

Bebauungsplan „Am Stadtstieg“ 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
7. Inhalt der Planung
8. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes von Bad Harzburg, im Ortsteil Göttingerode. Zwischen den Ortsteilen Göttingerode und Bündheim verläuft ein Verbindungsweg entlang der Gestütswiesen. An diesem Verbindungsweg „Stadtstieg“ befinden sich am Ortsrand von Göttingerode bebaute Grundstücke. Diesen Bereich deckt das Plangebiet ab.

Die Plangebietsfläche wird von Wald- und Weideflächen umgeben. Die nördliche Grenze bildet der Stadtstieg. Die Landesstraße L 501 von Goslar/Oker nach Bad Harzburg ist der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Naturtourismusprojekte „Forsthaus Goldberg“ umsetzen zu können. Um allen Bewohnern der bisher im Außenbereich befindlichen Bebauung eine Verbesserung der bauordnungsrechtlichen Situation zu ermöglichen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die bisher als Splittersiedlung beurteilte Bebauung gezogen worden. Der gesamte Bereich der bisherigen Splittersiedlung wird als Siedlungsbereich der Ortschaft Göttingerode aufgenommen. Damit erhalten die Eigentümer der dortigen Grundstücke die Möglichkeit geringer Umbauten oder Sanierungen an ihren Gebäuden. In die Planungen wird der gesamte bebaute Bereich westlich des Stadtstieges einbezogen.

Weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das im Rahmen der Regionalplanung genannte Ziel der Vorranggebietsausweisung **Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung**. Diesem Ziel wird durch die Errichtung von Ferienhäusern und der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den vorhandenen Wohnhäusern entsprochen. Hiermit wird im Plangebiet die Forderung des RROP umgesetzt. Bisher war ein Rückgang der Übernachtungszahlen im Stadtgebiet zu verzeichnen. Diesem Trend wird mit dem geplanten Projekt entgegen gewirkt. Durch die Errichtung von neuen Ferienhäusern mit entsprechend hoher Qualität und der Möglichkeit der anderen Anlieger Investitionen und Modernisierungen an den eigenen Gebäuden vorzunehmen.

Auch der Harzer Tourismusverband e.V. unterstützt das im Plangebiet angedachte Vorhaben der Errichtung von Ferienhäusern für Naturtouristen mit der Begründung, dass die geplanten Ferienhäuser in Holzbauweise und ein angedachtes Baumkronenhaus im gesamten Bereich des Nordharzrandes und Harzes stark nachgefragt werden und durch ihre Bauweise gut in die Landschaft zu integrieren sind. Vom Harzer Tourismusverband wird das Vorhaben ausdrücklich unterstützt.

3. Bestehender Rechtszustand

Für den Planbereich gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Der Bereich ist bauordnungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Die Flächennutzungsplanänderung ist inzwischen durchgeführt und der Bereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ und zum Teil als Grünfläche ausgewiesen. Östlich an das Plangebiet schließt ein Wasserschutzgebiet für Grundwasser an. Dieses wird durch die Planung nicht berührt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 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 des Zweckverbandes Braunschweig (ZGB) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Bad Harzburg bildet mit den Städten Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar den mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Diese Mittelzentren sind wichtige Arbeitsmarktstandorte.

Sie sind zu sichern und zu entwickeln. Der Bereich Tourismus und Gesundheitsinfrastruktur des mittelzentralen Verbundes hat landesweite Bedeutung.

