

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Riefenbachtal“

(vereinfachtes Verfahren
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. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bad Harzburg. Die Lage in dem westlich weiterführenden Taleinschnitt des Riefenbachtals bildet den Ortsrand. Westlich wird das Grundstück von der „Waldstraße“ begrenzt. Im Norden liegt zwischen „Waldstraße“ und Planbereich eine private Waldfläche, die zum Grundstück aber nicht mehr zum Gemeindegebiet gehört. Deshalb ist sie aus dem Plangebiet ausgenommen. Hinter der „Waldstraße“ beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ und der Hochwald des Harzes. Südlich wird das Grundstück durch die Kurhausstraße und der dahinter im Südosten befindlichen Kurklinik begrenzt. Das ehemalige Hotel „Harzburger Hof“ befindet sich südlich des Plangebietes. Im Westen befindet sich das ehemalige „Apart-Hotel“ in der Kurhausstraße 18. Nordöstlich grenzt Wohnbebauung auf sehr großen Grundstücken an.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses steht unter Denkmalschutz und soll erhalten werden. Um die vorhandene Infrastruktur, wie vorhandene Zuwegung, bestehende Ver- und Entsorgung und bereits bebaute Fläche entsprechend der Maßgaben des Baugesetzbuches zum Umgang mit Grund und Boden zu nutzen, soll eine Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden. Die Kurklinik erwägt auf dem Grundstück einen Neubau für Intensivpflege zu errichten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit der Bebauung erreicht und es werden gleichzeitig Vorgaben hinsichtlich der Ausnutzung der bebaubaren Flächen und Höhen gegeben.

Im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung gab es Erkenntnisse hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches, die zur Änderung im Norden des Plangebietes führte. Der bisher in die Planung einbezogene private Wald befindet sich nun außerhalb des Plangebietes. Weiterhin wurde die Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ geändert in „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Wohnen und Kureinrichtungen. Die Änderung war auf Grund der erforderlichen Grundflächenzahlen für die Errichtung der geplanten Gebäude unumgänglich. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen der BauNVO wurden jedoch nicht ausgeschöpft, um die Bebauung in den bisherigen Grünflächen nicht ausufern zu lassen. *Eine Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt nicht, da im § 13 a BauGB die Forderung enthalten ist, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² groß sein darf. Der Gesamte Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 12.152 m². Damit ist die Forderung des § 13 a BauGB erfüllt. Selbst mit der Hinzunahme der angrenzenden Planung ist der beplante Bereich kleiner als 20.000m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32/3 „Am Kurpark“ hat eine Größe von 7.353m² (Σ 19.505 m² bei gemeinsamer Betrachtung) und liegt damit auch gemeinsam unterhalb der zulässigen Flächeninanspruchnahme.*

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. Es wird die Nachverdichtung bereits geringfügig bebauter innerstädtischer Flächen vorbereitet. Die Größe des Geltungsbereiches liegt im Rahmen der Vorgaben des § 13 a BauGB. Auch soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von Arbeitsplätzen nachgekommen werden.

Eine Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt nicht, da im § 13 a BauGB die Forderung enthalten ist, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² groß sein darf. Der Gesamte Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 12.152 m². Damit ist die Forderung des § 13 a BauGB erfüllt. Selbst mit der Hinzunahme der angrenzenden Planung ist der beplante Bereich kleiner als 20.000m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32/3 „Am Kurpark“ hat eine Größe von 7.353m² (Σ 19.505 m² bei gemeinsamer Betrachtung) und liegt damit auch gemeinsam unterhalb der zulässigen Flächeninanspruchnahme.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht den Verzicht auf bestimmte sonst obligatorische Verfahrenselemente, die im „Normalverfahren“ gefordert werden. Der B-Plan ist nicht aus dem F-Plan entwickelt. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Geltungsbereiches eine private baumbestandene Fläche befindet. Diese gehört mit

