

1. Änderung des Bebauungsplanes 63 „Waldhöhe“

(gem. § 13 a BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Inhalt der Planung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes 63 „Sportplatz Waldhöhe“. Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet lediglich den ganz im Süden liegenden Hartplatz und die nördlich davor befindliche Böschung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskernes der Stadt Bad Harzburg.

In westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Stübchentalstraße“ von der Wohnbebauung an der „Stübchentalstraße“ getrennt. In nördlicher Richtung grenzt die Änderungsfläche an den Hauptplatz des Sportplatzes. In südlicher und östlicher Richtung wird das Plangebiet durch den Hochwald des Harzes und damit des Nationalparks „Harz“ begrenzt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Änderung ist eine konkrete Anfrage einer Gesellschaft, die hier eine Einrichtung für das gemeinschaftliche Leben von Menschen mit und ohne Behinderung und aller Altersklassen errichten will. Da dieses Konzept so nicht in der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes enthalten ist, muß der Bebauungsplan geändert werden. Da sich die Änderung jedoch nur auf die Zweckbestimmung bezieht, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden. *Mit der Änderung der Zweckbestimmung wird die Möglichkeit geschaffen das bereits geplante Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dient der Herstellung von Wohn- und Arbeitsstätten in einem städtischen Bereich, der bisher nicht bebaut ist und somit die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur stärkt ohne hier neue Struktureinrichtungen herstellen zu müssen.*

Durch die Änderung der Zweckbestimmung werden auch die Grundsätze der Planung nicht berührt und keine Vorhaben zugelassen, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung Anlass geben. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Änderung der Zweckbestimmung ebenfalls nicht berührt.

3. Bestehender Rechtszustand

Für die Bauleitplanung wählt die Stadt Bad Harzburg das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, weil alle Voraussetzungen für dessen Anwendung erfüllt werden und aufgrund der einfachen Planungssituation der § 13a BauGB unbedenklich angewendet werden kann. Außerdem ist die Anwendung des § 13a BauGB möglich, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte sonst obligatorische Verfahrenselemente, die im „Normalverfahren“ gefordert werden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter, so dass auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann. Ebenso wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan 63 „Waldhöhe“ wurde im 25. November 2010 rechtskräftig.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 63 „Waldhöhe“ wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg am 28. März 2017 gefasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wurde auf Grund der geänderten Zweckbestimmung im Zuge einer Berichtigung bereits nach dem Satzungsbeschluss im Juni 2017 angepasst.

4. Inhalt der Planung

Dem Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 63 „Waldhöhe“ entsprechend wird die Zweckbestimmung um die Formulierung Wohnanlagen für das Zusammenleben von behinderten

und nicht behinderten Menschen, betreutes Wohnen mit Tagesförderstätte Behinderten-, Jugend- und Eingliederungshilfe erweitert.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auch eine neuerliche Abhandlung der Eingriffsregelung erscheint nicht notwendig, da sich durch die Änderung der Zweckbestimmung nichts an der Grundflächenzahl und somit an der zulässigen Versiegelungshöhe ändert.

6. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. Wenn Detailplanungen über den Anfall von Schmutzwasser bei den jeweils möglichen Bebauungsvorhaben vorliegen, können Vorgaben für den Anschluss an den vorh. Schmutzwasserkanal gemacht werden. Vor der Realisierung sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg vorzunehmen. SW kann voraussichtlich an den Kanal in der Stübchentalstr. eingeleitet werden. Abstimmungen sind frühzeitig mit dem Landkreis und der Stadt zu treffen.

Die Regenwasserableitung vom Grundstück ist nur gedrosselt in den Stübchenbach einzuleiten. Die Abflusssituation der Schamlah in den Ortslagen von Bettingerode und Lochtum ist bei Hochwasser bereits gegenwärtig angespannt. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück eine Regenrückhaltung errichtet werden muss.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der angegebenen Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist für den Planbereich über Rückhaltebecken in den

Stübchenbach vorgesehen. Der Bach befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches (s.u.).

