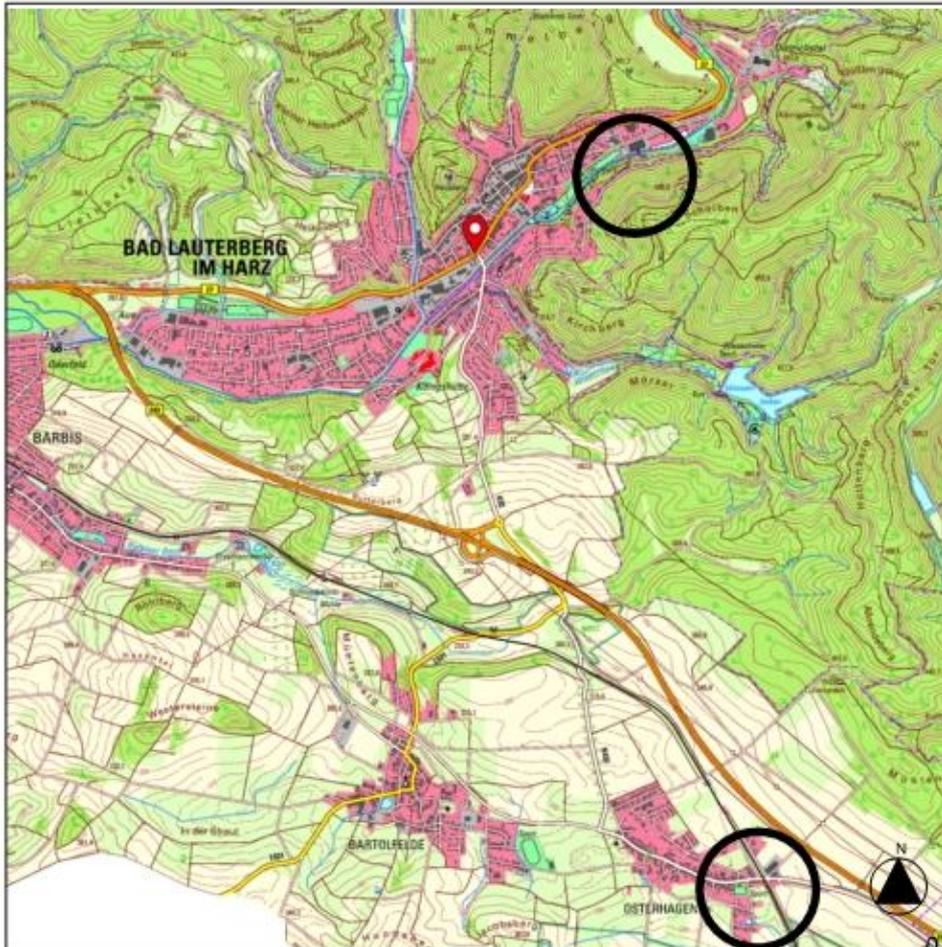


Stadt Bad Lauterberg im Harz

Bebauungsplan Nr. 10 "REVITA/ Promenade" mit örtlicher Bauvorschrift 6. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2021



Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

**-Vorlage für den
Satzungsbeschluss-**

08. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines (Stand 08.01.2025)	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 6. Änderung	7
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	10
II. Rahmenbedingungen für die 6. Änderung	11
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
2. Nutzungsbeschränkungen	14
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	19
1. Art der baulichen Nutzung	19
2. Maß der baulichen Nutzung	20
3. Grünflächen	22
4. Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5. Erschließung	23
6. Immissionsschutz	23
7. Städtebauliche Werte	23
IV. Durchführung des Bebauungsplans	24
1. Bodenordnende Maßnahmen	24
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	24
3. Auswirkungen	24
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	24
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
2. Wirtschaftliche Belange	25
3. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	25

VI. Abwägung: Umweltbelange	25
VII. Abwägung: private Belange	29
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
Verfahrensvermerke	31

I. Allgemeines (Stand 07.01.2025)

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ besteht aus zwei Teiländerungen. Die Teiländerung 1 (TÄ1) liegt am Südrand der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz am östlichen Ende des Kurparks. Die betroffenen Grundstücke des Hotels REVITA befinden sich südlich der Sebastian-Kneipp-Promenade.

Die Sebastian-Kneipp-Promenade findet ihren südlichen Anschluss über den Lutherplatz (= Straße) in die Wissmannstraße (B27) und im Norden in die Hauptstraße (B27). Damit besteht eine relativ kurze Verbindung zur Ortsmitte. Über die B 27 ist Bad Lauterberg im Harz gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Teiländerung 2 (TÄ2) dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für Eingriffe aufgrund der zusätzlichen Versiegelung innerhalb der Teiländerung 1. Die Teiländerung 2 befindet sich am Ostrand des Ortsteils Osterhagen östlich der Straße Am Pflingstanger westlich der Bahnstrecke Herzberg am Harz / Nordhausen.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung sind Erweiterungswünsche für das Hotel REVITA. Das bestehende Angebotsspektrum im Sternesegment 5*****soll durch den Anbau eines Wintergartens, den Bau eines überdachten Schwimmbades und eines Sommerrestaurants wirkungsvoll gesteigert werden. Auch wird im Zuge der Küchenbereich einschließlich der Funktionsflächen mit Lager/Abstellkammern und Versorgungszufahrt/Lagerbereich im Erdgeschoss nach Süden zur Oder erweitert. Mit der Erweiterung des Freizeitangebots erhöht sich auch die Attraktivität, womit auch eine touristische Wertschöpfung der Stadt verbunden ist. All diese Maßnahmen bedeuten die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Dazu wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ aufgestellt, die aber nach dem Satzungsbeschluss 2014 nicht zu Ende geführt worden ist. Da der Eigentümer des Hotels REVITA, im 5*****-Segment, an den Baumaßnahmen festhält - der Verlängerungsantrag der Baugenehmigung wird beim Landkreis Göttingen unter dem Az. 60-386-2018 geführt -, wird das Verfahren (2. Entwurf) erneut eingeleitet.

Aufgrund der Inanspruchnahme von städtischen Flächen im Kurpark als Erweiterungsflächen für das Hotel war mit Einleitung der 6. Änderung klar, dass entgegen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu schaffen ist. Da Flächen, die einer privaten Nutzung zu geführt werden, aber einen hohen Stellenwert für die Allgemeinheit haben und hier insbesondere dem Kurbetrieb dient, ist ein angemessener Ausgleich unumgänglich. Alternative Flächen für die Hotelerweiterung stehen nicht zur Verfügung, weil im Norden die Sebastian-Kneipp-Promenade liegt, im Osten private Wohnnutzung angrenzt und im Süden die Oder verläuft.

Da die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche im Ortsteil Osterhagen aufgrund einer Gesetzesänderung des Nds. Naturschutzgesetzes (§ 24 NNatschG i. V. mit § 30 BNatSchG), die zum 01.01.2021 in Kraft trat, zwischenzeitlich gesetzlichen Schutz genießen, ist die Planung in der Form nicht umsetzbar. Ein Großteil der bisherigen Ausgleichsfläche ist gesetzlich geschütztes Biotop „mesophiles Grünland“, sodass die geplante Streuobstwiese nicht mehr verwirklicht werden kann. Deshalb ist eine neue Ausgleichsfläche zu bestimmen. Darüber hinaus ist das BauGB 2024 zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.2024 (BGBl.2023 I Nr.184) und die BauNVO 2017, letzte Änderung vom 07.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) anzuwenden. Das bedeutet, dass mit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das Verfahren als 2. Entwurf weitergeführt wird.

Der Hoteleigentümer ist ständig bemüht, das gehobenen Sternesegment des Hotels zu halten und durch Neuerungen zu sichern. Mit Realisierung der Planungen eines Wintergartens, des Schwimmbads und dem Sommerrestaurant erfolgt eine Aufwertung des Außenbereiches für die Gäste. Durch das vergrößerte Sitzplatzangebot und den andersartigen Aufenthalt wird diese natürliche Umgebung deutlicher wahrgenommen. Das Schwimmbad bildet durch einen Verbindungsgang mit dem Hotelbereich eine Einheit, damit es witterungsunabhängig nutzbar ist.