zum Grundstück und ist nicht durch die Öffentlichkeit zu betreten. Hieran anschließend liegt nördlich die Waldstraße. Daran schließen sich die privaten und dahinter die forstlichen Waldflächen an. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist für diese Flächen ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für die besondere Schutzfunktion des Waldes ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Ausweisungen erfolgt durch den geplanten Neubau erfolgt nicht, da die private Fläche zwischen Geltungsbereich und Straße sowie die Straße selbst einen nachvollziehbaren Abschnitt zwischen den Ausweisungen bilden. Die zu bebauende Fläche liegt wesentlich tiefer (ca. 4,0 m unterhalb der vorhandenen Straße und stellt damit auf Grund der ausgewiesenen Höhenfestlegungen keine Beeinträchtigung dar.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Die Fläche des Grundstücks Kurhausstraße 14 ist mit einer alten Villa und einigen Nebengebäuden bebaut. Sie besitzt einen Baumbestand, der teilweise schützenswert ist. Zur Sicherung des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes wurde ein Baumgutachten erstellt. In diesem sind alle vorhandenen Bäume sowie auch deren Gesundheitszustand und zu ergreifende Pflegemaßnahmen beschrieben. Anhand dieses Gutachtens werden im Plan Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind bis zu ihrem natürlichen Ende zu pflegen und bei Abgang, egal ob durch natürliche Vorgänge oder mutwilligen Eingriff nach zu pflanzen.

Da die Fläche des Bebauungsplan innerhalb der Grenzen des im § 13 a BauGB zulässigen Planungsbereiches liegt, ist der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt zu bewerten.

Durch die Planungen werden keine Nutzungen ermöglicht, die der Anlage 1 des UVPG entsprechen bzw. auch keine negativen Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b und § 1a BauGB genannten Schutzgüter erzeugen.

Da die Planungen sich erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert haben, wurde bereits zu Beginn eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht beauftragt. Rückblickend wäre dies nicht erforderlich gewesen. Durch die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die voraussichtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt aufgenommen und bewertet und auch ein Ausgleich erarbeitet. Auf Grund der bereits vorher bestehenden Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB auf dem Grundstück ist das Verfahren gemäß § 13 a BauGB nichts entgegen. Durch die Erarbeitung des Umweltberichtes werden zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinflüssen durch die Umsetzung der Planung Schutzmaßnahmen aus der Tabelle 12 des Umweltberichtes festgesetzt.

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung wurde auf den Artenschutz im Allgemeinen und auch speziell auf den Schutz der Fledermaus hingewiesen. Da es sich um ein Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung handelt und dadurch bereits bebaute, und technisch erschlossene Flächen einer erweiterten Nutzung zugeführt werden, sind weitere Versiegelungen und auch Eingriffe in die Natur nicht zu vermeiden. Erforderliche Baumfällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt und damit keine Schäden in Populationen von Vögeln aufgetreten. Das Winterquartier der Fledermäuse befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jedoch durch die Bebauung beeinflusst. Um das Quartier zu erhalten werden Maßnahmen festgesetzt und auch eine zusätzliche Quartiersmöglichkeit wird geschaffen.

5. Inhalt der Planung

Auf dem Grundstück Kurhausstraße 14 befindet sich derzeit eine 3-geschossige denkmalgeschützte Villa mit Nebengebäuden. Die Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt, ist der überwiegende Teil derzeit Grünfläche mit einem parkähnlich angelegten Baumbestand. Die Bäume wurden durch einen Gutachter untersucht und kartiert. Schützenswerte Bäume werden als zu erhaltende Bäume mit Ersatzpflanzungsverpflichtung in die Planung aufgenommen. Die denkmalgeschützte Villa wird durch die Planung erhalten und in die neue Bebauung integriert.

Die geplante Neubebauung auf dem Grundstück wird in zwei Flügeln diagonal zur Villa ermöglicht. Weiterhin wird eine Verbindung zwischen den Neubauten und der Altbauung geschaffen. Zusätzlich wird eine Verbindung zum vorhandenen Klinikgebäude auf der anderen Straßenseite durch einen geschlossenen Steg, unter dem Fahrzeuge bis 4,0 m Höhe hindurchfahren können, geschaffen. Eine bebaubare Fläche in der Höhe wird durch eine textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen. Die ehemaligen Gebäude für Kutscher und Gesinde werden mit der neuesten Planung nicht zurückgebaut. Aus dem westlich stehenden Gebäude soll ein neues Empfangsgebäude mit Café entstehen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind mit der Zweckbestimmung Wohnen, Kur und weitere verschiedene Nutzungen möglich. Die Planung sieht Wohnformen vom selbstbestimmten Wohnen über betreutem Wohnen bis hin zur stationären Unterbringung sowie klinischer Betreuung und kurz- bis langfristigen Kuraufenthalten vor. Um die Nutzung der Wohnformen zu organisieren ist eine Verwaltungseinheit vorgesehen und auch die Versorgung ist im Plangebiet durch die Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften gesichert. Bei einer Nutzung als Kurbetrieb ist auch ein sportliches Angebot dringend erforderlich. Aus diesem Grund ist diese Zweckbestimmung mit aufgenommen worden.

