

**Bebauungsplan „Ettershaus“
mit gleichzeitiger Aufhebung
des Bebauungsplanes 60 „Siemens-Ettershaus“
der Stadt Bad Harzburg**

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt. Es beinhaltet den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes 60 „Siemens-Ettershaus“ und wird um ein ca. 5.500 m² Waldflächen im Südosten erweitert. Das Plangebiet wird westlich von der Bundesstraße 4 (Nordhäuser Straße) und im Nordosten durch den Weg ins „Kalte Tal“ begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an den „Märchenwald“. Im Osten und Südosten sowie zum Teil auch im Süden wird das Plangebiet vom Philosophenweg und dem dahinter befindlichen Wald begrenzt. Im Süden grenzt die Bebauung der Tankstelle an der B 4 an den Planbereich.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Anlass zur Aufnahme der Planungen ist die Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Gebäudes des ehemaligen Erholungsheimes der Firma Siemens, des „Ettershauses“. Die Planungen haben sich im Zuge des bisherigen bauleitplanerischen Prozesses weiterentwickelt und führen somit zu den nun vorliegenden Planungen.

Ziel der Planungen ist es, im Planbereich ein hochwertiges Hotel, Appartementgebäude sowie Baumhäuser für die Fremdenverkehrsnutzung zu schaffen. Weiterhin soll im Geltungsbereich ein Restaurantbetrieb entstehen, der auch durch die Öffentlichkeit nutzbar ist. Weiterhin sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gaststätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und sonstige Anlagen des Fremdenverkehrs sowie Anlagen für Verwaltungen und Tagungen weiterhin zulässig sein.

3. Bestehender Rechtszustand

Für das gesamte Grundstück des „Siemens-Ettershauses“, einschließlich der Flächen zwischen der Auffahrt zum Gebäude und der Tankstelle an der Bundesstraße 4 (Nordhäuser Str.) ist ein Bebauungsplan vorhanden. Die südlich neu hinzukommende Fläche ist derzeit Außenbereich und im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Für den südlichen Teil (Teilbereich 1) des Bebauungsplanes 65 „Ettershaus“ wurde bereits ein Satzungsbeschluss gefasst. Die Planungen sind in diesem Bereich bereits festgeschrieben. Da der Bebauungsplan 65 Teilbereich 1 nicht bekannt gemacht wurde, wird er in die Abschlussplanungen für den Bebauungsplan wieder einbezogen. Hierdurch wird eine Gesamtplanung ermöglicht, die eine einfachere Handhabung der Planungen ermöglicht.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) für den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen ausgewiesen. Im Bereich der angrenzenden Waldflächen ist ein „Natura 2000“ – Schutzgebiet und der Nationalpark „Harz“ im Landesraumordnungsprogramm ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Bad Harzburg gehört zum mittelzentralen Verbund mit den Städten Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar, der für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung hat. Hier sind die Funktionen Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln. Im RROP 2008 sind für den Geltungsbereich weiterhin folgende Festlegungen getroffen:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet Wald,
- Vorbehaltsgebiet besondere Schutzfunktionen des Waldes,
- Vorbehaltsgebiet Erholung.

Die Vorranggebiete sind als Festsetzungen in die örtlichen Planungen zu übernehmen und nicht der Abwägung zugänglich. Anders ist es bei den Vorbehaltsgebieten, diese sind der Abwägung zugänglich. Mit seiner Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bestätigt der Zweckverband Großraum Braunschweig die Vereinbarkeit der städtischen Planungen mit der Raumordnung. Hier heißt es: „Die Zielfestsetzung Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird scheinbar marginal überlagert. Nach Prüfung wird festgestellt, dass ein Verstoß nicht vorliegt.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2). Bereich zur Sicherung und nachgeordnet zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Karte weist für diesen Standort Laubwald aus.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich, bei dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich Landschaftsbild eingeschränkt und hinsichtlich Ruhe mäßig eingeschränkt ist. Für beide Bereiche ist die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes angestrebt.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Entlang des Kaltentalsbachs ist im Landschaftsplan die Erhaltung der örtlichen Freiraumfunktion dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte. Das gesamte Gelände des „Siemens-Ettershauses“ ist laut Denkmalschutzgesetz als Ensemble geschützt. Die überplante Waldfläche befindet sich *nicht mehr* im LSG „Harz“. *Das Entlassungsverfahren ist abgeschlossen.*

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Die Ausweisung im Bebauungsplan ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu bewerten.

6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Vermeidung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um die beplante Fläche einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Andere Standorte für das Vorhaben wurden nicht geprüft, da das Ziel der Planung, die nachhaltige Sicherung des Ettershauses mit seiner Parkanlage ist.

Verschiedene Varianten zu Grund- und Geschossflächenzahlen wurden lediglich im Bereich des Plangebietes diskutiert. Die Abgrenzung der Erweiterungsfläche im Südosten grenzt in weiten Teilen nachvollziehbar am Rand eines Wanderweges. Es wurde somit eine in weiten Teilen wirtschaftlich realisierbare Variante gefunden. Parallel dazu wurden durch diverse Vorkehrungen Beeinträchtigungen vermieden und vermindert, um so Umweltbelastungen bei Durchführung der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben zu verringern.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurden enge Baugrenzen gezogen und die schützenswerten Bereiche des denkmalgeschützten Parks als nicht überbaubar dargestellt. Durch die Lage an der Bundesstraße B4 (Nordhäuser Straße) und die vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und die bereits vorhandenen Eingriffe sind nur geringe neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Derzeit vorhandene schützenswerte Areale und Einzelanlagen erfahren im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung.

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleich ist im Plangebiet nur zum Teil möglich, da hier ein denkmalgeschütztes Ensemble vorliegt. Die erforderlichen, und nicht im Plangebiet umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Stadtgebiet entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes in den Maßnahmenblättern und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durchgeführt. Es werden Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich:

- A1 – Biotoppflege;
- A2 – Ersatzbaumpflanzung;
- A3 – Bodenverbesserung;
- W1 – Ersatzaufforstung festgesetzt.

Die im Umweltbericht erarbeiteten Maßnahmen (S3, S9-S12, S14; CEF1; CEF2; A1, A2, A3, W1) sind in einzelnen Maßnahmenblättern erläutert. Diese werden als umzusetzende Vorgabe in den Plan aufgenommen.