Die Einleitung ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Die Befestigungsart wird durch Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Parkflächen) erhöht. Die vorgesehene Rückhaltung wird unbedingt erforderlich, wobei die Drosselabflussspende von 1 bis max. 3 l/s x ha eingehalten werden sollte. Ein entsprechender Erlaubnisantrag wäre rechtzeitig vor einer Erschließung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen; sofern eine vorhandene Einleitungsstelle genutzt wird, wäre diese hinsichtlich der erhöhten Einleitungsmengen unter vorgenannten Voraussetzungen anzupassen (siehe Erlaubnis vom 09.07.1993).

Hinweise der Abfallwirtschaft:

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind die beiliegenden „Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ bei der Planung zu berücksichtigen.

Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen:

I. STRASSEN

Straßen müssen

- 1. für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt 26 Mg),*
- 2. als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).*
- 3. als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.*
- 4. so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt werden.*

5. eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
6. an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
7. so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
8. so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

II. SACKGASSEN

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (§ 17 der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar).

III. WENDEANLAGEN

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

- a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b) mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigen.
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
- d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind. Ein Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser darf auch nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein.

Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei sind die Anforderungen an die Abmessungen von Wendehämmern der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

Löschwasserdeckung

Das Plangebiet befindet sich entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg am Rand eines Abdeckungsbereiches eines Löschwasserteiches. Der Grundbedarf von 100 m³/h ist durch die Stadt Bad Harzburg über den Löschwasserdeckungsplan damit gesichert. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist durch den Investor zu sichern. Diese Aussage gilt nur bei mindestens feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung. Bei abweichender Bauart ist im Rahmen der Baugenehmigung der Löschwasserbedarf mit der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Bad Harzburg abzustimmen.

Verkehr und Anbindung

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes bleibt im Bestand der Zufahrt der Sportanlage. Die südliche Zufahrt wird ausgebaut und als gleichwertige Einfahrt in das Gelände geplant. Erforderliche Zufahrten sind mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen.

Boden / Baugrund:

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die nächsten Erdfälle sind mehr als 2 km von der Planungsfläche entfernt. Das Plangebiet wird der Erdfallgefährdungsklasse 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach der BBodSchV für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Ebenso wurde eine abfallrechtliche Einstufung nach LAGA vorgenommen.

Hinweise für Nutzer

Bei Veräußerung der Flächen durch die Stadt Bad Harzburg ist der Käufer auf die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erstellten Auswertungskarten hinsichtlich Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuweisen.

Im Falle einer Umnutzung oder Entwicklung stellt eine Versiegelung mit z.B. einem Gebäude oder einer Parkplatzanlage mit einer wasserdichten Oberfläche eine ausreichende Versiegelung dar. Auch eine Überdeckung mit einer ausreichend mächtigen und dichten bindigen Erdschicht ist möglich.

Bei der Anlage eines Spielplatzes ist der Gereiche komplett auszutauschen bzw. eine Grabsperre einzubauen.

Alle konkreten Planungen für eine neue Nutzung der Flächen sind durch einen Sachverständigen zu begleiten und im Vorfeld ist ein Sicherheits- und Entsorgungskonzept für die belasteten Bodenschichten zu erarbeiten. Das Konzept sowie auch alle geplanten Bodenveränderungen durch z.B. Aushub sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Fachdienst Umwelt des Landkreis Goslar abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen

Auf Grund der bereits vor Beginn der Bauleitplanung durchgeführten Baugrunduntersuchung sind im Bereich des oberen Hartplatzes erhöhte Belastungen ermittelt worden. Auf Grund dieser Untersuchungen wurde der obere Hartplatz vom Landkreis als Altlastverdachtsfläche in das Altlastkataster des Landkreises Goslar aufgenommen. Die festgestellten Schadstoffbelastungen bedingen derzeit kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch, Natur, Umwelt und somit auch keinen akuten Handlungsbedarf.

