnische Erschließung

Schmutzwasser

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

Oberflächenwasser

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

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

Wasserversorgung

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

Vorbeugender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für das Hotel laut DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) sicherzustellen.

2.10.2. Elektrische Energieversorgung

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

2.10.3. Gasversorgung

Das Plangebiet ist mit einer neuen Leitung an das Gasleitungsnetz im Stadtgebiet anzuschließen.

2.10.4. Kommunikationsmedien

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz im Stadtgebiet angeschlossen.

2.10.5. Kampfmittelbeseitigung

Eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich ist zurzeit nicht bekannt.

2.10.6. Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altlasten

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

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

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

Schwermetallsituation

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

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

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

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

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

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

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

2.10.7. Abfallwirtschaft

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

2.10.8. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Allgemein

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

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtmaßnahme soll von einem Vorhabenträger finanziert und durchgeführt werden.

Bodenordnende Maßnahmen gem. BauGB

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

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

2.11.1. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

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

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

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

Da das bestehende Planungsrecht für den Bereich die Umstrukturierung zurzeit nicht zulässt, ist es erforderlich durch die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung kurzfristig, optimal, bedarfs- und funktionsgerecht die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes zu schaffen und somit das Entwicklungspotential des Gebietes zu nutzen. Durch diese wirtschaftsfördernde Maßnahme und der gewählten Vorgehensweise besteht die Möglichkeit das Planungsziel zu erreichen, das heißt, das Gebiet gemäß § 1 (3) BauGB entsprechend der neuen Konzeption städtebaulich zu ordnen und investitionssichere Rahmenbedingungen für eine optimale nachhaltige Entwicklung des Vorhabens (hier: zeitgemäße Berücksichtigung der Bedürfnisse potentieller Touristen) an diesem Standort zu begründen.

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

Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

2.11.2. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes

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

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

2.11.3. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

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

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

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

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

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

Städtebauliches Zielkonzept

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

- Die Erlebbarkeit des Ravensberges für die Öffentlichkeit weiterhin zu sichern,

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

2.12. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen

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

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

3. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

3.1. Vorbemerkung

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

Seitens der Stadt Bad Sachsa ist beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa den Neubau eines „Berghotels“ planungsrechtlich zu begründen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Es wird seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen, dass die nachfolgend gewählten Festsetzungen in dem Bebauungsplan mit der nötigen Rechtssicherheit, Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

In dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wird im vorliegenden Fall das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkannte (OK)) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Die Festsetzungen erfolgten auf Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB.

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Sondergebiet

Zur optimalen Nutzung des Sondergebietes (Bündelung der Nutzungen) und dem Gebot gem. § 1a BauGB (**„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“**) Rechnung zu tragen, wurde die Grundflächenzahl in dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa mit 0,55 (2.607 m²) projektbezogen und unter Berücksichtigung der Minimierung der ökologischen Beeinträchtigungen gewählt festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet soll die Errichtung eines wirtschaftlich zu betreibenden „Berghotels“, das eine bestimmte Mindestgröße haben muss, ermöglicht werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit und -sicherheit wurde die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

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

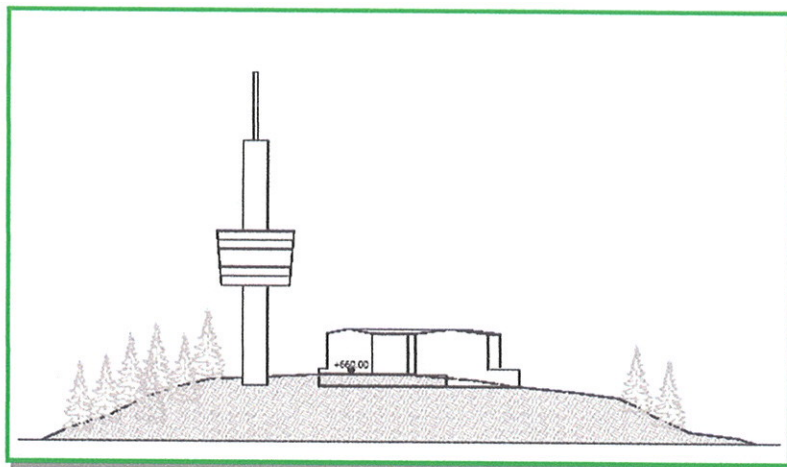
Aus Gründen der Geschlossenheit, der Rechtsklarheit und um die Belange des Wasserrechts ausreichend zu berücksichtigen wurde für die Stellplätze im Sondergebiet die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Grundfläche (GR) als Höchstmaß

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

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

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



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

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

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

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

Die gewählte Höhe der baulichen Anlage wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da durch die topographischen Verhältnisse, des vorhandenen Waldes und den großen Abständen zu den vorhandenen Sichtbeziehungen die visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das geplante „Berghotel“ gegen Null tendieren werden. Das „Berghotel“ wird optisch fast nur eine Nahfeldwirkung entwickeln.

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

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

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

34. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

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

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden flächig mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen. Die Grenze der Überbaubarkeit wird durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl) bestimmt.

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

3.5. Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

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

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

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

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

10 Punkte, die für heimische Gehölze sprechen:

- sie sind an das vorherrschende Klima angepasst und unempfindlich gegen kurzzeitige Wetterextreme, z.B. trockene Sommer oder schneereiche Winter,

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

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

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

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

3.7. Flächen für Wald

Waldflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandfläche, von der 525 m² Waldrandfläche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibende Waldrandfläche wurde im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden in der ökologischen Bilanzierung entsprechend der planungsrechtlichen Bestimmungen (hier: § 1a (3) BauGB) berücksichtigt. Es ist vorgesehen als Ersatzmaßnahme auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 0,3 ha „Fichtenforst“ (1.22 WZF Wertstufe II) in „Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe V) um zu wandeln.

Waldumwandlung

Um die Waldumwandlung ausreichend zu berücksichtigen wurde eine Kompensationsberechnung gem. RdErl d. ML. V. 2.1.2013–406-64002-136 (Nds.MBl. S. 35) vorgenommen. Die Berücksichtigung der daraus resultierenden Kompensationshöhe soll durch Aufforstung und waldbauliche Maßnahmen, in Abstimmung mit Niedersächsischen Landesforstbehörde, erfolgen

Sicherheitsabstand

Die Wahl einer Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“) ist in Niedersachsen Bestandteil der gemeindlichen Abwägung. Auf Grund der topographischen Verhältnisse (Steilhang im westlichen, nördlichen und teilweise im östlichen Bereich), der Standorte und der Zustand der bestehenden Waldränder kann eine Gefährdung zurzeit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Da ein Wald sich in keinem statischen Zustand befindet, sondern einer laufenden Entwicklung unterliegt, wären bei Bedarf auch forstwirtschaftliche und konstruktive Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung jederzeit möglich. Im vorliegenden Fall befindet sich der angrenzende Waldrand im Eigentum der Stadt Bad Sachsa und es ist vorgesehen durch Erhaltung bzw. Schaffung eines stufigen Waldrandes eine Gefährdung der baulichen Nutzung im Plangebiet auszuschließen. Eine entsprechende Verpflichtung wird für eine nachhaltige Sicherung durch die Stadt übernommen.

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

3.8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Stellplätze

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

3.9. Örtliche Bauvorschrift (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

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

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

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

3.11. Informelle Darstellungen

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

3.12. Hinweise zum Planvollzug

Die textliche Aufnahme von Hinweisen dient der Rechtsklarheit.

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

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

Übersichtsplan

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage definiert worden. Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

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

Räumlicher Geltungsbereich

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

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

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

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Bad Sachsa.

Beeinträchtigungen

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

Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

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

Abgrenzung

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

Art des geplanten Vorhabens

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

Bedarf an Grund und Boden des geplanten VorhabensStädtebauliche Kenndaten

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

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

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

ca. 6.606 m² = 65,3 %

davon

überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55) 2.607 m²überbaubare Grundstücksfläche (Stellplätze) 1.866 m²nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.089 m²Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB 1.044 m²

„Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“

ca. 824 m² = 8,2 %

Verkehrsfläche (Straße)

ca. 582 m² = 5,8 %

Verkehrsfläche (öffentlicher Parkplatz)

ca. 1.750 m² = 17,3 %

Waldrandflächen

ca. 348 m² = 3,4 %Σ ca. 10.110 m² = 100,0 %Bruttobaufläche = 10.110 m²Nettobaufläche = 6.606 m²**4. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB****4.1. Einleitung**

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

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

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

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

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

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

4.2. Begriff der „Erheblichkeit“

Zum Begriff der „**Erheblichkeit**“ nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen **keine** ausdrücklichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Niedersachsen (NUVP) ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von **erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von **erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar **„schwere“** Umweltauswirkungen haben können. Die Bewertungsmaßstäbe sind im Übrigen bei planerischen Entscheidungen (wie im Fall der Bauleitplanung) soweit **nicht** zwingendes Recht zu beachten ist, nach Abwägungsgrundsätzen festzulegen. Es ist auf Grund tatsächlicher Anhaltspunkte oder auf Anwendung von **Erfahrungswerten basierende Einschätzungen der Stadt ausreichend**.

4.3. Umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren

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

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

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

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

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

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

UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

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

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wird **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen. Für das Vorhaben ist jedoch eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchzuführen.

Das Ergebnis der Prüfung nach dem UVPG bzw. NUVPG ist auch ein Indikator dafür, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auch liegen nach den zurzeit bestehenden Erkenntnissen und unter der Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbaren „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vor, so dass auch aus diesem Grund mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

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

Checkliste zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zur Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege, des Natur- und Umweltschutzes		sind betroffen	sind nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>				
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“		x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“		x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“		x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“		x		

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Biologische Vielfalt		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete	x		
Naturparke		x	
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet	x		teil- weise
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	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen	x		
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Anmerkungen:

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

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

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

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

Allgemein

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

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

Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen

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

Fachplanungen und -gutachten

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

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

4.7. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

4.9.1. Bewertungsmethode

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

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

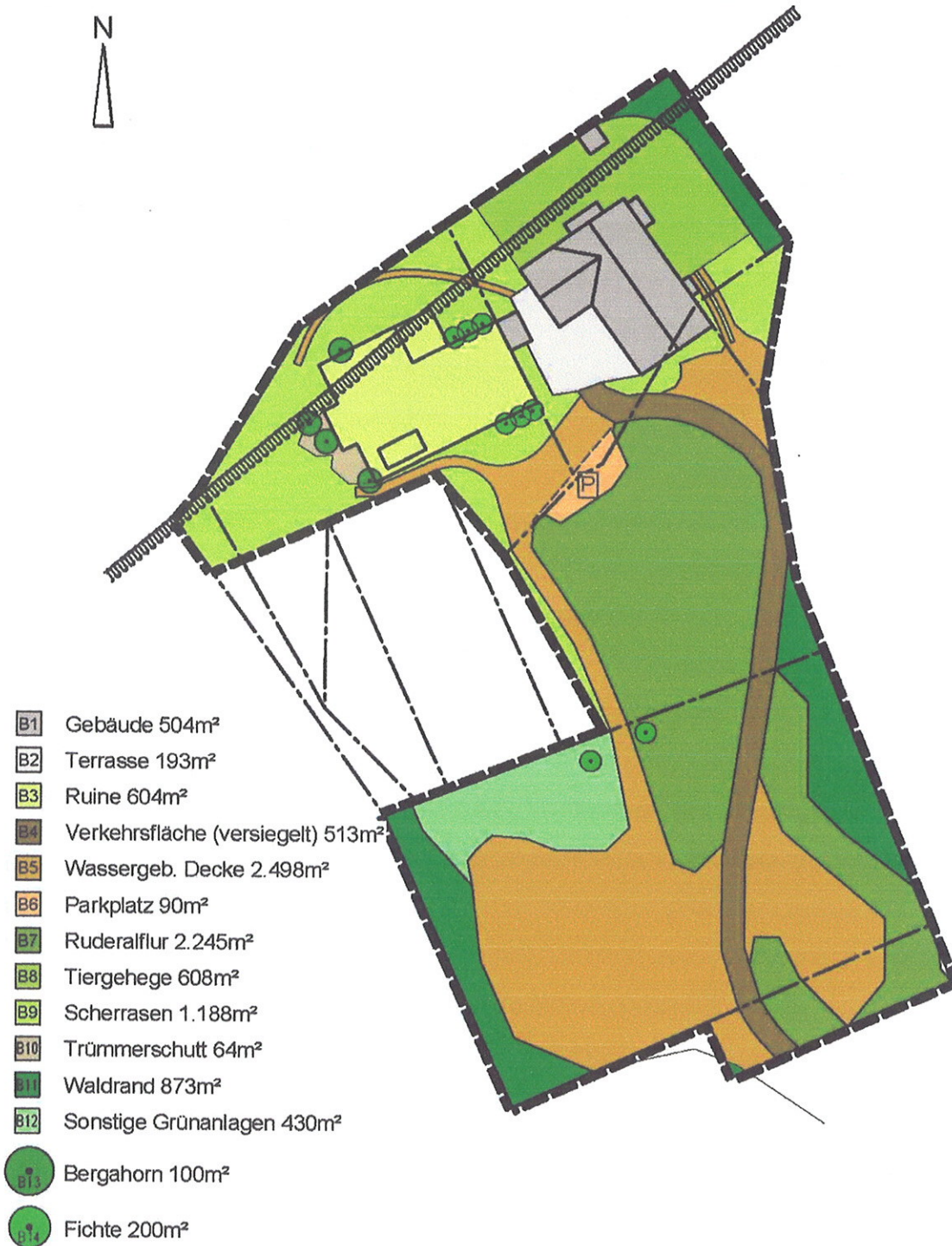
Bedeutung	Wert-/Bedeutungsstufe (ökologischer Wertfaktor)
Bereich von <u>besonderer</u> Bedeutung für den Naturschutz	V
Bereich von <u>besonderer</u> bis <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	IV
Bereich von <u>allgemeiner</u> Bedeutung für den Naturschutz	III
Bereich von <u>allgemeiner</u>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