Der Geltungsbereich der Planung ist im RROP 2008 als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und als Vorbehaltsgebiet für Wald, Vorbehaltsgebiet für die besondere Schutzfunktion des Waldes sowie Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft die Grenze des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung und ca. 500 m südlich verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung sind weitere Ziele. Im Landschaftsrahmenplan ist in den Karten 1 – 5 folgendes zu entnehmen:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Die Fläche des Plangebietes ist in der Karte 1 als stark eingeschränkter Siedlungsbereich bzw. Ackerland in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit der Wertstufe 4 dargestellt. Für den Änderungsbereich ist die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Ziel vorgesehen.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Das Plangebiet ist mit Strukturvielfalt und als mäßig eingeschränkt hinsichtlich Landschaftsbild und Ruhe im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Für beide Bereiche ist die Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes angestrebt.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist auf Grund von großräumig stattfindenden Schadstoffeinträgen eingeschränkt. Das Plangebiet ist als Bereich zur vorrangigen Sicherung der Nutzungsart Wald oder Grünland ausgewiesen.

Karte 4: Wasser: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist mäßig eingeschränkt. Der Planbereich ist als Bereich zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt. Im Grundwasser ist Schwermetalleintrag vorhanden.

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

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Nadelwaldstandort dargestellt. Als Handlungskonzept wurde die Umwandlung in naturnahen Laubwald aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte. Das Plangebiet befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz“. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ ist durch den Kreistag am 21.07.2016 erfolgt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und eine Teilfläche als Grünfläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Im Umweltbericht, der auf Grundlage der Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überarbeitet wurde, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter aufgenommen und bewertet worden. Es wurden die

Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese finden in den Maßnahmenblättern des Umweltberichtes ihre Zusammenfassung und Ausführungsbestimmungen. Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, sind auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Teilweise werden Maßnahmen in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet umgesetzt, teilweise werden Maßnahmen durch Kauf von Wertpunkten aus dem Maßnahmenpool der niedersächsischen Landesforsten im „Heinischen Bruch“ ausgeglichen. *Zur rechtlichen Sicherung der beiden externen Kompensationsmaßnahmen sind städtebauliche Verträge gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB zu schließen und vom Rat vor Satzungsbeschluss zu beschließen.*

Die Kompensationsmaßnahme in der Nachbarschaft wird auf einem privaten Grundstück am Stadtstiege, welches seit mehreren Jahren ungenutzt ist, umgesetzt. Hier ist als Kompensationsmaßnahme eine vollständige Entnahme der standortfremden Nadelgehölze empfohlen und geplant. Die vorhandenen, z.T. bereits abgestorbenen Obstbäume sowie die wertgebenden Laubbäume sollen durch die Freistellung möglichst langfristig als Habitatbäume erhalten bleiben. Durch die behutsame Pflege unter Belassen von Baumhöhlen und starkem Totholz kann voraussichtlich ein Großteil der noch lebenden, z.T. aber stark vergreisten Obstbäume wieder instand gesetzt werden. Als flankierende Maßnahmen erfolgt eine vollständige Beseitigung der Gartenabfälle, ein Rückbau der vorhandenen Gebäudefundamente, der Gebäudereste sowie eine Entsiegelung der Parkplatzfläche.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Belange ausführlich betrachtet. Der rechtliche Rahmen sowie die zu betrachtenden Arten wurden benannt und die Verbots- und Ausnahmetatbestände erläutert. Eine Konfliktanalyse zu den näher zu betrachtenden Arten im Zusammenhang mit einer artbezogenen Wirkprognose wurde durchgeführt. Die Fledermäuse wurden ebenfalls hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Zum Schutz der Arten wurden Maßnahmen genannt, die dem Schutz der Arten dienen. Hierzu gehören die Bauzeitenbeschränkung, Kontrolle auf Lebensstätten, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und die ökologische Baubegleitung. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ergab, dass das Planvorhaben einen Eingriff in die Lebensräume geschützter Arten darstellt. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch 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 stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

7. Inhalt der Planung

Das Plangebiet beinhaltet den Bereich der bebauten Grundstücke am Stadtstiege einschließlich des Stadtstieges im Ortsteil Göttingerode. Der Stadtstiege wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt. Die Grundstücke werden, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB als Sondergebiete gemäß § 10 und §11 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet wird in SO I bis III unterteilt, um unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen.

