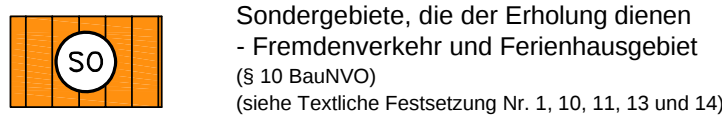


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 51 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Fremdenverkehr und Ferienhausbau
(§ 10 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1, 10, 11, 13 und 14)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschosflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
GR 1210 qm Grundfläche
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
I zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Weg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch, Steuerkabel mit Leitungsrecht
von 1,0 m beiseitig des Kabels

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Obstbaumwiese, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)
Grünanlage
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
§ = öffentlich
p = privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Fest-
setzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen
werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten
des Sondergebietes zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet Fremdenverkehr dient ausschließlich der
Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.
Zulässig sind:
1.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2.) Schank- und Speisewirtschaften
3.) Ferienwohnungen
4.) Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
5.) Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen
Ausnahme: sind Wohnungen für Aufsichts-Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2. Garagen, die unter der Geländeoberkante hergestellt werden, sind
auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a
Abs. 1 BauNVO).

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für jeweils oberirdisch
im Flächenverband errichtete Stellplätze mindestens ein
ständortheimischer hochwachsender Laubbaum (I. oder II.
Größenordnung oder Obstbaum als Hochstamm) im Bereich dieser
Fläche anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang der
anzupflanzenden Bäume darf 14 cm, gemessen 1 m über
gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist innerhalb der öffentlichen
und privaten Grünanlage je angefangene 100 m² Grünfläche 1 Groß-
strauch und ein Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen
und zu erhalten. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume darf
14 cm, gemessen 1 m über gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

5. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen
sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

6. Im mit [] gekennzeichneten Pflanzstreifen sind gemäß § 9 Abs. 1
Nr. 25a + b BauGB je angefangene 15 lfm mindestens 1
hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung
oder Obstbaum als Hochstamm) und mindestens 4 Großsträucher
(Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang der
anzupflanzenden Bäume darf 18 cm, gemessen 1 m über
gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB ist für je 80 m² Obst-
wiesenflächen ein Obstbaum Hochstamm anzupflanzen und zu
erhalten.

8. Die festgesetzte max. Grundfläche von 1210m² ist nur in Verbindung
mit dem Ferienhausbau auf dem Bebauungsplan Nr. 63 "Landhotel -
Süd" anzurechnen.
Die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Anlagen sind
nicht enthalten. Diese Anlagen sind zusätzlich zulässig, soweit sie
20 % des Ferienhausbaugebietes nicht überschreiten.

9. Im Sondergebiet - Fremdenverkehr und Ferienhausbau ist gemäß
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB je angefangene 500 m² Baugrundstück
ein hochwachsender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größen-
ordnung oder Obstbäume als Hochstamm) und ein Großstrauch
(Laubgehölz) anzupflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang der
anzupflanzenden Bäume darf 14 cm, gemessen 1 m über
gewachsenem Boden, nicht unterschreiten.

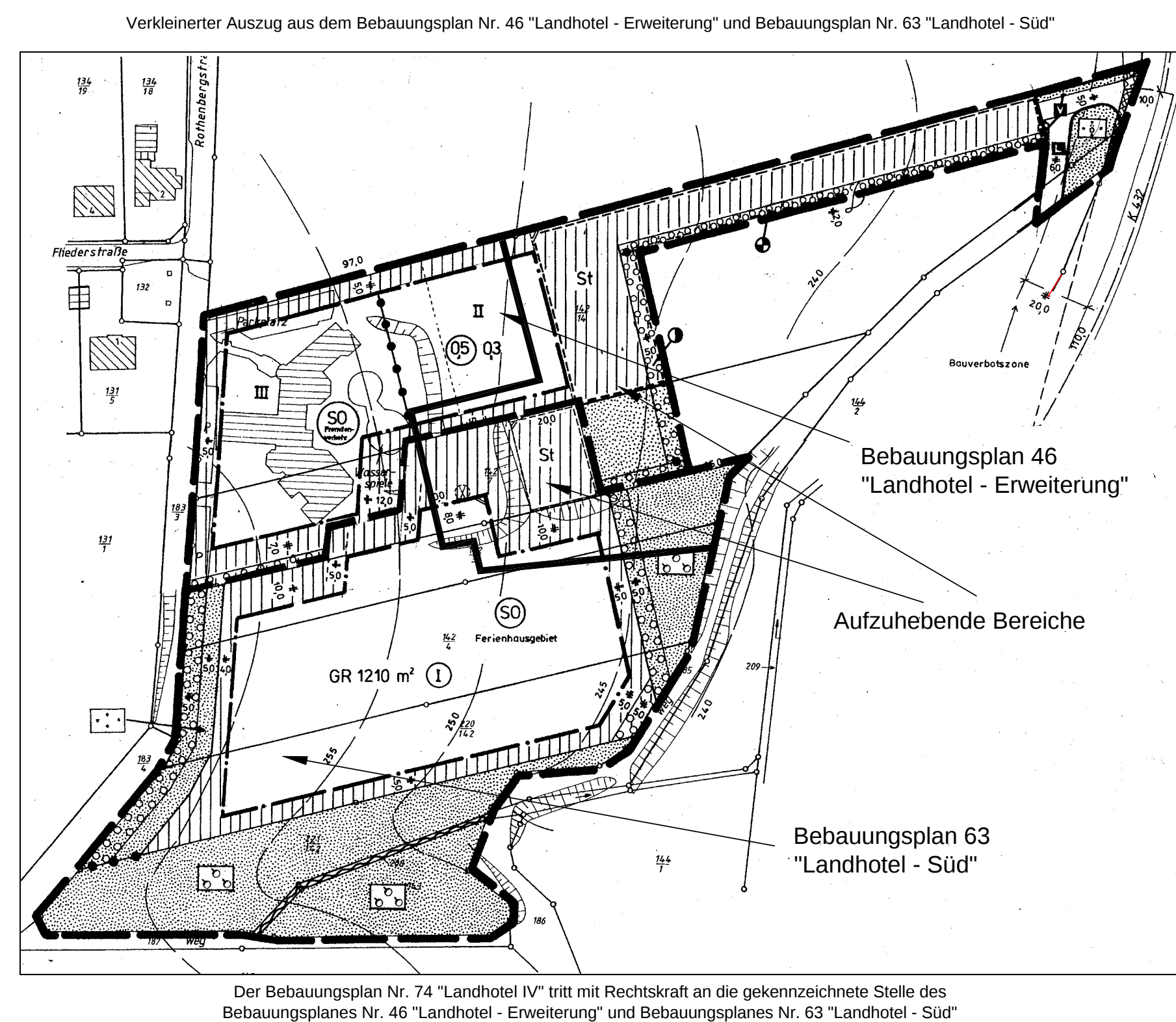
10. Im Sondergebiet - Fremdenverkehr und Ferienhausbau darf je
1.000 m² Grundstücksfläche 1,5 lfm Grund- und Oberflächenwasser
an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zwischenwerte
sind zu interpolieren.
Das durch die Versiegelung der Grundstücke mehr anfallende Grund-
und Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten
werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. Im Ferienhausbau ist eine Wohneinheit für Aufsichts- oder
Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.

