

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59
„Taternbruch“
mit gleichzeitiger Aufhebung der 1. Änderung

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

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

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04 Januar 2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S.6) m.W.v. 01.02.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022) Stand: 17.04.2023 aufgrund Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) – vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 3340) m.W.v. 14.12.2022; Stand: 01.02.2023 auf Grund Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362. Ber. S 1436)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetzes (NAGBNatSchG) – in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) – in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG – in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 Nds. GVBl. S. 588)

Gesetz zu Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) – in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88)

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes der Stadt Bad Harzburg. Östlich der Bundesstraße B4 führt die Straße „Am Taternbruch“ zur Eckertalsperre. An dieser Straße befinden sich die ehemaligen Zollhäuser. Diese bilden den Inhalt des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet den gesamten Ursprungsplan. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet von der Straße am Taternbruch begrenzt. Im Norden, Osten und der südlichen Spitze grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Der Bachlauf der Radau befindet sich in geringer Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Situation der bestehenden versiegelten Flächen. Es hat sich herausgestellt, dass durch die Festsetzung einer sehr geringen Grundflächenzahl, die durch Vornutzung vorhandenen versiegelten

Flächen bereits eine wesentliche Überschreitung der GRZ darstellen. Um diesen unbefriedigenden Zustand richtig zu stellen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grund der Bedenken, die im Verfahren der Auslegung vorgetragen wurden, wird das Verfahren der Planung umgestellt. Zusätzlich wird die erste Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und die Änderungen zum Urplan in diesen veränderten Verfahren aufgenommen.

Ziel der Planung ist dadurch jetzt nicht nur die Anpassung der GRZ sondern auch die Schaffung rechtssicherer Grundlagen für den Betrieb eines Beherbergungsbetriebes mit Frühstücksangebot und einem öffentlichen Café für nicht motorisierte Tagestouristen (in der Zeit von 10.00. – 17.00 Uhr). Für Sonderveranstaltungen im Geltungsbereich werden max. 18 Tage im Jahr eingeplant. Hierzu werden textliche Festsetzungen bezüglich Lautstärke und Beleuchtung in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Planungen wurde auch festgestellt, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Harz“ in den Geltungsbereich eingreift. Beide Splitterflächen, im nördlichen sowie auch im südlichen Bereich, werden als Grünfläche in den Plan integriert um den Festlegungen des LSG zu entsprechen.

4. Bestehender Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 auf 0,3 angehoben. Dies begründet sich aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Hier ist eine II-Geschossigkeit zulässig, die diese GFZ erforderlich macht. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Änderungsfläche eine Sondergebietsfläche aus. Durch die Änderung wird die vorhandene Befestigung als zulässig in die Planung übernommen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer der folgenden Änderungen angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet der Granetalsperre in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Radau-Beileitung (Grane III d), von der über den Radaustollen als Beileitung über das Nordharzverbundsystem Wasser in die Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur ermöglicht und auch keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, da lediglich bereits vorhandene Dinge, hier vorhandene Befestigung auf dem Grundstück, in die Planung übernommen werden.

Auf Grund der vorgebrachten Bedenken zur Planung wurde inzwischen eine spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) und eine Studie zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Vor dem Hintergrund der Änderung des Planverfahrens wird auch ein Umweltbericht (UB) erarbeitet. In den UB werden diese Prüfungen einfließen.

Im bereits durchgeführten ersten Änderungsverfahren sowie auch in der öffentlichen Auslegung dieses Verfahrens nach § 13 BauGB wurde auf die Nähe eines Wanderfalkenhorstes verwiesen. In der SAP wurde diese Art unter anderem besonders betrachtet. Es wurde festgestellt, dass selbst bei einer Geräuschkulisse eines Gewerbegebietes nicht mit Störungen des Falken zu rechnen ist. Auf Grund dessen sollten keine Beschränkungen bezüglich der Lautstärke in die Planung aufgenommen werden. Um aber einen Rahmen zu setzen, wird dem Vorschlag des Landkreises gefolgt und als zulässiger Geräuschpegel der Immissionswert für Mischgebiete (MI) in die textliche

Festsetzung aufgenommen. Das vorgeschlagene Verbot von Außenveranstaltungen in bestimmten Zeiten wird auf Grund der Darlegungen in der SAP nicht festgesetzt.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, den Höhenrücken zwischen Plangebiet und Falkenhorst bezüglich Bewuchs zu sichern. Dieser Vorschlag wird im Bauleitplanverfahren jedoch nicht aufgegriffen. Es sollte der langfristige Erhalt des vorhandenen Bewuchses und die Nachpflanzung mit standortheimischen Laubbaumarten fixiert werden. In der SAP wurde auf den bereits vorhandenen Laubbaumbestand hingewiesen und da sich der Falkenhorst im Gebiet der Landesforsten befindet, sind diese für den Erhalt des Bewuchses im Gebiet verantwortlich und auf Grund des damit verbundenen FFH-Gebietes auch mit dem Schutz des Falken. Vereinbarungen mit den Niedersächsischen Landesforsten bezüglich des Erhaltes oder einer Wiederaufforstung gibt es nicht, denn es wird in der SAP und im Umweltbericht auf das Vorhandensein eines Uhus in der Nähe verwiesen. Es wird in diesen fachspezifischen Abhandlungen erläutert, dass der Uhu regelmäßig Wanderfalken aus seinem Revier vertreibt. Somit kann eine Störung der Falkenpopulation nicht nur auf die Nutzung durch die Planung abgestellt werden.

Hinweis zum Biotopschutz:

Die an das Plangebiet angrenzende Radau ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können.