Die Maßnahme A1 wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „östlicher Langenberg“ überarbeitet und durchgeführt.

Die Maßnahme W1 – Ersatzaufforstung ist vertraglich zwischen dem Investor und Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Südniedersachsen in Hildesheim gesichert. Auch das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat der Ersatzaufforstung in einem anderen forstlichen Wuchsgebiet auf Antrag durch die Gemeinde zugestimmt. Die Ersatzaufforstung findet in der Gemeinde Zweidorf im Landkreis Peine statt.

Der Ausgleich wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt vor Abschluss der Planungen gesichert.

Für die Ausgleichsmaßnahme S 11 – naturnahe Herrichtung von Teichen - ist vor Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Goslar, untere Wasserbehörde einzuholen, soweit die verfallene Ableitungsstelle wieder funktionstüchtig hergerichtet werden soll (hiervon wird nicht ausgegangen, da die Beschreibung im Umweltbericht definiert, die „Wasserstände so einzuregeln, dass die Teiche frühestens im August austrocknen).

Auf Grund der im Umfeld des Plangebietes bereits vor kurzem stattgefundenen Planungen und baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Umweltbericht eine Gesamtbetrachtung der Projekte vorgenommen worden. Eine kumulative Betrachtung bezüglich des NUVPG ist mit dem Bauvorhaben des Burgbergs zu führen, da der Baumwipfelpfad nicht in die zu betrachtende Kategorie fällt.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Entsprechend des Baugesetzbuches haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

7. Inhalt der Planung

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. In einer textlichen Festsetzung werden die folgenden Nutzungen als zulässig erklärt:

1. Hotel und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gaststätten sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in den im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen arbeiten,
3. Sonstige Anlagen, die dem Fremdenverkehr dienen,
4. Anlagen für Verwaltungen und Tagungen (§ 11 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 in den Teilbereichen des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert in den 3 Teilbereichen. Im Norden des Plangebietes, im Bereich des bestehenden Gebäudes ist eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Im Westen des Geltungsbereiches ist die GFZ mit 0,9 festgesetzt und im Südosten mit 0,5. Hierdurch wird in den überbaubaren Teilbereichen des Bebauungsplangebietes eine der Lage und Größe des Grundstücks entsprechende Nutzung ermöglicht. Dem dient auch die Ausweisung von 3 Vollgeschossen als Höchstmaß in den beiden Teilbereichen im Süden sowie die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, so das Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Zur Sicherung der denkmalgeschützten Anlage wird im nördlichen Teilbereich eine Trauf- und Firsthöhe für den Spa-Bereich sowie das zulässige Apartmenthaus bezogen auf den Trigonometrischen Punkt am „Haus der Natur“ festgesetzt. Damit ist ausgeschlossen, dass neue Bebauungen das denkmalgeschützte Ettershaus überragen können. Weiterhin ist zur Schaffung einer angemessenen Neubebauung die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern getroffen worden.

Das südlich angrenzende, bebaute Gebiet entlang der Nordhäuser Straße ist durch eine Anzahl größerer Solitärbauten bzw. Hotelbauten geprägt, so dass ein weiterer größerer Baukörper im Plangebiet mit direkter Ansicht zur B4 hier nicht störend wirkt. Die nördliche Abgrenzung der Bebauung an der Nordhäuser Straße bildet die Fußgängerbrücke zwischen Seilbahntalstation und Kalte Tals Straße. Diese Barriere grenzt den Sichtbereich auf den südlich davon liegenden Bereich ein. Das „Ettershaus“ selbst und auch die geplanten Neubauten sind von der B 4 abgerückt und liegen somit nicht im direkten Blickfeld. Sie sind durch Bewuchs im Plangebiet aus dem Sichtfeld abgekoppelt. Entsprechend sind die Baugrenzen im Bereich der südlich vorhandenen Wiese angepasst. Hierbei wird die intensive Nutzung auf eine bestimmte Fläche zentriert unter Ausklammerung des wesentlich interessanteren nördlichen und zentralen denkmalgeschützten Parks. Es wird jedoch keine Ausweisung von Grünflächen vorgenommen. Sämtliche Flächen zum Anpflanzen, zum Erhalt oder die Parkanlage werden im Sondergebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich befinden sich das denkmalgeschützte Hauptgebäude, das ehemalige Siemens–Ettershaus-Erholungsheim, der Gartenpavillon am Ministerweg und die denkmalgeschützte Parkanlage. Im Norden der denkmalgeschützten Parkanlage liegen offenen Wasserflächen. Sie sind nicht Bestandteil des „Kaltentalsbachs“. Dieser ist in der Liegenschaftskarte fehlerhaft verzeichnet. Er ist im Plangebiet vollständig verrohrt. Der Bach fällt am Ostrand des Plangebietes in einen Schacht und tritt erst westlich des Plangebietes, am Fuß der Fußgängerbrücke, wieder hervor. Der genaue Verlauf des Kanals ist nicht bekannt, liegt aber vermutlich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze. Weitere Unterlagen zum "historischen Wasserspiel im Park" sollten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im LK Goslar vorliegen. *(lt. Aussage des Landkreises im Verfahren der erneuten Auslegung sind keine Unterlagen vorhanden)* Die (verfallene) Wasserentnahme und Einleitung bestehen bereits am Anfang und Ende der Verrohrung des Baches. Die Öffnung der Verrohrung wurde im Verfahren der öffentlichen Auslegung angeregt. Sie wird jedoch nicht weiter verfolgt. Um eine sinnvolle Nutzung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes, des ehemaligen Erholungsheimes, zu ermöglichen werden die Baugrenzen entsprechend erweitert. Der Bau eines zusätzlichen Gebäudes an der östlichen Grenze soll ermöglicht werden. Hier wird die Abstandregelung der Niedersächsischen Bauordnung durch eine textliche Festsetzung auf die Hälfte reduziert. *Diese Festsetzung wurde getroffen, um den denkmalgeschützten Park soweit wie möglich*

zu erhalten. Auf Grund der vorhandenen Abstände zu Bauten in den angrenzenden Grundstücken bleibt die Abstandfläche trotzdem ausreichend groß.