12. Stellplätze, Zufahrten und Wegebefestigungen sind im
Ferienhausbau nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit
mind. 20%igem Fugenanteil) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

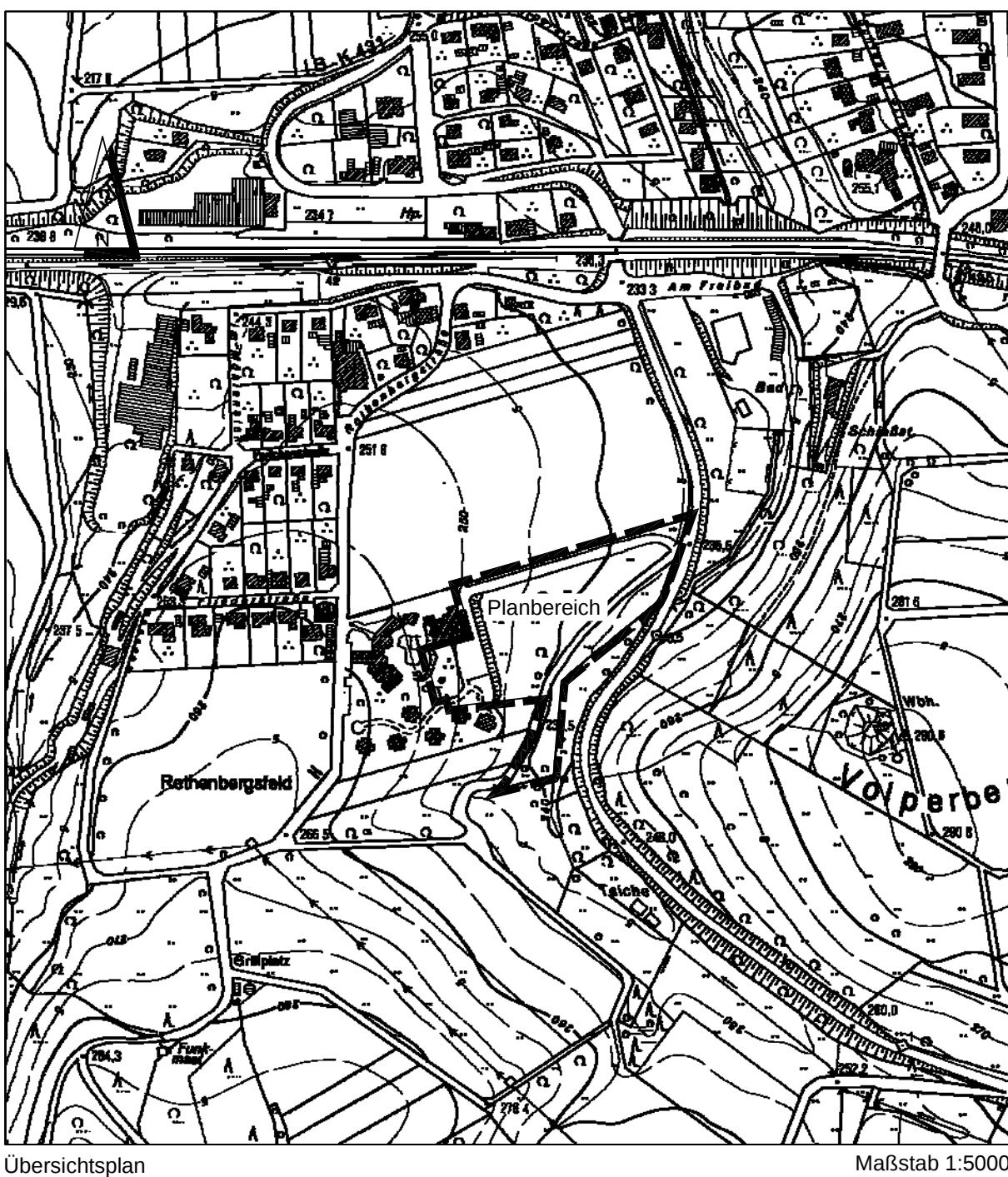
13. Im Sondergebiet Fremdenverkehr sind in der nicht überbaubaren
Grundstücksfläche außer den Nebenanlagen im Sinne des § 14
BauNVO auch Spielfelder für Fußball, Beachvolleyball und Federball/
Badminton und Anlagen für Freilichttheater zulässig (§ 23 Abs. 5
BauNVO). Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach
Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen
werden können.

14. In der Bauverbotszone sind Nebenanlagen im Sinne des § 14
BauNVO und Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig
(gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauung
Fluggrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Grünland
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
Graben
Böschung



Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

STADT USLAR
OS VOLPRIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

LANDHOTEL IV

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

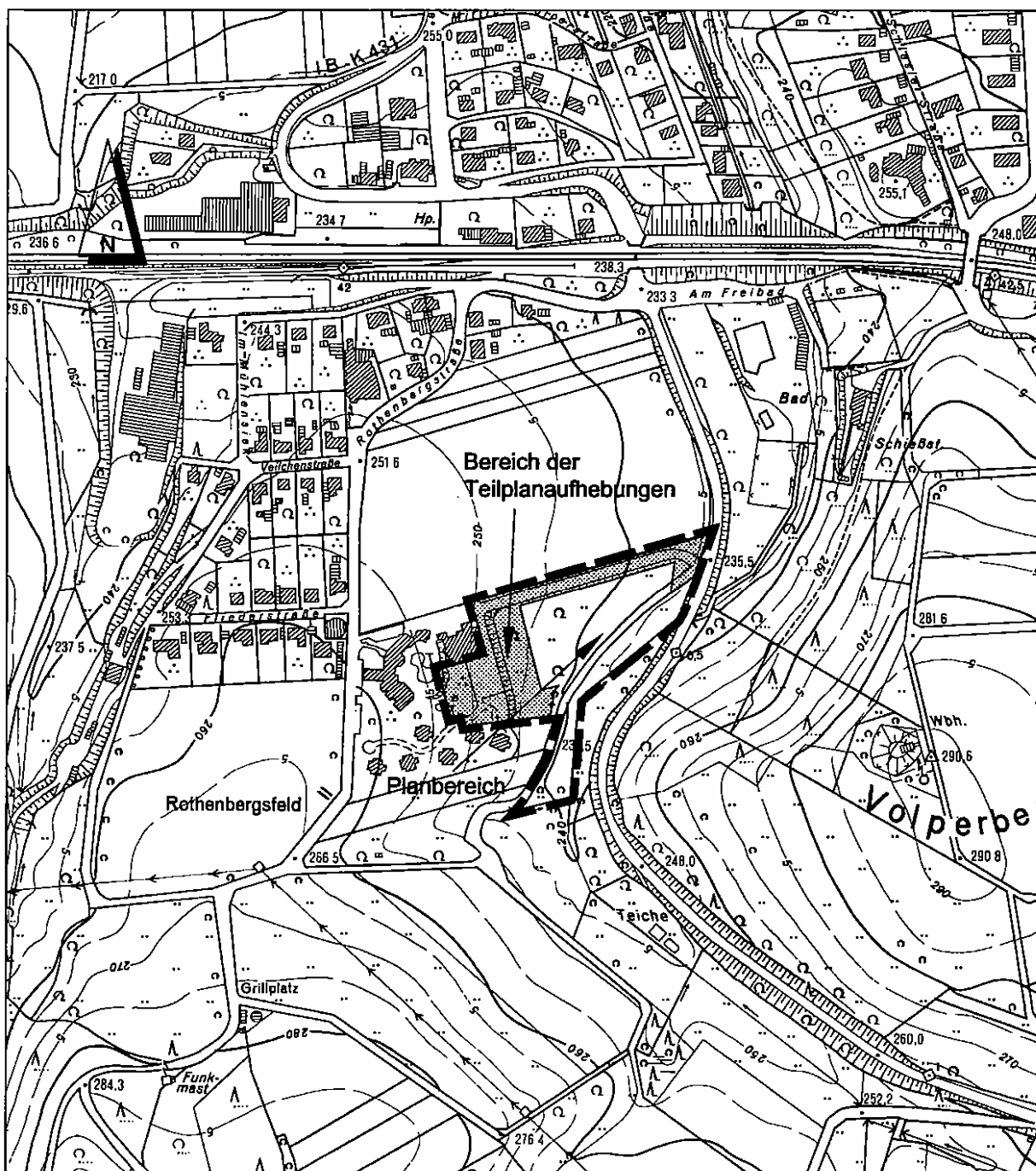
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (2) BauGB		
BEARBEITET AM 19.10.2001 / RO	BEARBEITET AM 07.03.2002 / RO	BEARBEITET AM 23.09.2002 / RO			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 23.8.2002	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR OS VOLPRIEHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „LANDHOTEL IV“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 16.7.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Landhotel IV“ für die OS Volpriehausen beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Landhotel IV“ wird der Bebauungsplan Nr. 46 „Landhotel - Erweiterung“ und der Bebauungsplan Nr. 63 „Landhotel – Süd“ teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 74 „Landhotel IV“ treten die überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 46 „Landhotel - Erweiterung“ und Nr. 63 „Landhotel – Süd“ außer Kraft.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortschaft Volpriehausen zwischen der K 431 und der Rothenbergstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt begrenzt.