6. Inhalt der Planung

Im Plangebiet sind befestigte Flächen (Mineralgemisch) vorhanden, die aus der früheren Nutzung als Wohn- und Aufenthaltsgrundstück der Zollbeamten des Landes Niedersachsen stammen. Auf den befestigten Flächen wurden Fahrzeuge abgestellt und Material gelagert. Es gab auch Garagen am nördlichen Rand dieser Flächen. Diese sind inzwischen beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt worden. Ebenfalls wurden die in den Randbereichen durch die befestigten Flächen hindurchgewachsenen Kleinststräucher beseitigt, um die bereits befestigten Flächen vollständig nutzen zu können.

Mit der Planung wird die vorhandene befestigte Fläche als zulässige Befestigung mit der Grundflächenzahl (GRZ) gewürdigt. Diese wird nun von 0,1 auf 0,25 angehoben.

Nach Ermittlung der vorhandenen bebauten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgestellt worden, dass bereits eine Fläche von 15% des Grundstücks mit Gebäuden überbaut sind. Da eine II-geschossige Bebauung zulässig war und weiterhin ist, wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 auf 0,3 angehoben und neu festgesetzt. Die festgesetzte Bebauung durch Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze wird nicht weiter geregelt. Der gesamte Plateaubereich ist als teilversiegelte Fläche mit einer wasserdurchlässigen Schotterschicht versehen. Diese Befestigung dient der sicheren und sauberen Begehbarkeit.

Die zur Beherbergung bereits im Urplan zulässige Frühstücksbewirtung wird mit der Änderung des B-Planes ausgeweitet. Das gastronomische Angebot wird um ein Café für nicht motorisierte Tagestouristen erweitert. Es wird die Möglichkeit geschaffen, die gastronomische Einrichtung für Tagesgäste als Selbstbedienungscfé mit dänischen Spezialitäten zu führen. Der Gastraum wird im Zeitraum zwischen 10.30 und 17.00 Uhr für Tagestouristen geöffnet und steht in der Zeit von 17.00 – 10.00 Uhr den Beherbergungsgästen im Rahmen von Frühstück und gemütlichem Zusammensein am Abend zur Verfügung. Weiterhin soll im Bereich der Rezeption ein kleiner Shop für Souvenirs zugelassen, sowie eine Infostelle für touristische Informationen über den Harz und Dänemark eingerichtet werden. Im Geltungsbereich wird für die Übernachtungsgäste ein Fahrradverleih mit Fahrradwerkstatt für und von Übernachtungsgästen zugelassen.

Im Rahmen der Sondernutzung werden max. 18 Einzelveranstaltungen mit bis zu max. 50 Personen zugelassen, die im Rahmen von Gruppenveranstaltungen das Gesamtgebäude nutzen. Eine höhere Personenzahl ist bisher nicht zulässig, da die Kläranlage nur bis zu einer Personenzahl von 50 ausgelegt ist. Bei einer veränderten Kapazität der Kläranlage kann die Personenzahl entsprechend angepasst werden.

Zur die Nutzung gehört auch Beleuchtung. Um keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter hervorzurufen, wird für den Außenbereich die Art der Beleuchtung festgesetzt. Die dauerhaft installierte Beleuchtung ist qualitativ und quantitativ auf den bestuhnten Bereich zu begrenzen. Es sind ausschließlich LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) zu installieren, die nachweislich kein Licht über die Horizontale abstrahlen.

Für die Sonderveranstaltungen, die bei entsprechender Witterung auch auf den Freiflächen durchgeführt werden können, ist eine zusätzliche Außenbeleuchtung erforderlich. Das zusätzliche Licht im Außenbereich ist qualitativ und quantitativ auf ein Minimum zu begrenzen. Es sind LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin) zu installieren, die kein Licht über die Horizontale abstrahlen.

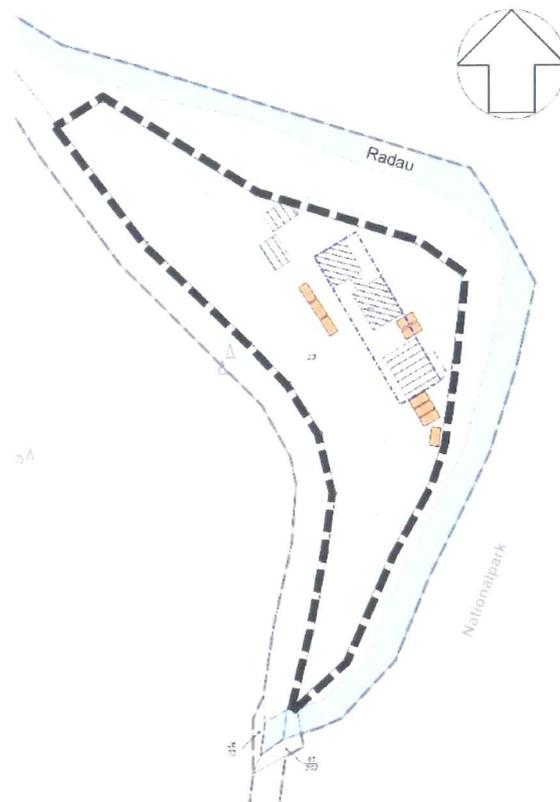
Als Schutz für die Umgebung und auch die vorhandenen Gehölzbestände wird die Erhaltung dieser Gehölzbestände in die textliche Festsetzungen aufgenommen. Die Entnahme von Bäumen und Sträuchern ist auf die Beseitigung von Gefahren sowie die einzelstammweise Förderung gesunder Bäume zu beschränken. Entstehende Lücken von mehr als 50 m² sind mit Heistern (80 cm bis 1,20 m Höhe) standortheimischer Baumarten (z. B. Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Eberesche, Rot-Buche) geeigneter Herkunft auszupflanzen. Für die Auswahl zu Nachpflanzung von Sträuchern ist eine Artenliste in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Zur Unterstützung und gleichzeitigen Regenrückhaltung wird festgesetzt, dass das Dachwasser zum Zwecke der Bewässerung der Vegetation bei anhaltender Trockenheit in Regentonnen oder Zisternen zu sammeln ist. Die Nutzung von Trinkwasser zum Zwecke der Bewässerung wird nicht gestattet. Ebenso wird eine Entnahme von Wasser aus der „Radau“ nicht zugelassen.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über eine nichtöffentliche Zufahrt (Harzwasserwerke sind Eigentümer) und ist über eine Baulast gesichert.