Die Ausweisung von Stellplatzflächen wird aus der Planung herausgenommen. Hier ist aus planerischer Rücksichtnahme eine Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, die die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der bebaubaren Flächen ermöglicht. Damit ist die Entscheidung hierzu im Baugenehmigungsverfahren zu treffen und der Bebauungsplan ist auch aus Sicht der Denkmalpflege kein Streitobjekt mehr. Um einen Bau einer Tiefgarage attraktiver zu machen, wird mit einer Festsetzung eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, als Ausnahme zulässig gemacht. Damit sollen Möglichkeiten eingeräumt werden, notwendige Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, damit genügend verfügbare Freiflächen erhalten werden können. Mit der ausnahmsweise möglichen Erhöhung der Geschossflächenzahl wird ein wirtschaftlicher Anreiz geschaffen, auf dem Baugrundstück Tiefgaragen anzulegen, die Regelung gilt grundsätzlich für Tiefgaragen in den Untergeschossen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsgebietes wird entlang der Gebietsgrenze ein 15,0 m breiter von Bebauung freizuhaltenender Schutzstreifen festgesetzt. Dieser wurde im Verlauf des Verfahrens durch die Verfahrensbeteiligten festgelegt. Auch die östlichen Nachbarn, der Märchenwald, werden mit dem Eigentümer des Plangebietes eine entsprechende Vereinbarung bezüglich des Waldbestandes entlang der östlichen Grenze treffen. In diesem südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird die gastronomische Versorgung der geplanten Anlage und weitere Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen.

Im Bebauungsplan werden zu erhaltenden Bäume entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Ausweisungen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die zukünftigen Planungen nicht behindert und dem Denkmalschutz Rechnung getragen.

Anbindung:

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zuwegung von der Bundesstraße B 4 „Nordhäuser Straße“. Der Bereich der Einfahrt wird im Bebauungsplan, entsprechend der bereits erfolgten Verkehrsplanung und in Absprache mit dem Baulastträger, festgesetzt. Zusätzlich zu der Ein- und Ausfahrt für Fahrzeuge wird ein Aufschlag für einen Fußweg eingeplant.

Die Ein- und Ausfahrt wird in die vorhandene Lichtsignalanlage der Bundesstraße integriert. Hierzu wird die Anlage erweitert. Über die erforderlichen Maßnahmen *für die Zufahrt auf die B 4* ist zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar ~~der Stadt Bad Harzburg~~ und dem Investor eine Vereinbarung abzuschließen. *Die Stadt Bad Harzburg ist nicht in der Lage die Sicherung der Herstellung der Zufahrt zu gewährleisten. Eine Übernahme von Kosten für die Herrichtung ist ebenfalls nicht möglich, da keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.* Diese Festsetzungen entsprechen den gemeinsamen Festlegungen der vor Ort durchgeführten Besprechung zur Anbindung des Grundstücks an die vor dem Grundstück verlaufende Bundesstraße.

8. Sonstiges

Wasserflächen im Plangebiet

Im Umweltbericht wird unter 7.7.2 (S. 42) „Istzustand und Bewertung“ aufgeführt, dass im Plangebiet mehrere verlandete kleine Teiche mit vernähten Ufern liegen, die über Gräben verbunden sind. Das System von denkmalgeschützten Abschlügen ist weiterhin vorhanden. Es werden die im Park vorhandenen Gräben im Zuge der denkmalschutzgerechten Entwicklung des Parks zu naturnahen, durchflossenen Fließgewässern entwickelt werden. Die Berücksichtigung des Naturschutzes (Maßnahme S 11) im Zuge der denkmalschutzkonformen Herrichtung der Teichanlagen (teilweise unbefestigter Ufersaum mit Flachwasserzone sowie Mindestmaß an heimischer Vegetation) wird als unproblematisch beurteilt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg gewährleistet. Die Abwasserentsorgung ist durch die Stadt Bad Harzburg gesichert.

Die Regenwasserableitung wird komplett, jedoch mit Rückhaltung, als Direkteinleitung in den „Kaltentalsbach“ erfolgen. Hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren Absprachen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg sowie bei Direkteinleitung mit dem Landkreis Goslar, untere Wasserbehörde, erforderlich. Ein schlüssiges Entwässerungskonzept für Neuanschlüsse und versiegelte Flächen ist bereits frühzeitig vorzulegen und die Gestattungen dazu einzuholen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine vertiefende Auseinandersetzung oder hydraulische Berechnungen für die Regenwassereinleitung, Regelwerke etc. nicht erforderlich und würde die Aufgabe der Bauleitplanung unnötig überfrachten. Im Rahmen der Baugenehmigung sind auf der Grundlage konkreter Bauvorhaben detaillierte Angaben unter Berücksichtigung von Regelwerken für die wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Für beide, Schmutz- und Regenwassereinleitungen, sind rechtzeitig vor Baubeginn Entwässerungsanträge zu stellen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangeltungsbereich über das städtische Kanalnetz ist vor Beginn vorgenannter Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde die Erlaubnis nach § 10 WHG einzuholen. Sofern die Einleitung über eine vorhandene Einleitungsstelle erfolgt, ist die vorhandene Erlaubnis für die zusätzlichen Mengen zu erhöhen. Für die direkte Einleitung in den Kaltentalsbach (oder ein anderes Fließgewässers) bedarf es gleichfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Fließgewässers abzustellen ist. Eine Rückhaltung im Plangebiet ist erforderlich. Die Rückhaltung kann mit einer im Plangebiet entstehenden Wasserfläche kombiniert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom und der Kabel Deutschland.

Zur Versorgung der Anlagen mit Wärme steht das BHKW der Stadtwerke unweit der Anlage, an der Soletherme, zur Verfügung.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich einer offenen Löschwasserentnahmestelle. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h nach TR „Arbeitsblatt W405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 h ist gesichert.

Baugrund

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305-4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen geplanter Bauwerke bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 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 Hinweise ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bodenschutz und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei > 1.000 mg/kg oder Cadmium > 10,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach besonders überwachungsbedürftiger Abfall. Der Boden aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet wieder verwendet wird, entsprechend § 12 der o. a. VO zu entsorgen.