Im Bereich zwischen Kurhausstraße und denkmalgeschützter Villa werden Stellplatzflächen zur Aufnahme des Besucherverkehrs festgesetzt. Damit wird die Parkplatzsituation im Umkreis des Geltungsbereiches für die Öffentlichkeit entschärft. Zusätzlich zur Verbesserung der öffentlichen Parksituation im umliegenden Stadtgebiet wird eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die die Schaffung von Parkplätzen im Gebäude begünstigt.

Um die Bebauung, die 4-5 geschossig werden darf, nicht als monolithischen Klotz im Plangebiet erscheinen zu lassen, ist die farbliche Gestaltung der Baukörper dringend angeraten.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

Nach den Informationen des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreises Goslar“ können im gesamten Landkreis Goslar Schwermetallbelastungen im Oberboden vorkommen. So kann für das Planungsgebiet eine Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO vorgenommen werden. Dabei können Bleigehalte von 200 - 400 mg/kg oder Cadmiumbelastungen von 2,0 – 10,0 mg/kg auftreten. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 sind die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Der Bauherr kann sich vor Beginn seiner Planungen nähere Informationen beim Landkreis Goslar im Amt für Wasser- und Bodenschutz einholen.

Baugrund:

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.03.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Für geplante Bebauungen im Bereich der Planungsfläche kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr 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 1997-2:2010-10 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2014-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können

dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Die Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Waldrecht:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 ist festgelegt, dass zum Waldrand ein Abstand von 100 m einzuhalten ist. Diese Festsetzung ist im gesamten südlichen Bereich von Bad Harzburg nicht einzuhalten. Hier sind die Bestandgebäude bereits direkt an den Waldrand angebaut worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Beratungsforstamt und die Waldbehörde signalisiert, dass ein Mindestabstand von 35 m zum Landeswald einzuhalten sind. Zwischen Landeswald und Privatwald befindet sich die Waldstraße. Somit ist die Forderung erfüllt. Weiterhin stellt sich die Forst durch den sogenannten „Duldungs§“ von allen Haftungsansprüchen frei und ist der Auffassung, dass es auf Grund dessen keiner weiteren Regelung bedarf.

Der sogenannte „Duldungs§“ in Kaufverträgen, welche mit den NLF geschlossen werden:

Duldungspflicht des Käufers

Der Käufer hat alle von den benachbarten Grundstücken der Niedersächsischen Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z.B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z.B. Windwurf) zurückzuführen sind.

Dem Käufer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Verkäufers vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen. Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung folgender beschränkter persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) auf das an ihn verkaufte Grundstück: Der Eigentümer hat alle von den benachbarten Grundstücken der Niedersächsischen Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z.B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z.B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Verkäufers vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen“.

Nach Auffassung der unteren Waldbehörde handelt es sich bei der privaten Fläche zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Waldstraße um Wald nach Waldgesetz. Im Umweltbericht wird jedoch folgende Aussage zu dieser Fläche getroffen:

„Entgegen einer ersten vorläufigen Stellungnahme der Unteren Waldbehörde des LK Goslar ist das Flurstück Gemarkung Harzburg-Forst II, Flur 1 FS 13/131, unabhängig von der Art der Vegetation nicht als Wald nach NWaldLG einzustufen, da das Areal gemäß Ausnahmetatbestand des § 2 Satz (2) Nr. 4 nicht zur "freien Landschaft" zählt. Das Flurstück ist seit Jahrzehnten mit Einverständnis der zuständigen Behörden des Landkreises mit einem ca. 2,0 m hohen Zaun gegen öffentliches Betreten nach § 23 NWaldLG gesichert, von aufwändig ausgebauten Parkfußwegen durchzogen und steht im unmittelbaren Zusammenhang zur denkmalgeschützten Villa im Zentrum des Plangebiets sowie zu einem auf dem Flurstück liegenden Eingang eines privaten Luftschutzbunkers.