Die überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 46 „Landhotel – Erweiterung“ und Nr. 63 „Landhotel – Süd“ sind auf dem Deckblatt mit dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarf erhalten. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe wird die Kernstadt vorrangig mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen gerecht. Zu den Aufgaben des Mittelzentrums hat die Stadt Uslar die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung und Fremdenverkehr“ erhalten. Dies bedeutet Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung und den Fremdenverkehr.

Außer der Kernstadt haben die Ortschaften Schönhagen, Eschershausen, Delliehausen und Volpriehausen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung und Fremdenverkehr“ und Gierswalde die Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ erhalten.

Die Ortschaft Volpriehausen ist staatlich anerkannter Erholungsort und trägt mit seinen Aktivitäten und Einrichtungen zur Verbesserung der Erholungseinrichtungen und des Fremdenverkehrs bei.

So bietet der Ort Volpriehausen derzeit ein Kalibergbaumuseum, ein beheiztes Freibad, eine Erlebnis-Gastronomie sowie Wander- und Erlebnistage. Für die Übernachtung stehen in Hotels, Pensionen, Gasthäusern, Ferienwohnungen und Ferienhäusern 86 Betten zur Verfügung. Für Freizeitgestaltung werden außerdem Badminton, Schießen, Freischach, Kegeln, Tischtennis sowie lustige Traktorfahrten und Köhler-Hütten-Abende angeboten. Dieses hat dazu geführt, daß die Übernachtungen erheblich zugenommen haben und das Bettenangebot nicht ausreicht. Daraus ist ablesbar, daß für Kurzurlaube und Gruppenreisen noch eine große Marktlücke besteht, die durch ein weiteres Angebot in Freizeitbereichen und einem größeren Bettenangebot in Volpriehausen verringert werden kann.

Dabei soll jedoch den übrigen staatlich anerkannten Erholungsorten im Stadtgebiet keine Konkurrenz geschaffen werden. So stellen diese Orte ein anders gelagertes Erholungsangebot zur Verfügung.

Mit der geplanten Erweiterung bzw. Ausweisung einer Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung fügt sich die Planung in die Zielsetzung der Regionalplanung ein.

Durch die Bebauung wird der Bedarf an Energie, insbesondere der Heizenergie, erhöht. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren und den Einsatz von regenerierbaren Energien zu fördern. Im Rahmen der Bauplanung sollte die Energieeinsparung bei der Bemessung der Außendämmwerte beachtet werden. Auch sollte geprüft werden, ob zur Beheizung des Gebäudes regenerierbare Energien eingesetzt werden können.

2.2 Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.2.1990 legt in der Anlage 1 die UVP-pflichtigen Vorhaben fest. Unter 18.1 ist der „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen Einrichtung für Ferien- und Fremdenbeherbergung. aufgeführt, der unter 18.1.1 mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 und mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr konkretisiert wird. Diese Vorhaben sind UVP-pflichtig.

Der Punkt 18.1.2 setzt bei einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles fest (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG). Der Bebauungsplan Nr. 74 „Landhotel IV“ läßt eine Entwicklung von mehr als 100 Betten oder von mehr als 80 Gästezimmern nicht zu. Andererseits beabsichtigt der Betreiber der Anlage auch keine derartige Erweiterung. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 74 im Einzelfall betrachtet nicht UVP- bzw. vorprüfungspflichtig.

Bezieht man jedoch die gesamte Anlage mit Gästebetten und Ferienhäusern in die Betrachtung ein, so wird durch die Erweiterung die Gästezimmerzahl von 80 überschritten.

Um die Erweiterungsmaßnahmen einschätzen zu können, werden die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles kurz abgehandelt.

1. Merkmale der Vorhaben

- 1.1 Das Sondergebiet hat sich 1987 aus einem kleinen Hotel an der Rothenburgstraße entwickelt. Zur Zeit bietet der Beherbergungsbetrieb unter 80 Gästezimmer an. Durch die Erweiterung kommt der Betrieb über die 80 Gästezimmer, die eine Vorprüfung im Einzelfall notwendig werden lassen. Das Sondergebiet einschließlich Ferienhausgebiet hat eine Größe von 2,7061 ha.
- 1.2 In dem Gebiet ist bereits eine Nutzung als Beherbergungs- und Fremdenverkehrsbetrieb vorhanden. Die Gestaltung der Anlage fügt sich durch die vorangegangene Bauleitplanung in die Landschaft ein. Mit Boden und Natur ist schonend umgegangen worden. Das anfallende Regenwasser wird über Wasserflächen aufgefangen und verzögert abgegeben
- 1.3 Durch den Fremdenverkehr wird zusätzlich Abfall erzeugt, der jedoch geordnet vom Landkreis Northeim entsorgt wird.

- 1.4 Die Umwelt wird durch den Fremdenverkehr belastet, insbesondere durch den Verkehr. Der Fremdenverkehr ist aber auch Ziel der Regionalplanung, so daß die Umweltbelastungen gezielt in Bereichen erfolgen, die diese auch verkraften können. Die Belastung stellt keine Probleme dar.
- 1.5 Ein besonderes Unfallrisiko wird durch das Sondergebiet nicht hervorgerufen. Es ist ordnungsgemäß an die Kreisstraße angebunden. Gefährdende Stoffe oder Technologien werden in dem Gebiet nicht verwendet bzw. betrieben.

2. Standort der Vorhaben

- 2.1 Das Sondergebiet hat sich aus dem Wohngebiet heraus in die freie Fläche entwickelt. Auf der Basis des Flächennutzungsplanes wurden frühzeitig die Probleme zwischen Wohnen und Fremdenverkehr entflochten. Somit bestehen keine konkurrierenden Nutzungsansprüche für die Bereiche des Sondergebietes.

- 2.2 Die Qualitätskriterien des Gebietes sind dem Landschaftsrahmenplan entnommen und lauten wie folgt:

Übersichtskarte 1	Naturräumliche Einheiten Solling Beckenlandschaften und Senken
Übersichtskarte 1	Geologie Mittlerer – Buntsandstein
Übersichtskarte 3	Hydrogeologie Weiche z.T. starke saure Wasser aus Mittlerem und Unterem Buntsandstein; Brunnen und Quellen mit häufig hoher Ergiebigkeit und gleichmäßiger Schüttung
Übersichtskarte 4	Böden I Flach- bis mittelhängiges Bergland Standortkennzeichnung und Bodentypen steinige, lehmige bis tonige, z.T. kalkige Braunerden, Pelosole, Rendzinen und Pseudogleye Ertragspotential und vorherrschende Nutzung mittleres landw. Ertragspotential; Ackerland, örtl. Erholungsgebiete
Übersichtskarte 5	Klima Biologische Zonierung Übergangsklima geringe Klimareizung, oberhalb der häufigen Talnebel, gute Erholungseignung; Höhenlage zwischen 200 – 300 m ü. NN
Übersichtskarte 6	Potentielle natürliche Vegetation Perlgras – Buchenwald – Gebiet des Berglandes auf basischen bis mäßig sauren Böden