Luftbild vom räumlichen Geltungsbereich der Teiländerung 1

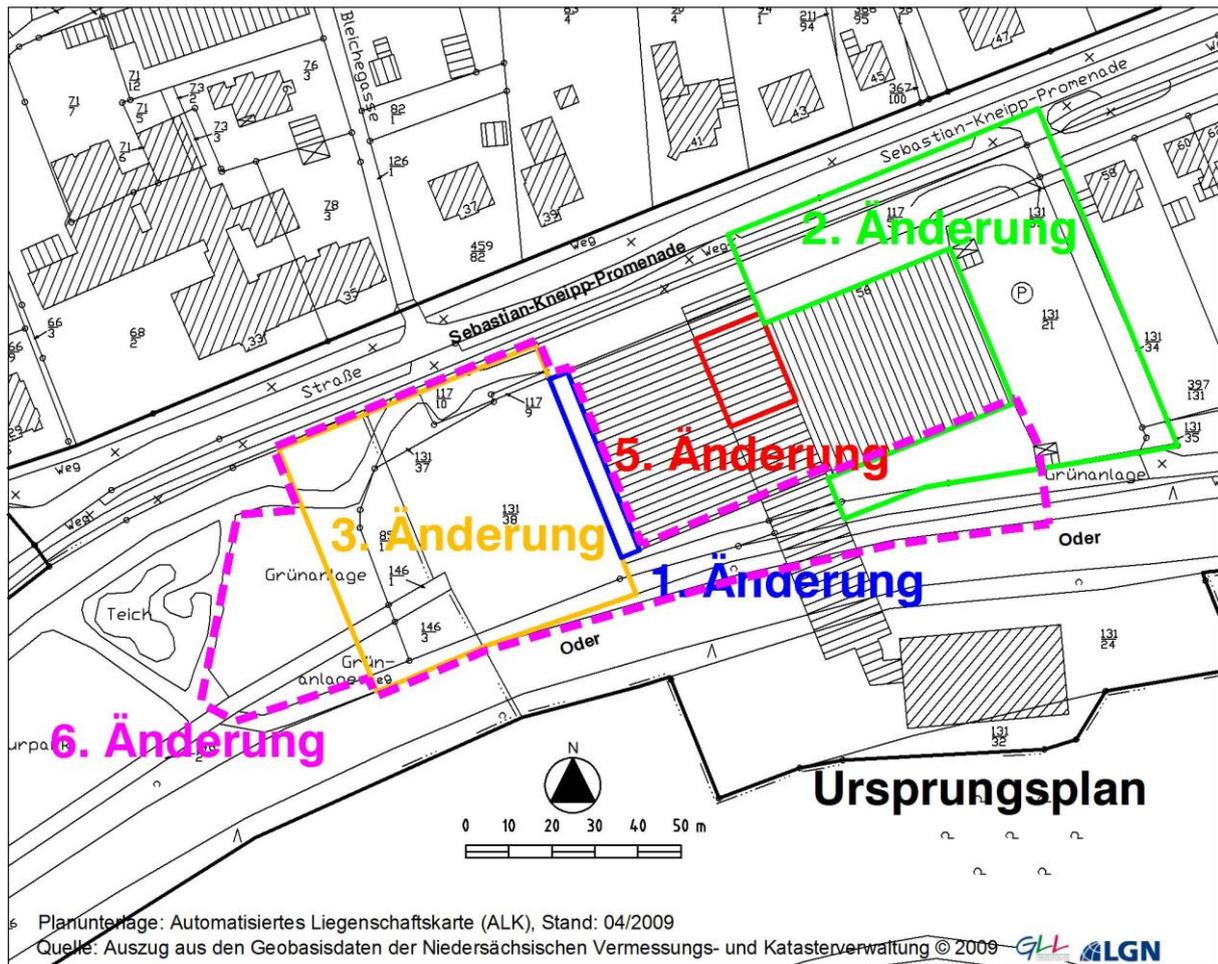
3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Teiländerung 1 liegt im Bebauungsplan Nr. 10 „REVITA / Promenade“. Dieser ist rechtsverbindlich seit dem 06.04.1989. Die 1. vereinfachte Änderung ist am 10.09.1993 rechtsverbindlich geworden. Die 2. Änderung am 02.09.1997 und die 3. sowie die 4. Änderung am 28.11.1996. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist am 30.08.2010 in Kraft getreten. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 und die 2. Änderung werden teilweise durch diese 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ überplant. Die 1. und 3. Änderung werden vollständig überplant. Die räumlichen Geltungsbereiche der 4. und 5. Änderungen berühren diese 6. Änderung nicht. Zur besseren Umsetzung der angesprochenen Änderungen innerhalb des Bebauungsplans sind diese in der nachgehefteten Übersicht verdeutlicht.

Das Hotel „REVITA“ wurde Anfang der 70er Jahre gebaut. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 setzt hier sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurhotel“ fest. Die östlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Nördlich der Sebastian-Kneipp-Promenade sind bebaute Bereiche. Der westliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und der östliche Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zu beurteilen. Bebauungspläne gibt es für diesen Teil der Siedlungsflächen nicht. Es handelt sich hierbei um Bereiche *im Zusammenhang bebauter Ortsteile* gemäß § 34 BauGB.

Die Teiländerung 2 im Ortsteil Osterhagen liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet. Sie grenzt aber unmittelbar an die Ortslage von Osterhagen an.



Übersicht der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 6. Änderung

Allgemeines Ziel der 6. Änderung (TÄ 1) des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ ist die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten zur Angebotserweiterung des Hotels REVITA. Die Vorhaben sind aber so zu realisieren, dass der Baumbestand im Wesentlichen erhalten bleibt und sich in die landschaftlich reizvolle Umgebung einfügen.

Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Verkehrserschließung erfolgt ohne Veränderung weiterhin über die Sebastian-Kneipp-Promenade.

Allgemeiner Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist die Definition von Standortanforderungen an erfolgversprechende Anlagenkonzepte und eine Wirkungsanalyse in Bezug auf den Wettbewerb und die Wertschöpfung im gehobenen Sternesegment 5***** des Hotel REVITA, dass im besonderen Maß auch der Stadt Bad Lauterberg im Harz als anerkanntes Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurort zugutekommt. Das sichert und schafft Arbeitsplätze im Tourismus- und Gastronomie-Gewerbe.



Der *naturschutzrechtliche Ausgleich* (TÄ 2), der der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dient, erfolgt im Ortsteil Osterhagen.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich der TÄ1 wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Sebastian-Kneipp-Promenade,
- im Osten durch das bestehende Hotelgebäude,
- im Süden durch die Oder und
- im Westen durch den Kurpark.

Der Geltungsbereich der Teiländerung 1 liegt am Rande von Wohn- und Mischgebieten. Aufgrund der Beibehaltung und überwiegenden Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO und der Verlagerung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf die an die Teiländerung 1 angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten: Nördlich der Sebastian-Kneipp-Promenade sind bebaute Bereiche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Flächen östlich der Straße Bleichgasse, die nach Norden von der Sebastian-Kneipp-Promenade abgeht, gemischte Bauflächen (M) und westlich davon Wohnbauflächen (W). Nachteilige Auswirkungen entstehen daher nicht. Im Osten grenzt das Hotel REVITA an. Im Westen der großflächige Kurpark des staatlich anerkannten Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurortes Bad Lauterberg im Harz. Die Oder begrenzt die Teiländerung 1 im Süden.

Die TÄ2 befindet sich im Ortsteil Osterhagen östlich der Straße Am Pflingstanger und westlich der Bahnstrecke Northeim – Nordhausen. Die umgebende Nutzung ist von Landwirtschaft geprägt.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs damit eingehalten.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 6. Änderung soll die Bebauungsmöglichkeit innerhalb der Teiländerung 1 erhöht werden. Eine Bebauung dieser Flächen fördert die Verdichtung innerhalb der Siedlungsflächen. Daher handelt es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Hier findet § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ - unter Beachtung aller zulässigen Grundflächen in diesem Bebauungsplan - einschließlich der 2. Änderung beträgt 18.741 m².