Auf Grund der vorhandenen Befestigungen auf dem Gelände stehen für die Übernachtungsgäste ausreichend Parkflächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Teilbereiche, die als Stellplätze und Fahrwege genutzt werden, werden so hergerichtet, dass kein unbehandeltes Oberflächenwasser versickern kann. Hierzu sind nur an die geologischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebiets vorherrschenden geologischen Verhältnisse angepasste fremdstofffreie, natürliche Materialgemische mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 zu verwenden. Bei der Herrichtung der Fahrwege- und Stellplätze ist darauf zu achten, dass Oberflächenwässer über kleine Versickerungsmulden oder -rinnen in den filternden Untergrund abgeführt wird.

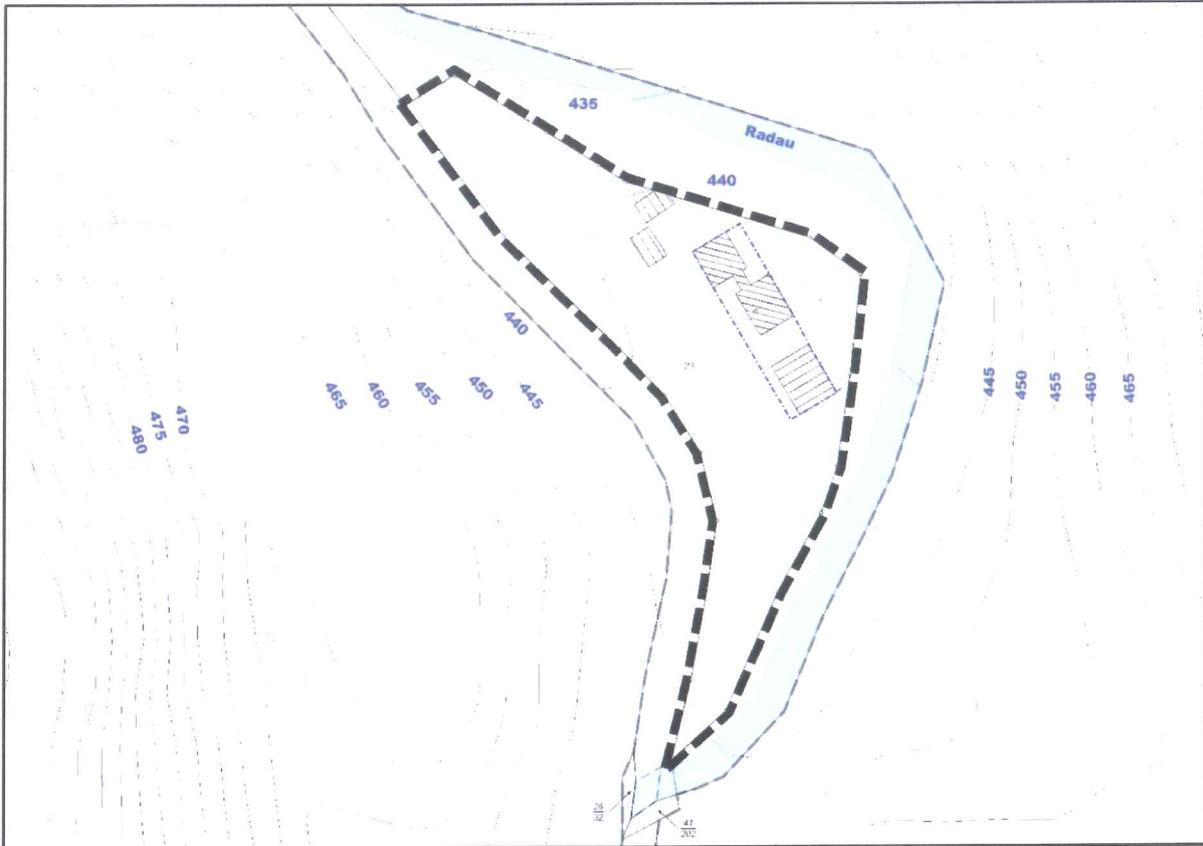
Übersicht der Parkplatzflächen im Geltungsbereich:



Für die möglichen Veranstaltungen kann ebenfalls ausreichend Parkraum auf und in der Nähe des Grundstücks bereitgestellt werden. Die Nutzung der erforderlichen Flächen ist mittels Baulast oder privatrechtlichem Vertrag zu regeln. Dies ist in der Bauleitplanung nicht zielführend.

Die Hangbereiche zwischen dem Plateau und der Straße „Am Taternbruch“ werden als nicht bebaubare Fläche zum Schutz der vorhandenen Vegetation dargestellt. Um die Lage des Plateau, auf dem sich die Gebäude befinden, zu veranschaulichen, wird hier eine schematische unmaßstäbliche Darstellung mit Höhenlinien eingefügt.

Darstellung des Geltungsbereiches mit Höhenlinien:



7. Sonstiges

Wasserschutz

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet der Granetalsperre, in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Radau-Beileitung (Grane III d), von der über den Radaustollen als Beileitung über das Nordharzverbundsystem Wasser die Trinkwassertalsperre Granetalsperre übergeleitet wird.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind im Vorfeld der Ausführungsplanung im Hinblick auf den Gewässerschutz von Grund- und Oberflächenwasser folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt, insbesondere bei der Verfüllung von Sondierungsbohrungen.
- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z.B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z.B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und

Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten.