Übersichtskarte 7	Naturschutz I Geschützte Teile von Natur und Landschaft vorhandene Schutzgebiete 1988 - ohne Darstellung
Übersichtskarte 8	Ökologische Landschaftseinheiten Lössgebiete in Senken und auf Unterhängen des Berg- landes (III)
Übersichtskarte 9	Landschafts- und Siedlungsstruktur Siedlungs- und Baustruktur ländlich / kleinstädtisch
Übersichtskarte 10	Altlandschaften Kulturdenkmale - ohne Darstellung
Übersichtskarte 11	Vielfalt, Eigenart und Schönheit Bereich mittlerer Vielfalt z.B. durch Wechsel Wald – Feld harmonisch strukturierte Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Hecken, Wasserläufen; einige natürliche und kulturelle Besonderheiten Belastung des Naturhaushaltes durch intensive Erholungs- nutzung Beeinträchtigung der Erholungseignung durch andere Nutzungen
Übersichtskarte 12	Böden II Standorte mittlerer Güte
Übersichtskarte 13	Fließgewässer Ausbauzustand Der Bereich liegt nicht im Nahbereich eines Fließgewässers.
Übersichtskarte 14	Grundwasser – Neubildung Mittlere Grundwasserneubildungsrate in mm/a. Bezogen auf die Niederschlagsreihe 1931 – 1960 200 – 250 mm
Übersichtskarte 15	Schutzpotential Mittlere Schutzpotential
Übersichtskarte 16	Bodenabbau I Bodensicherungsgebiete keine Bodenabbaustelle keine
Übersichtskarte 17	Geowissenschaftlich wichtige Bereiche und Objekte Geowissenschaftliche bedeutsame Landschaftsgebiete - ohne Darstellung

Übersichtskarte 18	Naturschutz II Biotopverbund Buchen- und Eichenwälder - ohne Darstellung
Übersichtskarte 19	Naturschutz III Biotopverbund Kalkmagerrasen – Ökosystem - ohne Darstellung
Übersichtskarte 20	Naturschutz IV Biotopverbund Bodensaure Magerbiotope
Übersichtskarte 21	Naturschutz V Biotopverbund Sumpf- und Grünlandbiotope - ohne Darstellung
Übersichtskarte 22	Naturschutz VI Biotopverbund Fließgewässer - ohne Darstellung
Übersichtskarte 23	Bodenabbau II Ordnung des Bodenabbaus und Folgenutzungen Empfindliche Räume Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wichtige Bereiche (u.a. Auen- und Niederungsbereiche, Quellbereiche, Wiesentäler)
Übersichtskarte 24	Nutzungen und Auswirkungen Konfliktpotential Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch: Landschaftspflegerischer Problembereich
Übersichtskarte 25	Erholung I Nutzungsintensität Bereiche extensiver Erholungsnutzung (begrenzter Ausbau von z.B., Spazier- und Wanderwege, Lagerflächen, Schutzhütten, Grillplätze)
Übersichtskarte 26	Erholung II Fremdenverkehr und Freizeit Räume geeignet für Ferienerholung (regionale und überregionale Langzeiterholung) Vorpriehausen Schwerpunktort mit Infrastruktur Ziel und Ausgangspunkt für landschaftsbezogene Erholung

Übersichtskarte 27 Bauleitplanung Fachplanung
Landschaftsplan
empfohlen 2. Stufe
Grünordnungsplan
Fachplan / Gutachten

- 2.3 Wie bereits aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen hervorgeht, sind empfindliche Landschaftsbereiche durch das Sondergebiet nicht betroffen. Es sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die die Einbindung in die Landschaft sichern und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft verhindern. Der weitere Bebauungsplan greift diese Festsetzung auf und erweitert diese Maßnahmen im entsprechenden Verhältnis zum Eingriff.

2.3.1 – 2.3.9

Die unter den Punkten aufgeführten Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

- 3.1 Die möglichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung an der Rothenbergstraße sind mit der gesonderten Zufahrt von der Kreisstraße behoben worden.
Die Wahrscheinlichkeit von nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Bevölkerung wird nicht gesehen, zumal die Anlage im unteren Bereich des Vorprüfungsfalles liegt.

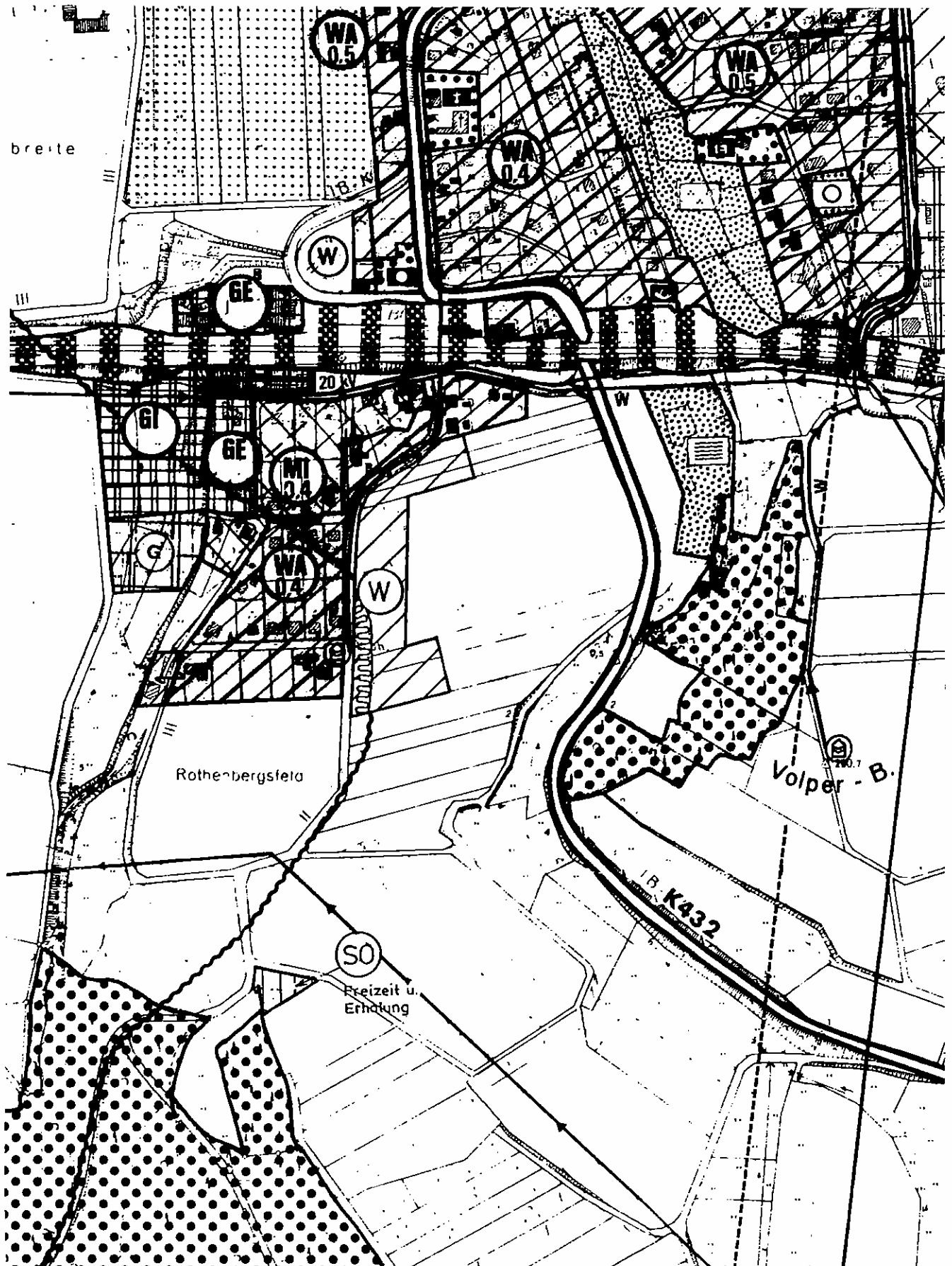
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungs- und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