Die neu überplante südöstliche Fläche ist von der Verordnung nicht erfasst. Nach dem Bodeninformationssystem des Landkreis Goslar weisen die Waldböden in diesem Bereich Bleibelastungen zwischen 500 und 1000 mg/kg und Arsenbelastungen zwischen 50 und 125 mg/kg auf. Aus diesem Grund sollten die Regelungen für das Teilgebiet 3 der BPG-VO auf den betroffenen Teilbereich analog angewendet werden. In der BPG-VO sind für das Teilgebiet 3 Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO)

Der Grundstücksbesitzer kann sich vor Beginn von Planungen bei der Fachbehörde des Landkreises Goslar nähere Informationen einzuholen, welche Regelungen das Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis vorgesehen hat.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

Waldrecht

Im RROP 2008 sowie auch im Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist ein Abstand von Bebauung zum Waldrand von 100,0 m vorgesehen. Dieser Abstand ist im Bereich der bewaldeten Ortsrandlagen im Harz sehr schwer einzuhalten. In Abstimmung (Termin 25.02.2014) mit der unteren Waldbehörde des Landkreis und dem Beratungsforstamt wurde ein einzuhaltender Abstand von unbebaubaren Flächen festgesetzt. Im Plangebiet ist ein Abstand von 15,0 m zur Plangebietsgrenze einzuhalten. Im angrenzenden Wald wird in einem Streifen von 20,0 m Breite ein neuer Waldrand geschaffen, so dass hier die vereinbarten Mindestabstände von 35,0 m zur Gefahrenabwehr erreicht werden kann. Um diesen Abstand im gesamten südlichen und östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einhalten zu können, wurde zwischen Investor und Waldeigentümer vereinbart, dass im Süden ein 15,0 m breiter Streifen außerhalb des Geltungsbereiches zugekauft wird. Dieser wird als Waldabstandfläche genutzt. (Info vom Investor am 25.02.2015)

Entsprechend dem Niedersächsischen Waldgesetz ist bei Inanspruchnahme von Wald zu anderweitiger Nutzung ein Ausgleich in entsprechender Höhe zu leisten. Hierzu Waldausgleich (Neuaufforstung) durch ein Angebot der LWK Niedersachsen in entsprechender Größe geschaffen worden.

Im Antrag auf Waldausgleich wurde die Verlagerung folgendermaßen begründet: *Für die Kompensation ist eine Erstaufforstungsfläche in der Umgebung des Plangebietes aufgrund des hohen Waldanteils nicht zu finden bzw. die Aufforstung der Fläche nicht erwünscht (Bergwiese). Da der Landkreis Goslar mit einem Bewaldungsprozent von 57% bereits einen hohen Waldanteil hat, wäre eine Verlagerung der Kompensation in einen waldärmeren Landkreis sinnvoll. Ein von der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer, Forstamt Südniedersachsen, Am Flugplatz 4, 31137 Hildesheim betreuter Waldbesitzer kann im Landkreis Peine, Gemeinde Zweidorf eine geeignete Ackerfläche für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung stellen.*

Das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat der Verlagerung der Kompensation gemäß des Punktes 2.2.1 der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 2.1.2013 -406- 64002-136-) am 07.01.2016 zugestimmt.

Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die zusammenfassende Erklärung wird zum Ende des Verfahrens eingefügt.

Bad Harzburg, den 22.06.2016

gez. A b r a h m s
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Tiefbauabteilung Stadt Bad Harzburg:</u> im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft der Kaltentalsbach. Die Linien des Flurstückes sind erkennbar, ist aber nicht dargestellt. Auch wenn der Bach weiträumig verrohrt ist, sollte darauf nicht verzichtet werden. Hier soll der Investor mit seiner Regenwasseranlage als Direkteinleiter anschließen bzw. das vorhandene Gebäude leitet hier sein Niederschlagswasser ein. Vielleicht wäre eine Öffnung des Gewässers als Ausgleichsmaßnahme für die gepl. Bauvorhaben eine Idee	Der Bachverlauf des Kaltentalsbaches liegt nicht im Plangebiet. Hier ist in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises GS der Bachverlauf des Abschlages aus der Planung herausgenommen worden. Der Vorschlag zur Öffnung des Gewässers wird an den Investor weitergegeben. Der Umweltbericht kann diesen Vorschlag nicht mehr aufnehmen, da er bereits als Endversion vorliegt.
<u>Niedersächsische Landesforsten:</u> 1. Im LBP zum B-Plan wurde richtiger Weise der Verlust und die Kompensation von 5.100 m² Waldflächen behandelt. Es wird dort eine Kompensation beschrieben und bilanziert, die anscheinend eine unbestockte Fläche in einer Feldflur betrifft. Für diese Fläche wird aber weder im LBP noch im B-Plan selbst die Gemarkung, die Flur oder das Flurstück benannt, so dass die Bewertung der Kompensation, die dem Waldflächenverlust gleichwertig sein soll, nicht nachvollziehbar ist. Als Eigentümer ist im Maßnahmenblatt W 1 lediglich das Land Niedersachsen benannt. Da das Fehlen der genauen, nachvollziehbaren Lage der Kompensationsfläche und die fiktive Kompensationsherleitung schon 2015 bemängelt wurde, ist es unverständlich, warum dieses Defizit bei der aktuellen, erneuten Vorlage noch immer besteht. Weiterhin ist der Aufwand der Kompensation mit 7.000 € für 5.100 m² beziffert. Angesichts des notwendigen Flächenkaufs, der Pflanzung, des Schutzes der Anpflanzung, der Pflege bis zur Sicherung der Kultur und der vorbereitenden Maßnahmen bei Wahrung der Kompensationsziele erscheint dies aus hiesiger Erfahrung wenig realistisch. Insofern bestehen Bedenken gegen den Plan. 2. Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Abstand von Bebauung zum Waldrand wurde vom Vorhabenträger Wald gekauft. In der Karte 2 „Möglicher, jedoch nicht verbindlicher künftiger Zustand von Natur und Landschaft“ sind aber unmittelbar zur östlichen Waldgrenze „OYS = sonstige Gebäude“ eingezeichnet. Im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten bestehen privatrechtliche Regelungen, mit denen ein Haftungsausschluss der NLF gesichert wurde. Trotzdem bleibt aus Sicht der Sicherung und des Erhalts der wichtigen	1. Die überarbeitete Version des LBP ist inzwischen zur Verfügung gestellt worden. Der Nachweis der Waldkompensation ist im Landkreis Peine mit Zustimmung des Ministeriums durchzuführen. 2. Eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die Karten des LBP sind für die öffentliche Auslegung als Endversion des Umweltberichtes erstellt worden. Eine Anpassung an die neuen Planungen ist nicht erfolgt. Die Bestandaufnahmen und Bewertungen behalten jedoch ihre Gültigkeit.