Im sonstigen Sondergebiet I (SO I) mit der Zweckbestimmung: Wohnen und Fremdenbeherbergung sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Im sonstigen Sondergebiet II (SO II) mit der Zweckbestimmung: Wohnen mit Fremdenbeherbergung und temporärer Pferdehaltung sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen

- zulässig:
- Wohnen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen

Hiermit sind die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und auch eine Entwicklung ist möglich. Ausnahmsweise werden im SO II gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO noch folgende Nutzungen zugelassen:

1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für die Haltung von bis zu 3 Pferden während der Vegetationszeit.

Im sonstigen Sondergebiet III (SO III) gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet werden ausschließlich Ferienhäuser festgesetzt. Die Anlage der Ferienhäuser ist in offener eingeschossiger Bauweise oder als Baumhaus zulässig. *Die Errichtung mindestens eines Baumhauses im SO III soll die Attraktivität des Standortes am Stadtstieg in Göttingerode steigern. Da ein Baumhaus besonders bei Familien mit Kindern als Feriendomizil nachgefragt ist und die Auslastung damit besser gesichert ist (Aussage des HTV) ist die Planung dahingehend im Interesse des Investors ausgeführt worden.* Die Baumhäuser sind mit einer maximalen Firsthöhe von 6,0 m zulässig. Bei den Baumhäusern ist die Unterseite des Gebäudes mindestens 2,80 m über vorhandenem Gelände auszuführen. Mindestens ein neu zu erstellendes Gebäude ist als Baumhaus auszuführen.

Im Bereich des SO I wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Im SO II sowie im SO III (Ferienhäuser) wird die GRZ zur Erhaltung der weitläufigen Bebauung mit 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird im SO I und im SO II auf 25 % begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen wird im SO III entsprechend der Baunutzungsverordnung mit 50 % zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen sind die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

Um dem Charakter der weitläufigen Siedlung Rechnung zu tragen, werden die Baugrenzen so gefasst, dass eine landschaftsbildverträgliche Entwicklung stattfinden kann. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl ist diese Entwicklung sinnvoll begrenzt, da bereits Bebauung und Versiegelung vorhanden ist. Dies entspricht auch den raumordnerischen Festlegungen des RROP 2008 in dem für die Fläche des Geltungsbereiches ein Vorranggebiet „Erholung und Tourismus“ sowie ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ festgelegt ist.

Ein weiterer Aspekt zur Sicherung der geringen Bebauung ist die Festsetzung der offenen Bauweise. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich, in den bebauten Teilbereichen, nach der bereits vorhandenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Für die neu zu errichtenden Ferienhäuser ist eine I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im SO I und II ist auf Grund der nun geänderten Anzahl der Vollgeschosse auch eine Angabe bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl erforderlich. Diese wird für beide Sondergebiete mit 0,5 festgesetzt.

Die Baugrenze im Bereich des Grundstücks des Gebäudes „Am Stadtstieg 12“ wird nach der Abwägung insoweit geändert, dass die Baugrenze direkt um das Gebäude gelegt wird. Die vorhandene Terrasse wird durch diese Baugrenze mit eingefasst. Im Westen des Gebäudes wird die Grenze der Abstandfläche zum Wald an die Gebäudeform angepasst, so dass hier keine baurechtlichen Probleme entstehen.

Im Bereich des SO I wird die Baugrenze ebenfalls an die vorhandenen Gebäudeformen angepasst. Die Ausweisung des Sondergebietes an dieser Stelle ist für die Planung eines Beherbergungsbetriebes und Ferienwohnungen für Naturtourismus sinnvoll. Die Lage direkt am Landschaftsschutzgebiet, direkt vor dem Wald und an den Gestütswiesen und inmitten der Natur ist so im Stadtgebiet nicht vorhanden. Da im Plangebiet bereits Wohnbebauung vorhanden ist, ist auch die erforderliche Infrastruktur für die technische Erschließung der neuen Gebäude vorhanden. Weiterhin wird auf § 1a BauGB Rücksicht genommen, indem es heißt, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und Innenentwicklung vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen den Vorrang zu geben ist, da Flächen für die neue Bebauung genutzt werden, die bereits von Bebauung umgeben sind.