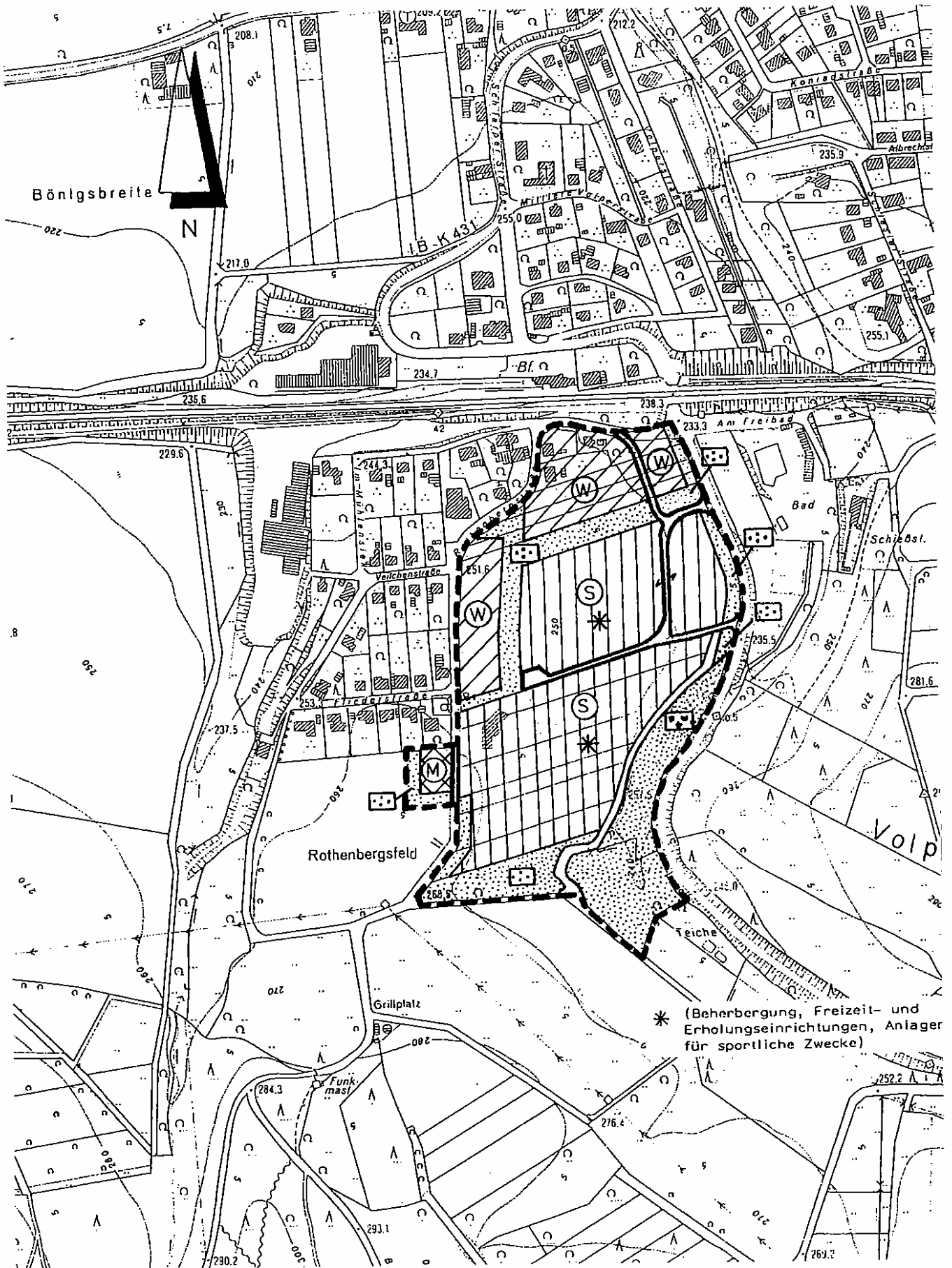
Der Rat bzw. Verwaltungsausschuß der Stadt hat die Aufstellung von 23 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12. und 14. – 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden. Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche (Beherbergung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Anlage für sportliche Zwecke) und als Grünanlage dar.

Ausschnitt, Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



2.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird, soweit es nicht für den Fremdenverkehr bereits beansprucht ist, überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG vorgesehen sowie als Gebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Des weiteren sind für die gesamte Ortslage nachfolgende Darstellungen getroffen worden.

1. Bereich für Grundwasserneubildung
2. Landschaftsbezogene Erholung
3. Intensive Erholungsnutzung
4. Aufstellung eines Grünordnungsplanes
5. Maßnahmen zum Emissionsschutz
6. Pflanzmaßnahmen zum Immissionsschutz
7. Maßnahmen zur Ortsbildpflege

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Gemäß § 8 NNatG sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dies bedeutet Eingriffsvorhaben zu unterlassen bzw. Minimierung einzelner von der Maßnahme ausgehender Beeinträchtigungen. Auf die Ausweisung des Sondergebietes kann nicht verzichtet werden, da sonst eine Entwicklung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen nicht mehr möglich ist. Da die Stadt die Aufgabe „Entwicklung von Erholungseinrichtungen“ hat, ist sie auch verpflichtet, Flächen für diesen Zweck bereitzustellen. Da es sich hier um die Erweiterung einer vorhandenen Anlage handelt, erübrigt sich die Standortfrage.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild des Sollingvorlandes wird im wesentlichen bestimmt durch den harmonischen Wechsel von Wald, Freiland, vielfältigen Kleinstrukturen und ausgeprägter Reliefenergie. Durch das Plangebiet wird der zum Teil durch Neubauten beeinträchtigte Ortsrand neu gebildet. Durch die Planung muß der Ortsrand zum Süden und Westen so gestaltet werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht. Dies soll durch Obstwiesenflächen und durch Pflanzstreifen sichergestellt werden. Durch die exponierte Lage ist es notwendig, die Gebäude möglichst niedrig zu halten, um den Einfluß auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Böden:

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. So soll die zulässige Grundflächenzahl gem. BauNVO nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden. Es soll nur die Versiegelung zugelassen werden, die für die geplante Nutzung notwendig ist. Auch

soll auf die Versiegelung von Gartenwegen und Stellplätzen Einfluß genommen werden, um den Eingriff zu mindern. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Wasser:

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist besonders gewichtig, da die Fläche nach dem Landschaftsrahmenplan zur Grundwasserneubildung beiträgt. Zur Minimierung des Eingriffes ist es notwendig, das anfallende Regenwasser nicht unverzüglich abzuleiten, sondern in Teichen, Gräben und Sickermulden aufzufangen und dem Untergrund zuzuführen. Lediglich die Wassermenge, die heute schon aus der landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet wird, soll dem Vorfluter zugeleitet werden.

Luft - Klima

Mit der Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung der Windgeschwindigkeit. Als Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen gelten alle bereits dargestellten Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Rückhaltung - Versickerung des Niederschlagswassers und Bepflanzung von Freiflächen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Durch die Bewirtschaftung, Düngung u.a. werden die Lebensgemeinschaften gestört. Mit der Anlegung von Obstwiesen und ausreichenden Pflanzmaßnahmen wird die Beeinträchtigung erheblich vermindert.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Der Landschaftsrahmenplan hat für den Bereich weitere Zielvorstellungen dargestellt.

Landschaftsbezogene Erholung

Durch das geplante Sondergebiet werden Erholungseinrichtungen geschaffen, die die vorhandene Landschaft zur Erholung nutzen. Von den Erholungseinrichtungen können Beeinträchtigungen ausgehen, die die Erholung in der Landschaft beeinträchtigen können. So sollten das Freizeit und Erholungsgebiet für ruhige Erholung ausgewiesen werden, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden. Durch die gute Einbindung der Freizeit- und Erholungsanlagen wird die landschaftsbezogene Erholung des Bereiches nur unwesentlich beeinträchtigt.

Intensive Erholungsnutzung

Durch das Sondergebiet wird eine intensive Erholungsnutzung ermöglicht.

Aufstellung eines Grünordnungsplanes

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird verzichtet, da auf der Ebene des Bebauungsplanes die eingriffsrelevanten Themen abgehandelt und durch Festsetzungen berücksichtigt werden. Außerdem sind die Zielvorstellungen des Landschaftsrahmen-

planes in die Planung eingeflossen. Somit kann auf einen Grünordnungsplan für diesen Teilbereich des Sondergebietes verzichtet werden.