Waldrandfunktionen zu überprüfen, warum es möglich sein soll, außerhalb der Baugrenze „Sonstige Gebäude“ errichten zu können. Es wird um Überprüfung und Änderung bzw. Ergänzung des Planes gebeten.	
<u>Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig:</u> gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ettershaus“ bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>IHK Braunschweig</u> Gegen die Bebauungsplanung bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Ettershaus“ berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich GS:</u> Die Bauleitplanung hat erhebliche Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B4. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ist die verkehrliche Erschließung abschließend zu regeln. Die in den Planunterlagen erwähnte Verkehrsplanung liegt vor. Dieses Konzept kann als Grundlage für die weitere Abstimmung dienen.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden, da diese Ausfahrt schon sehr lange besteht und zur An- und Abfahrt der Gäste sowie zur Ver- und Entsorgung der Hotelanlage diene. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verkehrsanbindung geregelt. Die Ein- und Ausfahrt ist bereits mit dem Bebauungsplan 60 „Siemens-Ettershaus“ geregelt worden. Mit der Landesbehörde für Straßenbau ist die Ampelanlage in der Zufahrt zum „Ettershaus“ festgelegt worden. Eine Vereinbarung zwischen Investor/Stadt/Behörde erfolgt. Alle weiteren Absprachen bezüglich der Anbindung sind verkehrsplanerisch im Zuge der Ausführungsplanungen zu erstellen. Die folgende Abwägung erfolgte im Zuge der öffentlichen Auslegung im Juli 2015: <i>Die verkehrstechnische Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch ein Ingenieurbüro mit der Spezialisierung Verkehrsplanung vorgenommen. Ein Entwurf des Anschlusses der inneren Erschließung an die überörtliche Erschließung wurde während eines Vor-Ort-Termins im Dezember 2014 durch das Ingenieurbüro übergeben. Während des Gesprächstermins vor Ort im Dezember 2014 ist die Anbindung der Einfahrt zum Ettershaus in die bestehende Lichtsignalanlage favorisiert worden. Eine Übernahme von Kosten für die Anbindung der Einfahrt an die bestehende Lichtsignalanlage kann bei Bedarf durch den Investor übernommen werden.</i>

Über die erforderlichen Maßnahmen im Bereich der B4 ist wie in der Begründung zum Planentwurf aufgeführt eine Vereinbarung zwischen Stadt und Straßenbauverwaltung abzuschließen. Grundlage für die Vereinbarung ist der abgestimmte Lageplan. Eine Zustimmung zum Planentwurf kann erst nach Abschluß der Vereinbarung erfolgen.	Die Vereinbarung kann kurzfristig mit dem Investor und der Stadt Bad Harzburg geschlossen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Beauftragter für Stellungnahmen nach § 60 BNatSchG</u> <u>Naturschutzparke e.V. – Naturpark Harz</u> Grundsätzlich begrüße ich die Wiederherrichtung des historischen Gebäudekomplexes und des angrenzenden Parks sowie die Überführung in ein modernes und zeitgemäßes Konzept. Damit kann ein touristisches, kulturelles und wirtschaftlich tragfähiges Vorzeigebauwerk in Bad Harzburg entstehen. <u>Bitte um Berücksichtigung folgender Punkte:</u> 1. Verrohrung Kaltentalsbach In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es (Seite 5, Mitte): <i>Die Öffnung der Verrohrung wurde im Verfahren der öffentliche Auslegung angeregt. Sie wird jedoch nicht weiter verfolgt.</i> Im Stadtgebiet sind eine Vielzahl von Bächen verrohrt, fließen unterirdisch bzw. sind aufgrund der dichten Bebauung stark eingeeengt. Diese „Bausünden“ sollten wo immer möglich rückgängig gemacht werden. Dabei profitieren nicht nur das Fließgewässer und die davon abhängigen Lebewesen, sondern auch der Mensch und die Stadt. Gerade bei einem solchen Objekt, das Vorzeigebauwerk haben soll, wäre eine Verbindung von Natur (Park mit altem Baumbestand, Wasserläufe und -flächen) und Kultur (historische und moderne Gebäude) ein Alleinstellungsmerkmal. Der im Landschaftsrahmenplan geforderten <i>Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der (Boden) Versiegelung</i> würde damit genüge getan. 2. Riesenbärenklau Im Umweltbericht wird <i>von den großflächigen Riesenbärenklau-Fluren berichtet, von denen eine akute Gefahr für die Umwelt (Mensch und Natur) ausgeht.</i> Im Zuge der baulichen Aktivitäten muss darauf geachtet werden, dass diese gefährlichen Pflanzen durch Bodenaushub bzw. unsachgemäße Bodenbearbeitung nicht noch weiter verbreitet werden. Kontrollen nach einer Bekämpfung sind dringend erforderlich, weil ein wirkungsvolles Zurückdrängen großer Bestände meist mehrere Jahre dauert. 3. Freie Zugänglichkeit / Anbindung an bestehendes Wanderwegenetz In unmittelbarer Nähe liegen mehrere touristische Ziele. So führt die Fußgängerbrücke, die Ausgangspunkt vieler Wanderer und Besucher der Stadt ist, direkt am Nordrand des Planungsgebietes ins Kaltebachtal, zum Baumwipfelpfad und zum Kletterwald. Aus den Planungskarten geht bisher nicht eindeutig hervor, ob ein Anschluß an die bestehenden Wege gegeben ist, sprich eine Erlebbarkeit der historischen Gebäude und des Gesamtkomplexes. Bitte berücksichtigen Sie die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 1. Verrohrung Kaltentalsbach Die Lage der Verrohrung des Baches wurde nach intensiven Recherchen festgestellt. Sie verläuft nicht im Geltungsbereich des Plangebietes und eine Öffnung der Verrohrung ist aus diesem Grund nicht möglich. 2. Riesenbärenklau Der Hinweis zur Entfernung und Kontrolle des Riesenbärenklau wird zur Kenntnis genommen. 3. Freie Zugänglichkeit/Anbindung an bestehendes Wanderwegenetz Der Geltungsbereich des Planes berührt die umliegenden Wanderwege nicht. Sie bleiben weiterhin frei zugänglich. Sie sind jedoch nicht in die Planungen einbezogen. Der Geltungsbereich beinhaltet einen abgeschlossenen Bereich, der der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich gemacht wird. Im Geltungsbereich wird ein Hotelkomplex entstehen.