Auf Grund der Aussagen im Umweltbericht ist eine deshalb keine weitere Auseinandersetzung mit dem Waldrecht zu führen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien, deren Verlauf zu beachten ist. Die Trassen dürfen nicht überbaut werden. Eine Entstörung muss jederzeit möglich sein.

Eine Erschließung des Gebietes durch die Kabel D erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Kostenbeteiligung des Auftraggebers.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist ca. 1920 errichtet worden ist. Die Villa bildet zusammen mit vielen anderen Gebäuden eine Gruppe baulicher Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Bei der Gruppe handelt es sich um das Kurviertel von Bad Harzburg, das geprägt ist durch ortstypische und anspruchsvolle Bebauung mit zum Teil stattlichen Villen, Hotels und Pensionen des ausgehenden 19. Jahrhunderts und welches ein Zeugnis der Ortsgeschichte darstellt.

Gewässerschutz:

Hinsichtlich des Gewässerschutzes ist auf einen Anschluss des Grundstücks, bezüglich Abwasserbeseitigung, Niederschlagsentwässerung und Wasserversorgung an die zentralen Netze zu gewährleisten.

Nördlich der Villa verläuft ein Kleingewässer ohne eigenes Flurstück. Es läuft über den Kurhausparkplatz Richtung Hotel Richthofen weiter.

Vorbeugender Brandschutz:

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

Bad Harzburg, den 20.04.2016

gez. Abrahms

A b r a h m s
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Zweckverband Großraum Braunschweig</u> zu dem im Betreff genannten Bauleitplan der Stadt Bad Harzburg hat der Zweckverband Großraum Braunschweig im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB keine Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> die Änderungen der Planung gegenüber der letzten Auslage berühren 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:</u> Belange der Straßenbauverwaltung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Polizei Goslar:</u> Es bestehen keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landkreis Goslar:</u> Zu dem geänderten, erneut ausgelegten Bebauungsplan, der mit einem vollständigen Umweltbericht vorgelegt wurde, gebe ich folgende Stellungnahme ab: <u>Verfahren:</u> O.a. Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. In der Begründung unter Ziffer 3 wird ausgeführt, dass die Voraussetzungen für dessen Anwendung erfüllt sind, da die Größe des Geltungsbereiches im Rahmen der Vorgaben des § 13a BauGB liegt, entsprechende Größenangaben fehlen jedoch. Für die Voraussetzung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die zulässige Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO zu	<u>Verfahren:</u> Die Begründung wird überarbeitet und Größenangaben zum Nachweis der Zulässigkeit des § 13a BauGB aufgenommen. Eine Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt nicht, da im § 13 a BauGB die Forderung enthalten ist, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² groß sein darf. Der gesamte Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 12.152 m². Damit ist die Forderung des § 13 a BauGB erfüllt. Selbst mit der

berechnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gem. § 13a Abs.1, S.2, Nr.1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Am Kurpark“, 3. Änderung zu. Eine nachvollziehbare Berechnung ist in die Begründung einzuarbeiten.

Der unter Ziffer 3 aufgeführte Satz: „Der Bebauungsplan ist aus dem F-Plan entwickelt.“ trifft nicht zu und ist zu korrigieren.

Planungsrecht:

1. In der Planzeichenerklärung (nicht –verordnung) wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Kur und Fremdenverkehr“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert, die allerdings nur Nutzungen zulässt, die unter die Zweckbestimmung Wohnen und Kur fallen. Da über die in der textlichen Festsetzung Nr.1 genannten Nutzungen hinaus keine andere Nutzung zulässig wäre, ist das Wort „Fremdenverkehr“ aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit redaktionell aus der Planzeichenerklärung zu streichen. Auch unter Ziffer 5 der Begründung werden im 3. Absatz die geplanten Nutzungen aufgeführt, die alle unter dem Oberbegriff „Wohnen und Kur“ zu fassen sind.

2. Bezüglich der überbaubaren Fläche mit den vorhandenen Nebengebäuden fehlt eine Nutzungsschablone mit den Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung, insbesondere der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. Die überbaubare Fläche für das denkmalgeschützte Haus wurde mit der Knötellinie von der übrigen überbaubaren Fläche abgetrennt. Um den Unterschied zu der übrigen überbaubaren Fläche hinsichtlich der Nutzung nachvollziehbar zu dokumentieren, sollte in die Nutzungsschablone ein Verweis auf die textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen werden.