4.9.2. Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit

Im vorliegenden Fall wird der tatsächliche Bestand ermittelt und in die Berechnungen übernommen. Grundsätzlich kann auf Grund der Vorbelastung (Fernmeldeanlage mit Turm, Brandruine, „Berghof“, Parkplätze, Tiergehege und Wegeflächen) und der Rahmenbedingungen durch die bestehende Nutzung und der relativ geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes festgestellt werden, dass eine relativ geringe Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Veränderungen (unter ausreichender Berücksichtigung der Schutzgebiete und des Waldes) besteht. Gerade durch die Dominanz des Turmes der Fernmeldeanlage ist das Landschaftsbild visuell extrem stark vorbelastet, sodass alle bestehenden und geplanten hochbaulichen Maßnahmen dahinter zurücktreten. Diese Situation wird aus topographischen Gründen und des umgebenden Waldes noch dahingehend verstärkt, dass die geplanten Gebäude mit entsprechender Höhenbegrenzung nur eine Nahfeldwirkung entwickeln und im Landschaftsbild sonst fast nicht wahrnehmbar sind.

4.9.3. Biotoptypenübersicht (Bestand)

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW



4.9.4. Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“

Siedlungspotenzial

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

Immissionsschutz

Unverträgliche oder gar unzulässige Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Nutzungen sind zurzeit durch das Plangebiet **nicht** bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

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

Freiraumbezogene Erholung

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

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

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

4.9.5. Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

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

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

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

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

Biotoptypen und Vegetation

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

Bestandsnummer: B 1
Flächengröße: 504 m²
Nr. / Code: 13.9.5 ONS
Biotoptyp: Gebäude im Außenbereich
Wertstufe: I
Ökologischer Wert (gesamt): 504 öW

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

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

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

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

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

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

Bestandsnummer: B 8
Flächengröße: 608 m²

<u>Nr. / Code:</u>	12.10.2 PTG	
<u>Biotoptyp:</u>	Tiergehege	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>608 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 9	
<u>Flächengröße:</u>	1.438 m ² – 250 m ² (Fläche der Bäume) = 1.188 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	Artenarmer Scherrasen	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.188 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 10	
<u>Flächengröße:</u>	64 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.12.3 OSM (in Anlehnung gewählt)	
<u>Biotoptyp:</u>	Fläche aus Trümmerschutt mit Ruderalvegetation	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>128 öW</u>

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

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

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

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

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW (Bestand)

4.9.6. Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“

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

Hinweis:

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

4.9.7. Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“

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

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

Grundwasser und Niederschlag

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

4.9.8. Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“

Makroklimatisch befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem gemäßigten kühlen, sub-
atlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Osteuropas.
Es kann als gemäßigtes, kontinental beeinflusstes, ostdeutsches Binnenlandklima beschrieben werden.

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

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

4.9.9. Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“

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

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

4.9.10. Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Relevante Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungspla-
nes nicht bekannt. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische

Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten.

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

4.9.11. Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum

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

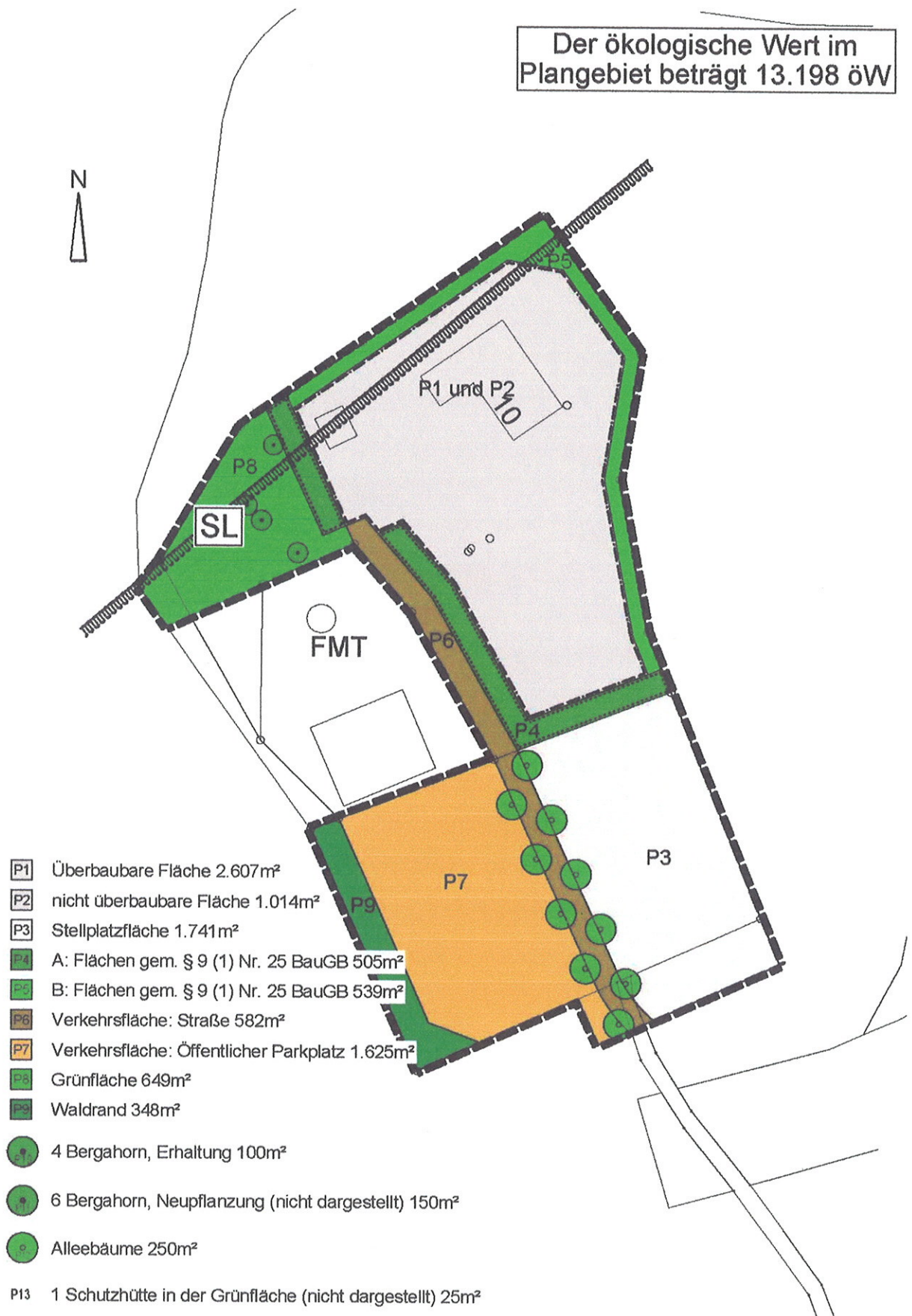
Leitbild für die angrenzenden Gebiete

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

Leitbild für die Flächen im Plangebiet

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

4.9.12. Biototypenübersicht (Planung)



4.9.13. Betroffenheit des Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung

Siedlungspotenzial

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

Freiraumbezogene Erholung

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

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen durch das neue städtebauliche Konzept nicht zu erwarten.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten und somit die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfüllt wird.

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Vorhaben hat einen sehr hohen Stellenwert für die Menschen hinsichtlich Naturerlebnis, Erholung, Tourismus und Einmaligkeit.

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

Hauptbeeinträchtigungen

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

Festgesetzte Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

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

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

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

Wertstufe: I
 Ökologischer Wert (gesamt): 1.014 öW

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 13.198 öW (Planung)

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

4.9.15. Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

4.9.16. Betroffenheit des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

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

Abwassertechnische Erschließung

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

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

Wasserversorgung

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

Zusammenfassung

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

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

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

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

4.9.18. Betroffenheit des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

Die höchstmögliche Oberkante liegt durch die festgesetzte Höhenbegrenzung bei maximal 670,00 m ü. NN und somit ca. 2,50 m – 3,00 m über dem First des bestehenden Gebäudes (durch den Bezugspunkt kommt es zu einer Anpassung an die topographischen Verhältnisse). Durch diese Maßnahme wird eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht (die Höhe ist wesentlich niedriger als der herausragende Turmkranz des Fernmeldeturmes).

Die Fernwirkung des geplanten „Berghotels“ soll auch durch die Verlegung der Baugrenze, der festgesetzten randlichen Bepflanzung und der „Örtlichen Bauvorschrift“ auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Eine geringe optische Wahrnehmung des bestehenden Berghofes (von öffentlichen Verkehrsflächen) ist nur von der Straße Wieda / Walkeried möglich, aber auf Grund der Entfernung sehr gering. Dieser Zustand wird sich durch die möglich Erhöhung der baulichen Anlage nicht verändern. Durch die starke Abtrennung von den Ortslagen sind keine Beeinträchtigungen auf das jeweilige Ortsbild zu erwarten.

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

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

4.9.20. Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

4.9.21. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)

1. Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

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

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

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

3. Wasserentnahmen

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

4. Abwässer

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

5. Erschütterungen

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

6. Licht

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

7. Lärm

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

8. Luftverunreinigungen

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

9. Abfälle

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

10. Visuelle Wirkfaktoren

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

11. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.9.22. Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

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

2. Veränderung des Kleinklimas

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

3. Veränderung des Grundwassers

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

4. Visuelle Wirkfaktoren

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

5. Licht

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

6. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.9.23. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Boden und sachgerechte Entsorgung

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

2. Abwässer

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

3. Erschütterungen

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

4. Lärm

Ein lärmbedingter Nutzungskonflikt ist funktionsbedingt nicht zu erwarten.

5. Luftverunreinigungen

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

6. Betriebssicherheit

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

7. Visuelle Wirkfaktoren

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

8. Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.9.24. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung

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

4.10. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

auch eine Schaffung und Absicherung der Arbeitsplätze durch das „Berghotel“ erfolgen.

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

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

4.13. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.13.1. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplanes

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

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

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

4.13.2. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs

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

4.14. Zusätzliche Angaben

4.14.1. Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und der Methodik

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

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

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

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

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

Technische Lücken

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

Fehlende Kenntnisse

Zurzeit besteht grundsätzlich **kein** Informationsdefizit.

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

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

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

Wasserschutzgebiet

Überwachungsmaßnahmen

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

Abhilfemaßnahmen

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

Pflanzmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen

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

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

Abhilfemaßnahmen

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

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

4.15. Themenkarten zum Umweltbericht

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

4.16. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach Anlage 1 zum BauGB

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

Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine gesicherte und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit für ein „Berghotel“ an diesem Standort zu schaffen.