Anbindung an das bestehende Wegenetz. Besonders wichtig ist die weitere Durchgängigkeit des unteren und oberen Philosophenbachweges, die im Südosten an das Planungsgebiet grenzen. Diese attraktiven Wanderwege gibt es schon seit über hundert Jahren und bilden den Ausgangspunkt und die Verbindung zum Brocken, zum Molkenhaus und zum Radauwasserfall.	
<u>Landkreis Goslar</u> Im Rahmen der erneuten Auslegung der Planunterlagen zu o.a. Bebauungsplan wurde den denkmalrechtlichen Anregungen dahingehend gefolgt, als in der Planzeichnung die Baugrenzen im nördlichen Teilbereich erheblich reduziert, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sowie Grund- und Geschoßflächenzahlen angepasst wurden. Darüber hinaus enthält der Plan zusätzliche Regelungen bezüglich der Stellplatzflächen, Parkanlage, Dachbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen. Aufgrund der vorgelegten Planunterlagen in der erneuten öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die am 14.07.2015 vom Rat beschlossene Abwägung meiner Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 05.05.2015 insbesondere zu den Belangen Naturschutz und Waldrecht keine Berücksichtigung gefunden hat. Die Umsetzung der beschlossenen Abwägung ist in großen Teilen nicht erfolgt, da der gleiche Umweltbericht unbearbeitet nochmals vorgelegt wurde. Dies hat zur Folge, dass ich speziell zu den beschlossenen naturschutzfachlichen sowie walddrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nach wie vor keine abschließende Aussage treffen kann. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die entsprechenden Regelungen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert sein müssen und bitte um Verständnis, dass ich meine Stellungnahme in Teilen wiederhole, die wiederum erneut abgewogen werden muss. Hierzu nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er kann so jedoch nicht nachvollzogen werden. Im Plan wurde eine private Parkanlage festgesetzt, um den Schutzstatus zu verdeutlichen. Diese Festsetzung wird jedoch in der nun folgenden Stellungnahme als falsch herausgestellt. Der Umweltbericht liegt spätestens zur öffentlichen Auslegung als Endexemplar vor. Änderungen und Anpassungen bezüglich umweltrelevanter Aussagen werden dann in der Begründung getroffen und erläutert. Hier sind die Kompensationen für Naturschutz und Waldeingriff erläutert. Die städtebaulichen Verträge zum Waldausgleich sowie zum Eingriffsausgleich sind bereits geschlossen. Die Stadt Bad Harzburg wird die Wiederholung der Stellungnahme mit der Wiederholung der Abwägung nachvollziehen.
Planungsrecht: 1. Zunächst weise ich darauf hin, dass die im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes reduzierten und nunmehr festgesetzten Baugrenzen nicht mit der Eintragung der Baugrenzen im Lageplan des aktuellen Bauantrages „Ettershaus/ Spa“ übereinstimmen. Nach den aktuellen Angaben im Lageplan des Bauantrages liegen Teile des westlichen SPA-Bereiches außerhalb überbaubarer Flächen und sind somit unzulässig. Auch die westlich vom Südflügel des Ettershauses dargestellte Terrasse liegt außerhalb der Baugrenze. Die Terrasse ist als Hauptanlage nur innerhalb von Baugrenzen zulässig. Im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren ist eine Anpassung entweder der Bauanträge oder des Bebauungsplanes erforderlich. 2. In dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde innerhalb der Sondergebietsfläche im nördlichen Teilbereich das Planzeichen private	Planungsrecht: 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen werden den Bedürfnissen der baulichen Anlage, die mit dem Landkreis bereits abgestimmt ist, angepasst. Das bedeutet, die nördliche und westliche Baugrenze entlang der Terrasse des Ettershauses wird entsprechend erweitert. Da es sich bei dieser Änderung nicht um Grundzüge der Planung handelt, wird keine erneute Auslegung erfolgen. Die Terrasse wird ebenfalls in die Baugrenze integriert. 2. Um dem § 9 BauGB gerecht zu werden, werden die Planzeichen „Parkanlage“ und „privat“ aus dem Plan entfernt. In der Begründung