Das im Plangebiet befindliche Gewässer III. Ordnung, der Strülleckenbach, wird in die Planungen integriert. Der 5,0m breite Gewässerschutzstreifen wird westlich des Gewässers festgesetzt, als Fläche die von Bebauung freizuhalten ist. Östlich des Gewässers ist der Schutzstreifen durch den angrenzenden Weg gewährleistet. Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Für die im Plangebiet vorhandenen Leitungen auf privaten Grundstücken wird ein Leitungsrecht für die jeweiligen Leitungsträger in den Plan aufgenommen. Ebenso wird für den im Geltungsbereich vorhandenen Wanderweg ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

8. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser ist dem Strülleckenbach als Direkteinleitung zuzuführen. Der Ausbauzustand lässt aber eine weitere Belastung von befestigten und bebauten Flächen ohne Rückhaltung nicht zu. Hier ist der Landkreis Goslar Fachdienst Bauen + Umwelt/Gewässerschutz die genehmigende Behörde.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet am Rande des Einzugsbereiches einer Löschwasserzisterne mit 100 m³ Inhalt. In der Straße „Am Stadtstiege“ und im Fußweg zum Café Goldberg sind Hydranten vorhanden, aus denen bei Bedarf entnommen werden kann. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h nach TR „Arbeitsblatt W405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 h ist gesichert. Eine darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist durch die jeweiligen Vorhabenträger sicher zu stellen.

Boden

Die Planungsfläche liegt in einem erdfallgefährdeten Gebiet mit im Untergrund anstehenden löslichen Gesteinen aus dem Oberen Buntsandstein, in denen Auslaugung stattfindet. Die Planungsfläche wird den Erdfällungskategorien 5 und 6 zugeordnet. (3 Erdfälle liegen im geplanten Bau Feld). Gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in Erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2 – sind für Wohnbauten in erdfallgefährdeten Gebieten Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen (siehe Anlage) muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allg. Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010—122 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 entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Bodenschutz und Altlasten

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

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

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

Verkehrsanbindung

Im Zuge der frühzeitigen Information der Träger öffentlicher Belange fordert die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Linksabbiegespur für die Einfahrt in den Stadtstieg in Göttingerode. Hier sieht die Stadt Bad Harzburg jedoch keinen Handlungsbedarf. Bei der Errichtung von 2 - 4 Ferienhäusern ist die Anlage einer Abbiegespur unverhältnismäßig. Es werden maximal 10 Fahrten pro Tag mehr erwartet als bisher vorhanden. Diese zusätzliche Anzahl von Fahrzeugbewegungen ist mit der bisherigen Straßenführung problemlos zu bewältigen.

Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) wurde im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Durch das LGLN wurde darauf hingewiesen, dass eine Luftbildauswertung kostenpflichtig zu beantragen ist.

Landwirtschaft

Die im Umfeld stattfindenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftungen sind vorhanden und werden als ortsüblich in die Planung aufgenommen.