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

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

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

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

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

5. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

5.1. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

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

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

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

Hinweis zur Eingriffsregelung

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

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

5.2.1. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

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

Schutzgut „Boden“ und „Wasser“

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

Betriebliche Maßnahmen

- im Plangebiet sind nur Gasheizungen zulässig,
- in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa hat die Abwasserentsorgung durch doppelwandige Rohre als Transportleitung zu erfolgen,
- Verbot für Fahrzeuge zum Transport von wassergefährdenden Stoffen,
- Straßen- und Parkplatzneubauten müssen mit geschlossenen Flächen gem. RiStWaG-Richtlinie so ausgeführt werden, dass kein Oberflächenabfluss von diesen Flächen zur Versickerung kommen kann (Einbordung der Flächen und Anschluss der Gullys an den Schmutzwasserkanal),
- unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachentwässerung) ist der Versickerung zuzuführen,
- Dichtigkeitsprüfungen der Schmutzwasserleitung alle 5 Jahre, Einfache Sichtprüfung ¼-jährlich, Funktionskontrolle monatlich,
- Aufstellung eines Notfallplans für einen Störfall und
- Unterhaltung der Entwässerungsleitungen nach ATV-DVWKA 142.

Baustelleneinrichtung

- kein Baustofflager mit möglicher Grundwassergefährdung (ggf. Abdichtung der betroffenen Fläche nach unten zum Boden),

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

Vermeidung von Verkehrsunfällen (wassergefährdende Stoffe)

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

5.2.2. Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

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

Schutzgut „Mensch“

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

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

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

Schutzgut „Boden“

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

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

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen

- ⇒ Nicht erforderliche Erdarbeiten sollten vermieden werden, damit die vorhandene Vegetationsfläche nicht zerstört wird.
- ⇒ Um die angrenzende vorhandene Vegetation zu schützen können überschüssige Bodenmassen **nicht** in den Außenräumen einplaniert werden und sind abzufahren.

- ⇒ Während der Baudurchführung sind bei der Behandlung des Ober- bzw. Mutterbodens der § 202 BauGB und die DIN-Norm 18915 zu beachten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung hat gem. DIN 19731 zu erfolgen. Die bodenspezifischen bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen sind bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Schutzgut „Wasser“

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

Schutzgut „Klima/Luft“

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

Schutzgut „Landschaftsbild“

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

5.2.3. Ausgleichsmaßnahmen

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

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

5.2.4. Ökologische Bilanzierung

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

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

Ökologische Bilanzierung

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Plan- gebiet	Ökologisches Defizit
18.113 öW	13.198 öW	= - 4.915 öW	- 27,1 %

Zusammenfassung:

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung entsteht durch den Eingriff ein Defizit von ca. **4.915** ökologischen Werteinheiten. Im Verhältnis zur ökologischen Wertigkeit der Bestandssituation bedeutet das eine Verschlechterung um ca. **27,1 %**. Die vorgenommene Bilanzierung zeigt auf, dass unter der Einschätzung des Ausgleichsdefizits Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die fehlenden ökologischen Werteinheiten sollen durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht werden. In dem **Landschaftsschutzgebiet Harz** (**Landkreis Osterode am Harz**) sollen auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 0,3 ha „Fichtenforst“ (1.21.1 WZF Wertstufe II) in „Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe V) umgewandelt werden. Von dem daraus entstehenden ökologischen Mehrwert in Höhe von 9.000 öW sollen 4.915 öW dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.

Ausgleichsgrundstück an der Umgehungsstraße (Jugendherberge)



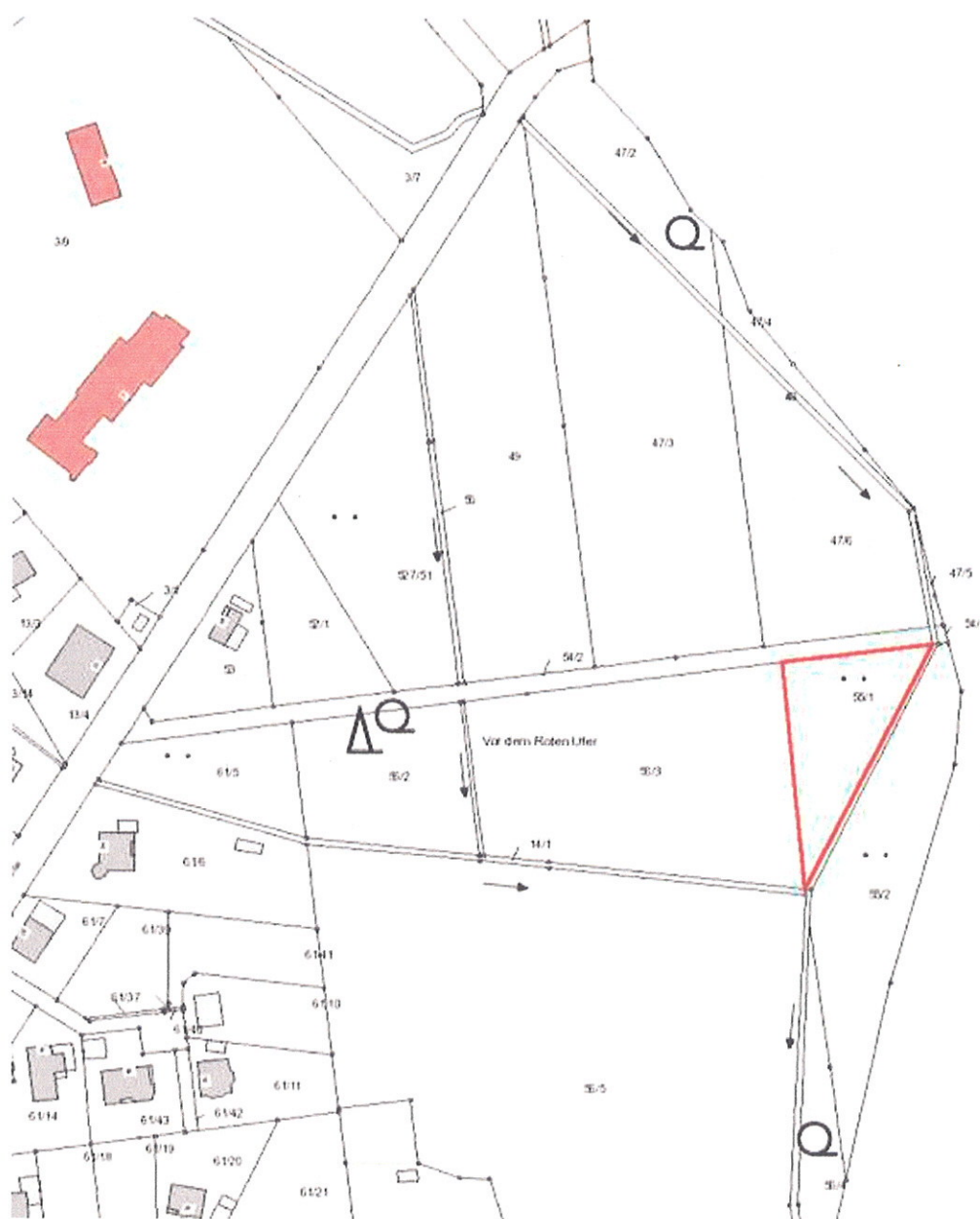
5.2.5. Kompensationsberechnung gem. RdErl d. ML. V. 2.1.2013–406-64002-136 (Nds.MBl. S. 35)

Die Wertigkeit des Waldes in der Zusammenschau der drei gleichrangigen Waldfunktionen wurde gem. Nr. 2.1.1 von dem Stadtforstamt Bad Sachsa (unter Berücksichtigung des § 15 (3) Satz 2 NWaldLG) mit dem Mittelwert von 2,58 ermittelt.

Lt. Tabelle Nr. 2.1.2 Zeile 3 beträgt bei einer Wertigkeit des Waldes $\geq 2 - 3$ die Kompensationshöhe 1,3 – 1,7. Die durch Interpolation ermittelte Kompensationshöhe beträgt somit 1,53.

Die Ersatzaufforstung soll 1:1 auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 1, Flurstück 55/1 mit 525 m² in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesforstbehörde auf Forstflächen der Stadt Bad Sachsa erfolgen. Die Kompensation von dem verbleibenden Anteil in Höhe von 0,53 soll durch waldbauliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesforstbehörde auf Forstflächen der Stadt Bad Sachsa erfolgen.

Ersatzaufforstungsfläche



6. Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen städtebaulichen Konzepts soll über das Instrument des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa erreicht werden. Um den gesetzlichen Ansprüchen zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende gemeindliche Abwägung notwendig, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

Gründe warum dieser Plan gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

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

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

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

7. Abwägung

Verzeichnis der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, die im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa im Verfahren BauGB beteiligt wurden.

Anmerkung:

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

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

20. Unterhaltungsverband Bode/Zorge, -zHd. Herrn Hubert Steinmetz-, Blankenburger Str. 31, 37445 Walkenried
uhv.bodezorge@mail.com

21. Samtgemeine Walkenried
 wagner@walkenried.de

22. Stadt Bad Lauterberg
 rathaus@badlauterberg.de

23. Gemeinde Hohenstein
 gemeinde@gemeindehohenstein-harz.de

24. Zusätzliche Anschreiben von Niedersächsische Landesforsten

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/1	Schlagwort: Belange der Bauleitplanung	
	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Es wird angeregt, auch die Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen, die den ruhenden Verkehr bzw. die erforderlichen Einstellplätze aufnehmen und zwar für den Fall, dass Tiefgaragen im Geltungsbereich nicht realisiert werden sollen. Schließlich sind Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse im Planentwurf nicht zwingend vorgesehen bzw. festgesetzt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Der Geltungsbereich und die Inhalte des Bebauungsplanes wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme erweitert und ergänzt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/2	Schlagwort: Belange der Bauleitplanung	
	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Nach Anlage 1, Nr. 18 des UVPG unterliegen Fremdenverkehrseinrichtungen bestimmter Größen, für die im sog. Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, einer UVP oder einer entsprechenden Vorprüfung. Im Kap. 4.4 „Umweltbericht“ wurde das Thema UVP zwar behandelt. Das Ergebnis, dass die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschritten sei und daher eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht bestehe, scheint jedoch zu pauschal. Denn weder in der Begründung noch in der Planzeichnung befinden sich verbindliche Aussagen über die Größenordnung der geplanten Einrichtungen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Seitens der Stadt wird zurzeit bei dem geplanten Vorhaben von ca. 150 Betten ausgegangen. Diese Bettenkapazität bedeutet, dass die Baumaßnahme gem. Anlage 1, Nr. 18.1.2 des UVPG zu beurteilen ist und somit eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/3	Schlagwort: Belange der Bauleitplanung	
	Inhalt der Anregung in Kurzfassung	

Ich weise außerdem darauf hin, dass hinsichtlich der Erschließung nicht lediglich auf den Geltungsbereich abgestellt werden kann. Aufgrund der verschiedenen natur- und wasserschutzrechtlichen Belange ist ein integriertes Gesamtkonzept zur Erschließung des Geltungsbereichs erforderlich. Denn von der Realisierung einer angemessenen Erschließung hängen letztlich die durch den Bebauungsplan bezweckten Nutzungsmöglichkeiten ab.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Erschließung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der natur- und wasserschutzrechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen.

Auch die für das Vorhaben erforderlichen Maßnahmen in den betroffenen Wasserschutzgebieten, außerhalb des Bebauungsplangebietes, sind konstruktiv und funktional so zu erstellen, dass die Belange der betroffenen Wasserschutzgebiete, unter Berücksichtigung der Forderungen der Festsetzungen für Maßnahmen gem. der Textlichen Festsetzungen, nicht beeinträchtigt werden. Die rechtliche Absicherung dieser Maßnahmen soll durch entsprechende Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Die Erforderlichkeit von Ausnahmegewilligungen oder Erlaubnisse nach dem Wasserrecht für die entsprechenden Maßnahmen bleibt durch die Städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB unberührt

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/4	Schlagwort: Belange der Bauleitplanung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Stadt Bad Sachsa ist bekannt, dass der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet Harz liegt. Um eine unzulässige Normenkollision zu vermeiden, ist sicher zu stellen, dass die fragliche Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Harz bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes entlassen sein muss.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Ein Antrag auf Entlassung des Geltungsbereiches aus dem LSG wurde seitens der Stadt am 25.06.2015 beim Landkreis Osterode am Harz gestellt. Die zwischenzeitliche Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bei der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/5	Schlagwort: Belange des Abfall- und Bodenschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Diese bodenschutzrechtlichen Verdachtsmomente sind in der Bauleitplanung bislang zwar erwähnt, nicht aber bodenschutzrechtlich abgearbeitet worden.