Parkanlage ergänzt. Da hier keine entsprechende Abgrenzung erfolgt ist, gilt die Zweckbestimmung für den gesamten nördlichen Teil inklusiv der Nutzungen für bauliche Anlage (Hotel, SPA u.ä.). Dies schließt sich aber gegenseitig aus, da laut Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg zu § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB Parkanlagen so definiert werden, dass es sich um Grünflächen handelt, die lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sind (Auszug siehe Anlage 1). Parkanlagen können gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nur als öffentliche oder private Grünflächen mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (zu 9.) und der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Grünfläche würde auch den denkmal- sowie naturschutzfachlichen Belangen sehr entgegen kommen, wie bereits in der letzten Stellungnahme ausgeführt wurde. Die Verwendung des Planzeichens für die Zweckbestimmung Parkanlage darf im Bebauungsplan nicht allein festgesetzt werden, nur im Zusammenhang mit der Grünfläche. Im Flächennutzungsplan kann dagegen das Planzeichen zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung verwendet werden.	wird ausführlich auf den Park und dessen Bedeutung eingegangen, so daß eine Kennzeichnung im Plan nicht zwingend erforderlich ist. Die Festsetzung einer Grünfläche im Geltungsbereich ist nicht zielführend und erfolgt deshalb nicht.
3. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB eine Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände auf die Hälfte, mind. 3,0 m. Eine solche Festsetzung kann nur getroffen werden, wenn es hierfür eine städtebauliche Begründung gibt. Ohne städtebauliche Begründung ist die Erforderlichkeit dieser Festsetzung nicht gegeben. Ich bitte die Begründung um entsprechende Aussagen zu ergänzen.	3 Die städtebauliche Begründung lautet, dass der denkmalgeschützte Park weitestgehend erhalten bleiben soll. Damit ist die Inanspruchnahme von nutzbaren Parkflächen so gering wie möglich zu halten. Östlich des geplanten Gebäudes ist die Parkanlage nicht zu erhalten, deshalb wird der Baukörper planerisch so weit wie möglich an die Grenze verschoben.
4. Die festgesetzten Höhenangaben zu Trauf- und Firsthöhen im nördlichen Teilbereich sind im Papierexemplar nicht zu erkennen. Ich empfehle daher zur Klarstellung und Lesbarkeit eine zusätzliche textliche Festsetzung in die Planzeichnung aufzunehmen oder die Zahlen deutlicher darzustellen.	4 Die Höhenfestsetzungen werden in den Schablonen mit einer größeren Schrift eingetragen. Eine textliche Festsetzung bzgl. der Höhen erfolgt nicht.
5. Ich weise nochmals darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln ist. Laut Begründung sind zwar vor Ort Gespräche geführt worden, die zu einem Ergebnis geführt haben. Da die Gemeinde als Satzungsgeber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Sicherstellung der Erschließung verantwortlich ist, ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen Ihnen als Satzungsgeber und der NLStBV vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Dies ist laut Aussage in der Begründung noch nicht erfolgt.	5 Die Erschließung des Geltungsbereiches ist gesichert. Es ist eine vorhandene und im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Zufahrt von der B 4 in den Geltungsbereich hinein vorhanden. Als Satzungsgeber ist die Stadt Ihrer Verpflichtung zur Sicherung der Einfahrt nachgekommen. Die Erweiterung der Zufahrt ist durch ein Planungsbüro bearbeitet worden. Einen Vertrag zur Erweiterung der Zufahrt wird zwischen der Stadt Bad Harzburg, dem Investor und der NLStBV geschlossen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich seit langem durch den Bebauungsplan 60 „Siemens-Ettershaus“ gesichert.
6. Auf Seite 3 der Begründung wird ausgeführt, dass sich die überplante Waldfläche noch im „LSG Harz“ befindet und ein Entlassungsantrag derzeit durch den Landkreis bearbeitet wird. Diese Aussage ist zu korrigieren, da der besagte Bereich mit Datum vom 28.07.2015 aus der Verordnung Landschaftsschutzgebiet Harz (Landkreis Goslar) entlassen wurde. Somit besteht kein Konflikt mehr	6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird berichtigt.

zwischen Planung und LSG VO.	
Denkmalrecht: Die mit der Stadt Bad Harzburg getroffene Absprache in der Besprechung vom 20.11.15 (siehe auch E-mail von Herrn Walter v. 23.12.15), dass für die Einstellplätze überbaubare Flächen ausgewiesen werden, damit die Inanspruchnahme von Freiflächen in der als Denkmal ausgewiesenen Parkfläche eingeschränkt wird, wurde nicht eingehalten. Im Gegenteil: Die neue textliche Festsetzung Nr. 5 suggeriert dem Planleser, dass Stellplätze überall im Sondergebiet zulässig sind. Dem ist aus denkmalrechtlicher Sicht keinesfalls so. Der planerische Konflikt mit denkmalrechtlichen Belangen wird dadurch nochmals verschärft. Somit sind Konflikte auch auf Baugenehmigungsebene vorprogrammiert. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, als in der Abwägung meiner Stellungnahme vom 05.05.2015, die vom Rat beschlossen wurde, folgende Aussage getroffen wurde: <i>„Um eine weitere Versiegelung auszuschließen werden Stellplätze wie bisher geplant dargestellt (rote Strichlinie mit St-Angabe) und folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen: Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen herzustellen. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.“</i> In der Begründung wird der Eindruck geweckt, dass von der Denkmalschutzbehörde vorgegeben wurde, welche Bäume als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen sind. Dieses trifft jedoch nicht zu. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass der unteren Denkmalschutzbehörde keine Unterlagen zum "historischen Wasserspiel im Park" vorliegen. Ich bitte, die Begründung zu überarbeiten.	Denkmalrecht: Die textliche Festsetzung Nr. 5 ermöglicht die Anlage von Stellplätzen. Auf Grund der nicht zu vereinbarenden Standpunkte des Investors mit dem Denkmalschutz wird auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzung mehr über die genaue Lage und Anzahl getroffen (bereits im Protokoll der Sitzung vom 27.12.2015 mit Landkreis, Investor und Stadt dokumentiert). Diesen Konflikt kann und will die Bauleitplanung nicht klären, hier wird von der städtischen Planungshoheit Gebrauch gemacht, nicht alles genauestens zu regeln. Dieser Konflikt kann und muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Die textliche Festsetzung wird beibehalten. In der Begründung wird auf Grund der denkmalschutzrechtlichen Aussagen bezüglich des Parks auf die Festsetzung von Einzelbäumen Bezug genommen. Der Hinweis zum „Historischen Wasserspiel im Park“ wird zur Kenntnis genommen.
Naturschutz: Die vorliegenden Planungen sehen als Kompensation für die Zerstörung oder Beeinträchtigung von für den Naturschutz wertvollen Biotoptypen u. a. die Umwandlung eines Schwarzkiefernforstes in einen Kalkmagerrasen vor. Ich verweise diesbezüglich auf meine vorangegangene Stellungnahme vom 05.05.2015, in der ich bereits darauf hingewiesen habe, dass die betroffene Fläche Bestandteil des Naturschutzgebietes „Östlicher Langenberg“ ist und eine Umwandlung von Teilen des dort stockenden Schwarzkieferforstes in einen Magerrasen dem Schutzzweck der NSG-Verordnung widersprechen würde. Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht kann dieser Maßnahme daher nicht zugestimmt werden. Aus Sicht meiner unteren Naturschutzbehörde könnte einer Kompensationsmaßnahme im Bereich des Schwarzkieferforstes dann zugestimmt werden, wenn hier eine NSG-konforme Umwandlung des Nadelholzbestandes in einen standortheimischen, vornehmlich eichendominierten Laubwaldbestand erfolgen würde. Dies wurde in der Abwägung vom 14.07.15 bereits beschrieben, aber in die Planunterlagen nicht eingearbeitet. Die Kompensationsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.05.15. Im Hinblick auf die erfolgte Abwägung bitte ich zu	Naturschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung überarbeitet. Der Hinweis zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