Mit einer Kennzeichnung „altlastenverdächtige Fläche“ wird in erster Linie beabsichtigt, dass eine Signalwirkung für den Grundstücksbesitzer ausgeht und im Sinne des Vorsorgegedankens schon frühzeitig auf mögliche Schadstoffpotentiale hingewiesen wird. Bei Baumaßnahmen sollte eine Abstimmung über geeignete Untersuchungen oder ggf. geeignete Maßnahmen im Umgang mit dem Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar stattfinden. Sollte Bodenaushub außerhalb des als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichneten Bereiches verwertet werden, ist eine Genehmigung gem. § 16 (3) BPG-VO bei der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Im Bereich der altlastenverdächtigten Flächen findet die Regelung der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ keine Anwendung.

Im Sinne der Abschichtungsregelung wird eine Klärung von Detailfragen dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen. Im Baugenehmigungsverfahren können auf der Grundlage von konkreten Planungen, auch in den Nebenbestimmungen, bodenschutzrechtliche Auflagen aufgenommen werden und somit eine zielgerichtete Konfliktbewältigung stattfinden.

Wald

Im Ursprungsbebauungsplan ist ein Sondergebiet bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In diesem Sondergebiet befindet sich am südlichen Grundstücksrand eine Böschung. Diese hat sich durch nicht Nutzung zu einem Jungwald entwickelt. Da von Wald Abstand zu halten ist, muß zur Umsetzung der Planung eine Waldumwandlung entsprechend LWaldLG durchgeführt werden. In Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten wird ein 35 m breiter Streifen südlich der festgesetzten Baugrenze als Waldumwandlungsfläche definiert. Hierfür ist Ersatzaufforstung durchzuführen. Diese Ersatzaufforstung wird durch die Stadt Bad Harzburg auf ihren eigenen städtischen Forstflächen durchgeführt. Die Aufforstungsfläche befindet sich auf dem Flurstück 61 der Flur 2 der Gemarkung Harlingerode. Es sind nach 5.793 m² Wald aufzuforsten.

Bad Harzburg, den 25.04.2017

S.



gez. A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Unterhaltungsverband Oker:</u> der UHV Oker ist von den Planungen betroffen als Gewässerunterhaltungspflichtiger für die Schamlah, in die der Stübchentalbach letztendlich entwässert. Die Abflusssituation der Schamlah in den Ortslagen von Bettingerode und Lochtum ist bei Hochwasser bereits gegenwärtig angespannt. Deswegen kann die Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan nur erfolgen, wenn die angekündigte Hochwasserrückhaltung mit hydraulischem Nachweis umgesetzt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt. Der hydraulische Nachweis wird jedoch erst im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.
<u>Staatl. Gewerbeaufsichtsamt:</u> Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen bezüglich der zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Polizei GS:</u> gegen die Bauleitplanung "Sportplatz Waldhöhe", 1. Änderung bestehen hier keine Bedenken!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Telekom:</u> Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der angegebenen Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.
<u>Nds. Landesforsten</u> Folgende Merkmale prägen die überplante Fläche: Im Norden grenzt das Plangebiet an eine mit Jungwuchs bewachsene Böschung, im Westen an die Stübchentalstraße mit dahinter liegenden Grundstücken, die meist bebaut sind. Im Süden und Osten hat sich bereits auf der überplanten Fläche Wald gebildet, dieser Neu-Wald leitet nahtlos in den dahinter liegenden Hochwald der Landesforsten über. Der sich entwickelte neue Wald stockt im überwiegend steilen Böschungsbereich, er ist durch einen Zaun vom dahinter liegenden Wald abgegrenzt.	