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

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 7 BauGB gehe ich davon aus, dass die Stadt Bad Sachsa als Planungsträgerin durch eine Sachverhaltsaufklärung und durch Bodenuntersuchungen feststellen lässt, ob die beabsichtigte Nutzung im Einklang mit dem Bodenschutzrecht steht.

Sollte die Klärung hinreichende Verdachtsmomente ergeben, wäre für die Fortsetzung der Bauleitplanung darzulegen, welche Maßnahmen im Hinblick auf Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzusehen sind. Des Weiteren wäre dann ggf. über eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu entscheiden. In diesem Zusammenhang möchte ich auf den Mustererlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001 hinweisen.

Zur Schwermetallsituation merke ich an, dass der Boden im Gebiet des Landkreises Osterode am Harz durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet ist, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat. Diese besitzen oft hohe Metallgehalte: neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten

Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff »Schwermetalle« zusammengefasst.

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

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

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

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

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

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

Neben der Handlungsnotwendigkeit von Bodenuntersuchungen sollte die Bodensituation (Themen: Brandschutt und Schwermetallbelastung) in geeigneter Form im Bebauungsplan (z. B. unter „4. Hinweise“) als auch in der Planbegründung (Abschnitt 2.10.6), im Umweltbericht (Abschnitt 4.9.5) und in der Ausarbeitung zur „Allgemeinen Vorprüfung“ (Abschnitt 7.1.2.2.), sachgerecht dargestellt und mit bereits vorhandenen Texten in Einklang gebracht werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Der Inhalt der o.a. Stellungnahme wurde in die Planunterlagen eingearbeitet und ist bei der Realisierung der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/6	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Fläche dieses Bebauungsplans liegt zum überwiegenden Teil in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Bad Sachsa. Dort sind Handlungen, die eine Beeinträchtigung für das Trinkwasser darstellen, verboten bzw. beschränkt zulässig. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für potentiell wassergefährdende Handlungen geschaffen. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserrechtlicher Sicht als sehr problematisch angesehen.

Da die Bevölkerung der Stadt Bad Sachsa ihr Trinkwasser fast vollständig aus diesem Schutzgebiet bezieht, sollte eingehend geprüft werden, ob es vertretbar ist, wirtschaftliche Belange über den Trinkwasserschutz zu stellen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Seitens der Stadt Bad Sachsa ist vorgesehen die Belange des Trinkwasserschutzes durch entsprechende Festsetzungen so zu berücksichtigen, dass unzulässige Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/7	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die im B-Plan dargestellte Schutzgebietsgrenze stimmt nicht mit der Grenze in der Detailkarte (M 1:2.500) aus dem Schutzgebietsverfahren und der Beschreibung im § 2 der WSG-VO überein. Die in der Verordnung festgesetzte Grenze verläuft „nördlich am Wirtshaus Ravensberg vorbei über die Höhe 659,1 m“ und damit ca. 10 m weiter nördlich als im B-Plan dargestellt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme überarbeitet.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/8	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der bestehende provisorische Parkplatz ist nicht im Plangebiet aufgenommen worden. Dieses ist nicht nachvollziehbar, denn gerade durch die geplante stärkere Nutzung des Ravensberges wird ein Großteil der potentiellen Trinkwassergefährdungen vom Parkplatz ausgehen. Mit der Lage im B-Planbereich könnten auch dort Regelungen zum Schutz des Trinkwassers, außerhalb von wasserrechtlichen Genehmigungen, festgesetzt werden. Auch wenn der Parkplatz außerhalb des B-Planes liegt, sind die Verbote und Beschränkungen der WSG-VO zu berücksichtigen.

Die abwassertechnische Erschließung des Plan-Gebietes muss durch das Wasserschutzgebiet erfolgen. Wie aufwendig die Maßnahme wird, kann erst mit einer konkreten Planung in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Parkplatzsituation wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Erweiterung des Geltungsbereiches) geregelt. Um eine Trinkwassergefährdung auszuschließen wurden entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen. Ein Erschließungskonzept wird seitens der Stadt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, erarbeitet.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/9	Schlagwort: Belange der Wasserwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die textlichen Festsetzungen im B-Plan sind sehr allgemein gehalten. Um sie später auch durchsetzen zu können, bedarf es der Konkretisierung hinsichtlich des Inhalts und des Adressaten.

Im B-Plan fehlt ein Hinweis darauf, dass ein Großteil der Handlungen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen einer Ausnahmegewilligung oder Erlaubnis nach Wasserrecht bedarf.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Festsetzungen und die Hinweise in dem Bebauungsplan wurden im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde überarbeitet.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/10	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

In der Titelseite des B-Plans ist das Plangebiet unter Einschluss des Fernmeldeturms und des dazu gehörigen Betriebsgebäudes und damit größer dargestellt als im Teil 1: „Zeichnerische Festsetzungen“. Die Stellungnahme bezieht sich entsprechend der Begründung auf die Teil 1-Darstellung.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme überarbeitet.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/11	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

• Landschaftsschutzgebiet

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

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen. Ein Antrag auf Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde am 25.06.2015 beim Landkreis Osterode am Harz gestellt. Im Nachgang zu dem vorgenannten Antrag wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Die überarbeiteten Unterlagen werden dem Landkreis Osterode am Harz zur weiteren Verwendung zur Verfügung gestellt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/12	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

• Landschaftsbild

Beim Landschaftsbild wurde nur die Wirkung in Relation zum vorhandenen Turm betrachtet, nicht aber die additive Wirkung der neuen, größeren und anders positionierten Hotel- und Ferienhausgebäude. Eine entsprechende Bilanzierung mit Maßnahmenableitung ist vorzunehmen.

Aufgrund der deutlich erhöhten Landschaftsbildwirkung in nördliche Richtung muss eine geeignete Gestaltungsregelung für die entsprechenden Außenseiten des Berghotels in den B-Plan aufgenommen werden, um künftige weitreichende Beeinträchtigungen des verbleibenden Landschaftsschutzgebiets zu vermeiden (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Deren Vermeidungswirkung ist zu ermitteln und darzulegen. Bei verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu planen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Dabei ist neben der Höhe der künftigen Gebäude, die gemäß § 2 Abs. 3 der textlichen B-Plan-Festsetzungen

an der Nordecke bis zu 20 m über Grund betragen kann, auch deren Massenwirkung auf einem derart exponierten Standort unter Berücksichtigung des künftig freizuhaltenen Baumfallradius um die Gebäude zu bewerten. Eine entsprechende Bilanzierung der Landschaftsbildwertigkeit vor und nach Umsetzung des B-Plans fehlt.

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/13	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Hinweise:

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan besteht lediglich aus zwei Plänen: 1. Bestand und 2. Planung, aber keinem Text. Beide Pläne enthalten Legenden mit Darstellungen, die nicht erläutert sind und sich nur bedingt aus dem Umweltbericht ableiten lassen. Die Vorgaben des § 9 Abs. 3 BNatSchG zu den Inhalten der Landschaftsplanung, zu denen Grünordnungspläne gem. § 9 Abs. 2 BNatSchG gehören, sind nicht annähernd erfüllt, wenngleich die Inhalte mit Ausnahme der vorstehenden Punkte dem Umweltbericht entnehmbar sind. Auf die Bezeichnung „Grünordnungsplan“ sollte daher verzichtet werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme überarbeitet.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/14	Schlagwort: Belange des Naturschutzes	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Seitens der Stadt ist sichergestellt, dass der städtebauliche Vertrag termingerecht und vollständig abgeschlossen wird.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/15	Schlagwort: Belange der Nds. Landesforsten- FoA Clausthal	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Bei Entscheidungen, die Waldflächen in ihren Funktionen betreffen können, sind die Anstalt Niedersächsische Landesforsten bereits in der Vorbereitungsphase zu unterrichten sowie im Laufe des Verfahrens anzuhören. Hierfür steht das Niedersächsische Forstamt Clausthal dem Landkreis Osterode am Harz als Beratungsforstamt nach § 5 (1) und (2) NWaldLG zur Verfügung. Dies trifft auch auf Bauleitplanungen zu, bei denen Wald unmittelbar sowie auch nicht unerheblich mittelbar betroffen ist.

Bei dem laufenden Planungsvorhaben „Änderung des Bebauungsplan Ravensberg“ ist das Beratungsforstamt Clausthal durch den Landkreis Osterode / Untere Waldbehörde bisher nicht angehört oder beteiligt worden. Ich gehe davon aus, dass bei einer Änderung des B-Plans Ravensberg Belange des Waldes betroffen sind.

Um formelle Fehler zu vermeiden und die laufenden Planungen nicht zu gefährden, bitte ich Sie die notwendige Beteiligung als Beratungsforstamt sicherzustellen. Für eine zügige Bearbeitung steht Ihnen dazu Herr Steffens (05323-9361-22) zur Verfügung.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden müssen, wird entsprechend der Absprache am 01.09.2015 im Forstamt Bad Lauterberg das Niedersächsische Forstamt Clausthal bei den weiteren Verfahrensschritten (z.B. Öffentliche Auslegung) beteiligt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/16	Schlagwort: Belange der Raumordnung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes (SO-Gebiet Hotel) ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar, da diese Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. Besondere Beachtung müssen jedoch die Festlegungen des RROP im Plangebiet „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ (bestehendes Landschaftsschutzgebiet Harz) und „Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung“ sowie „Vorsorgegebiet für Erholung“ erhalten.

Begründung:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1998 des Landkreises Osterode am Harz liegt die Stadt Bad Sachsa im ländlichen Raum und ist der zentralörtlichen Gliederung als „Grundzentrum“ mit den besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ sowie „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplans unterstützen diese Festlegungen. In unmittelbarer Nachbarschaft ist weiterhin eine regional bedeutsame Sportanlage (Skizentrum) festgelegt. Eine Hotelanlage würde diese Zweckbestimmung fördern.

Für das Plangebiet erfolgte die Ausweisung als Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft, Erholung sowie für Natur und Landschaft. Die Festlegung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes Harz. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des LSG ist durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen.

Des Weiteren ist im RROP ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Diese Festlegung darf nicht beeinträchtigt werden oder ist durch technische Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu sichern.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bad Sachsa zur Kenntnis genommen. Die Belange der einzelnen Vorsorgegebiete wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.

Nr. 1	Landkreis Osterode am Harz, Herzberger Straße 5, 37520 Osterode am Harz	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 1/17	Schlagwort: keine weiteren Stellungnahmen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Postfach 510153, 30631 Hannover o. Stilleweg 2, 30655 Hannover	Stellungnahme vom: 25.08.2015
Nr. 5/1	Schlagwort: Belange der Bauwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen Festgesteine aus dem Rotliegend (felsitische Deckenporphyre des Harzes) an. Lösliche Gesteine sind im Untergrund der Planungsfläche nicht bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen geplanter Bauwerke bezüglich der Erdfallgefahr kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Alva-Myrdal-Weg, 37085	Stellungnahme vom: 19.08.2015
Nr. 6/1	Schlagwort: Keine Bedenken und Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren sind aus hiesiger Sicht keine Bedenken bzw. Anregungen vorzutragen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 9	Kabel Deutschland, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover	Stellungnahme vom: 05.08.2015
Nr. 9/1	Schlagwort: Erschließung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

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

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 13	Kreishandwerkerschaft Osterode, Dörgestraße 13, 37520 Osterode	Stellungnahme vom: 12.08.2015
Nr. 13/1	Schlagwort: keine Bedenken und Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 14	Harz Energie Netz GmbH, Lasfelder Straße 10, 37520 Osterode	Stellungnahme vom: 23.08.2015
Nr. 14/1	Schlagwort: Gasversorgung	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung und möchten wie folgt Stellung nehmen.

Gasversorgung

Zurzeit befinden sich auf dem Ravensberg keine Leitungen der Harz Energie Netz GmbH. Wir sind gerne bereit, den Planungsbereich gegen Kostenübernahme zu erschließen unter der Voraussetzung, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlagen möglich ist. Zur Beurteilung des wirtschaftlichen Betriebes sind weitere Informationen zu den Verbrauchsmengen der geplanten Objekte erforderlich.