Die Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes für die Ortschaft Volpriehausen wird damit nicht in Frage gestellt. Nur die Teilbetrachtung für einen Teil des Sondergebietes erscheint wenig überzeugend.

Maßnahmen zum Emissionsschutz

Die Ortschaft Volpriehausen wird durch die Bundesstraße, die Bundesbahnstrecke sowie durch verschiedene Freizeitanlagen durch Lärm belastet. Daraus ergibt sich das Erfordernis im Nahbereich der Emittenten Maßnahmen zum Emissionsschutz vorzusehen. Vom Landkreis Northeim wird darauf hingewiesen, daß das Verfahren zur Verlegung der B 241 (entlang der Bahnstrecke im Bereich Volpriehausen) beim Straßenbauamt Gandersheim läuft. Das geplante Baugebiet hat zu den emissionsträchtigen Anlagen Abstände von über 250 m, mit Ausnahme der Kreisstraße 431, die jedoch kein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweist. Somit sind Maßnahmen zum Emissionsschutz in diesem Bereich nicht erforderlich. Im Sondergebiet sind lärmintensive Freizeit- und Erholungseinrichtungen nicht vorgesehen. Somit sind auch im Sondergebiet keine Maßnahmen zum Emissionsschutz notwendig.

Pflanzmaßnahmen zum Immissionsschutz

Pflanzmaßnahmen sind allgemein vorgesehen, doch für den Immissionsschutz nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Ortsbildpflege

Das Ortsbild kann erheblich beeinträchtigt werden, durch eine Bebauung, die sich nicht den gewachsenen Bauformen angleicht. Mit der Aufnahme einer Örtlichen Bauvorschrift kann auf die Gestaltung der Gebäude insoweit Einfluß genommen werden, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt sondern zum Positiven beeinflusst wird. Dazu trägt auch die Ortsrandgestaltung durch Pflanzstreifen und Obstwiesen bei.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Die Stadt Uslar hat für den Fremdenverkehrsbetrieb in Volpriehausen in den letzten Jahren mehrere Bebauungspläne aufgestellt, damit der Betrieb weiter expandieren kann. Mit dem neuen Bebauungsplan soll ein weiterer Bauabschnitt eingeleitet werden, in dem der Betrieb weitere Anlagen für den Fremdenverkehr errichten kann.

Des weiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan 9. Änderung stellt für den Bereich ein Sondergebiet - Beherbergung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke dar. Hieraus ist ein Sondergebiet - Fremdenverkehr – entwickelt worden, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sind. Damit ist der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Der vorhandene Fremdenverkehrsbetrieb beabsichtigt aufgrund der regen Nachfrage seine Räumlichkeiten sowie auch das Sport- und Freizeitangebot zu erweitern. Außerdem werden wegen der Größe der Anlage Gebäude benötigt, die der Versorgung des Gebietes dienen. Somit ist die Erweiterung des Sondergebietes wie auch der Katalog der zulässigen Anlagen notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 74 greift in den Bebauungsplan Nr. 63 „Landhotel – Süd“ ein, in dem ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet ausgewiesen ist. Dieses Ferienhausgebiet wird durch die Neuplanung verkleinert. Zu diesem Zweck sind Teile des Gebietes im neuen Bebauungsplan enthalten und als Ferienhausgebiet wieder ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Sondergebiet Fremdenverkehr und das Ferienhausgebiet dienen einem Fremdenverkehrsbetrieb, der die gesamte Anlage bewirtschaftet. Die Planung dient der Erweiterung der vorhandenen Anlage. Somit ist in die bestehenden Bebauungspläne eingegriffen worden, um die überbaubare Fläche lückenlos zu erweitern. Im Zuge des neuen Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche nach Osten erweitert und mit der des Ferienhausgebietes verbunden. Die Gebietstrennung wird lediglich durch eine Grenze unterschiedlicher Nutzung dargestellt.

Für das Sondergebiet – Fremdenverkehr wird in Anlehnung an das vorhandene Sondergebiet eine bis zweigeschossige Geschößzahl und eine Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt, da die Nebenanlagen (wie Stellplätze) auf diese mit angerechnet werden. Durch die geringe Geschößflächenzahl wird deutlich, daß die GRZ nicht ausschließlich für Wohn- und Wirtschaftsgebäude gedacht ist.

Auf die Festlegung der Bauweise wird verzichtet.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen begrenzt worden.

Das Sondergebiet – Ferienhäuser ist nur als Streifen von 3 bis 5 m ausgewiesen. Die überbaubare Fläche ist im Zusammenhang dargestellt. Somit wird die zulässige gesamte Grundflächenzahl von 1.210 m² ausgewiesen, die jedoch nur im Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 zu verwirklichen ist. Die Geschößzahl von zwingend eingeschossig wird für den Bereich beibehalten.

3.4 Verkehr

Das Sondergebiet – Fremdenverkehr wird über die vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße her erschlossen. Diese Zufahrt wurde in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 ausgebaut. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Landhotel IV“ ändert die Zufahrt entsprechend dem vorgenommenen Ausbau.

Der landwirtschaftliche Weg im Südosten des Planbereiches bleibt als Wirtschaftsweg erhalten. Durch die ausgebauten Zufahrt für das Sondergebiet wird der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert.

Für das Sondergebiet ist über die Wegefläche ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Hier besteht die Absicht, daß der Betreiber des Landhotels im Rahmen der Erweiterung eine Nutzungsvereinbarung mit dem Eigentümer der Wegefläche trifft, um Stellplätze unmittelbar an der Wegefläche anzuordnen, die über den Weg angefahren werden.

Im übrigen wird der Zu- und Abfahrtverkehr wie auch der ruhende Verkehr im Sondergebiet – Fremdenverkehr über die ausgewiesene Zufahrt zur Kreisstraße abgewickelt.

Entlang der Kreisstraße sind die Grünflächen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt belegt. Die Grundstücke sind zur Kreisstraße hin lückenlos einzufrieden.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Grünfläche öffentlich

Im Bebauungsplan Nr. 46 wurde im Einfahrtsbereich zum Sondergebiet an der Kreisstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese ist aufgrund der veränderten Einfahrt nicht erstellt worden und wird im Rahmen der Überplanung aufgegeben.

Der Bereich zwischen landwirtschaftlichem Weg und Bachlauf wird als öffentliche Grünfläche – Grünanlage ausgewiesen. Damit soll ein Teil der Randgestaltung zum Sondergebiet sichergestellt und eine natürliche Übergangszone zum Fließgewässer geschaffen werden.

Die Gestaltungsmaßnahmen und die Umnutzung der Grünfläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

3.5.2 Grünfläche – Grünanlage privat

Am Nordrand des Sondergebietes ist ein Grünstreifen als Grünanlage privat ausgewiesen. Diese dient der Ortsrandgestaltung. Sie ist nur als schmaler Streifen ausgewiesen, da eine Erweiterung des Sondergebietes nur noch in nördliche Richtung möglich ist. So stellt der Grünstreifen nur eine vorübergehende Ortsrandgestaltung bis zur nächsten Erweiterung dar. Im Süden, Osten und Westen ist das Sondergebiet bereits an die Grenzen gestoßen, die keine Erweiterung mehr zulassen (siehe Flächennutzungsplan).

3.5.3 Obstwiesen

In den Bebauungsplänen Nr. 46 und Nr. 63 ist am Ostrand des Sondergebietes zur Ortsrandgestaltung eine Obstwiese festgesetzt worden. Ein Teil dieser Grünfläche wird für die Erweiterungsmaßnahmen des Sondergebietes benötigt und wird im Zuge der Neuplanung umgenutzt. Ein verbleibender Restteil wird weiter als Obstwiese ausgewiesen und stellt im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Grünfläche – Obstwiese eine ausreichende Größe dar. Als Ersatz bzw. Ausgleich wurde die öffentliche Grünfläche zwischen dem landwirtschaftlichen Weg und Graben ausgewiesen.