63/1 „Sportplatz Waldhöhe“

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Wenn bei der geplanten B-Plan-Änderung der bewaldete Böschungsbereich wieder entfernt werden sollte, dann entspricht dies nach § 8 (1) einer Waldumwandlung, die von der Waldbehörde des LK genehmigt werden muss. Eine Umwandlung von Wald (hier Entfernung von Wald) in eine andere Nutzungsart (hier: Bebauung) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Ersatzaufforstungen, waldverbessernde Maßnahmen oder Ersatzzahlungen kompensierbar, wobei der Ersatzaufforstung Vorrang einzuräumen ist. Wenn bei der geplanten B-P-an-Änderung der bewaldete Böschungsbereich bestehen bleiben sollte, dann ist allerdings aus Gründen des Landschaftsbildes, zum Schutz des Waldrandes und der Schutzfunktion des Waldes nach LROP und RROP jeweils ein Abstand von 100 m vom bestehenden Wald zum Bauvorhaben einzuhalten. Hierzu aus dem RROP 2008, Ziffer III 2.2 Wald und Forstwirtschaft: <i>(3) Die Waldränder und ihre Übergangszonen sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.</i> Nur in begründeten Ausnahmefällen kann dieser Abstand unterschritten werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr (sturm, Windbruch) ist ein Mindestabstand von einer Baumlänge, d.h. 35 m einzuhalten (Hilfskriterien: § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO). Die beschriebene Waldabstandsregelung trifft natürlich auch für den Fall zu, wenn der bewaldete Böschungsbereich entfernt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Ersatzaufforstung ist durch textliche Festsetzung auf Flächen des Stadtförstes der Stadt Bad Harzburg und durch Verpflichtung der Umsetzung durch die Stadt gesichert. In Absprache mit den Nds. Landesforsten wird die erforderliche Waldumwandlung in den Bereich des Waldes der Landesforsten ausgedehnt, so dass die Baugrenze am Fuß der Böschung festgelegt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Waldumwandlung auf die 35 m abgestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:</u> Fachbereich Bauwirtschaft: Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die nächsten Erdfälle sind mehr als 2 km von der Planungsfläche entfernt. Das Plangebiet wird der Erdfallgefährdungsklasse 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

63/1 „Sportplatz Waldhöhe“

Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	
<u>Handwerkskammer BS-LÜN-Stade:</u> Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>LGLN, Kampfmittelbeseitigung:</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>IHK Braunschweig:</u> Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Straßenbauverwaltung Goslar:</u> Belange der Straßenbauverwaltung sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Waldhöhe" nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landkreis Goslar:</u> Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Waldhöhe wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes werden die Grundzüge der Planung berührt. Im beschleunigten Verfahren können zwar die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden, inhaltlich sind gem. § 1 Abs.8 BauGB bei einer Änderung jedoch alle Belange des § 1 Abs.6 BauGB wie bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ich bitte daher um Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme: <u>Waldrecht:</u> Die geplante Sonderbaufläche grenzt teilweise direkt an bestehende Waldflächen i.S. d. § 1 Nds. Waldgesetzes an. Die genaue Beschreibung von Lage und Beschaffenheit des angrenzenden Waldes kann der als Anlage 1 beigefügten Stellungnahme meines Beratungsforstamtes entnommen werden. Wie auf den Fotos zu erkennen ist, hat sich der Wald in den vergangenen Jahren bereits bis in die geplante Sonderbaufläche hinein	Mit der Änderung der Zweckbestimmung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da bisher bereits alle Formen des Altenwohnens zulässig waren und diese lediglich durch Wohnen von Behinderten und nicht behinderten Menschen in Wohngruppen erweitert wird, ist keine Änderung in den Grundzügen der Planung zu erkennen. Auf Grund dessen, ist die Beachtung der in § 1 Abs. 6 BauGB zu beachtenden Belange keine Änderung eingetreten. <u>Waldrecht:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Nds. Landesforsten.

entwickelt.

Ich weise darauf hin, dass laut RROP Waldränder von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten sind, wobei ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll. Da dies mit o.a. Planung kaum möglich sein wird, ist in der Abwägung zumindest darzulegen, welche Gründe die Abweichung rechtfertigen. Darüber hinaus ist in Abstimmung mit der unteren Waldbehörde aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten. Um diesen Mindestabstand zu gewährleisten, ist als Voraussetzung für die geplante Nutzung als Sonderbaufläche eine Waldumwandlung i.S.d. NWaldG erforderlich, wobei § 8 Abs.2 und 3 NWaldG zu beachten sind. Bezüglich der Festlegung von Art und Umfang der Kompensation nach Waldrecht bitte ich um Abstimmung mit der Waldbehörde.