berücksichtigen, dass bei allen Bebauungsplänen sämtlicher Gemeinden eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des größtmöglichen Eingriffs zu erstellen ist, auch wenn es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.	
Waldrecht: Aus waldrechtlicher Sicht bestehen weiterhin Bedenken gegen die Planung, solange die Kompensation nach dem Waldrecht nicht abschließend geregelt ist. 1. Im Umweltbericht zum B-Plan wurde richtiger Weise der Verlust und die Kompensation von 5.100m² Waldflächen behandelt. Es wird dort eine Kompensation beschrieben und bilanziert, die anscheinend eine unbestockte Fläche in einer Feldflur betrifft. Für diese Fläche wird aber weder im Umweltbericht noch in der Begründung selbst die Gemarkung, die Flur oder das Flurstück benannt, so dass die Bewertung der Kompensation, die dem Waldflächenverlust gleichwertig sein soll, nicht nachvollziehbar ist. Als Eigentümer ist im Maßnahmenblatt W1 lediglich das Land Niedersachsen benannt. Auch für die Ersatzaufforstung vorgesehene Baumart ist nicht benannt. Ich gehe davon aus, dass es sich um eine Laubholzkultur handeln wird. Das Maßnahmenblatt W1 sowie die entsprechende textliche Festsetzung läuft ins Leere, solange hier keine detaillierten Angaben erfolgt sind. Da das Fehlen der genauen, nachvollziehbaren Lage der Kompensationsfläche und die fiktive Kompensationsherleitung schon 2015 bemängelt wurde, ist es unverständlich, warum dieses Defizit bei der aktuellen, erneuten Vorlage noch immer besteht. Weiterhin ist der Aufwand der Kompensation ist mit 7.000,-€ für 5.100m² beziffert. Angesichts des notwendigen Flächenkaufes, der Pflanzung, des Schutzes der Anpflanzung, der Pflege bis zur Sicherung der Kultur und der vorbereitenden Maßnahmen bei Wahrung der Kompensationsziele erscheint dies aus hiesiger Erfahrung wenig realistisch. 2. Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Abstand von Bebauung zum Waldrand wurde vom Vorhabensträger Wald gekauft. In der Karte 2 „Möglicher, jedoch nicht verbindlicher künftiger Zustand von Natur und Landschaft“ sind aber nach wie vor unmittelbar zur östlichen Waldgrenze „OYS = Sonstiges Gebäude“ eingezeichnet. Im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten bestehen privatrechtliche Regelungen, mit denen ein Haftungsausschluss der NLF gesichert wurde. Trotzdem bleibt aus Sicht der Sicherung und des Erhalts der wichtigen Waldrandfunktionen außerhalb der Baugrenze eine Abstandfläche von 15 m einzuhalten, innerhalb der keine „Sonstigen Gebäude“ errichtet werden dürfen. Ich bitte um Beachtung.	Waldrecht: Der Hinweis zur Sicherung der Kompensation wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird überarbeitet. Die Waldkompensation wird erläutert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Da der Umweltbericht als Endfassung zur öffentlichen Auslegung vorliegen muß, ist hier keine Änderung erfolgt. Die Abwägungsentscheidungen werden in der Begründung erläutert und abgearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine 15 m breite Bauverbotszone ist als Waldabstand im Plan festgesetzt.
Gewässerschutz: Aus wasserrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass • rechtzeitig vor Beginn jeglicher baulicher Maßnahmen, die der	Gewässerschutz: - Der Hinweis zum Entwässerungskonzept/wasserrechtliche

abwassertechnischen Erschließung dienen, ein tragfähiges und schlüssiges Entwässerungskonzept aufzustellen ist bzw. die entsprechenden (wasserrechtlichen) Gestattungen einzuholen sind, • der in der Plankarte skizzierte Verlauf des Kaltentalsbaches nicht den örtlichen Gegebenheiten und erwarteten Planungszielen entspricht (vergleiche textliche Begründung), • für die unter S 11 aufgeführte Ausgleichsmaßnahme (naturnahe Herrichtung von Teichen) wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen sind, soweit die verfallene Ableitungsstelle wieder funktionstüchtig hergerichtet werden soll (hiervon wird nicht ausgegangen, da die Beschreibung im Umweltbericht definiert, die „Wasserstände so einzuregeln, dass die Teiche frühestens im August austrocknen), • die gezielte Einleitung von Überlaufwasser aus der Teichanlage zurück in den Kaltentalsbach in das zu erstellende Entwässerungskonzept bzw. in das zu bewegende wasserrechtliche Erlaubnisverfahren (§ 10 WHG – s.o.) einzubeziehen ist.	Gestattungen wird in die Begründung eingefügt. - Die Begründung wird überarbeitet. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.

Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>architektur – design – projektmanagement</u> hiermit beantrage ich die Wiederherstellung der ursprünglichen Baugrenzen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Baugrenze im B-Plan 65 (Stand Juni 2015) ist auf der westlichen Seite des Ettershauses eindeutig mit 12 Meter definiert. Eine Änderung dieser Baugrenze auf 8,0 m gemäß B-Plan 65 (Stand Januar 2016) ist nicht besprochen und daher wieder auf 12 m zu setzen. Die jetzt dargestellten Grenzen stimmen nicht mit den von uns am 13.11.2015 übermittelten Unterlagen überein. Es scheint zu einer fehlerhaften Übernahme gekommen zu sein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die hier korrigierten Grenzen mit der Stadt bereits abgestimmt waren.	Der Hinweis auf die veränderten Baugrenzen ist richtig, hier ist es zu einem Darstellungsfehler gekommen. Die Grenzen werden wieder auf das ursprüngliche Maß versetzt.