3.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche ist zusätzlich mit dieser Festsetzung – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - versehen, um zu gewährleisten, daß der Bereich entsprechend extensiv genutzt wird. Über die Textliche Festsetzung wird zusätzlich eine Bepflanzung vorgesehen.

3.7 Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen

Der am Südostrand des Sondergebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg soll für die Zufahrt von Stellplätzen für das Sondergebiet genutzt werden. Da der landwirtschaftliche Verkehr Vorrang genießt, wird die Fläche nicht in das Sondergebiet einbezogen, sondern wird lediglich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Sondergebietes belegt. Somit wird auch sichergestellt, daß die Fläche keiner anderen Sondergebietsnutzung zugeführt wird.

Innerhalb des landwirtschaftlichen Weges befindet sich ein Steuerkabel der EAM. Dieses Kabel ist mit einem beidseitigen Leitungsrecht ausgewiesen worden.

3.8 Textliche Festsetzung

zu Nr. 1

Das Sondergebiet Fremdenverkehr dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen.

Im Einzelnen werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Ferienwohnungen
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter zulässig.

Die unter 1 – 3 aufgeführten Anlagen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 46 unverändert übernommen worden. Unter Punkt 4 wurden Anlagen für gesundheitliche Zwecke noch in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Es erscheint als sinnvoll, zusätzlich zu den sportlichen Anlagen auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zuzulassen. Damit wird das mögliche Angebot von Erholungsmöglichkeiten erweitert und verbessert.

Punkt 5 wurde neu aufgenommen. Bei der Größe des Sondergebietes wird es notwendig, auch Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, im Sondergebiet zuzulassen. Hierzu zählen nicht nur Elt-, Gasversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, sondern auch Gewächshäuser, um die nicht winterfesten Pflanzen in den Wintermonaten aufzubewahren und zu erhalten. In den Sommermonaten können die Anlagen für den Anbau von Blumen genutzt werden, die in der Anlage ständig zur Dekoration benötigt werden.

Die Ausnahme wird aus dem Bebauungsplan Nr. 46 auch unverändert übernommen. Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, diese Wohnungen auch in dem Erweiterungsbereich unterzubringen.

zu Nr. 2

Garagen, die unter der Geländeoberkante hergestellt werden, sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anrechenbar. Damit soll die Einrichtung von Garagengeschoßen gefördert werden, wodurch der Versiegelungsgrad gemindert wird.

zu Nr. 3

Durch die Fremdenverkehrsanlage wird eine große Anzahl von Stellplätzen benötigt. Soweit diese in einem Garagengeschoß erstellt werden, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Werden diese jedoch oberirdisch erstellt, ist eine Begrünung (Bepflanzung) zwingend erforderlich. Mit der Festsetzung, je 5 Einstellplätze im Flächenverbund einen Laubbaum anzupflanzen, wird die gewünschte Mindestbegrünung erreicht.

zu Nr. 4

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen eine Bepflanzung von Laubbäumen und Großsträuchern erhalten. In Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne wird die Pflanzdichte je 100 m² mit einem Laubbaum und einem Großstrauch festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Bepflanzung der Grünfläche erreicht.

zu Nr. 5

Im Einmündungsbereich der Stadtstraße in die Landesstraße ist zur Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ein Sichtfeld ausgewiesen. Danach sind sichtbegrenzende Anlagen 80 cm über Fahrbahnoberkante ausgeschlossen.

zu Nr. 6

Im Plangebiet ist noch ein Restpflanzstreifen aus dem Bebauungsplan Nr. 63 erhalten worden. Die Bestimmung der Pflanzdichte durch die textliche Festsetzung ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 7

Im Plangebiet ist noch ein Rest Obstwiese aus dem Bebauungsplan Nr. 63 erhalten worden. Die Bestimmung der Pflanzdichte durch die textliche Festsetzung ist unverändert übernommen worden.

zu Nr. 8

Die Festsetzung der Grundfläche im Sondergebiet Ferienhäuser wurde in der festgesetzten Gesamtgröße übernommen. Diese ist jedoch nur im Zusammenhang mit der Baufläche aus dem Bebauungsplan Nr. 63 zu verwirklichen.

Die Nebenanlagen sind in der festgesetzten Grundfläche nicht enthalten. Diese sind zulässig, soweit sie 20 % des Ferienhausgebietes nicht überschreiten. Auch diese Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 63 übernommen worden.

zu Nr. 9

Das Sondergebiet Fremdenverkehr und Ferienhausgebiet soll eine allgemeine Durchgrünung erhalten. Da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wurde, sind Bäume und Sträucher nicht vorhanden. Mit der flächenbezogenen Festsetzung wird die Anpflanzung von Laubbäumen geregelt. Die Standortbestimmung ist dem Betreiber überlassen, damit die Laubbäume auch zweckdienlich für die Anlage angepflanzt werden können.

zu Nr. 10

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Fläche für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angegeben. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel Grundstücksgröße 1.200 m²

$$\text{zulässige Grund- und Oberflächenwasserabgabe} = \frac{1.200 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 1,8 \text{ L/sek}$$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von $0,2 + 0,113$ Grundflächenzahl zugelassen (= 376 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{376 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 5.640 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Gebäudegrundfläche $11,0 \text{ m} \times 16,0 \text{ m} = 176 \text{ m}^2$

Durch Zufahrt- und Wegebefestigung fällt kein abzuleitendes Oberflächenwasser an.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche im Garten oder als Zisterne oder als Tankanlage erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 1,8 L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher ein Zusatzbehälter vorzuschalten, der jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche (Garten) vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher wird eine Überlaufmulde im Gartenbereich empfohlen.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

zu Nr. 11

Im Ferienhausgebiet läßt der Bebauungsplan Nr. 63 eine Wohneinheit für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zu. Da die Ferienhausfläche nur im Zusammenhang mit der Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 63 gesehen werden kann, wird die Festsetzung unverändert übernommen.

zu Nr. 12

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Wegebefestigungen sind im Bebauungsplan Nr. 63 für das Ferienhausgebiet geregelt. Die Festsetzung wird übernommen, da das Sondergebiet Ferienhausgebiet nur im Zusammenhang gesehen werden kann.

zu Nr. 13

Die überbaubare Fläche ist klein ausgelegt worden, um die Hochbauten zu konzentrieren. Da aber die Freiflächen für sportliche Anlagen (wie Fußball, Badminton, Beachvolleyball) und kulturelle Freilichtanlagen (Freilichtbühne, -theater) genutzt werden sollen, sind diese Anlagen, da sie nicht mit Hochbauten verbunden sind, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO zugelassen worden.

zu Nr. 14

In der Bauverbotszone zur Kreisstraße sind in Anlehnung an das Niedersächsische Straßengesetz Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen worden.

3.9 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Gebäuden, Wegen, Einstellplätzen und Sportflächen wird die Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Maßnahme ist nicht vermeidbar, da die Erweiterung zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Region Uslar wie auch für den Betrieb notwendig ist. Somit muß der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan „Landhotel IV“ greift in zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne ein. In beiden Plänen ist in Anlehnung an das Osnabrücker Modell der Ausgleich berechnet. Für den Bebauungsplan „Landhotel IV“ wird in gleicher Form die Ausgleichberechnung durchgeführt.