Alternativ wäre die überbaubare Fläche soweit zurückzunehmen, dass der erforderliche Abstand von 35 m eingehalten wird. Die Planung ist nach entsprechender Überarbeitung erneut einem Beteiligungsverfahren zu unterziehen.

Naturschutzrecht:

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffsregelung abzuarbeiten. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Die Begründung ist um entsprechende Aussagen zu ergänzen.

Planungsrecht:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB sind in der Begründung darzulegen (Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme sowie die zulässige Grundfläche). Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 sind entsprechend auf der Grundlage des § 13a Abs.2 Satz 1 anzuwenden, die Grundzüge der Planung können dennoch berührt sein.

Zweckbestimmung:

Die Zweckbestimmung wurde um die Nutzung „betreutes Wohnen mit Tagesförderstätte und Behinderten-, Jugend- und Eingliederungshilfe“ gegenüber der bisher zulässigen Nutzung ergänzt. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die von Ihnen in der Begründung beschriebene angestrebte Nutzung (Einrichtung für gemeinschaftliches Leben von Menschen mit und ohne Behinderung und aller Altersklassen) sich nicht unter diese Zweckbestimmung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen fassen lässt und somit nicht zulässig wäre. Als Wohnnutzung sind zurzeit lediglich alle Formen des Altenwohnens sowie das Wohnen für Betriebsleiter möglich. Ich empfehle daher, sowohl die Formulierung der Zweckbestimmung in der Planzeichenerklärung zu ändern, als auch in den textlichen Festsetzungen das Wohnen für Menschen, die nicht unter die Begrifflichkeit Behinderten-, Jugend- und Eingliederungshilfe fallen, ausnahmsweise

Naturschutzrecht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Bedenken könne für die Fläche nicht erkannt werden, da es sich um einen ehemaligen Hartplatz ohne Bewuchs handelt.

Planungsrecht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zweckbestimmung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zweckbestimmung und die textlichen Festsetzungen werden erweitert. Sie erhalten folgenden Wortlaut:

tF 1 = „...sowie alle Formen des Altenwohnens, Wohnanlagen für das Zusammenleben von behinderten und nicht behinderten Menschen, betreutes Wohnen mit Tagesförderstätte und...“

tF 2 = „ausnahmsweise zulässig sind Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe...“

zuzulassen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Zweckbestimmung ebenfalls erforderlich ist.

Ich rege an, die Baugrenze um die zu erhaltenden Einzelbäume herum zu ziehen, da in dem Bereich der Bäume eine Bebauung ohnehin nicht möglich ist und sich die beiden Nutzungen widersprechen.

Redaktionell bitte ich auf dem Deckblatt der Begründung sowie unter Ziffer 3, 3. und 4. Absatz die Bezeichnung des Planes „Waldhöhe“ der Planzeichnung anzupassen. Der Bebauungsplan „Sportplatz Waldhöhe“ ist nicht mehr rechtskräftig und wurde durch den Bebauungsplan „Waldhöhe“ ersetzt.

Gewässerschutz:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist für den Planbereich über Rückhaltebecken in den Stübchenbach vorgesehen. Der Bach befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches (s.u.).

Die Einleitung ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Die Befestigungsart wird durch Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Parkflächen) erhöht. Die vorgesehene Rückhaltung wird unbedingt erforderlich, wobei die Drosselabflussspende von 1 bis max. 3 l/s x ha eingehalten werden sollte. Ein entsprechender Erlaubnisantrag wäre rechtzeitig vor einer Erschließung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen; sofern eine vorhandene Einleitungsstelle genutzt wird, wäre diese hinsichtlich der erhöhten Einleitungsmengen unter vorgenannten Voraussetzungen anzupassen (siehe Erlaubnis vom 09.07.1993).