- Im Zusammenhang mit Betonarbeiten ist sicherzustellen, dass alkalische Wässer und Ab-spülungen nicht zum Abfluss in oberirdische Gewässer gelangen.
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister unter Tel. 05322 1622-100 bzw. der Betriebsstellenleiter am Betriebshof Clausthal zu benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebshof Clausthal, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.
- Die Erd- und Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Abschwemmungen in umliegende Gewässer ausgeschlossen sind und eine Beeinträchtigung der Qualität des Oberflächen-wassers ausgeschlossen ist.
- Erdarbeiten sind unverzüglich einzustellen, wenn aufgrund ihres Aussehens, ihrer Konsistenz oder ihres Geruches auffällige Materialien angetroffen werden. In diesem Fall ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Goslar einzuschalten. Bei Erdarbeiten anfallendes, organoleptisch auffälliges Material (z.B. Schlacken, Schlämme etc.) sind nach den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen und auf keinen Fall zum weiteren Einbau für z.B. Wallanlagen, Versickerungsmulden etc. zu nutzen.
- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen die Harzwasserwerke auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Dieser Plan ist den Harzwasserwerken vorzulegen und mit diesen abzustimmen. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.
- Im Hochwasserfall an der Radau ist das Einlaufen des zu versickernden Wassers aus der Kleinkläranlage direkt in die Radau zu verhindern (Einbau von Absperrventilen etc.).

Gewässerschutz

Fahr- und Stellflächen sind gemäß den aktuellen DWA-Regelwerken herzustellen (DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“), damit keine direkte Versickerung der unbehandelten Oberflächenwässer in den Untergrund erfolgen kann. Nach den Regeln der Technik können die Oberflächenwässer von Fahr- und Stellflächen breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm stark) in angrenzende Grünbereichen zur Versickerung gebracht werden. Fahr- und Stellflächen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 können z. B. mit Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung, mit Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen, mit Pflasterung mit offenen/breiten Fugen mit Oberbodenauffüllungen, usw.-, ausgeführt werden. Wenn die Neuerstellung oder Änderung von Parkplätzen auf oder in der Nähe des Grundstücks im festgesetzten Wasserschutzgebiet liegt, ist die anforderungsgerechte Herrichtung im Rahmen einer wasserrechtlichen Antragstellung nach § 52 WHG nachzuweisen.

Fahr- und Stellflächen können über gezielte Versickerungseinrichtungen über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind

die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist folgendes technisches Regelwerk zu beachten, das die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreibt:

„DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020“.

Der Landkreis Goslar, untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Versickerungsmulden/-rinnen eben sein müssen, um eine entsprechende Versickerung zu ermöglichen. Im Bereich der steilen Auffahrt ist dies zu bedenken

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV für das Nutzungs-szenario Kinderspielflächen bezogen auf die Parameter Arsen > 25 mg/kg und Blei > 200 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial.

Es ist allgemein bekannt, dass der Boden im Landkreis Goslar nahezu flächendeckend mit Schwermetallen belastet ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind jedoch keine schädlichen Bodenveränderungen verbunden. Die Änderung der Planung beinhaltet eine Nutzungserweiterung, die mit geringfügigen baulichen Änderungen einher geht.

Auf Grund dieser Voraussetzungen werden bei der Umsetzung der Planung die bereits im Ursprungplan genannten Maßnahmen zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen beachtet:

- Um Verwehungen und den direkten Bodenkontakt auszuschließen, erhalten alle nicht bebauten oder durch sonstige Befestigungen versiegelten Flächen eine geschlossene Vegetationsdecke, die durch eine entsprechende und geeignete Ansaat (z.B. Rasen) geschützt wird.
- Ein Kinderspielplatz wird nicht angelegt.
- Obst- und Gemüseanbau ist nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem erdfallgefährdeten Gebiet und auch nicht in einem Bergschadensgebiet.

Eine eventuell vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser wäre grundsätzlich über unbelastetem Boden anzulegen (Abschieben des belasteten Oberbodens in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm, ggf. Bodenaustausch).

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Es ist beabsichtigt, die 3-Kammer-Kläranlage durch eine biologische Kleinkläranlage zu ersetzen. Für die biologische Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Goslar erforderlich. Für den Betrieb dieser biologischen Kleinkläranlage auf dem Grundstück wurde wegen der Lage im Wasserschutzgebiet ein

Gutachten angefertigt. Die Auflagen des Gutachtens werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine schadlose Beseitigung des Abwassers über eine Kleinkläranlage ohne Beeinträchtigung der geschützten Wassergewinnungsanlagen gewährleistet ist. Das Gutachten wurde dem Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Goslar beigefügt.

Die Stadt Bad Harzburg überträgt die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer entsprechend der städtischen Satzung.

Der Stadt Bad Harzburg liegt ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten vor. Der Landkreis Goslar würde die Kleinkläranlage genehmigen.

Trinkwasserversorgung

Es ist eine entsprechend ausreichende und anforderungsgerechte dezentrale Trinkwasserversorgung (Brunnen) des Grundstücks im Wasserschutzgebiet vorzuhalten. Für die entsprechend dimensionierte Anlage im Wasserschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Zulassung durch die untere Wasserbehörde des Landkreis erforderlich.

Hinweise zu Pflanzenbestandteilen bei Bodenarbeiten

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes war ein vergleichsweise großer Neophytenbestand (*Fallopia* sp.) bekannt. Es ist bei jeglichen Erd- und Maschinenbewegungen darauf zu achten, dass keine fortpflanzungsfähigen Pflanzenbestandteile weitergetragen werden und auf die Flächen des angrenzenden Nationalparks Harz gelangen.

Vorbeugender Brandschutz

Die in der Baugenehmigung von 2013 genehmigte Löschwasserversorgung ist zur Durchführung der Planung zwingend erforderlich und ist zeitnah umzusetzen. Eine Verlängerung der Baugenehmigung von 2013 wurde nicht beantragt, somit ist die erteilte Baugenehmigung erloschen. Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht sichergestellt. Art und Menge sind in einem gesonderten Verfahren zu ermitteln und zu beantragen.