Durch die 1. vereinfachte Änderung sowie die 2., 3., 4. und 5. Änderung ergeben sich keine Änderungen für die Berechnung der Grundfläche. Damit beträgt die Grundfläche 16.146 m². Sie setzt sich wie folgt zusammen:

MI	GRZ 0,4:	5.966 m ² x 0,4	=	2.386 m ²
MI	GRZ 0,3:	18.334 m ² x 0,3	=	5.500 m ²
GE	GRZ 0,8:	3.200 m ² x 0,8	=	2.560 m ²
SO	GRZ 0,5:	11.400 m ² x 0,5	=	<u>5.700 m²</u>
Grundfläche insgesamt:				16.146 m ²

Mit der TÄ1 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 erhöht sich die Grundfläche um 2.595 m², sodass sich somit 18.741 m² (2.595 + 16.146) ergeben. Damit beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt weniger als die vorgegebenen 20.000 m².

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Grundzügen dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bereich ist als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Kurhotel“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO dargestellt. Das entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“, der seit dem 06.04.1989 rechtsverbindlich ist. Diese Festsetzung wird in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 um ca. 60 m nach Westen verschoben. Diese Vergrößerung der Sonderbaufläche liegt aber im Rahmen des Entwickelns gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind. Im Westen wird aus einer Grünfläche „Parkanlage“ eine Grünfläche mit veränderter Nutzungszuordnung „Liegewiese“. Damit ist die 6. Änderung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei dieser 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der Änderungsbereich (TÄ1) liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Daher werden Nachbargemeinden gem. § 4 BauGB auch nicht beteiligt.

II. Rahmenbedingungen für die 6. Änderung

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Größe und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung (Teiländerung 1 und 2) hat eine **Größe von ca. 0,96 ha**.

Die **TÄ1** hat eine Größe von 7.171 m². Der überwiegende Teil davon gehört zum Hotel REVITA. Die angrenzenden Flächen gehören zum Kurpark und der Oder. Sie sind Eigentum der Stadt Bad Lauterberg im Harz.

Die **TÄ2** (Ausgleichsfläche) liegt östlich des Ortsteils Osterhagen. Es handelt sich um das Flurstück 186, Flur 3 und hat eine Größe von 2.385 m². Das Flurstück 186, Flur 3 gehört der Stadt. Das nördlich angrenzende schmale Flurstücke 390/1, Flur 3 sowie die davon nördlich und südlich liegenden sind im Privateigentum.

b) Nutzungen im Änderungsbereich

Das Hotel REVITA (**TÄ1**) wurde in den 70er Jahren gebaut. Im mittleren Teil weist das Gebäude mit dem Überquerungsbauwerk (Bettenhaus) über die Oder eine 10-Geschossigkeit aus. An der Nordseite zur Stadt hin sind die Geschosse oberhalb der 5. Etage trassiert errichtet worden. Jedes Geschoss ist um rd. 4,0 m in Richtung Süden zurückversetzt. Oberhalb des 9. Obergeschosses befinden sich das Dachgartenrestaurant und technische Anlagen. Auf der Nordseite des Hotels zur Sebastian-Kneipp-Promenade befindet sich der Haupteingang des Hotels mit den Zufahrten und Stellplätzen. Die Tiefgarage und Stellplätze liegen unmittelbar östlich des Hotelkomplexes.

Über diese Stellplatzanlage erfolgt auch die Anlieferung für die Versorgung des Hotels. Daneben gibt es auf dieser vollversiegelten Fläche (Asphalt) noch Stellplätze für die Beschäftigten.

Nach Westen zum Kurpark hin ist das Hotel zweigeschossig. Hier im Erdgeschoss ist das Restaurant mit vorgelagerter Terrasse.

Bei der **TÄ2** handelt es sich nach der Klassifizierung der landwirtschaftlichen Flächen um ackerbauliche Nutzung. Die südlich angrenzenden Flächen sind Grünland.

c) Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

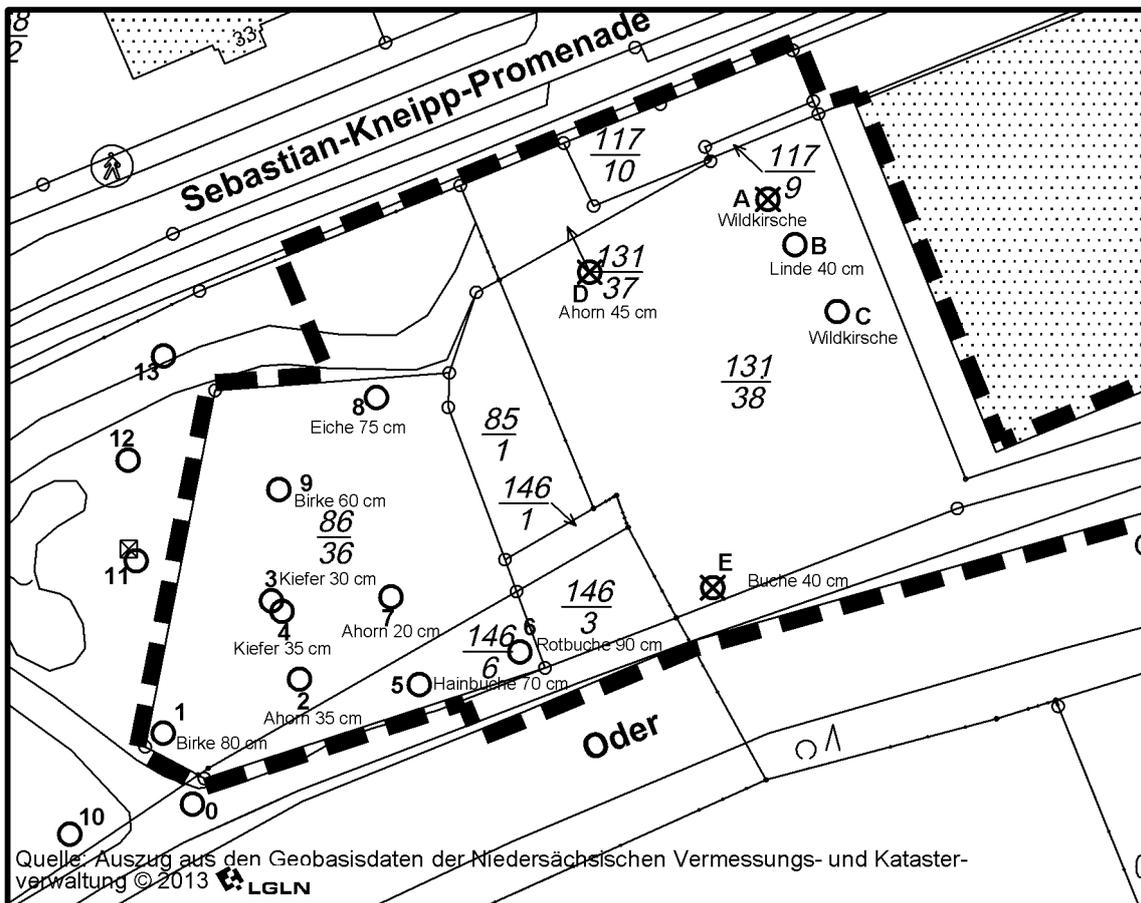
Bei der **TÄ1** befindet sich ausgehend von der Terrasse nach Westen eine große Scherrasenfläche, die im Sommer von den Hotelgästen als Liegewiese genutzt wird. Die Fläche ist durch eine hohe Eiben-Hecke umschlossen und damit ganzjährig blickdicht.

Auf dem Flurstück 131/38, Flur 2 stehen einige Laubbäume unterschiedlicher Ausprägung und Qualität. Ziel der Planung ist möglichst wenig in den Baumbestand einzugreifen. Die von der Planung betroffenen und abgängigen Laubbäume wurden daher kartiert (nicht eingemessen). Die Standorte dieser Bäume sind mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet.

- A = Wildkirsche (Dreistamm ab Boden)
- B = Linde ø 40 cm
- C = Wildkirsche (Dreistamm ab 50 cm vom Boden)
- D = Ahorn ø 45 cm
- E = Buche ø 40 cm

Die Laubbäume, die stehen bleiben, befinden sich in den Heckenbereichen oder in deren Nähe. Sie haben eine prägende Bedeutung für diesen Freibereich der Hotelanlage. Auf dem Flurstück 146/3, Flur 2 stehen drei Thuja in einer Gruppe. Sie sind nicht standortheimisch und haben keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Laubbäume, die auf der Erweiterungsfläche für das Hotel bzw. in der Nähe davon stehen, wurden vom Katasteramt Osterode am Harz eingemessen. Die Bäume haben die Bezeichnung 0 bis 13 und die Angabe des Durchmessers gemessen in 1 Höhe. Nachfolgend beginnt hier der Kurpark ebenfalls mit Scherrasenflächen und Gehölzen.