4. Aufgrund der geplanten Anbindung anderer Baukörper in Form von filigranen, transparenten Bindegliedern an das Baudenkmal, handelt es sich nicht mehr um eine offene Bauweise. Daher ist in der Nutzungsschablone das „o“ für offene Bauweise durch das „a“ für abweichende Bauweise zu ersetzen.

5. In der Planzeichenerklärung sind die Zahlen für GRZ u. GFZ aus den Festsetzungen in der Planzeichnung zu übernehmen. Sollte es unterschiedliche Festsetzungen bezüglich GRZ und GFZ geben (evtl. Nebengebäude), sind die Zahlen mit „z.B.“ zu versehen.

6. In der Begründung ist unter Ziffer 5 zu korrigieren, dass die Verbindung zur bestehenden Klinik außerhalb des Geltungsbereiches liegt, da diese nun in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, indem eine überbaubare Fläche mit

Hinzunahme der angrenzenden Planung ist der beplante Bereich kleiner als 20.000m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32/3 „Am Kurpark“ hat eine Größe von 7.353m² ($\sum$ 19.505 m² bei gemeinsamer Betrachtung) und liegt damit auch gemeinsam unterhalb der zulässigen Flächeninanspruchnahme.

Die Begründung wird korrigiert.

Planungsrecht:

1. Die Planzeichenerklärung wird überarbeitet.

2. Die Nutzungsschablone wird in die Planung aufgenommen.

3. Der Verweis wird in die Nutzungsschablone aufgenommen.

4. Die Änderung wird in die Planung übernommen.

5. Bei GRZ und GFZ werden die Zahlen mit „z.B.“ versehen.

6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung korrigiert.

textlicher Festsetzung ergänzt wurde. <i>Denkmalrecht:</i> Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird die Erhaltung der vorhandenen Nebengebäude sowie ein größerer Abstand zwischen dem Baudenkmal und der Fläche für die Stellplätze begrüßt. Ich gehe davon aus, dass die maximale Firsthöhe so festgesetzt worden ist, dass die Firsthöhe der neuen Baukörper die Firsthöhe des Baudenkmals nicht überschreitet. Dieses ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht überprüfbar, da keine Höhenangaben zum Baudenkmal vorliegen. Meine Anregung, die großen Baukörper durch Vor- und Rücksprünge oder farbliche Akzentuierungen zu gliedern, findet sich nur teilweise in der Begründung unter Nr. 5 (letzter Absatz) wieder. Weitere Ausführungen in der Begründung zu der geplanten Bebauung in der Umgebung des Denkmals in Bezug auf die Rücksichtnahme der Denkmaleigenschaft des bestehenden Gebäudes sind wünschenswert. <i>Raumordnung:</i> Wie in der Begründung unter Ziffer 1 dargelegt, grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine private Waldfläche an, die wiederum von der Waldstraße begrenzt wird. Nördlich der Waldstraße beginnt direkt der Hochwald des Harzes, der nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde, Herrn Menzel, als Vorbehaltsgebiet mit der besonderen Schutzfunktion des Waldes im RROP dargestellt wird. Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die geplante 4 – 5-geschossige Bebauung, welches der Abwägung zugänglich ist, sind im Umweltbericht unter Ziffer 5.1 sowie in die Begründung aufzunehmen. Die Abstandsflächen der Bebauung zum Wald sind ebenfalls als Grundsatz der Raumordnung definiert und können abgewogen werden. Jedoch sind die Anforderungen der Unteren Waldbehörde bzw. des Beratungsforstamtes hinsichtlich des Waldabstandes zu berücksichtigen bzw. ist in der Begründung und in der Planung darauf einzugehen (z.B. durch Einrichten einer Übergangszone etc.), um den Schutzansprüchen, die aus den geforderten Abstandsflächen hervorgehen, gerecht zu werden. <i>Waldrecht:</i> In der Begründung, Ziffer 6 zum Thema Waldrecht wird zwar richtigerweise auf die erforderlichen Abstände zum Waldrand sowie der Forderung des Beratungsforstamtes aus Gründen der Gefahrenabwehr einen Mindestabstand von 35 m zum Wald einzuhalten, eingegangen, jedoch wird davon	<i>Denkmalrecht:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Firsthöhe ist entsprechend den vorhandenen Unterlagen zum Altgebäude und den abschließend besprochenen Höhen für die Neugebäude festgesetzt worden. Er Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Festsetzungen sollen auf Grund der planerischen Zurückhaltung nicht erfolgen. Hier ist im Rahmen der Baugenehmigung Einfluß zu nehmen. <i>Raumordnung:</i> Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, somit ist ein Umweltbericht nicht zwingend erforderlich. Der Umweltbericht liegt bereits als endgültige Fassung vor. Änderungen werden nur noch in der Begründung durchgeführt. In die Begründung wird ein Hinweis auf das Vorbehaltsgebiet unter Punkt 3 – Bestehender Rechtszustand – aufgenommen. Aussagen bezüglich der Beeinträchtigung werden nicht vorgenommen, da diese Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen als im Sinne des 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten sind. Nach erfolgter Rücksprache mit Herrn Steffens vom Beratungsforstamt, der die letzte Stellungnahme zum B-Plan gefertigt hat, ist folgendes herausgekommen: Herr Steffens gibt für die Untere Waldbehörde die Stellungnahme ab und will das Thema Baumwurf nicht mehr behandeln. Für ihn ist es wichtig, dass sich mit der Thematik auseinandergesetzt wurde und Sorge getragen wird. Herr Steffens hat auch mit Herrn Breitung gesprochen mit dem Ergebnis, wie bekannt. In mehreren Gesprächen zwischen dem Planer des Investors und der Forst ist folgendes Ergebnis erzielt worden: Von Seiten der Klinik ist alles geregelt und mit einem verringerten Abstand seitens des Bauherrn, der Sachsenklinik GmbH Sorge getragen, damit etwaige Schäden zu Lasten des Grundstückseigentümers gehen! Herr Breitung von der Forst hat folgendes bekannt gegeben: der Haftungsausschluss ist im Kaufvertrag geregelt und durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.
---	---