Diese Erschließung beschränkt sich auf öffentliche Flächen, Straßen und Wege, die im Eigentum der Stadt Bad Sachsa stehen.

Sollte der Planungsbereich über Flächen erschlossen werden, die sich in privatem Eigentum befinden, so sind vor Baubeginn vertragliche Vereinbarungen zur rechtlichen Absicherung der Trasse abzuschließen. Die Einholung der Leitungsrechte obliegt dem Vorhabenträger. Gern stellen wir vorbereitete Unterlagen zur Verfügung.

Wir bitten freundlichst darum, uns frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen. Ggf. würde sich zur Abstimmung unter den Erschließungsträgern ein Koordinationsgespräch anbieten.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 20	Unterhaltungsverband Bode / Zorge, Blankenburger Str. 31, 37445 Walkenried	Stellungnahme vom: 14.07.2015
Nr. 20/1	Schlagwort: Keine Bedenken	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Der Unterhaltungsverband Bode / Zorge hat die o.g. Vorlage zur Kenntnis genommen. Von einer weiteren Beteiligung am Planverfahren kann abgesehen werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

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

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 24/1	Schlagwort: Belange des Gemeindefreien Gebietes Harz	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Das Baugesetzbuch (§ 2 Nr.2) sieht vor, dass Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Insbesondere bei Planungen und Vorhaben im unmittelbaren Bereich zur Gemeindegrenze gebietet sich eine Anhörung der Nachbargemeinde im Beteiligungsverfahren.

Bei dem laufenden Planungsvorhaben „Änderung des Bebauungsplanes Ravensberg“, in unmittelbarer Nähe zu den gemeindefreien Gebieten Harz gelegen, ist das Niedersächsische Forstamt Clausthal als Gemeindeverwaltung durch die Stadt Bad Sachsa als Planungsträger nicht angehört oder beteiligt worden.

Ich bitte Sie die notwendige Beteiligung meines Hauses nachzuholen und dazu um Zusendung der Planungsentwürfe sowie um Fristverlängerung von 4 Wochen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden müssen, wird entsprechend der Absprache am 01.09.2015 im Forstamt Bad Lauterberg das Niedersächsische Forstamt Clausthal bei den weiteren Verfahrensschritten (hier: Öffentliche Auslegung) beteiligt.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 24/2	Schlagwort: Belange des Gemeindefreien Gebietes Harz	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Bei Entscheidungen, die Waldflächen in ihren Funktionen betreffen können, sind die Anstalt Niedersächsische Landesforsten unabhängig der Eigentumsverhältnisse bereits in der Vorbereitungsphase zu unterrichten sowie im Laufe des Verfahrens anzuhören. Hierfür steht das Niedersächsische Forstamt Clausthal nach § 5 (1) NWaldLG als TöB-Forstamt bei Planungen und Maßnahmen im Landkreis Osterode zur Verfügung. Dies trifft auch auf Bauleitplanungen zu, bei denen Wald unmittelbar sowie auch nicht unerheblich mittelbar betroffen ist. Eine Beteiligung am Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange ist zwingend, siehe auch § 4 BauGB.

Bei dem laufenden Planungsvorhaben „Änderung des Bebauungsplan Ravensberg“ ist das Niedersächsische Forstamt Clausthal als Träger öffentlicher Belange durch die Stadt Bad Sachsa als Planungsträger nicht angehört oder beteiligt worden. Ich gehe davon aus, dass bei einer Änderung des B-Plans Ravensberg Belange des Waldes betroffen sind.

Um formelle Fehler zu vermeiden und die laufenden Planungen nicht zu gefährden, bitte ich Sie die notwendige Beteiligung meines Hauses nachzuholen und dazu um Fristverlängerung von 4 Wochen sowie um Zusendung der Planungsentwürfe.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden müssen, wird entsprechend der Absprache am 01.09.2015 im Forstamt Bad Lauterberg das Niedersächsische Forstamt Clausthal bei den weiteren Verfahrensschritten (hier: Öffentliche Auslegung) beteiligt.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 26.08.2015
Nr. 24/3	Schlagwort: Belange des Gemeindefreien Gebietes Harz	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Das Baugesetzbuch (§2, Nr.2) sieht vor, dass Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Insbesondere bei Planungen und Vorhaben im unmittelbaren Bereich zur Gemeindegrenze ist aus meiner Sicht eine Anhörung der Nachbargemeinde im Beteiligungsverfahren erforderlich.

Bei dem laufenden Planungsvorhaben „Änderung des Bebauungsplan Ravensberg“, in unmittelbarer Nähe zu den Gemeindefreien Gebieten Harz gelegen, können die Interessen des Gemeindefreien Gebietes als Nachbargemeinde betroffen sein. Bisher ist das Niedersächsische Forstamt Clausthal als Verwaltung der Gemeindefreien Gebiete Harz durch die Stadt Bad Sachsa als Planungsträger nicht angehört oder beteiligt worden.

Ich bitte Sie die aus meiner Sicht notwendige Beteiligung meines Hauses nachzuholen und dazu um Zusage der Planungsentwürfe sowie um Fristverlängerung von 4 Wochen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Da Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden müssen, wird entsprechend der Absprache am 01.09.2015 im Forstamt Bad Lauterberg das Niedersächsische Forstamt Clausthal bei den weiteren Verfahrensschritten (hier: Öffentliche Auslegung) beteiligt.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/4	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Das Niedersächsische Forstamt Clausthal ist als zuständiger Träger öffentlicher Belange bei Planungen in den Landkreisen Osterode und Goslar zu beteiligen. Bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB ist das Forstamt Clausthal nicht gehört worden (mein Schreiben vom 26.08.2015). Um die Beteiligung nachzuholen, fand am 01.09.2015 ein einleitendes Gespräch zwischen Hr. Steffens (NFA Clausthal) und Hr. Meißner (Stadtplanungsbüro) statt. Hr. Meißner erläuterte die Änderungen in der Planung, ausgehend von den Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung.

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

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

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Das Niedersächsische Landesforstamt Bad Lauterberg und die Untere Waldbehörde (Landkreis Osterode am Harz) wurden mit Schreiben vom 03.07.2015 im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Da seitens dieser Behörden keine Bedenken hinsichtlich der forstlichen Belange geäußert wurden, ist seitens der Stadt Bad Sachsa davon ausgegangen worden, dass keine Betroffenheit dieser Belange vorliegt. Auf Grund der Schreiben des Niedersächsischen Forstamtes Clausthal vom 26.08.2015 fand am 01.09.2015 das o.a. Gespräch statt. Da Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen werden müssen, wird entsprechend der Absprache am 01.09.2015 im Forstamt Bad Lauterberg das Niedersächsische Forstamt Clausthal bei den weiteren Verfahrensschritten (hier: Öffentliche Auslegung) beteiligt. Bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Belange der Forstwirtschaft berücksichtigt.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/5	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

1. Waldbetroffenheit

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

1. Das Planungsgebiet „Ravensberg“ grenzt unmittelbar im Westen, Norden und Osten an große Waldflächen an.

2. Im Planungsgebiet „Ravensberg“ ist Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG) vorhanden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

In der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa ist für das Bebauungsplan-gebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ dargestellt. In dem Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa wurden die **Belange der Träger öffentlicher Belange abschließend und ausreichend berücksichtigt** (somit wurden auch die forstwirtschaftlichen und raumordnerischen Belange berücksichtigt).

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

Unter Berücksichtigung des § 2 (2) Nr. 1, 2 und 4 NWaldLG („**nicht zur freien Landschaft gehören**“) und des Bestandsschutzes (vgl. auch die historischen Aufnahmen) für die zurzeit bestehenden Nutzungen (gastronomische Einrichtung, öffentliche Erschließungsstraße, Parkplätze, Tiergehege, Grünfläche mit Ruhebänken etc.) ist der größte Teil des Plangebietes **nicht** als freie Landschaft und somit auch **nicht** als Wald einzustufen. Diese Einschätzung gilt auch für die Ruderalflächen (traditionelle Parkplatzflächen). Die seitens des Niedersächsischen Forstamtes Clausthal als „Wald“ im Sinne des NWaldLG eingestuft Flächen wurden mit 873 m² ausgewiesen. In dem Bebauungsplan werden 348 m² Waldflächen gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt. Durch diese Maßnahme ist eine Waldumwandlung von 525 m² erforderlich.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/6	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

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

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

Diese Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG) darstellen, lassen sich bereits aus den aktuellen Luftbildern ableiten. Die Waldeigenschaft wurde bei einer Ortsbegehung bestätigt.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Siehe o.a. Abwägung zur Stellungnahme Nr. 24/5.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/7	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

3. Wald in der Bauleitplanung

In der Aufstellung des Bebauungsplans ist der vorhandene Wald zu berücksichtigen. Die vorhandenen Waldflächen auf dem Plangebiet sind in der Planzeichnung als Wald nach § 9 (1) Nr. 18b BauGB darzustellen, soweit der Wald in seiner Eigenschaft im Sinne des Gesetzes erhalten bleiben soll. Ist jedoch eine Nutzungsänderung dieser Waldflächen vorgesehen, so sind die waldrechtlichen Vorgaben für Waldumwandlung und Kompensation unter anderem nach § 8 NWaldLG anzuwenden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Siehe o.a. Abwägung zur Stellungnahme Nr. 24/5.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L`Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/8	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

4. Wald in der Raumordnung

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

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

Im Bebauungsplan sollte dementsprechend eine Baugrenze beschrieben und zeichnerisch dargestellt werden. Diese festgesetzte Baugrenze sollte nicht durch Erker oder Balkone überschritten werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Für das Plangebiet erfolgte im RROP Landkreis Osterode (1998) die Ausweisung als Vorsorgegebiete für „Forstwirtschaft“, „Erholung“ sowie für „Natur und Landschaft“.

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

Auf Grund der bestehenden Verhältnisse, des Bestandsschutzes für die bestehenden Nutzungen und der Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung für das Plangebiet ist die o.a. Übergangszone von mindestens 100 m nicht einzuhalten. Da die Aussage in dem RROP Landkreis Osterode (1998) rechtlich keine zwingende Forderung darstellt, erfolgt im vorliegenden Fall eine Unterschreitung der Übergangszone. Eine diesbezügliche Forderung zur Einhaltung einer Übergangszone wurde von der zuständigen Behörde auch nicht gestellt.

Durch die Veränderung der Baugrenze und somit der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch die Festsetzungen von Erker oder Balkone die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mehr tangiert.

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

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/9	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

5. Waldabstand aus Gründen der Gefahrenabwehr

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Insofern ist auch vor dem Hintergrund sich in letzter Zeit häufender Sturmereignisse („Kyrill“, „Emma“, „Niklas“ etc.) aus Gründen der Gefahrenabwehr der notwendige Mindestabstand von der sogenannten „Baumfalllänge“ zum Wald unbedingt einzuhalten. Dabei ist unerheblich, in welchem Grundeigentum sich der Wald befindet (angrenzender Wald sowie Wald im Planungsgebiet). Bei Unterschreiten des Mindestabstands der einfachen Baumlänge besteht grundsätzlich eine Gefährdung durch umstürzende Bäume von Leib und Leben.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Wahl einer Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung (Sicherheitszone zum Wald, sog. „Baumfallzone“) ist in Niedersachsen Bestandteil der gemeindlichen Abwägung.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (Steilhang im westlichen, nördlichen und teilweise im östlichen Bereich), der Standorte und der Zustand der bestehenden Waldränder kann eine Gefährdung zurzeit weitestgehend ausgeschlossen werden. Zurzeit besteht lediglich eine gewisse Gefährdung durch die Bäume auf der Brandruine, die jedoch im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen des Bodens entfernt werden müssen.

Bei Beibehaltung der jetzigen Waldrandsituation durch die Erhaltung bzw. Schaffung eines stufigen Waldrandes ist eine Gefährdung im Sinne der o.a. Stellungnahme auch für die geplante Nutzung ausgeschlossen. Eine entsprechende Verpflichtung wird für eine nachhaltige Sicherung durch die Stadt übernommen.