Bad Harzburg, den 21.06.2017

gez. A b r a h m s
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen
Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Handwerkskammer BS-Lün-Stade:</u> Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Unterhaltungsverband Oker::</u> Der Unterhaltungsverband Oker hat keine Einwendungen gegen den vorgelegten Bebauungsplan.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zweckverband Großraum Braunschweig</u> zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan der Stadt Bad Harzburg hat der Regionalverband Großraum Braunschweig im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Nds. Landesforsten:</u> zum B-Plan erlauben wir uns nachfolgende, z.T. wiederholte Anmerkungen und bitten insbesondere ab Absatz 2 um Beachtung. Das Beratungsforstamt bleibt entgegen der von der Stadt / Vorhabensträger vorgelegten Auftragsgutachten bei der Auffassung, dass Wald überplant wurde. Im B-Plan ist fälschlicherweise die Rede von Schmuckreisigkulturen, es handelt sich um eine durchgewachsene ehemalige Kampfläche und damit im Unterschied zu Weihnachtsbaum- oder Schmuckreisigkulturen um Wald, aus der auch Schmuckreisig von durchgewachsenen Tannenarten im Rahmen forstlicher Bewirtschaftung gewonnen wurde. Das Umweltgutachten selbst spricht auch von „Jungwaldbeständen“. Warum ohne Kompensation dann durch das Aufstellen weniger Bänke oder einer Feuerstelle eine (rechtswidrige) Parkanlage entstanden sein soll, blieb unbearbeitet. Die Auffassung des BFA wurde ignoriert. Wir gehen davon aus, dass dies so bleibt. Bisher war die Entlassung aus dem LSG, der F-Plan und die Entwicklung des B-Planes wg. der Notwendigkeit der touristischen Entwicklung mit der Aufstockung der Beherbergungsmöglichkeiten begründet worden. Im SO I sollen auch „ nicht störende Handwerksbetriebe“ möglich sein, was von uns bisher nicht kommentiert wurde. Was sind „nicht störende Handwerksbetriebe“? Ist dieser Begriff eindeutig definiert? Eine Begründung hierfür wird nicht gegeben. Es bestehen dagegen erhebliche Bedenken. Soweit es einen Handwerksbetrieb bei der Initiierung des F-Planes und der Entlassung des LSG nachweislich gab, so sollte lediglich dieser</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Annahme ist richtig, die Auffassung wird beibehalten.</p> <p>Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wies die Fläche als allgemeines Wohngebiet aus. Hier wären die nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden allgemein zulässig gewesen. Diese Auswahl wurde durch die Festsetzung eines SO eingeschränkt. Der Begriff an sich, ist in der Baunutzungsverordnung definiert. Die Festsetzung ist planerische Hoheit der Stadt Bad Harzburg und wird beibehalten. Eine Einschränkung auf Bestandsschutz wird nicht als zielführend gesehen.</p>