ausgegangen, dass dieser bereits eingehalten wird und somit keine weitere Auseinandersetzung mit dem Waldrecht zu führen sei. Um einen Abwägungsmangel zu vermeiden, rate ich dringend, die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzenden Waldflächen näher zu betrachten und eine einvernehmliche Lösung mit der unteren Waldbehörde herbeizuführen, wie bereits in der gemeinsamen Besprechung am 12.10.15 vorgeschlagen wurde. Entscheidend für die Einhaltung des Waldabstandes ist die Beurteilung der Waldeigenschaft des nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks Gemarkung Harzburg-Forst II, Flur 1, 13/131. Entgegen der Aussagen im Umweltbericht sieht das Beratungsforstamt auf dem angrenzenden Flurstück die Waldeigenschaft als gegeben. Laut Umweltbericht ist das besagte Flurstück nicht als Wald nach NWaldLG einzustufen, da das Areal gem. § 2 Satz 2 Nr. 4 nicht zur freien Landschaft gehört. Dies wird damit argumentiert, dass das Flurstück eingezäunt ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Villa steht. Hierzu äußert sich die untere Waldbehörde wie folgt: Nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Bundeswaldgesetzes ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Nach Satz 2 der genannten Vorschrift gelten u.a. auch verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldblößen	Im sog. „Duldungs§“ stellen sich die NLF von allen Haftungen frei, mithin bedarf es keiner weiteren Regelung. <u>Duldungspflicht des Käufers</u> <i>Der Käufer hat alle von den benachbarten Grundstücken der Niedersächsischen Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z.B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z.B. Windwurf) zurückzuführen sind.</i> <i>Dem Käufer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Verkäufers vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen.</i> Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung folgender beschränkter persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) auf das an ihn verkauften Grundstückes: <i>Der Eigentümer hat alle von den benachbarten Grundstücken der Niedersächsischen Landesforsten ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z.B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z.B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Verkäufers vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen“.</i> Das besagte Grundstück ist auch aus Sicht der Stadt im Zusammenhang mit dem § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldLG kein Wald, da es nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht, eingezäunt ist und zum Grundstück gehört.
---	---

und Lichtungen sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen als Wald. Dabei kommt es für die Qualifizierung einer Fläche als Wald allein auf die tatsächlichen Verhältnisse an (Vgl.: OVG NRW, Urteil vom 21. November 1991 - 20 A 2063/90).