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

Durch die vorgesehenen forstwirtschaftlichen Maßnahmen soll die Gefährdung durch umstürzende Bäume von Leib und Leben bei der Unterschreitung des Mindestabstands der einfachen Baumlänge vermieden werden. Auch besteht die Möglichkeit durch konstruktive Maßnahmen bei dem Vorhaben eine Gefährdung auszuschließen. Seitens der Stadt wird davon ausgegangen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und der bestehenden Rahmenbedingungen der § 1 (6) Nr. 1 BauGB aus vorgenannten Gründen ausreichend beachtet wird.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/10	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

6. Verfahren Waldumwandlung und Kompensation

Bei den vorgestellten Planungen können Waldumwandlungen nach NWaldLG in zwei Formen vorkommen:

1. auf Planungsfläche: Umwandlung der Nutzungsart von Flächen, die Wald im Sinne des Gesetzes darstellen,
2. im angrenzenden Bereich: dauerhafte Wuchshöhenbegrenzung für Ausblicke im flächigen Umfang

Eine Waldumwandlung ist genehmigungspflichtig (§ 8 NWaldLG) und kann unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. Dabei sind die Belange der Allgemeinheit bzw. ein erhebliches wirtschaftliches Interesse der waldbesitzenden Person, das eine Umwandlung erfordert, nachzuweisen (§ 8 (3) Nr. 1 NWaldLG). Waldumwandlungen werden nur mit Auflage einer Ersatzaufforstung im mindestens flächengleichem Umfang genehmigt (§ 8 (4) NWaldLG). Für die Herleitung eines Kompensationsbedarfs nach Waldrecht, ist die baurechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 18 (2) Satz 1 BNatSchG). Stattdessen regeln die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 2. 1. 2013 —VORIS 79100) die Vorgehensweise bei der Ermittlung der Kompensationshöhe.

Die in der „Begründung mit Umweltbericht“ unter Kapitel 5.2.4. aufgeführt ökologische Bilanzierung ist für die Herleitung der Kompensationshöhe je nach Waldflächenverbrauch nach waldrechtlichen Bestimmungen neu zu führen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen ist eine Waldumwandlung mit einer Fläche von 525 m² erforderlich. Die Genehmigungsvoraussetzungen gem. § 8 (3) NWaldLG werden in den nachfolgenden Belange der Allgemeinheit und den erheblichen wirtschaftlichen Interessen der Waldbesitzer gesehen:

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

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

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

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

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

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

Auf Grund der vorgesehenen Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG wurde zusätzlich zu der ökologischen Bilanzierung nach dem BauGB und dem BNatSchG die Kompensationshöhe für die Waldumwandlung nach den die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl d. ML. V. 2.1.2013–406-64002-136 (Nds.MBl. S. 35) ermittelt.

Nr. 24	Niedersächsische Landesforsten, L'Aigler Platz 1, 38678 Clausthal-Zellerfeld	Stellungnahme vom: 18.09.2015
Nr. 24/11	Schlagwort: Belange der Forstwirtschaft	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Zusammenfassung der Bedenken

In der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „Ravensberg“ sind die vorhandenen Waldflächen nicht berücksichtigt. Diese Waldflächen sind im B-Plan als „Wald“ im Sinne des §9 (1) Nr. 18b) BauGB darzustellen.

Sollen Waldflächen jedoch durch die Planung in Anspruch genommen werden (Nutzungsänderung = Waldumwandlung), so ist die Kompensation nach NWaldLG darzulegen.

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

Die Herleitung der Kompensationshöhe bei Waldflächenverbrauch ist nach waldrechtlichen Bestimmungen zu führen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme überarbeitet.

Die folgenden Stellungnahmen sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Bad Sachsa im Verfahren eingegangen.

Nr. A	Wolfgang Traut, Mühlwiese 4, 37445 Walkenried	Stellungnahme vom: 09.10.2015
Nr. A/1	Schlagwort: Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Unstrittig und auch logisch nachvollziehbar ist, dass der Status des „Ravensberges“ einer Neuordnung zur Belebung des Fremdenverkehrs (besonders in den Sommermonaten) bedarf.

Lobenswert ist ebenfalls, dass dieses Problem erkannt wurde und schnell in Form eines Bebauungsplanes aufgegriffen wurde.

In vergangenen Publikationen und auch bei meinem persönlichen Besuch am 29.Sept.2015 beim Bauamtsleiter Herrn Grundei hieß es gleichlautend "wir wissen ja noch gar nicht was dort oben geschehen soll, wir wollen nur durch einen Bebauungsplan die Möglichkeit schaffen, hier einen Investor zu finden und dafür soll die Möglichkeit von Ferienhäusern oder einem Hotel gegeben werden. Außerdem beträgt die Gebäudehöhe ohnehin nur gerademal 10m!"

So gesehen ist die Vorstellung noch ganz in Ordnung, alle touristisch verwertbaren Optionen bei geringer Verschandelung des Berges sollten gegeben sein.

Nur gerade das ist nicht der Fall im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Ravensberg" vom 28. Mai 2015. Ob nun mutwillig, oder nicht erkannt, sagt dieser in §1 (1) aus:

Sonstiges Baugebiet (SO - Hotel) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“.

Auch die herabgespielte Gebäudehöhe von mal gerade 10m ist alles andere als harmlos, hier steht:

§ 2 (3) Höhe baulicher Anlagen in dem Sondergebiet (SO- Hotel):

..... Als Oberkante gilt bei baulichen Anlagen das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche gem. Höhenschichtenplan bis zur Oberkante der baulichen Anlage

Im Klartext heißt dieses, dass die talseitige Ansicht ohne weiteres über 20m hoch erscheinen kann.

Dieser Bebauungsplanentwurf sieht also explizit nur die Bebauung mit einem Hotel vor und ist meines Erachtens eine Vergewaltigung an der Bergspitze des Ravensberges. Nur gut dass die meisten Bad Sachsaer den Berg gar nicht sehen!

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Intentionen der Stadt wurden in der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa für das Plangebiet durch die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ konzeptionell festgelegt. Auf Grund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB besteht die Verpflichtung den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa zu entwickeln. Dieser planungsrechtlichen Verpflichtung wird durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (SO-Hotel) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nachgekommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet (SO-Hotel) ist als Höchstmaß mit den Oberkanten (OK) 10,00 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist keine Ansicht von 20 m möglich. Wenn man zu der Höhe des Ravensberges von 660 m noch die 10 m hinzurechnet, kommt man auf eine maximale Höhe der zulässigen Oberkante von 670 m. Unter Berücksichtigung des Höhengichtenplanes beträgt die mögliche Höhe im Kuppenbereich daher ca. 12,5 m und unter Ausnutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche (Nord-Südausdehnung ca. 17,0 m). Die Realisierung der letzten Möglichkeit wird aus funktionalen Gründen als sehr unwahrscheinlich bewertet.

Aus vorgenannten Gründen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird die Planung mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt und die gegenläufigen Belange zurückgestellt.

Nr. A	Wolfgang Traut, Mühlwiese 4, 37445 Walkenried	Stellungnahme vom: 09.10.2015
Nr. A/2	Schlagwort: Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Hotels, und ebenso leerstehende Hotels hat die Stadt eigentlich genug, warum nicht das funktionierende Modell des Landalparkes im Salztal auf den Ravensberg adaptieren?

Um hier eine schonende Vermarktung an bebauter Ferienfläche zu realisieren habe ich mir meine eigenen Gedanken gemacht und werde diese am 09.Okt. 2015 Hem Dr. Hartmann vorstellen.

Meine Gedanken gehen in Richtung „Adventurpark“, um Familien mit Kindern den Berg schmackhaft zu machen (Hotelgäste sind meistens Alleinreisende und Paare).

Die gewählte Gebäudeform ist bergspezifisch und sehr effizient.

Vielleicht könnte man das Erlebnisangebot noch attraktiver gestalten durch:

Drachenflieger Lande- und Startplatz, bzw. Gleitschirm,
Vogelflug Schwebeseil vom Plateau zum Parkplatz (wie an der Wendefurt — Talsperre im Ostharz),
Hochseil — Kletterpark,
Baumwipfelpfad,
alternative Unterbringung in Iglus oder Wigwams,
etc.

Bei all diesen Überlegungen bliebe das Berghotel bestehen (würde eventl. erweitert und dient als Rezeption), die Wasserversorgung würde mittels der vorhandenen Quelle in vergrößerten Zisternen möglich sein, durch Rundumbdachung der Bungalows eignen sich diese für Voltauik und Solar (erzeugen den eigenen Strom und Warmwasser) und könnten durch eine zentrale Bio Klärgrube Typ „Weissensee“ entsorgt werden.

Meine Gedanken sind nicht zu Ende gedacht, was das Problem Ravensberg betrifft, sondern sollen lediglich einen alternativen Gedankenanstoß liefern.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Intentionen der Stadt wurden in der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa für das Plangebiet durch die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ konzeptionell festgelegt. Auf Grund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB besteht die Verpflichtung den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad

Sachsa aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa zu entwickeln. Dieser planungsrechtlichen Verpflichtung wird durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (SO-Hotel) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nachgekommen.

Durch die vorgesehene und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierte Nutzung als „Berghotel“ soll eine Fremdenverkehrseinrichtung geschaffen werden, die mit dem landschaftlich reizvollen Bereich „Ravensberg“ mit seinem hohen Erholungswert sowie seinem naturräumlichen Potentialen und den damit verbundenen Wandermöglichkeiten um „ruhige“ Gäste wirbt. Diese Zielstellung würde auch dazu beitragen, dass eine Verträglichkeit zu den Vorsorgegebieten für Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft (siehe auch Landschaftsrahmenplan Karte 17 Erholung / Freizeit - Aussage: Gebiet für ruhige Erholung) erreicht wird.

Wie in der o.a. Begründung dargelegt befindet sich das Plangebiet im „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und weitestgehend in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (Schutzzone II). Somit unterliegen die bauplanerischen Vorhaben den Ver- und Geboten der entsprechenden Verordnungen.

Die o.a. Nutzungsvorschläge widersprechen den vorgenannten Verordnungen und können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht realisiert werden. Auch Photovoltaik und Solaranlagen als glänzende/spiegelnde Elemente sind nicht zugelassen. Die vorgeschlagene Wasser- und Abwassererschließung entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik für das geplante Vorhaben in einem Wasserschutzgebiet.

Auch nach einer Entlassung des Plangebietes aus dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) wäre auf Grund der Rahmenbedingungen (unmittelbare Nachbarschaft zum Schutzgebiet) die o.a. bauplanerischen Aussagen mit dem Schutzzweck (§ 2 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung) **nicht** vereinbar.

Aus vorgenannten Gründen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird die Planung mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt und die gegenläufigen Belange zurückgestellt.

Nr. B	Dr. Urda Röpke, Eichenweg 34, 37441 Bad Sachsa	Stellungnahme vom: 09.10.2015
Nr. B/1	Schlagwort: Anregungen	
Inhalt der Anregung in Kurzfassung		

Erst heute war es mir möglich, die Planungsunterlagen für die Umgestaltung des Ravensberges anzusehen, die zu einer interessanten Entwicklung des Gebiets führen sollen. Eine Bebauung mit Hotelanlage oder Ferienhäusern ist - meine ich - nicht attraktiv genug. So etwas findet man überall und meist nach dem gleichen Schema. Die meisten Menschen wollen nicht immer dasselbe sehen, sondern brauchen Abwechslung.

Wir haben hier in Bad Sachsa aber sogar einen ehemaligen Vulkan. Daraus ließen sich vielleicht einmalige Attraktionen für unseren Harzbereich bilden. Zusammen mit dem sehr schön gestalteten Naturzeit-Bereich, der in der TouristInfo viel zu wenig auffällt, könnte man auf dem Ravensberg ein richtig gruseliges Vulkanzentrum mit gigantischen Ausbrüchen in Bild und Ton konzipieren. Das wäre sicher etwas für unsere Jugend. Mehrere Steinkreise könnten für sportliche Wettkämpfe, für Musik- und Theater- oder Ballettaufführungen verwendet werden. Ein TANZ AUF DEM VULKAN wäre auch etwas Besonderes. Unsere Jugendlichen haben bestimmt weitere Anregungen.

TREFFPUNKT RAVENSBERG als Motto und Ideen-Ort für Familien, Sportliche und Erlebnisfreudige sollte man zum Blickfang machen.

Dann könnten vielleicht auch die Hotelbelegungszahlen in der Stadt wieder steigen.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die Intentionen der Stadt wurden in der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa für das Plangebiet durch die Darstellung eines Sondergebietes gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Fernmeldeanlagen“ konzeptionell festgelegt. Auf Grund des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB besteht die Verpflichtung den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa zu entwickeln.