<p>Bestandsschutz erhalten, jedoch keine Ausweitung möglich sein. Während es z.B. zum Bau des Baumhauses Aussagen in der Begründung gibt, ist der Bau in der privaten Fläche P1 und 247/4 von Stallanlagen für 3 Ponys/Pferde als zulässig ohne weitere Beschreibungen aufgenommen. Damit ist keine klare flächenmäßige oder bauliche Einschränkung (Futterschuppen, Boxen, Unterstand, Flachdach, ...) verbunden. Diese müssen erfolgen, da trotz der Entlassung aus dem LSG der Bereich – wie im Umweltgutachten auch festgestellt - landschaftliche Bedeutung hat und erfahrungsgemäß gerade Stallungen durch Anbauten im Laufe der Zeit ausufern. Eine Bewertung der Stallgebäude erfolgt im Umweltgutachten nicht.</p>	<p>Die Fläche ist durch die Abgrenzung der Nutzung (Knödellinie) festgesetzt, damit sind ausufernde Anbauten nicht möglich. Eine Aussage zur Nebenanlage ist insoweit vorhanden, dass es sich um eine Nebenanlage für bis zu 3 Pferden während der Vegetationszeit handelt. Hier sollte der Bauherr durch die Planung nicht zu weit eingeschränkt werden.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> Anhand der nun vorgelegten Planunterlagen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist zu erkennen, dass meine mit Schreiben vom 11.01.2017 vorgetragene Bedenken und Anregungen überwiegend Berücksichtigung gefunden haben. Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen dann keine Bedenken mehr, wenn die nachfolgend aufgeführten Anregungen ebenfalls berücksichtigt und redaktionell in die Planung eingearbeitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p><u>Planungsrecht:</u> Laut textlicher Festsetzung Nr. 3 sind maximal 4 Gebäude zulässig. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Gebäude ist hinsichtlich des Maßes der Nutzung jedoch nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach den Vorgaben des § 16 Abs.2 BauNVO zu bestimmen. Die Festsetzung eines Vollgeschosses sowie der Grundflächenzahl von 0,1 ist ausreichend und rechtssicher. Die in der textlichen Festsetzung Nr.3 neu aufgeführte konkrete Forderung der Errichtung mindestens eines Baumhauses ist zurzeit nicht nachvollziehbar und bedarf einer städtebaulichen Begründung. Ich bitte die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> Die Festsetzung der maximalen Anzahl von Gebäuden innerhalb der Baugrenze wird beibehalten, damit nicht ein großflächiges Gebäude entstehen kann. Hier ist der Wille der Stadt zum Ausdruck gebracht, nur Ferienhäuser zu zulassen und kein Einzelgebäude mit einer großen ca. 300m² Grundfläche. Dieses wäre innerhalb der Baugrenze ebenfalls zulässig. Die Forderung wurde aus den Planungsideen des Investors abgeleitet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Naturschutz:</u> Die Aktualisierungen des Bebauungsplanes „Am Stadtstieg“ decken erfreulicherweise auch aus naturschutzfachlicher Sicht bereits einen guten Teil der in der vorangegangenen Stellungnahme aufgeführten Punkte ab. Bei folgenden Punkten besteht jedoch Nachbesserungsbedarf: 1. Der im März 2017 überarbeitete Umweltbericht enthält eine detaillierte Umweltprüfung einschließlich Kompensationsmaßnahmen, die aus naturschutzfachlicher Sicht komplett nachvollziehbar ist. Die rechtliche Sicherung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ist jedoch trotz Ergänzungen noch nicht ausreichend erfolgt: a) Externe Kompensationsmaßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlichen</p>	<p><u>Naturschutz:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. a) Der öffentliche-rechtliche Vertrag wurde geschlossen. Er wurde vom</p>

<p>Vertrag gem. § 1a Abs.3 i.V.m. § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Ich bitte unter Ziffer 6 der Begründung darauf hinzuweisen. Darüber hinaus sind die Maßnahmen detaillierter in der Begründung zu benennen. Vage Andeutungen wie „teilweise werden Maßnahmen in direkter Nachbarschaft umgesetzt“, sind nicht ausreichend.</p> <p>b) Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen sind, sind eindeutig, detailliert und vollständig in der Planzeichnung zeichnerisch oder textlich festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Beispiel sind die auf dem Maßnahmenblatt 1 genannten Maßnahmen der Maßnahmennummer S 1 und CEF 1 konkret und vollständig in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die darin aufgeführten Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel wurden bereits ausführlich in die textliche Festsetzung Nr. 12 übernommen. Die ebenfalls im Maßnahmenblatt 1 unter Beschreibung der Maßnahme aufgeführten Regelungen (Unterpunkt 1-3) bzgl. der Befristung von Gehölzfällungen allgemein und auch in Bezug auf Fledermäuse finden in den textlichen Festsetzungen dagegen keine Erwähnung. Ich bitte, dies zu ergänzen. • Die Ausgleichsmaßnahme A 1 wurde nur unvollständig in die textliche Festsetzung Nr. 12 übernommen. Es fehlt die konkrete Regelung bzgl. der zu pflanzenden Gehölze pro angefangene 50 m² Versiegelung. • Die Ausgleichsmaßnahme A 2 wurde ebenfalls nur unvollständig in die textliche Festsetzung Nr. 12 übernommen. Die konkrete Maßnahme (Ersatz von mindestens 15 Nadelbäumen des Grundstücks Am Stadtstieg 12 durch standortangepasste, heimische Laubgehölze) bitte ich zu ergänzen. • Die im Maßnahmenblatt 8 beschriebene Maßnahme S 5 (landschaftsökologische Baubegleitung) ist in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. <p>2. In der Begründung, Ziffer 6 „Umweltprüfung/ Eingriffsregelung“, sind zusammenfassende Aussagen zum Artenschutz zu ergänzen.</p>	<p>Rat der Stadt Bad Harzburg am 28.03.2017 beschlossen. Die Begründung wird unter Ziffer 6 überarbeitet.</p> <p>b) Der Hinweis zur genauen Bezeichnung/Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt. • Die textliche Festsetzung wird ergänzt. • Die textliche Festsetzung wird ergänzt. • Die textliche Festsetzung wird ergänzt. <p>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt.</p>
<p><u>Begründung/Abwägung:</u> Gem. § 1 Abs.7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Beachtung des Abwägungsgebotes ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan. Die Berücksichtigung der vielfältigen von der Planung berührten Belange sowie ihre Bewertung und ihr Ausgleich werden durch das Abwägungsgebot gewährleistet. Das Abwägungsergebnis ist in der Begründung darzulegen (s. 28.4.2 VV BauGB). In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass das Abwägungsergebnis nicht zu wechseln ist mit der zusammenfassenden Erklärung, die gem. § 10 Abs.4 BauGB nach Einführung des Umweltberichtes als Umsetzung des Europarechtes in das BauGB aufgenommen wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird erst</p>	<p><u>Begründung/Abwägung:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>nach Abschluss des Planverfahrens, nach Satzungsbeschluss, dem Plan beigefügt und ist nicht Teil der Begründung. Das Abwägungsergebnis dagegen ist Teil des Aufstellungsverfahrens und führt am Ende zu den endgültigen Festsetzungen des Planes, ist also damit wichtiger Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Daher ist das Abwägungsergebnis nachvollziehbar in der Begründung darzulegen.</p>	
<p><u>Immissionsschutz:</u> Im Umweltbericht wurden Aussagen bezüglich möglicher Geruchsbelastungen aus der zulässigen Großtierhaltung (Pferde) ergänzt. Ich empfehle, das Ergebnis der Immissionsschutzprognose in die erforderliche Abwägung der Belange aufzunehmen.</p>	<p><u>Immissionsschutz:</u> Die Aufnahme der Geruchsbelastung in den Umweltbericht ist das Ergebnis der Abwägung aus dem öffentlichen Verfahren. Somit ist der Abwägung hier bereits Genüge getan.</p>
<p><u>Redaktionelles:</u> Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind ausnahmsweise Anlagen für die Haltung von bis zu 3 Pferden zulässig. Den Zusatz „während der Vegetationsperiode“ bitte ich zu streichen, er ist richtigerweise in der textlichen Festsetzung Nr. 8 enthalten.</p>	<p><u>Redaktionelles:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p><u>Nds. Straßenbauverwaltung:</u> zu den vorgelegten Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 383 nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die verkehrliche Erschließung für das geplante Baugebiet soll durch einen Anschluss an die L 501 erfolgen. Hier ist eine Umgestaltung der entstehenden Kreuzung erforderlich. Entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) ist hier die Anlage einer Linksabbiegespur notwendig. - In die Planung für den Knotenpunkt ist auch die vorhandene Einmündung der Straße „Am Stadtstieg“ mit einzubeziehen. - Für die weitere Abstimmung ist ein Lageplan im Maßstab 1:250 zu erstellen. Hierin sind der vorhandene Bestand sowie die geplante Anbindung des Baugebietes darzustellen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind einzutragen. - Über die Umgestaltung des Knotenpunktes ist zwischen Stadt Bad Harzburg und Straßenbauverwaltung eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Planung, Baudurchführung und die spätere Unterhaltung zu regeln ist. Grundlage für die Vereinbarung wird der vorzulegende Lageplan. - Der Straßenbauverwaltung entstehende Erhaltungsmehrkosten sind abzulösen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis auf die RiLi zur Anlage von Straßen wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach Umgestaltung der Kreuzung und Herstellung einer Linksabbiegespur wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt. Die verkehrliche Erschließung ist bisher über die L 501 gesichert. Für die zusätzliche Verkehrslast von max. 4 Ferienwohnungen (max. 4 zusätzliche Fahrzeuge) ist die Forderung der Straßenbauverwaltung unverhältnismäßig. Da die öffentlichen gegen die privaten Belange abzuwägen sind, überwiegen hier die privaten Belange und die öffentlichen Belange müssen zurückstehen. - Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Wenn die Straßenbauverwaltung auf Ihrer Forderung beharrt, ist die Planung des Knotenpunktes vom Planungsträger der Ferienhäuser zu realisieren. Die Stadt Bad Harzburg ist nicht Initiator der Planung sondern führt diese im Auftrag durch. - Eine weitere Abstimmung ist auf Grund der oben erfolgten Abwägung nicht erforderlich, bzw. bei Beharren auf die Umgestaltung mit dem Investor abzustimmen. - Auf Grund der oben erfolgten Abwägung ist keine Vereinbarung erforderlich. Wenn die Straßenbauverwaltung auf die Umgestaltung beharrt, ist der Vertrag zwischen Initiator der Planung und Straßenbauverwaltung zu schließen. Die Stadt ist nicht Vertragspartner - Auf Grund der oben erfolgten Abwägung entstehen keine Erhaltungsmehrkosten bzw. mit dem Investor zu klären.

<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen:</u> Ziel vorliegender Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Naturtourismusprojekt „Forsthaus Goldberg“ im Bereich des Stadtstiegs zwischen den Ortslagen Göttingerode und Bündheim. Letztmalig haben wir im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Ausführungen im Umweltbericht, wonach neben Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, darauf hingewiesen, dass, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ein Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereiches zu begrüßen ist. Darüber hinaus sollte bei Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Vorgenannten Hinweis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die externe Kompensationsfläche grundsätzlich entsprochen werden, was wir begrüßen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>IHK BS:</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bedenken und Anregungen
der Öffentlichkeit

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Tim Schwarzenberger:</u> Hiermit machen wir folgende Einwendungen geltend: <i>Textliche Festsetzung Sondergebiet III, Pkt. 3</i> Die neu aufgenommene Formulierung: ...Es ist mind. ein Baumhaus zu errichten“ führt zu der vom Investor nicht beabsichtigten Festsetzung, dass unabhängig von der Zahl der zu errichtenden Ferienhäuser per se ein Gebäude als Baumhaus zu errichten ist. <i>Notwendiger Änderungsbedarf:</i> Die Formulierung unter Pkt. 3 ist wie folgt zu ändern: „Bei vollständiger Bebauung (Errichtung von vier Ferienhäusern) ist mindestens ein neu zu erstellendes Gebäude als Baumhaus auszuführen. <i>Erläuterung:</i> Das Bauamt bezieht sich gemäß mdl. Hinweises bei der gewählten Formulierung auf gleichlautende Textpassagen im Umweltbericht(S. 80). Die dort getroffenen Aussagen beziehen sich jedoch auf den Gesamtkontext der Baumaßnahme (max. Mögliche Bebauung mit 4 Ferienhäusern). Die jetzt gewählte Formulierung des Bauamtes ist insofern missverständlich, als dass bereits bei einer Bebauung mit einem Ferienhaus, dieses – bei strittiger Auslegung – als Baumhaus auszuführen wäre. Dies ist vom Investor so nicht beabsichtigt und würde die Flexibilität der Investitionsmaßnahme in nicht akzeptabler Weise einschränken.</p>	<p>die tF 3 wird wie folgt formuliert: ... oder als Baumhaus zulässig. Es ist von den max. 4 zulässigen Ferienhäusern mindestens 1 Haus als Baumhaus zu errichten.</p>