Baumstandorte (Baumart und Durchmesser)

Im Bereich westlich des Hotels in dem Erweiterungsbereich sind neun Laubbäume unterschiedlicher Art mit geringer Ausprägung und Qualität. Teilweise sind diese auch bereits abgängig. Aufgrund ihrer Lage zum angrenzenden Fußweg stellen sie zum Teil eine Gefährdung dar.

Bei der **TÄ2** handelt es sich um eine Ackerfläche. Im Norden grenzt das schmale Flurstück 390/1, Flur 3 an. Nachfolgend sind die Flurstücke 386/3 und 387/2 gesetzlich geschützte Biotope: artenreiches mesophiles Grünland. Die geschützten Flächen haben die Biotop Nr. 4428/12212 = 386/3 und 4428/11839 = 387/2. Die Biotope wurden nicht „ausgewiesen“, sondern genießen aufgrund einer Gesetzesänderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 24 NNatSchG i. Verb. mit § 30 BNatSchG), die am 01.01.2021 in Kraft trat, gesetzlichen Schutz. Deshalb konnten diese Fläche – wie im 1. Entwurf vorgesehen – nicht als Ausgleichsflächen in der beabsichtigten Form herangezogen werden.

d) Bodenverhältnisse

Entsprechend der regionalen Landschaftseinheiten handelt es sich bei der **TÄ1** um den Harz mit den Bergen, Hochflächen und eingelagerten Fluss- und Bachauen mit schutzwürdigen Bereichen. Dünne bis mittlere Bodenschicht auf Grauwacke und teilweisen Tonschiefern.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Änderungsbereich interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist vollständig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund auch in dieser Talsituation eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Das Gelände im Bereich des Hotels ist weitestgehend eben mit einer Höhe von 300 m üNN. An der westlichen Grenze der **TÄ1** beträgt die Höhe 298,5 m üNN. Auf der südlichen Grenze des Flusslaufes der Oder im Bereich der Tennishalle steigt das Gelände zum Höhenzug Scholben deutlich an.

Nach der regionalen Landschaftseinheiten handelt es sich bei der **TÄ2** um den Harzvorland. Hügelland im Zechsteinausstrich mit teilweiser Lößüberdeckung.

Die Fläche ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von 315 m üNN. Zum südlich verlaufenden Graben beträgt die Höhe 312,5 m üNN.

e) Luft/Klima

Aufgrund der sich darstellenden Umgebung kann das Klima des Änderungsbereiches als weitgehend ausgeglichen sowie gemäßigt feucht bezeichnet werden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im langjährig gemessenen Mittel bei 7,5° bis 8,5° Celsius. Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei 650 mm bis 850 mm mit Defizit im Juli. Die Temperaturen im Juli betragen in der Oder-Aue 17-18°.

In Odernähe kommt es häufig zu einer deutlich erhöhten Nebelbildung. Die Hauptwindrichtung ist Westen, wobei südwestliche Strömungen im Jahresdurchschnitt überwiegen.

Die naturräumlich bedingte Topografie des Talraumes verursacht eine bioklimatische Belastungssituation. Es besteht eine erhöhte Schwülgefahr mit gesteigerter Inversionsneigung, vor allem in den bebauten und versiegelten Bereichen.

Grundsätzlich übernehmen nicht versiegelte vegetationsbedeckte Flächen am Siedlungsrand aus kleinklimatischer Sicht wichtige Ausgleichsfunktionen (Temperatur, Luftfeuchte, Frisch-

luftzufuhr). Bei der geplanten Bebauung sind keine Veränderungen der bestehenden Klimasituation zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 für den Landkreis Osterode am Harz gibt für den Bereich ein sogenanntes Regionalklima an, dass sich durch hohe Schwüle, hohe Sommertemperaturen, häufige Nebelbildung, aber auch hohen Luftaustausch auszeichnet.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung gibt es keine grundsätzlichen Veränderungen der bestehenden Klimasituation.

f) Arten und Lebensgemeinschaften

Die befestigten Terrassenflächen im Bereich der **TÄ1** westlich des Hotels und die Zufahrtsflächen, Abstellbereiche und Stellplätze südlich des Hotels haben für die Arten und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld, das als Liegewiese genutzt wird, mit den Scherrasenflächen, den Einzelbäumen und der Eiben-Hecke stellen Biotoptypen dar, die eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben. Der nach Westen angrenzende Bereich sowie der nachfolgende Kurpark mit dem Altbaumbestand hat schon eine besondere bis allgemeine Bedeutung.

Der großflächige Wald in einer Entfernung von ca. 30 m zur Teiländerung 1, der überwiegend als Landschaftsschutzgebiet (LSG OHA 10 „Harz“) verordnet ist, hat eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche (**TÄ2**) hat für die Arten und Lebensgemeinschaft nur eine untergeordnete Bedeutung. Dagegen hat das angrenzende mesophile Grünland eine besondere bis allgemeine Bedeutung.

g) Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bebauung (**TÄ1**) ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Festzustellen ist, dass das neugeschossige bzw. punktuell zehngeschossige Gebäude mit den hier aufstehenden technischen Anlagen trotzdem nur von einigen Bereichen des Stadtgebietes wahrnehmbar ist.

Aufgrund des Standortes des Gebäudekomplexes mit dem südlich der Oder liegenden Hangbereich des Höhenzuges Scholben wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die künftigen Neubauten, der Wintergarten mit vorgelagerter Terrasse, das Schwimmbad mit dem Verbindungsgang zum Hauptgebäude, die Sommerbewirtschaftung und die Blockhaus-sauna werden so gestaltet, dass sie aufgrund der Gesamtsituation keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Darüber hinaus wird der neue Freibereich des Hotels durch eine Hecke umgrenzt.

2. Nutzungsbeschränkungen

Zur Vervollständigung der Planung werden die nachfolgenden Nutzungsbeschränkungen, nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen aufgenommen.

a) Schutzgebiete

Naturpark

Seit 2011 liegen Teile des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz im Naturpark „Harz“ (Bek. d. MU vom 11.10.2011, Nds. MBl. Nr. 37, S. 710). Hier findet § 27 Abs. 1 BNatSchG Beachtung.

Bei dem Verlauf der Oder handelt es sich um die Auewaldvegetation, die in unmittelbarer Flussnähe gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ist. Diese Auevegetation ist gleichzeitig Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet 135).

Landschaftsschutzgebiet

Südlich im Bereich der Oder grenzt teilweise an den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „REVITA/Promenade“ das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ an (LSG OHA 10 „Harz“).