Dieser planungsrechtlichen Verpflichtung wird durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (SO-Hotel) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nachgekommen.

Durch die vorgesehene und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisierte Nutzung als „Berghotel“ soll eine Fremdenverkehrseinrichtung geschaffen werden, die mit dem landschaftlich reizvollen Bereich „Ravensberg“ mit seinem hohen Erholungswert sowie seinem naturräumlichen Potentialen und den damit verbundenen Wandermöglichkeiten um „ruhige“ Gäste wirbt. Diese Zielstellung würde auch dazu beitragen, dass eine Verträglichkeit zu den Vorsorgegebieten für Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft (siehe auch Landschaftsrahmenplan Karte 17 Erholung / Freizeit - Aussage: Gebiet für ruhige Erholung) erreicht wird.

Wie in der o.a. Begründung dargelegt befindet sich das Plangebiet im „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) und weitestgehend in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa (Schutzzone II). Somit unterliegen die bauplanerischen Vorhaben den Ver- und Geboten der entsprechenden Verordnungen.

Die o.a. Nutzungsvorschläge widersprechen den vorgenannten Verordnungen und können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht realisiert werden.

Auch nach einer Entlassung des Plangebietes aus dem „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz) wäre auf Grund der Rahmenbedingungen (unmittelbare Nachbarschaft zum Schutzgebiet) die o.a. bauplanerischen Aussagen mit dem Schutzzweck (§ 2 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung) **nicht** vereinbar.

Aus vorgenannten Gründen und unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird die Planung mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt und die gegenläufigen Belange zurückgestellt.

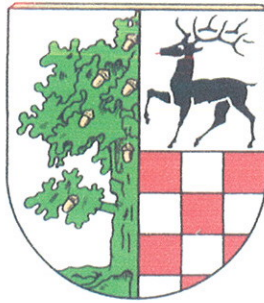
8. Gefasste Beschlüsse

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

Bad Sachsa, den

(Dienstsiegel)

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



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

Verfahrensstand: Entwurf
Oktober 2015

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

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis	2
3. Verzeichnis der Unterlagen	4
4. Vorbemerkungen, Anlass und Aufgabenstellung	4
5. Lage im Raum und Beschreibung	5
6. UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG u. NUVPG	6
7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Anlage 2)	6
7.1. Merkmale der Vorhaben	6
7.1.1. Aktueller Gebietszustand	6
7.1.2. Größe des Vorhabens	6
7.1.2.1. Schutzgut „Wasser“	7
7.1.2.2. Schutzgut „Boden“	8
7.1.2.3. Schutzgut „Natur und Landschaft“	9
7.1.3. Abfallerzeugung	9
7.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen	10
7.1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	10
7.2. Kriterien zum Standort des Vorhabens	10
7.2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes	10
7.2.2. Qualitätskriterien	11
7.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter	13
7.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	16
7.3.1. Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	16
7.3.1.1. Schutzgut „Mensch“	16
7.3.1.2. Schutzgut „Wasser“	17
7.3.1.3. Schutzgut „Boden“	17
7.3.1.4. Schutzgut „Natur und Landschaft“	18
7.3.1.5. Schutzgut „Luft/Klima“	21
7.3.1.6. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“	21
7.3.1.7. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter	21
7.3.2. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	21
7.3.3. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	21
7.3.4. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	22
7.3.5. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	22
7.4. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit	22

2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

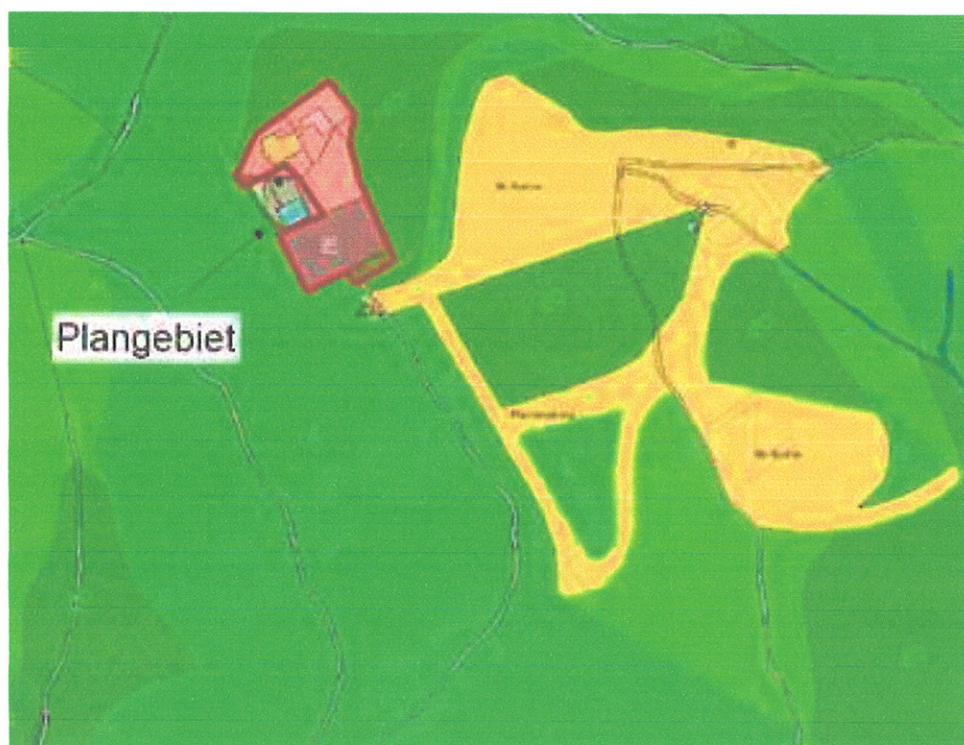
Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. UVPG (Anlage 2) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen und der einschlägigen Fachliteratur:

- Baugesetzbuch (BauGB),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz,
- „Landschaftsschutzgebiet Harz“ (Landkreis Osterode am Harz),
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa,
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa,
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa,
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt,
- Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: 2011),
- Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen und
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

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

Übersichtsplan



Luftbild mit Höhengichtlinien



3. Verzeichnis der Unterlagen

Die Unterlagen bestehen aus:

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

4. Vorbemerkungen. Anlass und Aufgabenstellung

Um sich in dem Segment des Tourismus zu behaupten und konkurrenzfähig zu sein sowie der Entwicklung gerecht zu werden und wirtschaftlichen Wirkungen des Tourismus in Bad Sachsa nachhaltig zu erhalten und zu verbessern, ist es erforderlich sich laufend dem Nachfrageverhalten der Touristen zu stellen. Dabei ist es notwendig, dass in die Entscheidungen die Zeitströmungen und kulturellen Prägungen in Abhängigkeit der Erwartungen, Bedürfnisse und Motive berücksichtigt werden.

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

Da eine Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes eines „Berghotels“ auf Grund des vorliegenden Planungsrechtes **nicht** möglich ist und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB in dem Plangebiet nachhaltig zu sichern, ist es notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium eines Bebauungsplanes, der den Intentionen der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa entspricht, das hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Auch wird seitens der Stadt Bad Sachsa es aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als erforderlich angesehen, den betroffenen Bereich nach dem **zurzeit** vorliegenden Bauplanungsrecht zu sichern.

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

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

Öffentliches Interesse

Die Verwaltung besitzt einen Ermessensspielraum bei der Beurteilung, ob Belange des öffentlichen Interesses berührt werden oder nicht. Es kommt insbesondere darauf an, ob eine bestimmte Situation auch die Allgemeinheit oder Öffentlichkeit betreffen kann.

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

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

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

5. Lage im Raum und Beschreibung

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

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

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

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

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

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

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem UVPG

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

UVP-Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem NUVPG

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

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

7.1. Merkmale der Vorhaben

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

7.1.1. Aktueller Gebietszustand

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

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

7.1.2. Größe des Vorhabens

Angaben über die Art und den Umfang des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa beträgt 10.110 m². Weitere Aussagen zu dem Umfang des geplanten Vorhabens sind den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Kenndaten zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten VorhabensStädtebauliche Kenndaten

(Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens)

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

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

ca. 6.606 m² = 65,3 %

davon

überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,55) 2.607 m²überbaubare Grundstücksfläche (Stellplätze) 1.866 m²nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.089 m²Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB 1.044 m²

„Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Leitgrün“

ca. 824 m² = 8,2 %

Verkehrsfläche (Straße)

ca. 582 m² = 5,8 %

Verkehrsfläche (Öffentlicher Parkplatz)

ca. 1.750 m² = 17,3 %

Waldrandflächen

ca. 348 m² = 3,4 %Σ ca. 10.110 m² = 100,0 %Bruttobaufläche = 10.110 m²Nettobaufläche = 6.606 m²

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

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

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

7.1.2.1. Schutzgut „Wasser“

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

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

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

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

7.1.2.2. Schutzgut „Boden“

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

Altlasten

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

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

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

Schwermetallsituation

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2.3. Schutzgut „Natur und Landschaft“

„Arten und Lebensgemeinschaften“

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

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

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

„Klima/Luft“

Makroklimatisch befindet sich das Plangebiet in der Übergangszone zwischen dem gemäßigten kühlen, subatlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Ost-europas. Es kann als gemäßigtes, kontinental beeinflusstes, ostdeutsches Binnenlandklima beschrieben werden.

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

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

„Landschaftsbild“

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

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

7.1.3. Abfallerzeugung

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

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die bestehende und die noch zu erstellende Abwasserkanalisation und dem zentralen Klärwerk der Stadt Bad Sachsa grundsätzlich gesichert. Dabei sind jedoch die

Bestimmungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Bad Sachsa zu beachten (erhöhter Erschließungsaufwand erforderlich).

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

7.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen

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

Die verkehrsbedingte Lärmbelästigung kann im Bedarfsfall durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Erschließungsstraße reduziert werden. Auch eine Luftverschmutzung durch das anfallende Verkehrsaufkommen ist **nicht** relevant. Eine Belästigung oder gar Gesundheitsgefährdungen sind ebenfalls **nicht** zu erwarten.

Außerdem werden alle möglichen Emissionsarten im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt, so dass auch aus diesem Grund **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen** werden können.

In der Bauphase kann es temporär zu höheren Beeinträchtigungen im Plangebiet und dessen Umfeld kommen.

7.1.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Ein Unfallrisiko im Sinne des UVPG, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, ist bei der vorgesehenen Nutzungsart und unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen sowie der festgesetzten Maßnahmen **auszuschließen**.

7.2. Kriterien zum Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsreich zu beurteilen:

7.2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes

Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

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

Der aktuelle Gebietszustand ist dem Luftbild zu entnehmen.

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

7.2.2. Qualitätskriterien

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum) des Gebietes (Qualitätskriterien)

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

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

- „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“,
- Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“,
- „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ und
- „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“.

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

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

Biotoptypen und Vegetation

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

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

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

<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>193 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 3	
<u>Flächengröße:</u>	604 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.9.5 ONS (in Anlehnung gewähit)	
<u>Biotoptyp:</u>	Bebaute Fläche (Brandruine des ehemaligen Hotels mit Ruderalvegetation)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>604 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 4	
<u>Flächengröße:</u>	513 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 OVS	
<u>Biotoptyp:</u>	Verkehrsfläche (Straße versiegelt)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>513 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 5	
<u>Flächengröße:</u>	2.498 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.1 OVS	
<u>Biotoptyp:</u>	Verkehrsfläche (Straße und Wege mit wassergebundener Decke)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>2.498 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 6	
<u>Flächengröße:</u>	90 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.1.3 OVP ^w	
<u>Biotoptyp:</u>	Verkehrsfläche (Parkplatz an der Gaststätte mit wassergebundener Decke)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>90 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 7	
<u>Flächengröße:</u>	2.245 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	10.5.2 URT	
<u>Biotoptyp:</u>	Ruderalflur – 25 m ² (Fichte)	
<u>Wertstufe:</u>	III	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>6.735 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 8	
<u>Flächengröße:</u>	608 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.10.2 PTG	
<u>Biotoptyp:</u>	Tiergehege	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>608 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	B 9	
<u>Flächengröße:</u>	1.438 m ² – 250 m ² (Fläche der Bäume) = 1.188 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	Artenarmer Scherrasen	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.188 öW</u>

<u>Bestandsnummer:</u>	B 10	
<u>Flächengröße:</u>	64 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.12.3 OSM (in Anlehnung gewählt)	
<u>Biotoptyp:</u>	Fläche aus Trümmerschutt mit Ruderalvegetation	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>128 öW</u>

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

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

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

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

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 18.113 öW (Bestand)

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

7.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter

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

Seitens der Stadt Bad Sachsa wird beabsichtigt für das Plangebiet eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebietes Harz (Landkreis Osterode am Harz) zu beantragen. Aber auf Grund der nach der Entlassung bestehenden Nähe des Schutzgebietes wurde durch die Wahl der getroffenen Festsetzungen

in dem Bebauungsplan versucht die Beeinträchtigungen so zu minimieren, dass die Belange des Landschaftsschutzgebietes Harz (Landkreis Osterode am Harz) in einem ausreichenden Maße berücksichtigt werden.