Stromversorgung

Für das gesamte Plangebiet ist eine maximale Leistung von 30 kVA durch die Stadtwerke Bad Harzburg GmbH angegeben.

Bad Harzburg, den 28.06.2023

Abrahms
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Stadt Seesen:</u> Belange der Stadt Seesen als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes werden von den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Taternbruch“ der Stadt Bad Harzburg nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeiinspektion Goslar:</u> aufgrund der vorliegenden Daten bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Bad Harzburg:</u> Der vorhandene Stromanschluss des Anschlussobjekts hat eine maximale Leistung von 30 kVA. Eine Versorgung mit Gas und Wasser durch die Stadtwerke Bad Harzburg ist nicht möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung integriert.</p>
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59/2 "Taternbruch" der Stadt Bad Harzburg berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal- Zellerfeld als benachbarte Gemeinde. Meinerseits bestehen keine weitere Hinweise und Anregungen zur Planung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Straßenbauverwaltung Goslar:</u> Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Aufhebung der 1. Änderung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken. Sollte sich jedoch durch den durch die Nutzungserweiterung des Beherbergungsbetriebes zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zum Beherbergungsbetrieb im Taternbruch ergeben, dass der Verkehr im Einmündungsbereich zur B4 nicht mehr reibungslos abgewickelt werden kann und somit also die Verkehrssicherheit beeinträchtigt würde, so wären zu Lasten der Stadt Bad Harzburg unter Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hier nicht um eine Straße der Stadt Bad Harzburg handelt und es eine Baulast (grundbuchlich gesicherte Nutzung der Zufahrt) für die Eigentümer der anliegenden Grundstücke, Hausnr. 6 und 2, sowie eine Schranke im Einfahrtsbereich der Straße Am Taternbruch gibt, ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen. Bei einer Veränderung sind hier gemeinsame Gespräche erforderlich.</p>
<p><u>Harzwasserwerke:</u> der angezeigte Bereich für das Planvorhaben befindet sich im</p>	<p>Der Hinweis ist im Plan und der Begründung mehrfach enthalten.</p>

Trinkwassereinzugsgebiet der Granatelsperre, in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Radau-Beileitung (Grane III d) von der über den Radaustollen als Beileitung über das Nordharzverbundsystem Wasser die Trinkwassertalsperre Granatelsperre übergeleitet wird.
Hinsichtlich des Ressourcenschutzes für die Trinkwasserversorgung haben sich Planung, Errichtung und Betrieb von Bauvorhaben in Trinkwassergewinnungsgebieten am Gewässerschutz zu orientieren.
Die Harzwasserwerke GmbH haben bereits mit Schreiben vom 16.09.2021 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 59 „Taternbruch“, Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. § 2 (2) ihre Stellungnahme abgegeben und verweisen zusätzlich auf unsere Schreiben vom 18.01.2022 und 14.07.2022. Nach Durchsicht der uns am 13.07.2022 per E-Mail übersandten und von Ihnen überarbeiteten Unterlagen haben wir keine weiteren Hinweise. Wir gehen davon aus, dass von dem geplanten Bauvorhaben und dessen Betrieb keine negativen Beeinträchtigungen des Gewässers Radau zu besorgen sind. Im Hinblick auf den **Grundwasser- und Gewässerschutz** sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die an dem Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und entsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.)
- Sofern bei den Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches, inertes Material zum Einsatz kommt, insbesondere bei der Verfüllung von Sondierungsbohrungen.
- Auf der Baustelle sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtheitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten.
- Im Zusammenhang mit Betonarbeiten ist sicherzustellen, dass alkalische Wässer und Abspülungen nicht zum Abfluss in oberirdische Gewässer gelangen.
- Bei zu verwendenden Materialien (Zuschlagstoffe beim Fundamentbau, Verfüllmaterial etc.) ist auf Gewässerverträglichkeit zu achten, und unter allen Umständen zu verhindern, dass Schadstoffeinträge in den Boden sowie das Oberflächen- und Grundwasser gelangen können.
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist unser zuständiger Talsperrenmeister, Herr Stoye, Tel. 05322 1622-100 bzw. unser Betriebsstellenleiter am Betriebshof Clausthal, Herr Hödl, Tel. 05323 9392-12 zu

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Überarbeitung der Unterlagen keine weiteren Hinweise gegeben werden.

Die Planung und Umsetzung ist so angelegt, dass keine Beeinträchtigungen der Radau entstehen.

- Die Hinweise werden an den Investor und Planer weitergegeben, um die beteiligten Firmen und Subunternehmer auf die entsprechende Sorgfalt hinzuweisen.

- auch dieser Hinweis wird weitergegeben.

- Die Hinweise zur Ausführung und zur Baustellenausstattung im Störfall werden ebenfalls an die Verantwortlichen weitergegeben.

- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.

- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.

- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.