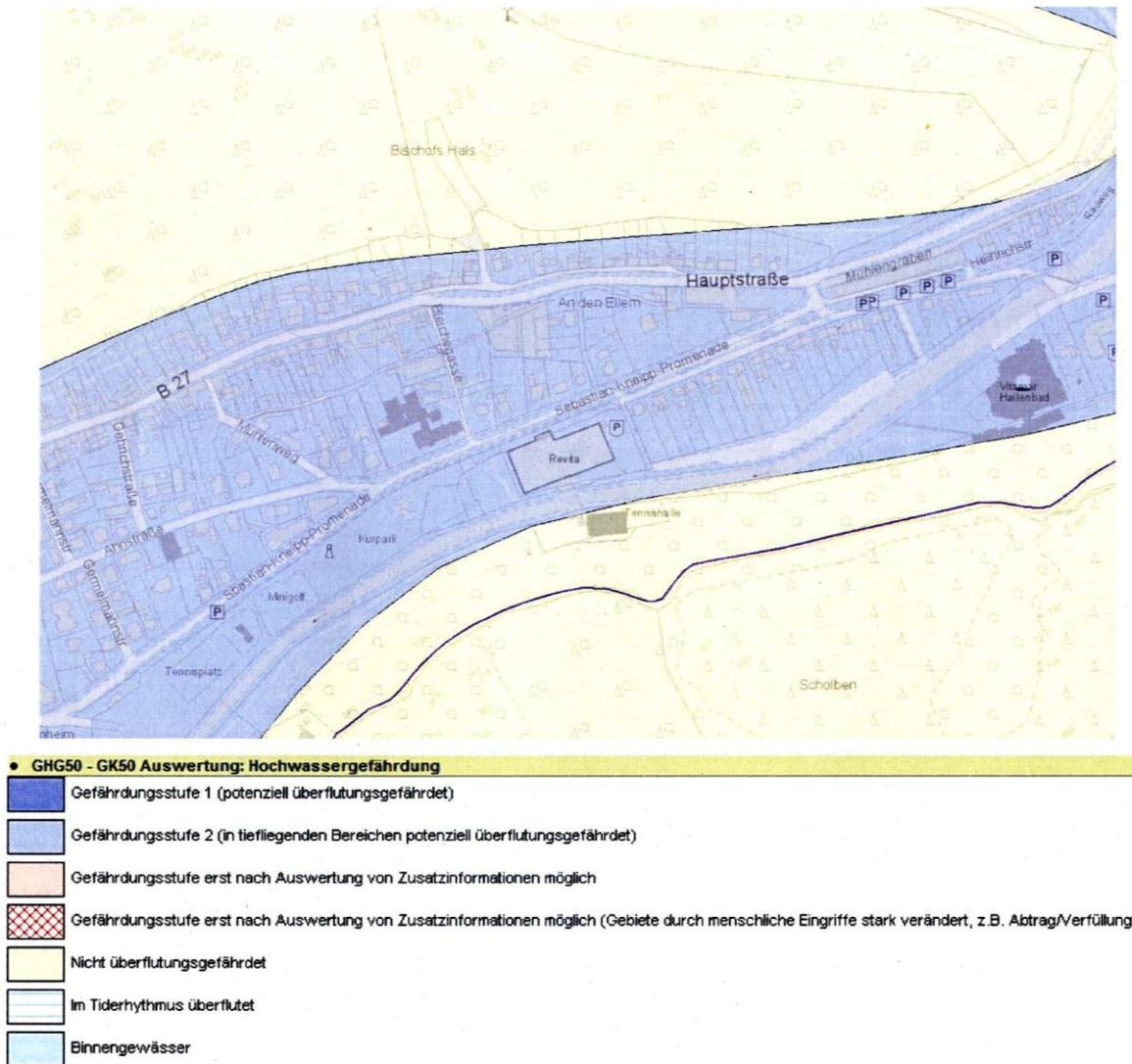
b) Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück des Hotels REVITA liegt zum Teil im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Oder.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) weist in der Stellungnahme vom 16.04.2014 zum 1. Entwurf aus Sicht des gewässerkundlichen Landesdienstes darauf hin, dass die gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet neu festgelegt werden. Die neuermittelten gesetzlichen Grenzen des Überschwemmungsgebietes des NLWKN sind in der 6. Änderung nachrichtlich übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

c) Hochwassergefährdung

Die Teiländerung 1 befindet sich entsprechend der Stellungnahme zum 1. Entwurf des Landesbetriebes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 15.04.2014 aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (H0100) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Das LBEG weist daraufhin, dass diverse Kartenunterlagen zu den Themen „Geologie und Boden“, „Hochwassergefährdung“ (GHG50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen.



Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ändert sich die vorhandene Situation nicht.

d) Altablagerungen, Flächenhafte Bodenbelastungen

Altablagerungen

Unmittelbar östlich an das Hotel REVITA sowie an den Änderungsbereich (TÄ1) angrenzend befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung „Bad Lauterberg“, Anlagennummer 156 002 4018. Es wurden Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub abgelagert. Die Ausdehnung von Altablagerungen wurde bei den vor Jahrzehnten vorgenommenen Aufnahmen meist nicht flächenscharf festgestellt, so dass insbesondere in Randbereichen Abweichungen möglich sind. Aufgrund dessen sind Bauarbeiten in Randbereichen des östlichen Änderungsbereich (TÄ1) nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis Göttingen, untere Abfallbehörde, nur unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Bei Auffälligkeiten im Zuge von Baumaßnahmen (Bodenverfärbungen, Müllbestandteile, Geruch, etc.) sind die Arbeiten zu Unterbrechen und weitere Vorgehen mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen. Bei Anschnitt der Altablagerung ist die Abdeckung wiederfachgerecht herzustellen.

Anfallende Abfälle (z. B. Inventar/Aushub, abgedecktes Haufwerk) sind nach Zustimmung der unteren Abfallbehörde fachgerecht zu entsorgen.

Im Hinblick auf ein abfallschutzrechtskonformes Handeln ist dem Landkreis Göttingen, die Altablagerungen der unteren Abfallbehörde, rechtzeitig vor dem Beginn der Erdbauarbeiten ein Bodengutachten vorzulegen. Das zu verfassende Gutachten ist aber auch zugleich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Göttingen vorzulegen.

Flächenhafte Bodenbelastungen

Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet, 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.

Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen können im Bereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz örtliche Belastungen auftreten, die die Prüfwerte gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG für den Wirkungspfad Boden - Mensch (Anhang 2 Ziffer 1.4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchG) überschreiten.

Aufgrund der flächenhaften Bodenbelastungen ist es bei Kinderspielplätzen (hier die Liegewiese!) nötig den Wirkungspfad „Boden/Mensch“ zu unterbrechen. Das kann beispielsweise durch Auftragen von unbelastetem Material (Sand, Kies) oder Versiegelung des Bodens - soweit zulässig - geschehen.

Deshalb sind Einschränkungen bei der Verwendung von angefallenem Bodenmaterial, bei der Nutzung von Fremdboden und bei der Nutzung der Grundstücke nicht ausschließen. Generell dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nur unter bestimmten Bedingungen verwertet werden. Insbesondere dürfen sie nicht auf Grundstücke verbracht werden, deren 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 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 Menschen 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).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat in jüngster Zeit zu einigen Bebauungsplänen in Nähe dieses Änderungsbereichs im Rahmen von Beteiligungsverfahren Stellungnahmen mit folgenden Hinweisen gegeben, die auch hier zu beachten sind:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir zudem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schicht-getreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden

e) Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung

Der Landkreis Göttingen weist in Stellungnahmen zu anderen Bebauungsplänen daraufhin, dass der Entwurf des Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreise Göttingen (RROP, Entwurf 2020) in Aufstellung befindliche Ziele der der Raumordnung aufzeigt. Diese Ziele sind gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als sogenannte „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich liegt laut RROP, Entwurf 2020 im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung „Pöhlder Becken“. Maßgeblich ist hierzu die untere Wasserbehörde des Landkreises Göttingen. In dem Gebiet muss bei Planungen gemäß § 2 NWG der Schutz der Trinkwasserversorgung beachtet und gewährleistet werden.

f) Erdfallgefährdete Gebiete

Das LBEG weist in der Stellungnahme vom 15.04.2014 zum 1. Entwurf daraufhin, dass im Untergrund der **TÄ1** keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Bereich Teiländerung 1 kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Bereich der **TÄ 2** (Ausgleichsfläche) der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen wären bei einer geplanten Bebauung vorzusehen. Hinsichtlich der Nutzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche hat das keine Auswirkungen.

g) Denkmalschutz

Das in Nähe nördlich außerhalb des Änderungsbereichs befindliche Baudenkmal Ahnstraße 25 steht unter Denkmalschutz. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen weist in der Stellungnahme vom 06.12.2024 daraufhin, dass für sämtliche Baumaßnahmen im Änderungsbereich demzufolge nach § 8 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgrund des Umgebungsschutzes ein denkmalrechtlicher Antrag zu stellen ist.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ gilt das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 14.01.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und die *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke* (Baunutzungsverordnung – BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in Kraft getreten am 01.10.2017, zuletzt geändert am 07.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art der baulichen Nutzung

Des rechtsverbindliche Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ von 1989 setzt ein sonstiges Sondergebiet (**SO**) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurhotel“ fest. Ein wesentlicher Teil der Teiländerung 1 (**TÄ 1**) ist in der 6. Änderung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung mit dem Beherbergungstyp „Hotel“ festgesetzt. Damit ist der planungsrechtliche Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, der den Gasthof mit Zimmervermietung, die Pension, das Hotel und weitere Unterscheidungen umfasst, präzisiert.