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

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

Waldflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit 873 m² Waldrandfläche, von der 525 m² Waldrandfläche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umgewandelt werden soll. Die verbleibende Waldrandfläche wurde im Rahmen der Rechtsklarheit in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden in der ökologischen Bilanzierung entsprechend der planungsrechtlichen Bestimmungen (hier: § 1a (3) BauGB) berücksichtigt. Es ist vorgesehen als Ersatzmaßnahme auf der Parzelle Gemarkung Bad Sachsa, Flur 12, Flurstück 164 (Größe 6.302 m²) ca. 0,3 ha „Fichtenforst“ (1.22 WZF Wertstufe II) in „Bodensauren Buchenwald des Berg- und Hügellandes“ (1.5.3 WLB Wertstufe V) um zu wandeln.

Waldumwandlung

Um die Waldumwandlung ausreichend zu berücksichtigen wurde eine Kompensationsberechnung gem. RdErl d. ML. V. 2.1.2013–406-64002-136 (Nds.MBl. S. 35) vorgenommen. Die Berücksichtigung der daraus resultierenden Kompensationshöhe soll durch Aufforstung und waldbauliche Maßnahmen, in Abstimmung mit Niedersächsischen Landesforstbehörde, erfolgen

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

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

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

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Nationalparke

Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

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

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete gem. § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

Wasserschutzgebiete

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

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

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

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

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

Durch das Plangebiet sind keine Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

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

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

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

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

Denkmale

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

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

7.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den nachfolgenden Nummern aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

Nachfolgend wird in einer überschlägigen Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes ermittelt (Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit).

7.3.1. Dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

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

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

7.3.1.1. Schutzgut „Mensch“

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

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

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

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

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Vorhaben hat einen sehr hohen Stellenwert für die Menschen hinsichtlich Naturerlebnis, Erholung, Tourismus und Einmaligkeit.

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

7.3.1.2. Schutzgut „Wasser“

Hauptbeeinträchtigungen

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

Abwassertechnische Erschließung

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

Wasserversorgung

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

Zusammenfassung

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

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

7.3.1.3. Schutzgut „Boden“

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

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

7.3.1.4. Schutzgut „Natur und Landschaft“

„Arten und Lebensgemeinschaften“

Hauptbeeinträchtigungen

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

Festgesetzte Biotoptypen und Vegetation nach Realisierung der Planung

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

<u>Bestandsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	2.607 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.17.6 ONZ	
<u>Biotoptyp:</u>	überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,55)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>2.607 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	1.014 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.1.2 GRA	
<u>Biotoptyp:</u>	nicht bebaubare Fläche im Sondergebiet – 3 Bäumen - P 4 – P 5	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.014 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 3	
<u>Flächengröße:</u>	1.741 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	13.12.2 OVP	
<u>Biotoptyp:</u>	Stellplatzfläche im Sondergebiet – 5 Bäume (125 m ²)	
<u>Wertstufe:</u>	I	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.741 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 4	
<u>Flächengröße:</u>	505 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.2.1 BZE	
<u>Biotoptyp:</u>	Flächen „A“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) heimischen, standortgerechten Gehölzarten	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.010 öW</u>
<u>Bestandsnummer:</u>	P 5	
<u>Flächengröße:</u>	539 m ²	
<u>Nr. / Code:</u>	12.2.1 BZE	
<u>Biotoptyp:</u>	Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) heimischen, standortgerechten Gehölzarten	
<u>Wertstufe:</u>	II	
<u>Ökologischer Wert (gesamt):</u>		<u>1.078 öW</u>

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

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

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

Bestandsnummer: P 9
Flächengröße: 348 m²
Nr. / Code: 1.24.3 WRM
Biotoptyp: Waldrand mittlerer Standort
Wertstufe: IV
Ökologischer Wert (gesamt): 1.392 öW

Bestandsnummer: P 10
Flächengröße: 100 m²
Nr. / Code: 12.4.1 HSE
Biotoptyp: In der Grünfläche 4 Einzelbäume (Erhaltung)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 300 öW

Bestandsnummer: P 11
Flächengröße: 150 m²
Nr. / Code: 12.4.1 HSE
Biotoptyp: 6 Einzelbäume (Berg-Ahorn) Neupflanzung (nicht dargestellt)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 450 öW

Bestandsnummer: P 12
Flächengröße: 250 m²
Nr. / Code: 12.4.1 HSE
Biotoptyp: 10 Einzelbäume (Neupflanzung)
Wertstufe: III
Ökologischer Wert (gesamt): 750 öW

Bestandsnummer: P 13
Flächengröße: 25 m²

Nr. / Code: 13.17.5 OYH
 Biotoptyp: Schutzhütte der Grünfläche (nicht dargestellt)
 Wertstufe: I
 Ökologischer Wert (gesamt):

25 öW

Der ökologische Wert im Plangebiet beträgt 13.198 öW (Planung)

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

„Landschaftsbild“

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

Die höchstmögliche Oberkante liegt durch die festgesetzte Höhenbegrenzung bei maximal 670,00 m ü. NN und somit ca. 2,50 m – 3,00 m über dem First des bestehenden Gebäudes (durch den Bezugspunkt kommt es zu einer Anpassung an die topographischen Verhältnisse). Durch diese Maßnahme wird eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht (die Höhe ist wesentlich niedriger als der herausragende Turmkranz des Fernmeldeturmes).

Die Fernwirkung des geplanten „Berghotels“ soll auch durch die Verlegung der Baugrenze, der festgesetzten randlichen Bepflanzung und der „Örtlichen Bauvorschrift“ auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Eine geringe optische Wahrnehmung des bestehenden Berghofes (von öffentlichen Verkehrsflächen) ist nur von der Straße Wieda / Walkeried möglich, aber auf Grund der Entfernung sehr gering. Dieser Zustand wird sich durch die möglich Erhöhung der baulichen Anlage **nicht** verändern. Durch die starke Abtrennung von den Ortslagen sind keine Beeinträchtigungen auf das jeweilige Ortsbild zu erwarten.

Durch den Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa wird sich das Landschaftsbild gegenüber dem jetzigen Zustand nicht wesentlich verändern.

Es wird vielmehr mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Beseitigung der Brandruine eintreten.

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

7.3.1.5. Schutzgut „Luft/Klima“

Hauptbeeinträchtigungen

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

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

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

Bei den Emissionen ist vergleichsweise von wohngebietsrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

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

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

7.3.1.6. Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“

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

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

7.3.1.7. Zusammenfassung der Betroffenheit der Schutzgüter

Aus den vorstehenden Ausführungen wird als Ergebnis festgehalten, dass das Vorhaben aufgrund der beschriebenen Merkmale und deren Wirkfaktoren insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf den Standort oder dessen unmittelbare Umgebung bewirken werden.

Abschließend wird daher für alle Schutzgüter festgestellt, dass das Eintreten **erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen** als Folge des Vorhabens gem. des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ **nicht** wahrscheinlich ist und dass daher eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen dieser Bauleitplanung derzeit **nicht** erfolgen muss.

7.3.2. Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa **nicht**.

7.3.3. Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen beschränken sich ausschließlich auf die Beeinträchtigung der o.a. Schutzgüter. Die vorliegenden Erkenntnisse zeigen jedoch auf, dass **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa und durch

die Realisierung des Vorhabens für die betroffenen Bereiche begründet werden.

7.3.4. Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

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

7.3.5. Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

In dem vorliegenden Kapitel „Merkmale der möglichen Auswirkungen“ sind nur die möglichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen eines Vorhabens zu beurteilen. Da auf Grund der o.a. Ausführungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen sind, können keine Aussagen zu den Punkten Dauer, Häufigkeit und Reversibilität erheblicher Auswirkungen gemacht werden.

7.4. Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

Allgemeine Vorbemerkungen

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (hier: im Rahmen der Bauleitplanung) ist abhängig davon, ob die Einzelfallprüfung im Ergebnis das Eintreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen als wahrscheinlich erkennen lässt.

Zum Begriff der Erheblichkeit nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen keine ausdrücklichen Vorgaben oder keine abschließende Definition. Um den Begriff der Erheblichkeit näher zu bestimmen und einzugrenzen gibt es die nachfolgenden Aussagen:

- Der Gesetzgeber hat die abstrakte und standortunabhängige Eignung eines Vorhabens, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorzurufen, bereits bewertet (Vorhaben mit X-Kennzeichnung in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG bzw. NUVPG). Die allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls kann die UVP-Pflicht eines Vorhabens daher nur dann begründen, wenn sich durch das Vorhaben und seine Merkmale aufgrund der besonderen Standortkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für den Einwirkungsbereich ergeben. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen haben können. Auch ist das Ergebnis der Prüfung auf die UVP-Pflichtigkeit ein Indikator dafür, dass durch den Bebauungsplan mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Umweltschutzes grundsätzlich zu rechnen ist.
- Zur Erheblichkeit stellt das Niedersächsische Umweltministerium fest: „Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet (gemeint sind speziell Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete) seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.
- Vor dem Hintergrund des Immissionsschutzrechts werden von der Rechtsprechung solche Beeinträchtigungen als erheblich angesehen, die dem Einzelnen oder der Allgemeinheit nicht zumutbar sind. Dabei ist grundsätzlich auf Art, Ausmaß und Dauer an Beeinträchtigungen abzustellen.
- In der UVP-Praxis wird das Eintreten der Erheblichkeit wesentlich an den nachfolgenden Kriterien gemessen:
 - ob für das von einem Vorhaben betroffene Gebiet konkrete Erhaltungs- oder Entwicklungsziele bzw. -standards definiert sind,
 - ob Schutz oder Schutzwürdigkeit einschließlich Definition eines Schutzzwecks / Schutzziels nach geltenden Rechtsnormen gegeben sind,
 - ob beispielsweise auch konkrete umweltbezogene Aussagen aus Fachplanungen vorliegen und
 - ob die Vorhabenswirkungen nach Art, Ausmaß und Dauer eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit für die Umwelt erwarten lassen.

Vor diesem Hintergrund ist die hier vorgenommene Einschätzung zur **Erheblichkeit** der zu erwartenden Vorhabensfolgen aus dem vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa zu sehen.

Gesamteinschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorhandenen Informationen zum gegenwärtigen Zustand des Standortes und zum Charakter des Vorhabens sowie zu den Ergebnissen des umfangreichen vorstehenden Prüfkataloges rechtfertigen die Einschätzung, dass trotz der Überschreitung des Schwellenwertes gem. Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG), als Auslöser dieser Allgemeinen Vorprüfung, eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Vorhaben nach dem zurzeit vorliegenden Kenntnisstand **nicht** zu erwarten sind.

Begründung

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

Kumulierende Vorhaben, die mit eigenen nachteiligen Umweltauswirkungen verstärkend auf die Folgen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ravensberg“ an dieser Stelle von Bad Sachsa einwirken könnten, sind **nicht** gegeben.

Konflikte mit dem Artenschutz werden nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** gesehen.

Wie den o.a. Ausführungen zu entnehmen ist, werden unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes **keine „schweren“** Umweltauswirkungen im Sinne des Umweltschutzrechtes durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ der Stadt Bad Sachsa begründet. Auf Grund dieser Tatsache ist abzuleiten, dass bei der Realisierung der Planung mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist und somit **keine UVP - Pflichtigkeit** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht für das Vorhaben besteht.

Anmerkung:

Weitere vertiefende Aussagen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ravensberg“ zu entnehmen.