Die Waldeigenschaft des Flurstücks Gemarkung Harzburg-Forst II, Flur 1 FS 13/131, welches früher offensichtlich ohne die erforderlichen bau- und waldbrechtlichen Genehmigungen als Park genutzt wurde, wird durch die ebenfalls nicht genehmigte Einzäunung nicht berührt, sondern ist ausschließlich anhand der tatsächlichen Verhältnisse zu beurteilen, die sich wie folgt darstellen:

Das Grundstück ist mit älteren und jüngeren Bäumen, die eindeutig zu den waldbildenden Forstpflanzen gehören, bestockt und grenzt unmittelbar an den Wald. Laut Stellungnahme des Beratungsforstamtes vom 22.05.2015 hat sich auch und gerade auf dem ehemals als Park genutzten Flurstück einen Naturverjüngung u.a. aus Spitzahorn und Buche gebildet, die dominant bzw. Charakter gebend ist. In der Stellungnahme des Beratungsforstamtes wird weiterhin ausgeführt, dass auf der Fläche augenscheinlich schon längere Zeit keine Pflege stattgefunden hat und typische Parkeinrichtungen fehlen. Kennzeichen eines Parks ist seine überwiegend an gartenbaulichen Gesichtspunkten orientierte Gestaltung, die sich insbesondere in einer gezielt geschaffenen Wechselbeziehung von Forstpflanzen mit Rasen, Blumen- und Strauchflächen manifestiert. (Vgl. auch: OVG NRW, Urteil vom 22. Januar 1988 a.a.O.). Eine funktionelle Gartengestaltung ist auf der Fläche aber nicht mehr prägend. Es liegt bei früheren Parks geradezu in der Natur der Sache, dass ein unmittelbar an bestehenden Wald angrenzendes Gelände, das über mehrere Jahre weitgehend sich selbst und damit natürlicher Sukzession überlassen wird, letztlich dem Wald zuwächst.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass im Grundbuch von Bad Harzburg, Blatt 6912 für das besagte Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldungspflicht) für das Land Niedersachsen – Landesforsten – eingetragen ist.

Zusammenfassend ist das Flurstück Gemarkung Harzburg-Forst II, Flur 1 FS 13/131 als Wald i.S.d. Waldgesetzes anzusprechen. Hieraus resultiert, dass der erforderliche Abstand zum Wald nicht eingehalten werden kann, wenn auf dem o.g. Flurstück keine Waldumwandlung erfolgt. Als Kompensation wäre hier ein weicher Übergang zum Wald denkbar, auch um die Beeinträchtigung des nördlich des Waldweges befindlichen Waldes (LSG und Vorbehaltsgebiet mit der besonderen Schutzfunktion des Waldes laut RROP) so gering wie möglich zu halten.

Das Flurstück steht seit langem im Privatbesitz und unterliegt damit nicht der Genehmigungspflicht nach Waldgesetz.

Siehe hierzu: Duldungsparagraph im Kaufvertrag.