In dem **SO** mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sind alle hotelspezifische bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig. Zur langfristigen Wahrung der Segmentierung unterliegen Hotels einen stetigen Wandel. Deshalb müssen die marktorientierten Entwicklungen neben den hoteltypischen Aktivitäten auch in den Bereichen Freizeit und Sportangebot gewährleistet sein. Aus diesen Gründen ist die Zweckbestimmung „hotelspezifische bauliche Anlagen und Einrichtungen“ im Allgemeinen besser gefasst, weil sie eine zukunftsorientierte Entwicklung aufgreifen kann, als eine konkrete Bestimmung der Nutzungspalette aus heutiger Sicht.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sollen für das Hotel REVITA Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auf diesen Flächen ist auf der gesamten Westfront des Hotelgebäudes ein Wintergarten mit einer vorgelagerten Terrasse vorgesehen. Zur Erweiterung der Angebotspalette soll zukünftig den Hotelgästen ein Schwimmbad im Freibereich des Hotels zur Verfügung stehen. Auch wird ein Verbindungsgang zwischen dem Hotel und dem Schwimmbad geschaffen. Daneben soll eine Sommerbewirtschaftung geschaffen werden. Zusätzlich ist ein kleines Gebäude für eine Blockhaussauna vorgesehen.

Das SO-Gebiet wird im Süden des Hotelgebäudes einschließlich des Überquerungsbauwerkes bis zur östlichen Gebäudekante des Hotels vergrößert. Das SO soll darüber hinaus noch geringfügig nach Süden unter Beibehaltung des uferbegleitenden Wanderweg an der Oder erweitert werden. Dieses neue SO-Gebiet ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Fläche ist bereits asphaltiert und wird für Stellplätze genutzt. Zwischen dem Überquerungsbauwerk und der östlichen Kante des Hotels soll eine Überdachung erfolgen. Die Überdachung dient der witterungsunabhängigen Erreichbarkeit des Versorgungsbereiches und der Anlieferung der Küchen. Gleichzeitig soll hier Platz für Abstellräume geschaffen werden, die dem Funktionsablauf des Hotelbetriebes im Allgemeinen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist in der 6. Änderung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das SO hat insgesamt eine Größe von 4.218 m². Davon sind 974 m² bereits als SO festgesetzt und versiegelt. Dieses neue SO-Gebiet ist 3.244 m² groß. Das heißt von den 3.244 m² dürfen 2.595 m² versiegelt werden (3.244 x 0,8). Diese Grundfläche beinhaltet sämtliche geplanten baulichen Anlagen sowie Nebengebäude und befestigte Wege. Eine Überschreitung auch in geringfügigem Umfang ist nicht zulässig. Weitere Überschreitungen sind zur Einhaltung des Naturhaushaltes mit dem Anschluss an den Kurpark nicht vertretbar.

Für den Bereich südlich des Hotels westlich des Überquerungsbauwerkes ist die Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen mit 13 m festgesetzt. Als Bezugsebene gilt die Fußbodenoberkante (OKFB = 5,0 m) des bestehenden Hotels, um die Anlagen barrierefrei errichten zu können. Die GH ist aufgrund des Treppenhausbereiches und des Verbindungsganges in das

1. Obergeschoss erforderlich. Nur so wird gewährleistet, dass man von dem Freibereich direkt in das Bettenhaus gelangen kann.

Für das SO-Gebiet mit dem Überquerungsbauwerk wird die Geschossigkeit aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 übernommen. Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung hier nicht verändert wird und durch die überbaubare Fläche und die Geschossigkeit eindeutig bestimmt ist.

Im Bereich des SO-Gebietes östlich des Überquerungsbauwerks bis zur östlichen Gebäudekante des Hotels wird die Höhe der baulichen Anlagen mit 5,0 m festgesetzt. Dieser Teil des SO-Gebietes ist bereits vollständig versiegelt.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ soll für die Hotelgäste ein Kneippbecken angelegt werden. Diese Anlage ist innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Auch sollen nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen und Einrichtungen wie z. B. mobile Pavillons zulässig sein. Damit soll der Charakter einer Grünfläche als Übergangsbereich zum Kurpark erhalten werden.

Die Festsetzung der **Bauweise** ist nicht erforderlich, da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, an dem angebaut werden soll. Die daraus abzuleitenden Bauweisen sind aber den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt an dem Gebäudekomplex vereinbar.

Zum einen soll an der Westfront des Hotels auf ganzer Länge des Gebäudes ein Wintergarten errichtet werden. Damit besteht hier der Tatbestand der geschlossenen Bauweise.

Auf der anderen Fläche des SO-Gebietes sollen eine Schwimmbadanlage und ein Sommerrestaurant innerhalb der Freiflächen entstehen. Aufgrund der Fläche, die für die notwendige bauliche Anlage zur Verfügung steht, kommt es im Süden an den Randbereichen der Teiländerung 1 zu einer Grenzbebauung. Diese ist nicht wesentlich störend, weil Grünbereich angrenzen und diese auch weiterhin Bestand haben werden. Ansonsten können die baulichen Anlagen in offener Bauweise unter Beachtung der einzuhaltenden Grenzabstände errichtet werden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist großzügig festgesetzt und durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen im Norden und Süden weisen von der Flurstücksgrenze einen Abstand von 2,0 m auf. Hier geht es um den Erhalt der vorhandenen Hecken im Grenzverlauf. An der Südgrenze weisen die Abstände 1,0 m bis 1,50 m aus. Dies ist akzeptierbar, um den Verbindungsgang zwischen Schwimmbad und Hotel realisieren zu können. Da das sonstige Sondergebiet (SO) von fast allen Seiten mit Ausnahme der Ostgrenze mit dem direkten Anschluss an das Hotel vom Kurpark umgeben ist, sind die vorgenommenen Festsetzungen der Baugrenzen mit den städtebaulichen Zielen in dieser Umgebung vereinbar.

3. Grünflächen

Westlich des sonstigen Sondergebietes (SO) ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt. Sie dient den Gästen als Ruhefläche. Mit Ausnahme des zulässigen Kneippbeckens und nicht baugenehmigungspflichtigen Anlagen und Einrichtungen sind weitere bauliche Anlagen innerhalb des Grünbereichs nicht erlaubt.

Die Randbereiche zwischen dem SO und der Sebastian-Kneipp-Promenade sind Flächen des Kurparks. Sie sind zur eindeutigen Abgrenzung der 6. Änderung einbezogen. Hier gibt es neben Scherrasen und Bäumen auch Spazierwege, die von dem Kurpark in die Kernstadt oder in die umgebende Landschaft, hier insbesondere zum Höhenzug Scholben führen. Sie sind daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ festgesetzt.

Das gleiche gilt für die Randbereiche entlang der Oder. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche verlaufen die Fußwege.

4. Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ und dem SO-Gebiet sind insgesamt drei großkronige Laubbäume, als Ersatz der zu fällenden Bäume A, D + E, zu pflanzen. Davon ist ein großkroniger Laubbaum als prägendes Solitärelement des Freibereiches mit dem Schwimmbad und dem Sommerrestaurant zu pflanzen. Dieser Baum soll in diesem Freibereich ein besonderes Erlebniselement darstellen.

Die vorhandene Liegewiese ist mit einer Eiben-Hecke umgeben. Aus naturschutzfachlichen Gründen soll die neue Liegewiese ebenfalls mit einer Eiben-Hecke umschlossen werden. Sie ist ganzjährig blickdicht und grenzt den öffentlichen vom privaten Bereich ab. Sie ist gleichzeitig Nahrungshabitat und Brutstätte für die heimische Vogelwelt.

Insbesondere im Bereich der Liegewiese sind einige prägende alte Laubbäume, die es zu erhalten gilt. Die Bäume sind deshalb ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm eingemessen worden. Falls dennoch Bäume durch bauliche Maßnahmen oder aufgrund hohen Schattenwurfs gefällt werden sollen, sind diese durch gezielte Pflanzmaßnahmen auf der externen Fläche (**TÄ2**) zu ersetzen. Deshalb ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die vorgibt welche Ausgleichsmaßnahmen beim Fällen eines Laubbaumes entsprechend dem jeweiligen Stammdurchmesser durchzuführen sind.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutzbehörde des Landkreises Göttingen weist in der Stellungnahme vom 06.12.2024 daraufhin, dass auf den Baugrundstücken sicherzustellen ist, dass Gehölze geschützt oder bei Verlust ersetzt werden, um mittel- bis langfristig die Funktion des Ausgleichs zu erreichen und zu erhalten. Häufig werden Bäume und andere Gehölze in Wohn- und Gewerbegebieten unsachgemäß gekappt und zurückgeschnitten, sobald sie angestrebte ökologische und landschaftsbildgestalterische Funktion erreichen. Dabei berufen sich die Grundeigentümer darauf, dass sie die Bäume rechtmäßig gepflanzt und

erhalten haben. Obwohl gekappte Bäume weiterhin leben, gelten sie in Fachkreisen als Totalschaden, da sie statisch ungünstig weiterwachsen und ihre Vitalität durch Infektion der Schnittwunden langfristig eingeschränkt ist. Es ist sicherzustellen, dass aus gepflanzten Bäumen auch wirkliche Bäume werden und dies auch rechtlich durchgesetzt werden kann.

5. Erschließung

Die Erschließung der **TÄ1** erfolgt über die Sebastian-Kneipp-Promenade. Sie ist vollständig ausgebaut. Am Ostrand außerhalb der Teiländerung 1 verläuft die Zuwegung zu den Stellplätzen und zur Tiefgarage. Nördlich befindet sich die Zufahrt zum Hauptgebäude des Hotels REVITA, die dem Funktionsablauf des Hotels, dem Brandschutz und der Erreichbarkeit weiterer Stellplätze dient.

Die **TÄ2** im Ortsteil Osterhagen wird über die Osterhagener Straße und der Straße Am Pflingstanger erreicht.

Zusätzliche Verkehrsflächen für die Erschließung der 6. Änderung sind nicht notwendig.

6. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Es geht auch um die Umweltvorsorge.

Dieser Schutzanspruch wird auch zukünftig gewährleistet. Die Art der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel ändert sich nicht. Damit tritt auch keine Verschlechterung des Ist-Zustandes ein. Die Gesamtsituation ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ beachtet worden. Durch die 6. Änderung (Teiländerung 1) des Bebauungsplans ändern sich die Bedingungen nicht.

7. Städtebauliche Werte

Städtebaul. Werte: Entwurf	gerundete Flächen in m²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
SO Sonstiges Sondergebiet	4.218	0,42	59%
Private Grünfläche	1.306	0,13	18%
öffentliche Grünflächen	1.647	0,16	23%
Summe Teiländerung 1	7.171	0,72	100%
Teiländerung 2	2.385	0,24	100%
GESAMTFLÄCHE 1+2	9.556	0,96	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz

Der Stadt entstehen durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 keine Kosten.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 6. Änderung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der in der Kernstadt wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 eingehalten werden.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Straße Sebastian-Kneipp-Promenade.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Die Forderungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Oberflächenentwässerung sind bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „REVITA / Promenade“ und seinen Änderungen ausreichend dargelegt und bereits verwirklicht. Sie gelten auch für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10. Aktuell wird das Hotelgelände von verschiedenen Richtungen aus mit Energie und Trinkwasser versorgt. Welche Maßnahmen im Falle der Umlegung von

Leitungstrassen erforderlich sind und inwieweit eine Überprüfung der Leistungsdaten in Bezug auf die vorhandenen Netzanschlüsse notwendig ist, werden im Rahmen der Durchführung der Planung (Erweiterung der Hotelanlage) abschließend geklärt. Das gilt auch für die Sicherung der Oberflächenentwässerung.

Im Rahmen der Löschwasserversorgung bestehen Feuerwehrezufahrten im Bereich der Stellplatzflächen unmittelbar östlich am Hotel, im Bereich des Haupteingangs und westlich des Hotelgebäudes. Bei den vorgesehenen Erweiterungen der Hotelanlage sind im Baugenehmigungsantrag auch die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung eines vorbeugenden Brandschutzes aufzuzeigen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann nur auf die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen hingewiesen werden.

Sämtliche neuen Bauvorhaben sind mit der örtlichen Feuerwehr und dem Landkreis Osterode am Harz als Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich abzustimmen, damit der vorbeugende Brandschutz auch gewährleistet werden kann.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel der 6. Änderung.**

3. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 6. Änderung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Verbesserung der Bebaubarkeit von Grundstücken für einen vorhandenen Hotelbetrieb wird die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes und des Fremdenverkehrs gestärkt. Es fördert auch den staatlich anerkannten Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurort. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt sowie die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Abwägung: Umweltbelange

Die Teiländerung 1 (= **TÄ 1**) grenzt im Osten an das Hotel REVITA. Bei den Freiflächen handelt es sich um private Grünflächen, die als Liegewiese dienen soll, wodurch der Kurpark der Stadt in geringer Größe verkleinert wird.

Dadurch, dass innerhalb der TÄ 1 die vorhandene bauliche Nutzung geringfügig erweitert wird, ändert sich der Umweltzustand durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich.

Die im 1. Entwurf aufgezeigte Ausgleichsfläche in Ortsteil Osterhagen, die zur Realisierung der baulichen Maßnahmen innerhalb der TÄ 1 vorgesehen war, ist nicht mehr umsetzbar. Durch veränderte Eigentumsverhältnisse ist die Erreichbarkeit nicht mehr gewährleistet. Darüber hinaus unterliegt die bisherige Ausgleichsfläche (Flurstück 387/3, Flur 17) aufgrund einer Gesetzesänderung des Nds. Naturschutzgesetz (§ 24 NNatSchG i. Verb. mit § 30

BNatSchG), die am 01.01.2021 in Kraft trat, gesetzlichen Schutz. Es handelt sich dabei um mesophiles Grünland (Biotop Nr. 4428/11839 mit den Flurstücken 387/2 + 387/3 und nördlich anschließend das Biotop 4428/12212, Flurstück 386/3). Das Flurstück 387/3 könnte unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben als Ausgleich genutzt werden, ist flächenmäßig aber zu klein. Deshalb ist das städtische Flurstück 186 mit 2.385 m² als neue Ausgleichsfläche bestimmt worden (**TÄ 2** Am Pflingstanger im Ortsteil Osterhagen).

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall basiert die Beurteilung der Eingriffssituation auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“, der 1., 2. und 3. Änderung.

Das sonstige Sondergebiet (**SO Hotel**) setzt sich aus zwei Flächen zusammen und hat insgesamt eine Größe von 4.218 m². Davon sind 974 m² durch das Überquerungsbauwerk und die Funktions- und Stellplatzflächen südlich des Hotels bereits vollständig versiegelt.

Das Überquerungsbauwerk ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 realisiert worden. Die Fläche östlich davon zwischen der südlichen Gebäudekante des Hotels und der südlichen Grenze des Flurstücks 131/21 sind in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Hier sind vollversiegelte Funktionsflächen und Stellplätze realisiert worden (Baugenehmigung vom 01.04.1996 und 05.02.1997). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Das verbleibende SO-Gebiet hat eine Größe von 3.244 m² (4.218 – 974). Hier ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass eine Versiegelung von 2.595 m² (3.244 x 0,8) zulässig ist. Dieser Dichtewert ist notwendig, um die geplanten baulichen Anlagen verwirklichen zu können. Diese zulässige Grundfläche beinhaltet bauliche Anlagen sowie befestigte Wege.

Durch die geplante Nutzung innerhalb der **TÄ 1** entsteht ein Eingriff im Sinne des BNatSchG: Auch hier könnte § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung finden, aber durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen mit hohem Stellen-/Nutzungswert als Kurpark für die Allgemeinheit ist es Ziel, diesen naturschutzrechtlichen Eingriff auszugleichen.

Innerhalb der **TÄ1** erhöht sich die Überbaubarkeit auf einer Fläche von insgesamt 2.595 m². Dies führt zu **erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“**. Dies lässt sich bei einer Erweiterung der baulichen Nutzung nicht vermeiden.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ entsteht durch die Bodenversiegelung. Der optimale Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen.

Nach den Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2006 W. Breuer) soll das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung 1: 0,5 betragen.

Berechnung des Ausgleichs: GRZ 0,8 bei einer Fläche (SO-Gebiet) von $3.244 \text{ m}^2 = 2.595 \text{ m}^2$. Durch den Ausgleichswert von 0,5 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.298 m^2 ($2.595 \times 0,5 = 1.298$).

In der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist eine zulässige Grundfläche von 220 m^2 festgesetzt. Diese Grundfläche kann bei der Berücksichtigung des Ausgleichsbedarfs abgezogen werden (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Damit beträgt der **Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Boden“ 1.078 m^2** ($1.298 - 220$).

Die **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“** entsteht durch den Verlust an Lebensraum. Er muss ausgeglichen werden. Bei der Beurteilung der beanspruchten Fläche wird eine „anteilige flächige Kompensation für den durch Überbauung in Anspruch genommenen Lebensraum mit einem Wertfaktor von 0,5 (je nach Ausprägung des Biotops) bezogen auf die überbaubare Fläche“ für sachgerecht gehalten. Wegen der Scherrasenfläche, der Laubbäume mit durchschnittlicher Qualität und der in Teilen zu beseitigenden Eiben-Hecke ist ein Wertfaktor von 0,5 angemessen. Wie erwähnt, ergibt sich eine versiegelte Fläche von 2.595 m^2 . Daraus errechnet sich ein und Tiere Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Pflanzen“ von 1.298 m^2 ($2.595 \times 0,5$).

Die im SO soll - soweit die vorhandene Eiben-Hecke nicht erhalten werden kann -, durch eine randliche Heckenbepflanzung im Verlauf der privaten Grünfläche und dem SO erneuert werden. Die Größe der zu bepflanzende Fläche beträgt 235 m^2 und ist entsprechend als Pflanzfläche festgesetzt. Somit verbleibt ein **Ausgleichsbedarf für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ von 1.063 m^2** ($1.298 - 235$).

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ von insgesamt 2.141 m^2 ($1.078 + 1.063$). Dieser Ausgleichsbedarf ist noch zu erfüllen.

Die festgesetzte externe Ausgleichsfläche (TÄ 2) hat eine Größe von 2.385 m^2 . Auf dieser Fläche sind als Kompensationsmaßnahme einheimische Obstbäume alter Sorten anzupflanzen. Aufgrund des schmalen Flurstücks von ca. 13 m Breite ist in Reihe in einen Abstand von 10 m bei einer Länge von rd. 170 m sind 17 Obstbäume zu pflanzen. Das bedeutet, dass in einem Abstand von 5,0 m ab Fahrbahnrand der Straße Am Pflingstanger dann jeweils in einem Abstand von 10 m die Obstbäume zu pflanzen sind. Das wertet den Bereich mit den angrenzenden Wiesenflächen in Hinblick auf den Naturschutz und der Landschaftspflege deutlich auf. Damit erfolgt außerdem ein Beitrag zur biologischen Vielfalt. Das stellt eine Verbesserung um eine Wertstufe entsprechend der Eingriffsbilanz dar. Damit sind die naturschutzrechtlichen Belange annähernd ausgeglichen.

Zum Bahndamm am östlichen Ende des Flurstücks 186 ist in 5,0 m Tiefe (= 244 m^2) eine heckenhafte Bepflanzung aus heimischen Strauchgehölzen über die gesamte Grundstücks-

breite vorzunehmen. Damit erfolgt zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen eine linienhafte Eingrünung. Auch diese Maßnahme hat eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Pflegemaßnahmen müssen nur selten durchgeführt werden, so dass hier ein Refugium für die allgemeine Tierwelt entstehen kann.

Bei dem in der Teiländerung 2 vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wären gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Die diesbezüglichen Vorgaben sehen Grenzabstände von bis zu 8 Metern vor. Das bedeute, dass von der südlichen Grenze des Flurstücks 186 die 8,0 m einzuhalten sind. Dieser Abstand ist Untereinbeziehung des Flurstücks 390/1 zu den angrenzenden Grünlandflächen ab Flurstück 387/2 ebenfalls gewährleistet.

Durch die Planung sind 5 Laubbäume innerhalb der Teiländerung 1 berührt. Sie sind nicht vermessen, aber die Lage des Standortes wurde bestimmt. Sie sind mit den Buchstaben A bis E bezeichnet. Die Wildkirsche A ist in Teilen vertrocknet, die Baumkrone ist schütter und stellt eine Gefährdung für die Gäste dar. Sie ist abgängig. Hierfür ist aber kein Ausgleich zu schaffen. Die Buche B und die Wildkirsche C sind zu erhalten. Insbesondere die Wildkirsche hat als Solitär vom frühesten Frühjahr mit rosa Blüten und bis in den Herbst hinein wegen der roten Belaubung eine prägende Wirkung.

Die Bäume D (Ahorn) und E (Buche) müssen bei Realisierung der Vorhaben gefällt werden. Für diese zu beseitigenden Bäumen sind innerhalb des SO-Gebietes und der privaten Grünfläche insgesamt 3 neue Bäume zu pflanzen. Um bereits zur Pflanzzeit ein gutes Ergebnis zu erzielen, die auch dem Ausgleich gerecht werden, sind Laubbäume mit einem Anfangsstammumfang von 14 – 16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Sie dienen dem Erhalt des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sowie dem Mikroklima in diesem Talbereich in der unmittelbar bebauten Umgebung.

Ebenso kann noch ein weiterer Bedarf an Ausgleich entstehen, wenn einige der vermessenen Bäume aus Gründen von baulichen Maßnahmen oder Beschattungen gefällt werden müssen. Dies ist aber durch den **Überhang** an Ausgleichsfläche **von 244 m²** (Fläche = 2.835 – Bedarf 2.141) annähernd ausgeglichen.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das dominante Hotelgebäude, die großkronigen Bäumen im Kurpark und durch den bewaldeten Höhenzug Scholben. Durch die neuen Baulichkeiten verändert sich das **Schutzgut „Landschaftsbild“** nicht wesentlich. Die neu zu pflanzenden Laubbäume ergänzen den Gesamteindruck. Darüber hinaus bleibt soweit möglich, die Eiben-Hecke im Norden und Süden erhalten. Sie wird nach Westen durch Neuanpflanzungen der gleichen Art ergänzt. Damit passt sich die Gesamtanlage des Freibereiches gut in die nähere Umgebung des Kurparks ein.

Die Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden in einem Durchführungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geregelt. Die Einzelheiten werden im Laufe des

Verfahrens abschließend geklärt. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein, da er eine nachrichtliche Bindungswirkung hat.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den *Erfordernissen des Klimaschutzes* sowohl durch *Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken*, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 6. Änderung dieses Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die geplante geringe Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt dient dem *sparsamen Umgang mit Grund und Boden* (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

VII. Abwägung: private Belange

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (Teiländerung 1) wird die Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht. Die damit verbundene Wertsteigerung kommt den Eigentümern zu Gute, es fördert den Wettbewerb und steigert die touristische Wertschöpfung des Hotels REVITA im 5*****-Segment.

VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperrklausel*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die 6. Änderung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Sie wird weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Bad Lauterberg im Harz ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung gesteuert.

Die private Grünfläche bleibt als unbebaute Freiflächen erhalten und stellt den Übergang zum Kurpark und der nach Süden angrenzenden freien offenen Landschaft dar. Die Randeingrünung und die Ersatzpflanzungen leisten einen Beitrag zur Verschönerung des Landschaftsbildes und stabilisieren den Naturhaushalt. Die randbestimmende Eiben-Hecke ist Nahrungshabitat und Brutstätte für Vögel.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt werden. Das ist im Änderungsbereich der Fall.

Die Belange der Landwirtschaft berührt die 6. Änderung nicht. Sie erfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die 6. Änderung fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Kernstadt der Stadt Bad Lauterberg im Harz als staatlich anerkannten Kurort. Eine geordnete Erschließung der Teiländerungen 1 und 2 ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die geringe Verdichtung von für den Hotelbetrieb zu bebauenden Flächen am Rand des Kurparks nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen nicht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 fördert das private Interesse des Eigentümers an einer erhöhten Nutzbarkeit seiner Grundstücke. Damit ist auch eine Wertsteigerung der Flächen verbunden, die dem Eigentümer zugutekommt.

Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA / Promenade“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Januar 2025

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Wilhelmshavener Straße 6 F
30449 Hannover
Tel.: 0511/15333