Vorbeugender Brandschutz:

Für o.a. Geltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Bodenschutz:

Ich bitte folgende redaktionelle Änderungen vorzunehmen:

- Die violette Linie als Umrandung der Altlast ist in der Planzeichenerklärung zu erläutern.
- Das Planzeichen „BP“ sollte zur Vermeidung von Missverständnissen außerhalb der Altlast eingezeichnet werden.
- In der Begründung auf Seite 4 im ersten Satz ist das Wort „Gereiche“ durch „Bereich“ zu ersetzen.
- In der nachrichtlichen Übernahme bitte ich die Rechtsgrundlage zu korrigieren (§ 9 Abs.6 BauGB).

Abfallwirtschaft:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis wird umgesetzt.

Gewässerschutz:

Der Hinweis zur Erlaubnispflicht wird in die Begründung aufgenommen.

Vorbeugender Brandschutz:

Der Grundbedarf von 100 m³/h ist durch die Stadt Bad Harzburg über den Löschwasserdeckungsplan gesichert. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist durch den Investor zu sichern. Der Hinweis zum erforderlichen Löschwasserbedarf wird in die Begründung aufgenommen.

Bodenschutz:

- Die Linie wird in der Planzeichenerklärung erläutert.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Planzeichen im Plan verschoben.
- Das Wort wird berichtigt.
- Die Berichtigung wird vorgenommen

Abfallwirtschaft:

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind die beiliegenden „Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ bei der Planung zu berücksichtigen.

KWB

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen:

IV. STRASSEN

Straßen müssen

9. für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt 26 Mg),
10. als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
11. als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.
12. so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt werden.
13. eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
14. an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
15. so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
16. so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

V. SACKGASSEN

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (§ 17 der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Hinweise der KWB erweitert.

VI. WENDEANLAGEN Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.). b) mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4200 mm berücksichtigen. c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben. d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind. Ein Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser darf auch nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein. Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein. Wendehämmer Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei sind die Anforderungen an die Abmessungen von Wendehämmern der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.	

Bedenken und Anregungen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Wurden nicht vorgebracht

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Stadt Seesen:</u> Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Waldhöhe" der Stadt Bad Harzburg nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landkreis Goslar:</u> Aus waldrechtlicher sowie naturschutzfachlicher Sicht bestehen nunmehr keine Bedenken gegen o.a. Planung. Die mit Stellungnahme vom 12.05.2017 gegebenen Anregungen wurden in o.a. Planung übernommen. Ich weise lediglich auf redaktionelle Änderungen hin, die ich bitte vorzunehmen: Die Kennzeichnung der altlastenverdächtigen Flächen ist in der Planzeichnung doppelt aufgeführt. Darüber hinaus ist das Datum der Planzeichnung auf den neusten Stand zu bringen. Begründung: Auf dem Deckblatt der Begründung befindet sich folgende Erläuterung: (vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB). Die ist nicht richtig und zu korrigieren in: (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB). Das Datum der Begründung ist immer für die entsprechende Ausfertigung zu aktualisieren. In der Begründung, Ziffer 2, ist im letzten Satz der Buchstabe „b“ zu ergänzen. Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist die Feststellung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB bestehen. Ziffer 3, 2. Absatz der Begründung ist ebenfalls entsprechend zu ergänzen. Unter Ziffer 3, letzter Absatz bitte ich zu ergänzen, dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Änderung der Zweckbestimmung erforderlich ist. Die Aussage unter Ziffer 4 scheint nicht abgeschlossen zu sein. Das Wort Sportplatz ist aus der Bezeichnung des Bebauungsplanes zu streichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung der altlastenverdächtigen Fläche ist mit der margentafarbenen Linie ausreichend. Die Kreuzlinie wird hier entfernt. Der Hinweis wird berücksichtigt und das Datum geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Deckblatt korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Datum korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung erweitert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung überprüft und ggfs. geändert.
<u>Niedersächsische Landesforsten:</u> Gegen die Änderung des B-Planes „Waldhöhe“ gibt es keine Einwände. Im	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbeitrag wurden erlassgemäß nach § 8 NWaldLG sowohl die Waldumwandlungsfläche, als auch die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion nachvollziehbar erfasst und bewertet.	
<u>LGLN Katasteramt Goslar:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerfG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Hierbei bitte ich besonders um Beachtung zu Absatz 4.3. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerf entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.