<i>Naturschutz:</i> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Bezüglich der geplanten CEF-Maßnahme „Neubau eines Winterquartiers für die Nordfledermaus in einem aufgelassenen Löschwasserbehälter“ weise ich jedoch darauf hin, dass sich der hierfür vorgesehene Behälter nach Einschätzung des NLWKN-Fledermausbetreuers für den Landkreis Goslar, Herrn Siegfried Wielert, nicht als Ersatzquartier für Fledermäuse eignet. Nach Aussage von Herrn Wielert ist die Innentemperatur eines solchen Gebäudes aufgrund der geringen Raumgröße nur geringfügig höher als die Umgebungstemperatur. Außerdem ist gerade im Nahbereich um eine Besiedlung davon auszugehen, dass der Einbau eines Tores mit Einstiegsmöglichkeit zu Aufbrüchen verführt. Der Wasserbehälter ist somit nicht geeignet, die erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Fledermausarten Nord-, Nymphen- und Zwergfledermaus sowie Kleine und Große Bartfledermaus durchzuführen. Ich weise daher darauf hin, dass eine anderweitige CEF-Maßnahme zu benennen ist, die geeignet ist, die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sicherzustellen. Zur rechtlichen Sicherung ist diese Maßnahme in die Maßnahmenblätter zum Umweltbericht sowie in das Monitoring gem. § 4 c BauGB aufzunehmen.	<i>Naturschutz:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Umweltbericht von einem anerkannten Gutachter erarbeitet wurde, geht die Stadt von der Richtigkeit der Aussagen im Umweltbericht aus. Lt. Aussage des Gutachters handelt es sich bei dem Maßnahmenblatt aufgrund seiner nicht gegebenen Ausführlichkeit nicht um eine Ausführungsplanung für das "Fledermausquartier". Die Ausführungsplanung würde weitere Maßnahmen zur Dämmung des Bauwerks und z.B. auch einen Zugang für Amphibien vorsehen. Zusätzlich würden Maßnahmen gegen Vandalismus berücksichtigt werden. Bei der Ausführung der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung am Objekt durchzuführen die jedoch vom Auftraggeber zu organisieren ist. Herrn Siegfried Wielerts Bedenken hinsichtlich der derzeitigen Eignung des aufgelassenen Wasserbehälters als Fledermausquartier sind zwar nachvollziehbar, sie sind jedoch zu widerlegen und daher zurückzuweisen. Auf Grund dessen wird keine neue CEF-Maßnahme benannt.
<u>BUND, NABU, LBU:</u> in o.a. Sache nehmen wir wie folgt - abgestimmt mit dem Fledermausschutz-Beauftragten des NLWKN für den LK Goslar, Herrn Wielert - Stellung. Auf S. 21 des Umweltberichts wurden die beiden Arten Zwergfledermaus und Nordfledermaus verwechselt, das nur als redaktioneller Hinweis. Die Empfehlung im Maßnahmenblatt CEF 2 (S 11), den Bunker mit einer Stahltür zu verschließen, ist sehr unglücklich formuliert. Mit dem Einbau einer Stahltür mit Ein- und Ausflughöpfung wird mit Sicherheit die hier zu schützende Nordfledermaus ausgeschlossen! Nordfledermäuse sind kältehart in ihren Winterquartieren und benötigen daher einen Bereich etwa zwischen 2° C und 6° C. Dies ist nach unseren langjährigen Erfahrungen nur mit dem Einbau einer Stahlgittertür zu gewährleisten. Die Nordfledermaus konnten wir dort letzten Winter auch nur deshalb nachweisen (der Unterzeichner war dabei), weil die alte Holztür des Bunkers defekt war und weit offen stand. Nordfledermäuse und alle anderen Arten auch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Umweltplaner weitergegeben. Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme des Landkreis erläutert, ist das Maßnahmenblatt keine Anleitung zur Ausführung der Maßnahme. (siehe oben) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Ausführung wird zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung berücksichtigt.

brauchen jeweils ihr eigene kleinklimatische Nische. Und damit jede Art ihre spezielle Nische vorfinden kann, muss die sog. Übergangszone zwischen Außenwitterung (im Winter z.B.: -15° C und 20 % Luftfeuchtigkeit) und stabiler Zone im Innern des Winterquartiers (8° bis 9° C und annähernd 100 % Luftfeuchtigkeit = Wohlfühlzone des Großen Mausohres) möglichst groß sein. Eine Stahltür mit nur einem Ein- und Ausflugschlitz sorgt für eine denkbar kleine Übergangszone von max. 1 bis 2 Metern. Für eine möglichst große Übergangszone benötigt man immer einen möglichst großen, wettergängigen Verschluss, also ein Gitter. Anders sieht es wahrscheinlich bei dem herzurichtenden, ehem. Wasserbehälter aus. Dieser wird vermutlich vom Raumangebot her zu klein sein, um eine große Öffnung zu schaffen. Das heißt, die Gefahr des kompletten Durchfrierens ist bei großer Eingangsöffnung gegeben. Daher muss dort wahrscheinlich eine kleine Öffnung (ca. 0,6 x 0,6 m) als verschließbares Eingangsgitter reichen. Genau kann man das aber nur am konkreten Objekt beurteilen. Wir bitten, die Fledermausmaßnahmen mit dem Fachmann Siegfried Wielert, Fledermausschutz-Beauftragten des NLWKN für den LK Goslar, den ich in CC setze, abzustimmen.	Auch hier ist in der Abwägung zur Stellungnahme des Landkreis bereits ausgeführt, dass es sich nicht um eine Ausführungsplanung handelt und die Umsetzung mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen soll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Gewerbeaufsichtsamt BS:</u> gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 67 „Vor dem Riefenbachtal“ der Stadt Bad Harzburg, bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wurden im Verfahren nicht vorgebracht.