<p>benachrichtigen. Für Störfälle außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft Betriebshof Clausthal, Tel. 0151 55007484 zu kontaktieren.</p> <p>- Die Erd- und Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Abschwemmungen in umliegende Gewässer ausgeschlossen sind und eine Beeinträchtigung der Qualität Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.</p> <p>- Um im Havariefall schnelles und fachgerechtes Handeln zu ermöglichen, weisen wir auf die Erstellung eines Notfall- und Alarmplanes vor Beginn der Baumaßnahme hin. Der Notfall- und Alarmplan ist für alle am Bauvorhaben beteiligten Personen jederzeit zugänglich zu positionieren und enthält alle im Notfall benötigten Ansprechpartner mit Adressen und Telefonnummern.</p> <p>- Im Hochwasserfall an der Radau ist das Einlaufen des zu versickernden Wassers aus der Kleinkläranlage direkt in die Radau zu verhindern (Einbau von Absperrventilen etc.).</p> <p>In dem von Ihnen bezeichneten Planbereich (siehe beigefügter Kartenausschnitt) befinden sich keine Transportleitungen oder andere Anlagen der Harzwasserwerke GmbH.</p> <p>Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Wir bitten Sie um Weiterleitung der Auflagen und Hinweise zum Gewässerschutz an die bauausführenden Firmen.</p>	<p>- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.</p> <p>- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.</p> <p>- auch dieser Hinweis wird an die Verantwortlichen weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Weiterleitung an Eigentümer und Bauleiter wird zugesagt.</p>
<p><u>Nationalpark:</u> zu den Unterlagen im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) i.V.m. § 2 (2) Baugesetzbuch (Bebauungsplan Nr. 59/2 „Taternbruch“) nimmt die Nationalparkverwaltung Harz wie folgt Stellung:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wurde die Formulierung von Pkt. 11 gegenüber der Entwurfsfassung von Juni 2022 (dort Pkt. 10) folgendermaßen abgeändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Juni 2022 (gem. Stn. der NLPV Harz vom 17.09.2021): „Bei Bauarbeiten im Plangebiet ist die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Flächen des angrenzenden Nationalparks Harz grundsätzlich auszuschließen. Dies umfasst auch den Zeitraum der Baustelleneinrichtung und Bauausführung.“ ○ Aktuelle Fassung (Februar 2023): „Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass erhebliche Inanspruchnahmen oder erhebliche Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgegenstände des Nationalparks „Harz“ oder des Landschaftsschutzgebiets „Harz“ ausgeschlossen werden.“ <p>Die Nationalparkverwaltung Harz weist darauf hin, dass gemäß § 7 des Gesetzes über den Nationalpark „Harz (Niedersachsen)“ in der derzeit gültigen Fassung im Nationalpark alle Handlungen, unabhängig von deren Erheblichkeit, verboten sind, die den Nationalpark oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen oder verändern. Insofern stellen auch „unerhebliche“ Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgegenstände des</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird als Berichtigung überarbeitet und in den Ursprungszustand zurück versetzt.</p>

	<p>Nationalparks Harz Verstöße gegen die einschlägige Nationalparkgesetzgebung dar, sofern hierfür kein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt und von der NLPV Harz genehmigt wurde. Es wird somit empfohlen, die ursprüngliche Formulierung wieder aufzugreifen oder die aktuelle Formulierung entsprechend anzupassen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise Da keine Baumaßnahmen geplant sind, werden die Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Kartenserver sind keine zu berücksichtigenden Angaben für das Plangebiet enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Folgende Hinweise werden aus unserer Sicht gegeben: Altbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenriss Altbergbau</i> Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischen Bergbau.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über mögliche vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>
	<p>Landkreis Goslar: Als Ergebnis aus der gemeinsamen Besprechung vom 24.11.2022 wurde aus rechtlichen Gründen die Verfahrensart geändert und die 2. Änderung nach</p>

Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und Studie zur artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes im Normalverfahren weitergeführt. Gleichzeitig wird die rechtlich umstrittene 1. Änderung des B-Planes Taternbruch aufgehoben um Rechtsklarheit zu schaffen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs.2 im Normalverfahren mit o.a. Unterlagen nehme ich zu den von mir zu vertretenden Belangen zur 2. Änderung wie folgt Stellung:

Naturschutz:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird die Neuauslegung der Planunterlagen im 2. Änderungsverfahren mit der Umstellung auf ein Normalverfahren begrüßt. Aufgrund der Ausführungen in Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der FFH-VP-Vorprüfung werden aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin Bedenken gegen die Planung geäußert. Ich weise darauf hin, dass die Einschätzungen aus den Unterlagen zum Schutz des Wanderfalken (artenschutzrechtliche Prüfung) nicht bedeuten, dass keinesfalls Verbotstatbestände gem. §§44 ff. BNatSchG eintreten könnten. Die umfangreichen Anregungen und Vorschläge zum Schutz des Falken aus behördlicher Sicht aus den knapp zwei Jahre dauernden Abstimmungen (zuletzt mit Schreiben vom 16.12.2022) wurden nur teilweise in die Unterlagen eingearbeitet. Sollten bei Umsetzung der durch die textlichen Festsetzungen zulässigen Nutzungen im Betrieb Verbotstatbestände, wie z.B. erhebliche Störung von wildlebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) auftreten, trägt der Nutzer der Örtlichkeit die Verantwortung.

Angeregte Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, die die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten dieser Verbotstatbestände senken können, wie z.B. die Beschränkung der Veranstaltungen auf den Innenbereich zu bestimmten Zeiten, wurde nicht gefolgt.

Die Überprüfung der Einhaltung der Lärm- und Lichtemissionen gemäß den Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen und damit der gemeindlichen Satzung sollte auch im Sinne des Betreibers so gewissenhaft wie möglich geschehen. Meine untere Naturschutzbehörde plant regelmäßige Kontrollen des Wanderfalkenbrutplatzes in Zusammenarbeit mit den ehrenamtlichen Wanderfalkenexperten des NLWKN und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Gewässerschutz:

Erschließung:
Erneut weise ich darauf hin, dass zum Satzungsbeschluss eine gesicherte Erschließungslage des Grundstücks im Wasserschutzgebiet vorausgesetzt werden muss.

Naturschutz:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zu den im Weiteren gemachten Erläuterungen wird Stellung genommen.
Aus den geführten Abstimmungen wurden die wichtigsten Verhinderungsmöglichkeiten bezüglich der Störung des Wanderfalken in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Nutzer wissen um die Problematik und gehen verantwortungsvoll mit diesem Wissen um. Sie haben dieses Grundstück für die Umsetzung Ihres Vorhabens ausgesucht, da es ihren Ansprüchen bzgl. der Umgebung entspricht. Sie werden dem Erhalt der vorhandenen Situation hohe Aufmerksamkeit widmen um die vorhandenen Bedingungen zu erhalten. Aus diesem Grund werden keine weiteren textlichen Festsetzungen bezüglich des Schutzes des Wanderfalken aufgenommen.

Alle weiteren aufgeführten Verbotstatbestände beziehen sich nicht nur auf den Wanderfalken und sind bereits in der FFH- und NP, sowie der Landschaftsschutzgebietsverordnung enthalten, so dass sie nicht noch einmal auf dem Bebauungsplan manifestiert werden müssen.

Die Gemeinde wird die textlichen Festsetzungen im Rahmen Ihrer Zuständigkeit gewissenhaft prüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewässerschutz:

Erschließung:
Die Erschließung kann nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses sein. In einem Bebauungsplan werden Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungen aufgezeigt. Die konkrete Ver- und Entsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Da es sich hier um eine Änderung

Die Voraussetzungen liegen derzeit noch nicht eindeutig vor. Dies gilt insbesondere für die dezentral geplante Wasserversorgung (Brunnen) und Abwasserbeseitigung, für die entsprechend dimensionierte Anlagen im Wasserschutzgebiet noch zu errichten und zu betreiben sind. Diese bedürfen noch meiner wasserrechtlichen Zulassung. Entsprechende Prüfungen sind in meiner unteren Wasserbehörde nach Antragstellungen angelaufen. Ob sie tatsächlich Veranstaltungen mit einer Zahl von max. 50 Personen ermöglichen, die Bebauungsplan zulässig sein sollen, ist erschließungstechnisch folglich noch nicht abschließend bestätigt. Eine Verlagerung der gesicherten Erschließung bezüglich der Trinkwasserversorgung auf die Baugenehmigungsebene, wie auf Seite 20 der Abwägungstabelle vorgeschlagen wird, ist rechtlich nicht zulässig.

Aus diesem Grund ist der Klammerzusatz der textlichen Festsetzung Nr. 3 „(auf Grund der vorh. Kläranlage, d.h. die Personenzahl kann angepasst werden)“ zu streichen. Mit wasserrechtlicher Genehmigung der Trinkwasserversorgung und der Kleinkläranlage ist die Erschließung für einen bestimmten Rahmen gesichert. Auf dieser Grundlage ist die textliche Festsetzung Nr. 3 eindeutig und für jeden verständlich zu fassen (siehe Planungsrecht).

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Die Festsetzung für die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist aus wasserrechtlicher Sicht zu überarbeiten, da natürliche Materialgemische, wie z. B. eine wassergebundene oder hydraulisch mineralische Decke, einen Abflussbeiwert von mind. 0,7 und damit einen höheren Befestigungsgrad haben. Damit ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird, schlage ich daher folgende Formulierung vor:

„Die Befestigung von Fahr- und Stellflächen ist baulich so auszuführen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird. Die Ausführungsart kann mit Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung, mit Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen oder mit Pflasterung mit offenen/breiten Fugen mit Oberbodenauffüllungen erfolgen. Fahr- und Stellflächen sind so auszuführen, dass keine Versickerung der Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann. Dies hat über kleine Versickerungsmulden oder -rinnen in den filternden Untergrund zu erfolgen.“

Da meine Stellungnahme vom 01.08.2022 laut Abwägung zwar zur Kenntnis genommen wurde, jedoch in den textlichen Festsetzungen nicht umgesetzt wurde, bitte ich erneut um Beachtung der nachfolgend aufgeführten Regelungen:
Fahr- und Stellflächen sind baulich so herzustellen (DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020, DWA-M 153

des Bebauungsplanes handelt, in welchem eine Nutzung als Sondergebiet mit Übernachtung und Frühstück bereits zulässig ist; ist die Forderung nicht gerechtfertigt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde schon vor geraumer Zeit beantragt und ist damit außerhalb dieses Verfahrens zu bearbeiten. Um hier eine Sicherheit zu schaffen, wurde die textliche Festsetzung auf die Größe der Abwasseranlage angepasst.

Da es sich hier NICHT um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und auch NUR um eine Änderung handelt, der Urplan also schon als Satzung vorhanden ist, kann die Erschließung nicht mehr Bestandteil des Satzungsbeschlusses sein. Die Abwägung aus dem vorherigen Verfahren behält ihre Gültigkeit.

Der Klammerzusatz bleibt erhalten, da sich auf Grund dessen auch die Personenzahl verringern lässt.

Mit dem Zusatz ist die Festsetzung bezüglich der wasserrechtlichen Genehmigung flexibel und wird beibehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Die textliche Festsetzung wird folgender Maßen angepasst: „Für die Befestigung von Wegen und Stellplätzen sind nur an die vorherrschenden geologischen Verhältnisse im Umfeld des Plangebietes angepasste fremdstofffreie, natürliche Materialgemische zu verwenden. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten. Die Ausführungsart ist entsprechend auszuwählen. Fahrwege und Stellplätze sind so auszuführen, dass Oberflächenwässer nicht unbehandelt, sondern über kleine Versickerungsmulden oder -rinnen in den filternden Untergrund entwässern.“
Die Ausführungsarten sind in den technischen Vorschriften genau erläutert und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Eine zusätzliche Erklärung in der textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die Ausführungen sind in der Begründung enthalten.

Die Begründung wird hierzu überprüft und ggfs. vervollständigt.

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“), dass keine Versickerung der Oberflächenwässer unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann. Nach den Regeln der Technik können die Oberflächenwässer von Fahr- und Stellflächen breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm stark) in angrenzende Grünbereichen zur Versickerung gebracht werden oder gezielt über Versickerungsmulden, Fahr- und Stellflächen mit einem Abflussbeiwert von 0,5 können z. B. mit Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung, mit Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen oder mit Pflasterung mit offenen/breiten Fugen mit Oberbodenauffüllungen ausgeführt werden. Fahr- und Stellflächen können über gezielte Versickerungseinrichtungen über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser wird grundsätzlich begrüßt, wenn die Voraussetzungen hierfür auf dem Grundstück gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Bodenverhältnisse, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist folgendes technisches Regelwerk zu beachten, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreibt:

„DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Entwurf zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ November 2020“.

Ich weise darauf hin, dass Versickerungsmulden/-rinnen eben sein müssen, um eine entsprechende Versickerung zu ermöglichen. Im Bereich der steilen Auffahrt ist dies zu bedenken.

In der Begründung auf Seite 5 „Übersichtsplan der Parkplätze im Geltungsbereich“ sind südlich der Gebäuden 4 Stellplätze direkt am vorgesehene Trinkwasserbrunnen dargestellt. Mit Blick auf die von diesen ausgehenden Verunreinigungsgefahren sind diese Standorte kritisch zu hinterfragen bzw. ohne gegenteiligen Nachweis der Unbedenklichkeit nicht geeignet.

In der Begründung auf Seite 5 „Bereitstellung ausreichender Parkraum auf und in der Nähe des Grundstücks“ wird aufgeführt, dass für die möglichen Veranstaltungen ebenfalls ausreichend Parkraum auf und in der Nähe des Grundstücks bereitstehen werde. Die Nutzung der erforderlichen Flächen soll mittels Baulast oder privatrechtlichem Vertrag geregelt werden. Ich weise darauf hin, dass die Neuerstellung oder Änderung von Parkplätzen auf oder in der Nähe des Grundstücks im festgesetzten Wasserschutzgebiet liegt. Die anforderungsgerechte Herrichtung ist im Rahmen einer wasserrechtlichen

Der Hinweis zur Versickerung wird in die Begründung aufgenommen. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Sammlung des RW zur Bewässerung des Grundstücks vorgeschrieben. Das zusätzlich anfallende RW kann entsprechend den Hinweisen versickert werden.

Die Hinweise zur Versickerung werden in die Begründung aufgenommen.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Unbedenklichkeit wird erbracht und die Plätze bis zur Vorlage des Nachweises an dieser Stelle in der Örtlichkeit nicht ausgewiesen.

Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt. Die privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Zufahrt und der damit zusammenhängenden Flächen ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Weiterhin ist in der Nähe auch der öffentliche Großparkplatz, der mit guter Organisation als Parkplatz dienen wird.

Planungsrecht:

Die textliche Festsetzung bleibt in ihrer Form, mit dem Klammerzusatz, erhalten. Da sich die festgesetzte Personenanzahl von 50 Personen auf die Abwasserwirkung der zu genehmigenden Kläranlage bezieht. Wird hier im Rahmend der wasserrechtlichen Genehmigung eine größere oder auch

Antragstellung nach § 52 WHG nachzuweisen.

Planungsrecht:

Die textliche Festsetzung Nr.3 ist zu konkretisieren bzw. klarzustellen. Ein Zusammenhang zwischen der Größe/Fassungsvermögen einer entsprechenden Kläranlage und der dann anzupassenden Anzahl von an Veranstaltungen teilnehmenden Gästen, wie der B-Plan es in der Festsetzung Nr.3 ermöglicht, ist planungsrechtlich unzulässig. Bei einer gerichtlichen Überprüfung könnte dies zur Folge haben, dass die gesamte textliche Festsetzung Nr. 3 für rechtswidrig erklärt wird und somit gar keine Sonderveranstaltungen erlaubt wären.
Auch andere Festsetzungen im Sinne des Natur- und Artenschutz, Immissionsschutz und Gewässerschutz etc., die sich vor allem mit Beeinträchtigungen von Nutzungen außerhalb der Gebäude befassen, werden mit dem Zusatz in Klammern der Festsetzung Nr. 3 unterwandert. Die Sondernutzung mit 18 Einzelveranstaltungen und max. 50 Teilnehmern sollte ohne eine mögliche Anpassung (Satz in der Klammer) festgesetzt werden.
Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich auf die abgegebene Stellungnahme vom 01.08.2022 hinsichtlich Erschließung/ Einstellplätze. Die diesbezügliche Abwägung auf Seite 17 ist nicht nachvollziehbar und fehlerhaft.
Meine Stellungnahme halte ich inhaltlich aufrecht.

kleinere Personenzahl zugelassen, soll dies auch für die textliche Festsetzung als Bedingung dienen. Die gerichtliche Überprüfung der Planung wird in Kauf genommen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche und auch immissionsrechtlichen Rahmen geben dies jedoch her. Eine Änderung der textlichen Festsetzung erfolgt nicht.

Neuer Abwägungsvorschlag:

Da die erste Änderung mit der hier vorliegenden 2. Änderung aufgehoben wird, wird ein neuer Abwägungsvorschlag eingebracht. Die touristische Situation ändert sich hinsichtlich Fahrzeugbewegungen nicht wesentlich, da durch die mit einer Schranke vor Befahrung gesicherten Straße nicht für Unberechtigte zugänglich ist.

<p>Es wird, wie auch mit Schreiben vom 16.12.2022, erneut angeregt, die Stellplätze in die Planzeichnung zu übernehmen und die Erschließungssituation mit den Harzwasserwerken als Eigentümer der Erschließungsstraße zu regeln sowie entsprechende Aussagen in die Begründung aufzunehmen, um Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden. Nicht nachvollziehbar ist, dass laut der nun vorgelegten Begründung für die Sonderveranstaltungen Stellflächen außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stehen sollen. Dies sollte nach den bisherigen Abstimmungen vermieden werden, um den notwendigen Verkehr der Harzwasserwerke, Forst sowie den Busverkehr nicht zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Baulast wird zur Kenntnis genommen und an den Investor weiter gegeben.</p> <p>Die Stellplätze sind in die Begründung dargestellt und werden nicht in die Planung aufgenommen. Die Abwägung behält ihre Gültigkeit. Die Harzwasserwerke haben in Ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planung geäußert, so dass hier kein weiterer Regelungsbedarf gesehen wird. Die außerhalb des Plangebietes genannten Stellflächen beziehen sich auf den Großsparkplatz.</p>
--	--

Bedenken und Anregungen

Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.