Bestand

Plangebiet	17.116 m ²				
Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel - Erweiterung"					
Sondergebiet	3.592 m ²				
0,3 GRZ = 1.078 m ²					
	1.617 m ²	x	0,0 WE/m ²		
+ 50 % = 539 m ²					
Grünfläche	1.975 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.975 WE
Grünfläche – Grünanlage priv.	760 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	912 WE
Verkehrsfläche					
Straßenfläche Asphalt	188 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftlicher Weg	185 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Verkehrsgrünfläche	80 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	96 WE
Öffentliche Grünfläche	272 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	326 WE
zuzüglich aus Textlicher Festsetzung					
Nr. 3					
128 lfdm Pflanzstreifen					
= 9 Laubbäume x 50 WE				=	450 WE
Nr. 4					
36 lfdm Pflanzstreifen					
= 3 Laubbäume x 50 WE				=	150 WE
= 16 Großsträucher x 28 WE				=	448 WE
= 16 Kleinsträucher x 7 WE				=	112 WE
Nr. 5					
62 lfdm Pflanzstreifen					
= 5 Laubbäume x 50 WE				=	450 WE
= 20 Großsträucher x 28 WE				=	560 WE

Bebauungsplan Nr. 63 "Landhotel Süd"

Ferienhausgebiet	1.897 m ²				
0,113 GRZ	214 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Wege- und Stellplatzfläche	550 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Grünfläche	1.133 m ²	x	1,0 WE/m ²	=	1.133 WE
Grünfläche – Obstwiese ohne Bewuchs	609 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	731 WE

zuzüglich aus Textlicher Festsetzung

Nr. 1

17 lfdm Pflanzstreifen

= 1 Laubbaum x 50 WE = 50 WE

= 4 Großsträucher x 28 WE = 112 WE

Nr. 2

609 m² Obstwiesenfläche

= 8 Obstbäume x 50 WE = 400 WE

Nr. 5

1897 m² Ferienhausgebiet

= 4 Laubbäume x 50 WE = 200 WE

Unbeplante Fläche

Ackerland 5.050 m² x 0,7 WE/m² = 3.535 WE

Landwirtschaftlicher Weg mit Krautrand 1.047 m² x 0,4 WE/m² = 419 WE

Landwirtschaftliche Fläche intens. Wiese 3.436 m² x 1,0 WE/m² = 3.436 WE

15.683 WE

=====

Berechnung der Planung

Plangebiet 17.116 m²

Sondergebiet/Fremdenverkehr 11.546 m²

GRZ = 0,8 = 9.237 m²

GFZ = 0,5 = 5.773 m²

Flächen mit Nebenanlage (Stellpl. u.a.) 3.464 m² x 0,4 WE/m² = 1.386 WE

Grünfläche 2.309 m² x 1,0 WE/m² = 2.309 WE

Sondergebiet
Ferienhausgebiet 354 m²

GRZ 40 m² x 0,0 WE/m²

Grünfläche 314 m² x 1,0 WE/m² = 314 WE

Grünfläche privat 483 m² x 1,2 WE/m² = 580 WE

Grünfläche Obstwiese ohne Bewuchs 103 m² x 1,2 WE/m² = 124 WE

Verkehrsfläche	19 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Landwirtschaftlicher Weg mit Krautrand	1.175 m ²	x	0,4 WE/m ²	=	470 WE
Grünfläche Grünanlage Maßnahme für Natur und Landschaft	3.436 m ²	x	1,5 WE/m ²	=	5.154 WE

zuzüglich aus textlicher Festsetzung

Nr. 4

3.436 m² öffentliche Grünfläche

= 35 Laubbäume x 68 WE = 2.380 WE

= 35 Großsträucher x 28 WE = 980 WE

Nr. 6

4 lfdm Pflanzstreifen ohne Anrechnung

Nr. 7

103 m² Obstwiese

= 2 Obstbäume x 50 WE = 100 WE

Nr. 9

11.900 m² Sondergebiet

= 24 Laubbäume x 50 WE = 1.200 WE

= 24 Großsträucher x 28 WE = 672 WE

15.669 WE

=====

Wie aus der Berechnung hervorgeht, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 14 WE. Dieses Defizit ist so minimal, daß davon ausgegangen wird, daß der Ausgleich sichergestellt ist.

In den Bebauungsplänen Nr. 46 und Nr. 63 ist zusätzlich eine Ausgleichsfestsetzung auf die vorgenommene Versiegelung getroffen worden. Auf diese Festsetzung wird verzichtet, da über die textlichen Festsetzungen und die öffentliche Grünfläche der Ausgleich gewährleistet wird. Soweit die öffentliche Grünfläche durch die Stadt Uslar angelegt wird, kann diese die entstandenen Kosten auf die Ferienhausanlage umlegen.

3.10 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Sondergebiet hat zur geplanten Bundesstraße und zur Bahntrasse der Deutschen Bahn AG einen Abstand von 220 m. In diesem Abstandsbereich ist außerdem eine freie Schallausbreitung nicht möglich. Somit wird eine unzulässige Lärmbelastung für das Sondergebiet nicht eintreten.

Das Sondergebiet hat zum Freibad einen Abstand von mind. 100 m. Dieser Abstand erhöht sich im Sondergebiet durch die festgesetzte überbaubare Fläche um weitere 100 m. Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund der Entfernung keine unzulässigen Lärmbelastungen auftreten werden.

Die angrenzende Kreisstraße ist so gering belastet, daß durch den Verkehr keine unzulässigen Lärmbelastungen hervorgerufen werden.

Von der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können gelegentlich Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) auf den Planbereich einwirken. Es kann davon ausgegangen werden, daß die vorhandenen bzw. zu erwartenden Emissionen nicht über das zu duldende Maß hinausgehen.

3.11 Hinweise

Vom Straßenbauamt Gandersheim wird auf folgendes hingewiesen:

Für die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die K 432 ist von der Stadt bzw. vom Vorhabensträger ein Straßenentwurf gemäß RE unter Zugrundelegung der RAS-K-1-88 aufzustellen.

Die ersten 80 m der Erschließungsstraße ab der Kreisstraße sind bituminös zu befestigen.

Der Straßenentwurf ist im Konzept mit dem Straßenbauamt abzustimmen und die fertigen Unterlagen sind in vierfacher Ausfertigung zwecks Genehmigung einzureichen.

Unter Zugrundelegung des vorgenannten Straßenentwurfes ist rechtzeitig vor Baubeginn zwischen der Stadt Uslar und dem Landkreis Northeim eine Kreuzungsvereinbarung gemäß § 34 NStrG abzuschließen, wonach die Stadt Uslar bzw. der Erschließungsträger der neu hinzukommenden Straßen sämtliche Kosten einschließlich der Mehrunterhaltungskosten des neuen Verkehrsknotenpunktes zu tragen hat.

Geplante Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Lärmschutzentschädigungen für das geplante Baugebiet können vom Landkreis als Straßenbaulastträger nicht gewährt werden.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist im Baugebiet sicherzustellen. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet. Die Sicherstellung des Löschwassers im Ferienhausgebiet kann nicht ausschließlich über die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, da die vorhandenen Versorgungsleitungen einen zu geringen Durchmesser aufweisen. Es ist daher notwendig, zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen ausreichenden Löschwasserteich oder Zisternen zu erstellen. In das Leitungsnetz sind im Abstand von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 48 m³/h.

Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die geplanten Anlagen sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Dachflächen- und Oberflächenwasser darf nur im festgesetzten Umfang abgeleitet werden. Die überschüssigen Wassermassen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Die Versickerung von Dachflächenwasser wird grundsätzlich empfohlen. Im Rahmen der konkreten Bauvorhaben ist eine Untersuchung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Dachflächenwassers durchzuführen. Gezielte Versickerungen sind genehmigungspflichtig.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für die getrennte Sammlung von Abfällen (Papier, Glas, Leichtstoffe, Biotonne) vorgesehen werden sollen. Die Zuwegung zu den Grundstücken muß von Müllfahrzeugen befahrbar sein.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM, Betriebsstelle Göttingen, die mit Gas von der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH sichergestellt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist für das Sondergebiet nicht erforderlich, zumal das allgemeine Wohnen nicht zugelassen ist.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für erforderliche städtebauliche Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistungen keine Kosten entstehen.

Die Kosten für die Strom-, Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserkanal sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1,7116 ha
davon sind	
Sondergebiet - Fremdenverkehr	1,1546 ha
Sondergebiet – Ferienhausgebiet	0,0354 ha
Verkehrsfläche	0,0019 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,1175 ha
Grünfläche Grünanlage	0,0483 ha
Grünfläche Obstwiese	0,0103 ha
Öffentliche Grünfläche	0,3436 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 74

"Landhotel IV"

vom 10.5.2002 bis einschließlich 14.6.2002

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 27. Juli 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor