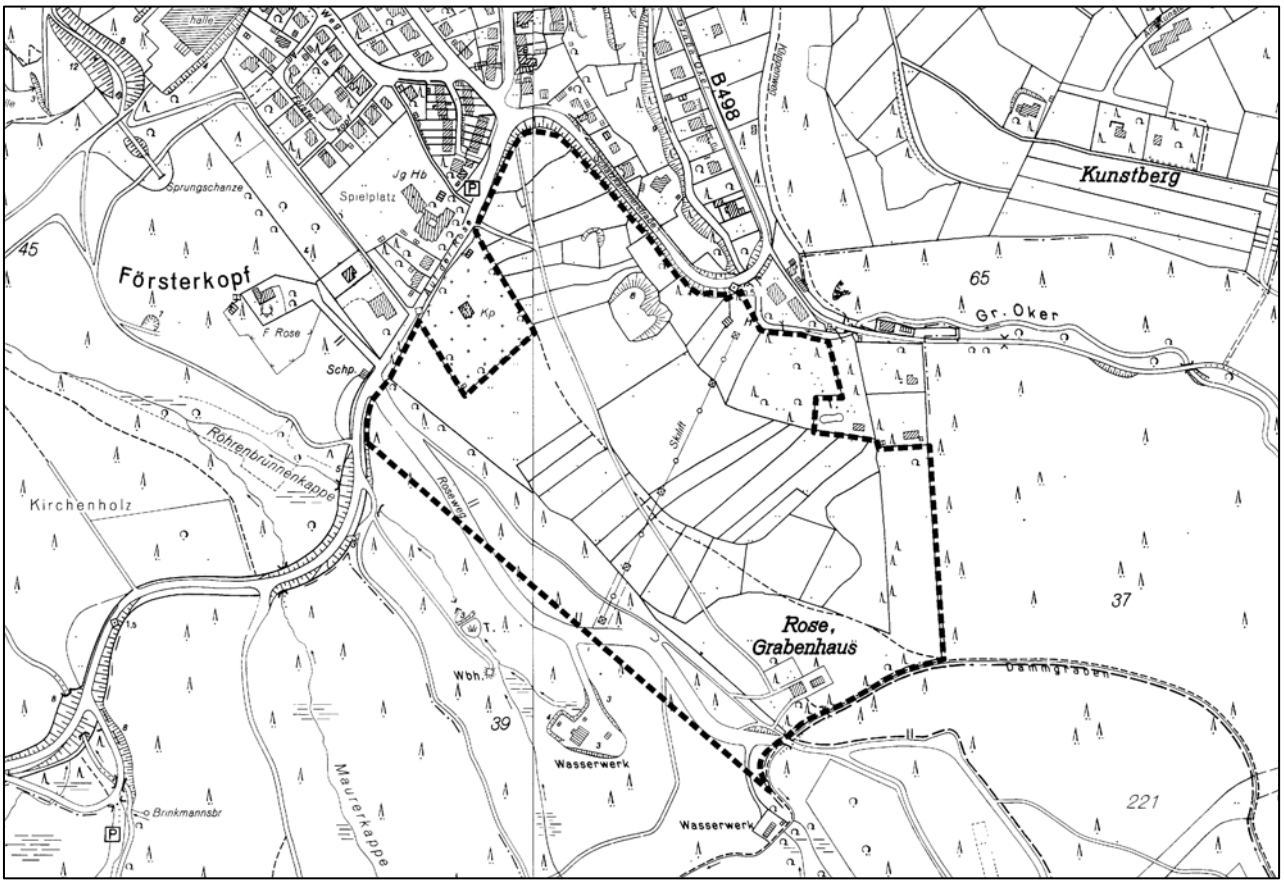
BERGSTADT ALTENAU

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen „Auf der Rose“ “

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 ohne Maßstab (Kartengrundlage DGK5 LGLN)



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: Juni 2014

Entwurf für die Frühzeitige Beteiligung

Inhaltsangabe

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele
- 1.1 Angaben zur Gemeinde
- 1.2 Anlass der Planung
- 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
- 1.4 Ziele der Planung

2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich
- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Beschreibung des Gebiets

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4. Übergeordnete Planungsvorgaben
- 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
- 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
- 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
- 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft
- 4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- 4.6 Waldrecht

5. Planung
- 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
- 5.2 Eigentumsstruktur
- 5.3 Geländeverhältnisse
- 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
- 5.5 Verkehrliche Erschließung
- 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets
- 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
- 5.8 Städtebauliches Konzept

6. Festsetzungen des Bebauungsplans
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
- 6.4 Gemeinbedarf
- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
- 6.6 Verkehrsflächen
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 6.9 Grünflächen
- 6.10 Wasserflächen
- 6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald
- 6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
- 6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.14 Denkmalschutz
- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
- 6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
- 6.19 Nachrichtliche Übernahmen
- 6.20 Fläche für Aufschüttung

7. Durchführung der Planung und Kosten

8. Ablauf des Verfahrens

9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 15.561 Einwohner [1]. Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Altenau** ist die zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden. Sie hat 1.630 Einwohner [1] (Ende 2002 noch 2.076).

2015 werden die vier Mitgliedsgemeinden eine Einheitsgemeinde unter dem Namen „Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“ bilden; derzeit läuft das entsprechende Gesetzgebungsverfahren des Landes Niedersachsen.

[1] Angabe des Nds. Landesamtss für Statistik vom 30.9.2013 nach dem Zensus 2011

1.2 Anlass der Planung

Der neue Bebauungsplan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen „Auf der Rose“ “ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Modernisierung der bestehenden touristischen Infrastruktur auf der Ski-und Freizeitwiese Rose sowie für Neubauten und deren Betrieb bilden.

Bereits am 15. Juni 1983 hatte der Rat der Bergstadt Altenau beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 15 „Auf der Rose“ einzuleiten (Vorlage 3/20/83). Ziel war seinerzeit die Festsetzung von Freizeit-, Spiel- und Sportflächen. Im weiteren Aufstellungsverfahren konkretisierte sich auch der Bedarf für Pkw- und Bus-Parkplätze sowie für die Modernisierung der Anlagen und Gebäude (z.B. Toiletten) für den Lift- und Pistenbetrieb. Das Aufstellungsverfahren konnte jedoch aufgrund erheblicher Bedenken des Landkreises Goslar insbesondere hinsichtlich der betroffenen Naturschutzbelange nicht abgeschlossen werden. Daher beschloss der Rat am 8. November 1993, das Verfahren ruhen zu lassen und den Aufstellungsbeschluss von 1983 bis auf weiteres nicht auszuführen (Vorlage 3/47/93).

Mit der Neufassung der Landkreis-Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) haben sich die naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass der Bereich der „Rose“ nun in einer „T-Zone“ – d. h. der Zone für touristische Einrichtungen – liegt. Von daher besteht Hoffnung, dass der Bebauungsplan nun aufgestellt werden könnte – auch wenn unabhängig von der günstiger gestalteten Zonierung im Landschaftsschutzgebiet die vorhandenen Bergwiesen ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind und zudem als Lebensraumtyp dem EU-Recht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 für das 18,4 ha große Außenbereichsgelände ist im mehrstufigen Normalverfahren aufzustellen.

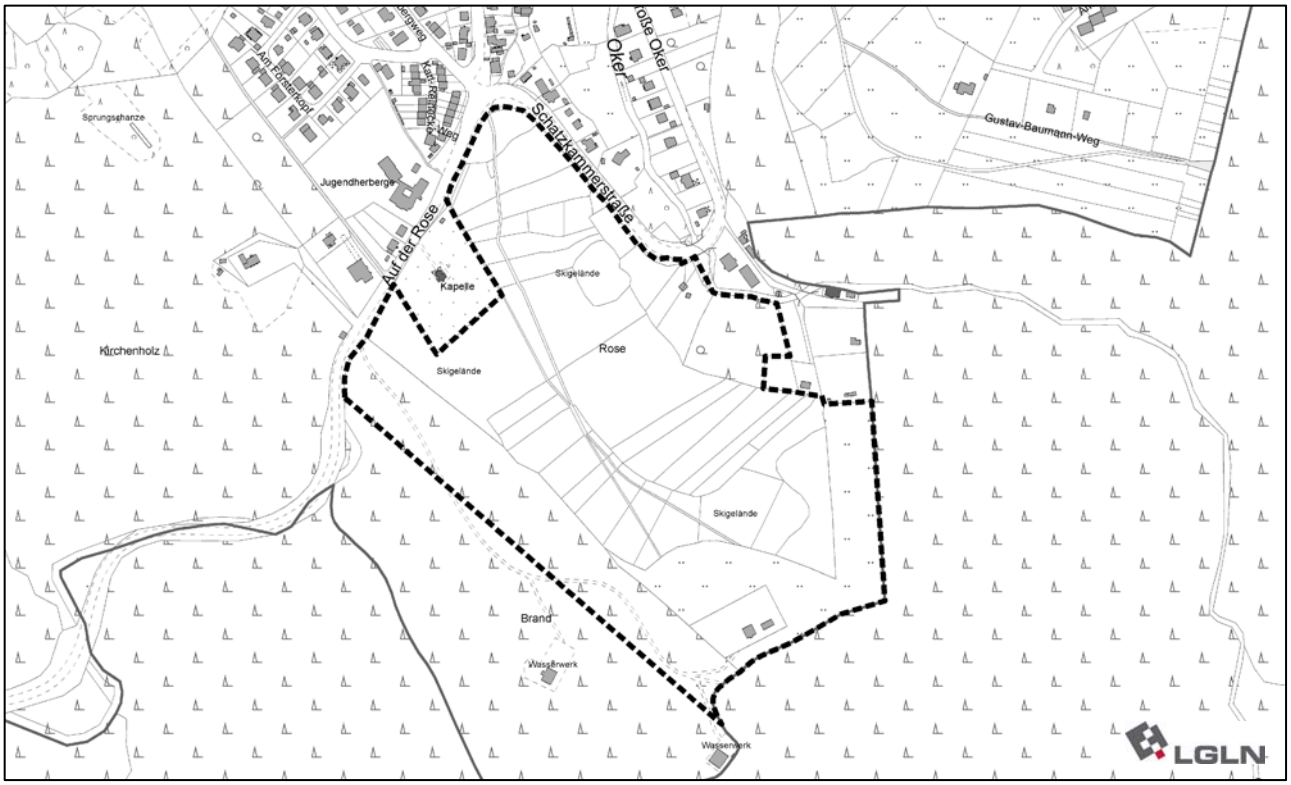
Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss von 1983 ist heute nicht mehr verwendbar, da nach Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) die zugehörigen Überleitungsfristen verstrichen sind.

Daher hat der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau am 3. März 2014 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ gefasst (Vorlage 3 / 2 / 2014).

1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Aufstellungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 3. März 2014 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ (Vorlage 3 / 2 / 2014)
- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom _____ bis _____ 2014.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Das Scoping gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom _____ bis _____ 2014.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am _____ den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage _____).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte _____ bis _____ durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben _____ und Stellungnahme-Frist bis _____ durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am _____ 2014 hat der Rat der Bergstadt Altenau für den B-Plan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage _____).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am _____ ist der B-Plan Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (AK5) ohne Maßstab zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15



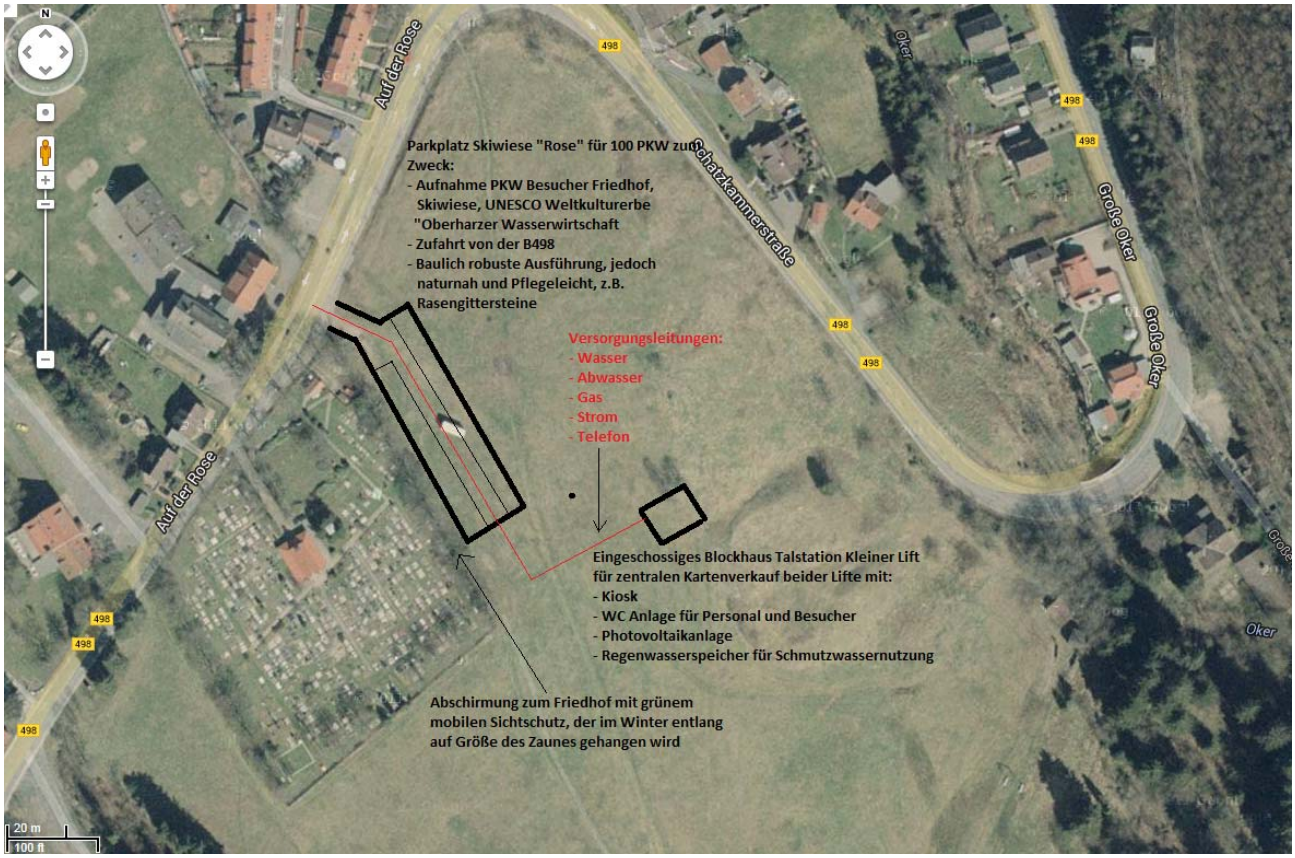


Abb. 3: Skizze / Plan zu Anlegung Parkplatz und Baufenster

1.4 Ziele der Planung

1. Aktueller Sachstand

1.1 Ski-Lifte

Die beiden vorhandenen Skilifte, der große und der kleine Lift, sind Eigentum von Herrn Dr. Eugen Dick, Bonn. Die Skilifte wurde Anfang der siebziger Jahre gebaut. Der große Lift ist dauerhaft errichtet. Der kleine Lift wird im Herbst auf- und im Frühling abgebaut. Herr Dr. Dick verpachtet die Lifte. Nachdem Herr Dr. Dick keinen privaten Pächter mehr gefunden hat, liegt die Pacht beider Lifte seit 2008 bei der KBG, um das Wintersportangebot „Ab-fahrtslauf“ im Ortsteil Altenau aufrecht zu erhalten. Herr Dr. Dick ist nunmehr über 80 Jahre alt. Er fragte bereits bei der KBG nach einem Kauf beider Lifte an. Es steht zu erwarten, dass Herr Dr. Dick keinen anderen Käufer finden wird. Zum einen sind die Verdienstmöglichkeiten aus dem Liftbetrieb wetterabhängig. Die KBG hat die Erfahrung gemacht, daß im Schnitt die Betriebskosten gedeckt werden. Zum anderen ist das infrastrukturelle Umfeld nicht mehr zeitgemäß. Es mangelt an Parkplätzen, an einer WC-Anlage und an einer gastronomischen Versorgung.

Der kleine Lift ist ein Pony-Lift. An der Talstation wird das notwendige Kassenhäuschen zusammen mit dem Lift im Herbst auf- und im Winter abgebaut. Dabei handelt es sich um aufwendige Arbeit. Zum Betrieb des kleinen Liftes wird eine Arbeitskraft benötigt, die im Kassenhäuschen zum Verkauf der Liftkarten und gleichzeitiger Aufsicht eingesetzt ist.

Der große Lift ist ein Schlepplift. Das Seil ist ganzjährig aufgespannt. Im Herbst wird dieser Lift mit den notwendigen Bügeln ausgerüstet. In der Talstation befindet sich ein ganzjähriges Kassenhäuschen mit Lagerräumen. Zum Betrieb des großen Liftes werden zwei Arbeitskräfte benötigt. Eine Arbeitskraft ist im Kassenhäuschen zum Verkauf der Liftkarten eingesetzt. Die andere Arbeitskraft gibt die Bügel heran.

Der Betrieb der Skilifte rechnet sich von den Gästezahlen erst ab Weihnachten und dauert bis Mitte März. Erfahrungsgemäß sind die Weihnachts- und Halbjahreszeugnisferien die umsatzstärksten Zeiten. Im Februar kommen die Wochenenden hinzu.

1.2 Parkplätze

Seit Beginn der Inbetriebnahme der Skilifte besteht ein Parkplatzproblem. Der Einstieg für Nutzer der Wintersportmöglichkeiten auf der Rose, hier Abfahrtski und Rodeln, befindet sich östlich neben dem Friedhof gegenüber dem Skiverleih und Gastronomie „Schneewittchen“. Die Nutzer müssen dazu die B 498 überqueren. Die einzigen öffentlichen Parkmöglichkeiten bestehen entlang des forsteigenen Roseweges. Dieser befindet sich jedoch westlich des Friedhofes. Die Räumung des Roseweges erfolgt über die Forst. Der Roseweg wird von der Ski- und Freizeitwiese durch einen Waldstreifen abgetrennt. Nutzer des Parkplatzes müssen mit ihrer Skiausrüstung in der Hand den Waldstreifen umlaufen. Hinzukommt, dass zwischen der Einmündung des Roseweges an der B 498 bis zum Hotel und Café „Altes Forsthaus“ kein Fußweg vorhanden ist. Die Nutzer müssen die B 498 überqueren und auf der Fahrbahn der B 498 laufen. Ein ausreichender Fußweg ist erst ab dem Hotel und Café „Altes Forsthaus“ vorhanden. Auf Höhe des östlichen Einstieges ist wiederum die B 498 zu überqueren. Die Ein- und Ausfahrt des Roseweges zur B 498 ist von Dammhaus kommend schwer einzusehen. In der Vergangenheit gab es mehrfach Diskussionen, die Verkehrssituation an dieser Stelle zu entschärfen. Die Parkproblematik trifft auch auf die Nutzer des Friedhofes zu. Der Roseweg wird durch die Nutzer des Friedhofes und der Ski- und Freizeitwiese Rose wegen seiner Lage und Erreichbarkeit nicht angenommen. Die PKW werden zum einen entlang der B 498 auf der Straße „Auf der Rose“ vom Friedhof bis zur Einmündung der Zufahrt zum Glockenberg geparkt. Zum anderen findet ein Ausweichparken am Einstieg zur Rose östlich des Friedhofes statt, soweit dieses mit Blick auf trockenen Untergrund als möglich betrachtet wird.

1.3 WC-Anlage

Seit Beginn der Inbetriebnahme der Skilifte besteht ein WC-Problem. Die Liftanlagen bieten keine WCs. Ein öffentliches WC ist nicht vorhanden. Wintersportler, die ein Bedürfnis haben, versuchen dieses in der Gastronomie „Schneewittchen“, im Hotel und Café „Altes Forsthaus“ oder im Hotel „Zum Bären“ zu befriedigen, sofern sie nicht den Wald nutzen können oder wollen. Dazu müssen die Wintersportler wiederum die B 498 überqueren. Es kommt regel-mäßig mit den Betreibern der Gastronomie „Schneewittchen“, des Hotel und Café „Altes Forsthaus“ und des Hotel „Zum Bären“ zu Diskussionen, wenn Wintersportler ohne Konsum oder Zahlung eines WC-Entgeltes die privaten WCs der Betreiber nutzen. Das Gesundheitsamt des Landkreises Goslar hatte dazu in der Vergangenheit schon Stellung genommen.

1.4 Gastronomische Versorgung

Das Bedürfnis von Wintersportlern, hier Rodler und Abfahrskifahrer, nach eine gastronomischen Verpflegung kann seit Inbetriebnahme der Skilifte nicht bedürfnisgerecht befriedigt werden. An den räumlich sehr eng beieinander liegenden Bergstationen beider Lifte stellt ein privater Betreiber im Winter einen mobilen umgerüsteten Bauwagen als Imbisswagen behelfsmäßig auf und veräußert dort Getränke und Snacks. Die Versorgung mit Energie erfolgt mittels eines Stromgenerators. Eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung besteht nicht. Ebenso verfügt der Betreiber nicht über ein eigenes WC. Das Nutzen der gegenüber der B 498 befindlichen gastronomischen Möglichkeiten „Schneewittchen“ und „Altes Forsthaus“ ist mit einem räumlichen Verlassen der Ski-Wiese und Überqueren der B 498 verbunden und entspricht nicht den Wünschen der Wintersportler.

2. Zurückliegende Veränderungsversuche

1983 hatte die Bergstadt Altenau den Wunsch von Herrn Dr. Dick aufgenommen, die Freizeitmöglichkeiten auf der Rose weiter zu entwickeln. Es sollte ein weiterer Schlepplift, zwei weitere Ponylifte, ein mobiler Rodellift, eine Kunststoffpiste, eine Sommerrodelbahn und eine Schutzhütte mit Skischule errichtet werden. Daneben war die Anlegung eines Parkplatz-es östlich neben des Friedhofes für 118 PKW und 3 Busse angedacht. Mit Drucksache 3/20/83 fasste der Rat der Bergstadt Altenau am 15.06.83 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freizeit-, Spiel- und Sportflächen Auf der Rose“. Das Vorhaben wurde nie zu Ende geführt. Zahlreiche Einwände von Trägern privater und öffentlicher Belange führten dazu, dass keine einzige Erweiterung umgesetzt werden konnte. Dennoch weigerte sich der Rat in seiner Sitzung am 08.12.93, den am 15.08.83 gefassten Aufstellungsbeschluss aufzuheben. Er hielt mit Vorlage 3/47/93 die Verwaltung an, bis auf weiteres den bestehenden Aufstellungsbeschluss nicht auszuführen.

3. Landschaftsschutzgebiet

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Harz (Landkreis Goslar) vom 07.12.10 wurden in § 1 III drei Zonen festgelegt: 1. Schutzzone T (Tourismus), 2. Schutzzone H (Hauptgebiet), 3. Schutzzone N (Natura 2000). Die Flächen der Schutzzone T (Tourismus) wurden gemäß § 1 IV als Gebiete für die „intensivere touristische Nutzung“ ausgewiesen.

Besonderer Schutzzweck in der Schutzzone T ist die Förderung und die Konzentration naturverträglicher, an das Landschaftsbild angepasster touristischer Nutzungen und Maßnahmen, um die Zonen H und N von solchen Nutzungen möglichst freizuhalten. Aus dieser Formulierung des Schutzzwecks gemäß § 4 II der Verordnung und aus der Namensgebung „Tourismuszone“ wird deutlich, daß der Schutzzweck in der T-Zone im Vergleich zu den beiden anderen Zonen mehr der Erholung und der Konzentration touristischer Angebote dient und weniger der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Landschaftsschutzgebiete können gemäß § 26 I Nr. 3 BNatSchG auch wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung ausgewiesen werden. Der Begriff der Erholung ist in § 7 I Nr. 3 BNatSchG definiert und umfasst auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur. Erholung und sportliche Betätigung sind jedenfalls dann natur- und landschaftsverträglich, wenn diese Betätigungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen und wenn sie darüber hinaus der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und den Grundsätzen nicht zuwiderlaufen. Ein „Basisschutz“ in der T-Zone muss in jedem Fall bestehen bleiben, so dass konkrete Planungen sich an dem jeweiligen Naturraum und den Entwicklungs-zielen dieser Bereiche zu orientieren haben.

Verweis auf „Leitfaden über die naturschutzfachliche und rechtliche Auslegung der T-Zonen Regelung in der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Harz (Landkreis Goslar)“ im Gebiet „Bocksberg“ in Goslar-Hahnenklee. www.landkreis-goslar.de/media/custom/94_1199_1.PDF?1375860126

Die Flächen der Rose befinden sich seit 2010 in einer T-Zone.

Durch die Zuweisung der Flächen auf der Rose in die T-Zone des LSG wurden die Möglichkeiten zur Weitentwicklung einer touristischen Nutzung gegenüber der Vergangenheit positiv verändert. Die in der Vergangenheit durch Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Grün-de, die u.a. dazu geführt haben, dass keine einzige Veränderung umgesetzt wurde, sind in dieser Form nicht mehr haltbar.

4. Zielrichtung

Das Ziel ist eine Verbesserung des touristischen Angebotes der Ski- und Freizeitwiese auf der Rose.

Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ist bauplanerisch die Grundlage für eine solche Verbesserung herzustellen.

5. Zielvorgaben

5.1 Herstellung eines Parkplatzes

Am östlichen Einstieg entlang der Abgrenzung zum Friedhof ist ein Parkplatz für 100 PKW anzulegen Die Einfahrt erfolgt von der B 498 aus. Die bauliche Ausführung soll sich der Landschaft und dem Schutzweck der T-Zone möglichst anpassen. D.h., bauliche Ausführung robust, jedoch naturnah und pflegeleicht, z.B. durch Rasengittersteine. Es ist zu beachten, dass der Parkraum über ausreichend Fläche verfügt, die ein problemloses Befahren bei Schneelage sicherstellt. Der Baubetriebshof (BBH) befreit den Parkplatz von Schnee, indem er auf den Parkplatz einfährt und den Schnee nach rechts zum Friedhof und nach links auf freie Wiesenfläche wegschiebt.

5.2 Einrichtung eines Baufensters

Auf der Fläche der Talstation des kleinen Liftes ist ein Baufenster einzurichten. Dort soll die Möglichkeit der Errichtung eines eingeschossigen Blockhauses eröffnet werden, Gebäude-fläche bis zu 200 m². Das Blockhaus soll das bisherige temporäre Kassenhäuschen ersetzen. Im Blockhaus soll der zentrale Kartenverkauf für die beiden Lifte ermöglicht werden. Damit wird der Verkauf von Liftkarten am großen Skilift eingespart. Das Blockhaus soll zudem WC-Anlagen für die Nutzer der Skilifte bieten. Ferner bietet das Blockhaus einen Kiosk-Betrieb und Platz für eine Skischule. Das Aufstellen von Stehtischen und Bierzeltgarnituren wird vor dem Haus ermöglicht. Das Blockhaus erhält auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage. Im Erd-reich ist ein Regenwasserbehälter einzubauen, der Wasser für die Spülung der WC speichert. Vom östlichen Einstieg sind von der B 498 her Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen: Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon.

5.3 Ausschilderung, Werbeelemente und Beleuchtung

Gegenüber dem östlichen Einstieg wird auf den Parkplatz, die Lifte, das Wandern sowie auf das UNESCO-Weltkulturerbe „Oberharzer Wasserwirtschaft“ Dammgraben mit einer Ausschilderung gem. StVO aufmerksam gemacht. Direkt am östlichen Einstieg sind großzügig beleuchtete Hinweis- und Werbeelemente zulässig. Die Werbemöglichkeiten im Baufenster sowie an der Talstation des großen Lifts orientieren sich an den Möglichkeiten aus dem B-Plan „Torfhaus“. Entlang der östlichen Abgrenzung zum Friedhof, also entlang des Zaunes, werden Leuchten aufgestellt, die der Straßenbeleuchtung der B 498 entsprechen.

7. Weiteres

- Der B-Plan soll die Möglichkeit enthalten, dass ein Rodellift angelegt werden kann.
- Eine Schutzzone um den Friedhof ist unnötig. Bereits jetzt wird am östlichen Einstieg geparkt. Störungen für die Nutzer des Friedhofes gehen davon nicht aus. Sollten widererwartend dennoch Störungen entstehen und bekannt werden, kann im Rahmen des Winterbetriebes eines mobiler grünen Sichtschutzes Abhilfe geschaffen werden.
- Eine Erweiterungsfläche für den Friedhof ist unnötig. Bedingt durch den demographischen Wandel und zunehmender Urnenbestattungen sind bereits schon jetzt viele Grabstellen ungenutzt.

2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 18,4 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Altenau auf einem Hang an der der B 498.

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet wird seit mehreren Jahren in Teilen baulich genutzt. Es ist nur geringfügig bebaut.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe vorstehende Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Aufgabe unter 1.2 („Anlass der Planung“) und 1.4 („Ziele der Planung“).

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Ein Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung. Als Ortsrecht steht sie in der Systematik der Rechtsquellen unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes der Samtgemeinde Oberharz, des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist der kleinste Baustein der Raumordnung. Diese gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis hinunter in die gemeindliche Ebene, wo jede Gemeinde in eigener Planungshoheit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und die Bebauungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen hat. In der Samtgemeinde Oberharz liegt die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bei der Samtgemeinde, während die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) durch die Mitgliedsgemeinden aufgestellt werden.

4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem der Kreis Goslar angehört, gilt aktuell das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“. Das RROP 2008 stuft die Bergstadt Altenau als Ort ohne zentrale Funktion ein (kein Grundzentrum).

Der Bergstadt Altenau sind folgende Standortfunktionen zugeordnet:

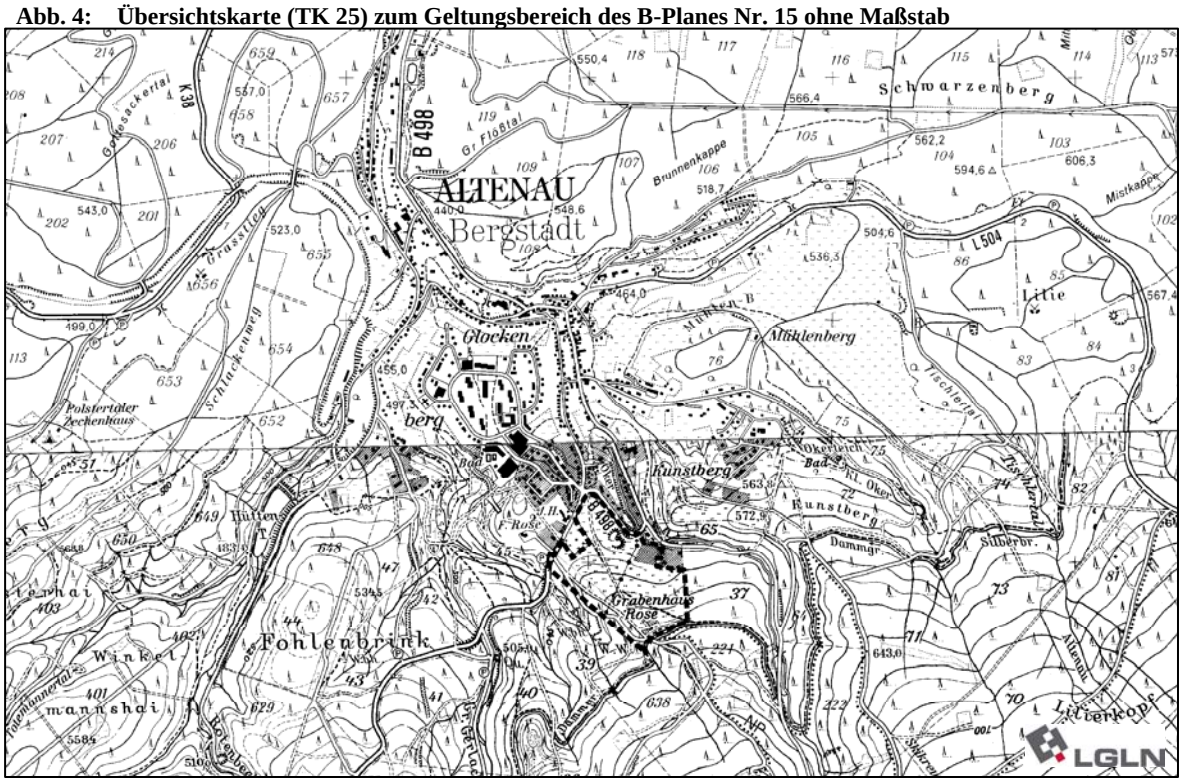
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung
- Vorbehaltsgebiet als von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet

Fazit: Der B-Plan Nr. 15 hat keinen Zielkonflikt mit dem RROP.

Abb. 4: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 ohne Maßstab



4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Wenn sich der Entwurf für einen B-Plan nicht mit dem F-Plan vereinbaren lässt, bietet sich ggf. eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Für den neuen B-Plan Nr. 15 ist keine Änderung des F-Plans erforderlich, da die geplanten Festsetzungen zu den gegenwärtigen Darstellungen des F-Plans passen. Der F-Plan stellt bisher für den B-Plan-Bereich Folgendes dar:

- „Flächen für die Landwirtschaft“ für den Großteil des B-Plan-Geltungsbereichs
- „Flächen für Wald“ am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs
- „Grünflächen“ im Übergang
- „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ südwestlich vom Friedhof
- allgemeine Signatur für Wasserschutzgebiet
- allgemeine Signatur für „Erholungsgebiet / Freizeit-, Spiel- und Sportanlagen“

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab

4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe Systematik wie bei den Plänen der Raumordnung: Die Rechtsquellen staffeln sich vom EU-Recht über Bundes- und Landesrecht bis hinunter in die kommunale Ebene.

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

Parallel zu den Bausteinen der Raumordnung gibt es ihnen zugeordnete Fachpläne, die von der Stadt bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

▪ **Regionales Raumordnungsprogramm**	➢ **Landschaftsrahmenplan** (Landkreis Goslar, 1986/91)
▪ **Flächennutzungsplan**	➢ **Landschaftsplan** (Bergstadt Altenau, 1995)
▪ **Bebauungsplan**	➢ **ggf. Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag** (die Erforderlichkeit für B-Plan Nr. 15 wird im weiteren Verfahren geklärt)

4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan macht eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen.

Fazit: ---- (Wird im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ausgewertet.)

4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 folgende spezifische Empfehlung: ----

Fazit: ---- (Wird im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ausgewertet.)

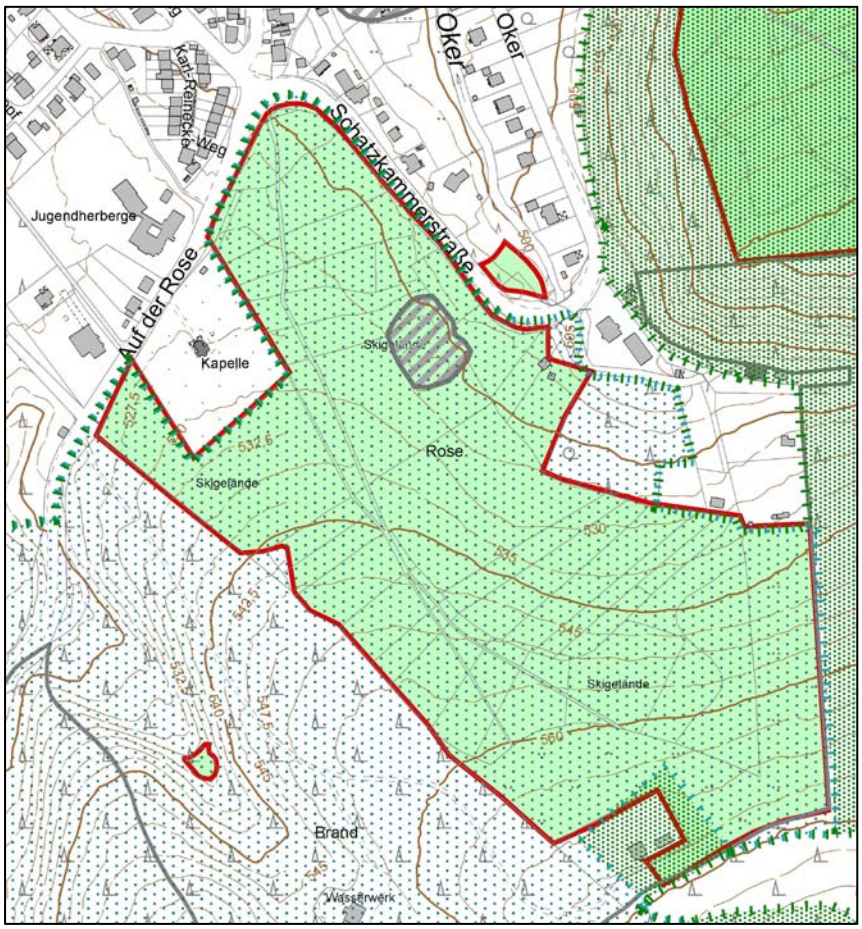
4.2.2 Schutzgebiete / -regelungen für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete und -ziele zu beachten. Sollten sich in einem Bauleitplanverfahren Zielkonflikte ergeben, so müssen sie aufgelöst werden, sonst kann der B-Plan keine Rechtskraft erlangen.

▪ **FFH-Gebiete** EU	➢ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.
▪ **Nationalpark** Land	➢ Der Bebauungsplan Nr. 15 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
▪ **Naturschutzgebiet** Land	➢ Der Bebauungsplan Nr. 15 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
▪ **Besonders geschützte Biotope** Land	➢ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 überlagert sich mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG (siehe dazu Karte Seite 12). Ob diese mit entsprechenden Festsetzungen gesichert werden oder ob aufgrund anderer Nutzungsinteressen Befreiungen vorzubereiten sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

- **Landschaftsschutzgebiet**
  Landkreis

➢ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 liegt komplett im „Landschaftsschutzgebiet Harz (Landkreis Goslar)“, namentlich in der sog. „T-Zone“.



- **Allgemeiner Artenschutz**
  (§ 39 BNatSchG)
  Landkreis

➢ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

- **Besonderer Artenschutz**
  (§ 44 ff BNatSchG)
  Landkreis

➢ Die Regelungen des besonderen Artenschutzes beinhalten Verbote sowohl zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten direkt als auch ihrer Lebensstätten. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 nicht bekannt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung sind auch die Ausnahmeregelungen des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu berücksichtigen: „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Fazit: ----

(Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung eingehender behandelt.)

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt in einem rechtsverbindlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Der B-Plan liegt im Bereich des **„Wasserschutzgebiets Granetalsperre, Schutzzone IIIC“**.

4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz und die BauGB-Novelle 2004 wurde u.a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert.

Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bebauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB dient zunächst als sog. „Scoping“ dazu, den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wird im weiteren Verfahren die Umweltprüfung durchgeführt, ein dementsprechender Umweltbericht ist dann Bestandteil der Auslage gemäß § 3 (2) und der zweiten Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

- **Im weiteren Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 15 wird entschieden, ob die Bergstadt einen Umweltbericht erstellt.**

4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß **§ 1a BauGB** ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Im Regelverfahren wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im **Umweltbericht** thematisiert.

4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen - allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die jahrhundertelange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Landkreis Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Wohngebiete für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen („Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“; Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 liegt zum Teil im **Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung**. In Teilgebiet 1 beträgt die vermutete Belastung für Blei mehr 1.000 mg / kg Boden und für Cadmium mehr als 10 mg / kg Boden. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebiets zugeordnet ist. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlastenverdachtsflächen.

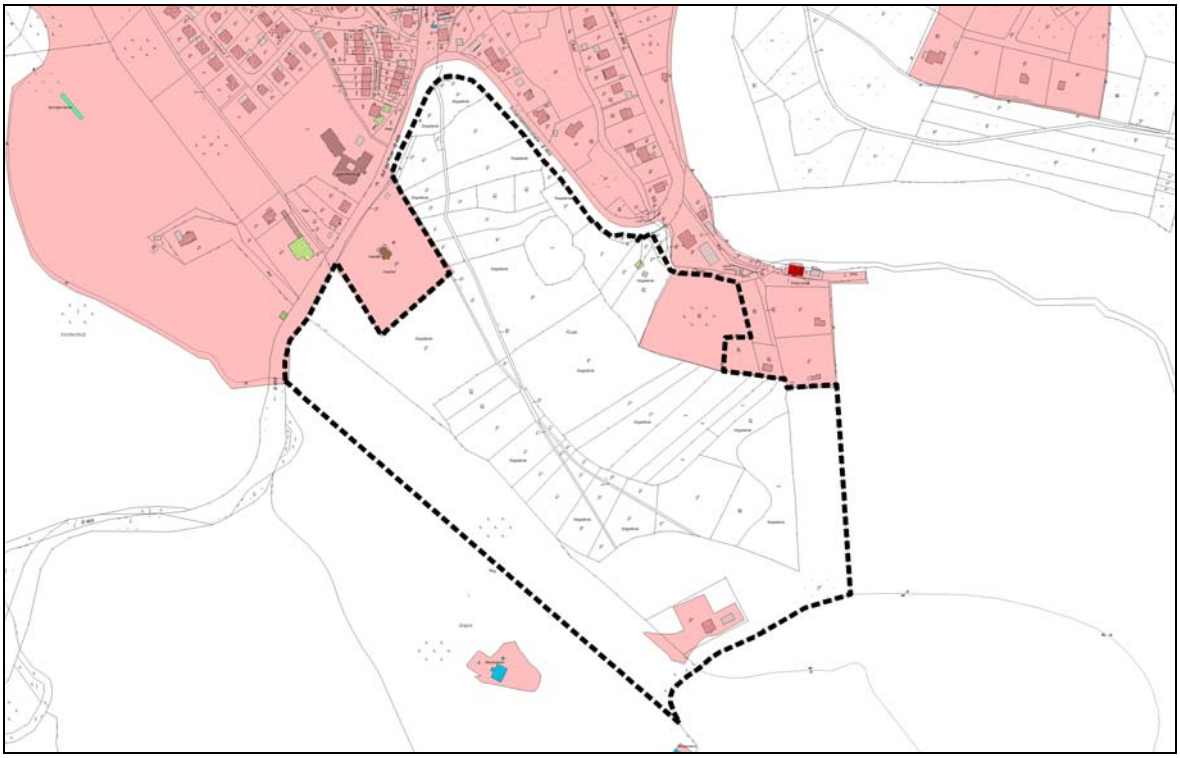


Abb. 7: Der farbig markierte Bereich entspricht Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung.

4.3.2 Altlasten

Das Plangebiet überlagert folgende Flächen, die das **Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde** des Landkreises Goslar als Verdachtsfläche eingestuft hat:

- **Az.: 6.2.2-3204-08/071H Halde „Auslauf Skihang Rose“**

Die Bergstadt geht davon aus, dass auch eine ausgedehntere Nutzung des Skihangs als bisher mit diesen Bodenbelastungen vereinbar ist – bei Bedarf unter konkreten Auflagen der zuständigen Behörden.

Es erfolgt eine Kennzeichnung der Altlast in der Planzeichnung des B-Plans Nr. 15.

4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen.

4.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zusätzlich zu den unter 4.3.1 genannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten –der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen. Das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ für das Land Niedersachsen wird vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) geführt. Als Auszug daraus wurde der SG Oberharz die „Grundliste der Baudenkmale“ (pdf-Datei vom 9. April 2013) zur Verfügung gestellt. Diese Grundliste nennt für das Plangebiet **keine Baudenkmale**. Eine vergleichbare Liste der Bodendenkmale wurde der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld / Samtgemeinde Oberharz bisher nicht zur Verfügung gestellt. Daher ist die Gemeinde bei jedem Bauleitplanverfahren auf Hinweise der NLD, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Goslar) sowie auf eigene Recherchen in der einschlägigen Fachliteratur angewiesen. Der Bergstadt sind derzeit für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 **keine Bodendenkmale** bekannt.

Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“: Die UNESCO hat im Jahr 2010 umfangreiche Anlagen des durch Landesrecht als **Kulturdenkmal** geschützten „Oberharzer Wasserregals“ unter der Bezeichnung „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ in das Welterbe aufgenommenen. Bestandteil des Antrages zur Aufnahme der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ ist eine **Pufferzone** für die übertägigen Bestandteile von 65 m. Den in der Erde liegenden Gütern (wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen) wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben. **Die Bergstadt geht davon aus, dass der Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“ durch den B-Plan Nr. 15 nicht beeinträchtigt wird.**

4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von Bergschadensgebieten. Als untertägige Bergbau-Anlagen ist hier der „Schacht Rose“ bekannt. Er liegt im Bereich der unter 4.3.2 genannten Halde.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 15 nicht relevant.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 umfasst 18,4 Hektar. Die Fläche entfällt auf 30 einzelne Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften. Der Bergstadt Altenau gehören 3.802,90 qm. Die übrigen 18,02 ha sind Privateigentum.

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 liegt im Bereich „Oberharz – Okerbergland“ (naturräumliche Einheit 380.30). Die Höhe über NN liegt bei 510 bis 580 m. Das natürliche Relief ist teilweise durch eine Halde überformt.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 sind keine größeren Leitungstrassen bekannt.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Bestand: Das Plangebiet grenzt direkt an die Bundesstraße die B 498 und ist von dort direkt erschlossen.

Planung: Der Bebauungsplan Nr. 15 soll eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festsetzen.

Fazit: Der B-Plan Nr. 15 löst keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung von der B 498 aus.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Bestand: Bisher liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 keine Ver- und Entsorgungsanlagen.

Planung: Der Bedarf wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens geklärt.

Strom / Trinkwasser: Zuständig sind die Stadtwerke Altenau.

Abwasser: Falls Entsorgungsanlagen gebaut würden, würde das Abwasser durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) entsorgt.

Niederschlagswasser: Es gilt die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz vom 01.01.1999. Danach liegt die Priorität auf der Nutzung und Versickerung unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen und fachtechnischen Vorgaben.

Löschwasser: Da für das Plangebiet nur eine geringfügige Bebauung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die bisherigen Löschwassermengen ausreichen werden.

5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Touristische Nutzungen und Maßnahmen Auf der Rose“ ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Es gelten die Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen – wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher sind unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Die Behandlung und Abwägung dieser Belange ist im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

Belang	Behandlung / Abwägung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht betroffen
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	ein derartiges Gebiet ist hier nicht ausgewiesen
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Behandlung und Abwägung auf Basis Ergebnisse der Umweltprüfung im weiteren Verfahren

5.7.1 Naturhaushalt einschließlich Landschaftsbild und Biodiversität

Es sind Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie im Rahmen der Abwägung eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB erforderlich.

Boden

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

Wasser

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

Luft / Klima

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

Landschaftsbild

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

5.7.2 Schutzgut Mensch

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** soweit wie möglich vermieden werden. Es besteht allerdings nicht die Pflicht für die Gemeinde, jegliche denkbare Konfliktsituation innerhalb dieses anerkannten Rahmens von vornherein planerisch auszuschließen. Nach dem Urteil des BVerwG vom 12. 12. 1975 (BVerwGE 50, 49 ff. = DVBl 1976, 214) ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

- im weiteren Verfahren zu behandeln -

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“ sowie **Themenkarte „Städtebaulicher Entwurf“**.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise --- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

überbaubare Grundstücksflächen --- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.4 Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festsetzen. Details dazu werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

--- (voraussichtlich kein Festsetzungsbedarf)

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

--- (voraussichtlich kein Festsetzungsbedarf)

6.9 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.10 Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

keine Festsetzung erforderlich

6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB

--- (Wird im weiteren Verfahren festgelegt.)

6.14 Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB

keine Festsetzung erforderlich

6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB

--- (voraussichtlich kein Festsetzungsbedarf)

6.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 und § 9 (4) BauGB

keine Festsetzung erforderlich

6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet liegt die im Altlastenkataster des Landkreiseses Goslar als Verdachtsfläche eingestufte Fläche mit dem Az.: 6.2.2-3204-08/071H Halde „Auslauf Skihang Rose“. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Planzeichnung: Verwendung der Signatur „A“ mit ergänzender laufender Nummer sowie der „Kreuzlinie“ für die Abgrenzung der Flächen. Somit sind automatisch auch die Flächen, in denen die Regelungen der BPG-VO Anwendung finden, von den Altlastenflächen zeichnerisch abgegrenzt.

Textteil: „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies umfasst eine flächendeckende Belastung mit Schwermetallen als auch verschiedene Altlastenverdachtsflächen mit Belastungen aus der gewerblichen Vornutzung. Die Altlastenflächen sind in der Zeichnung mit dem Planzeichen A sowie einer laufenden Nummer der Teilflächen gekennzeichnet. Auf allen Altlasten-Verdachtsflächen ist nach Maßgabe des Bodenschutzrecht eine gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.“

6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht § 9 (5) Nr. 2 BauGB

ggf. Festsetzung zum „Schacht Rose“ erforderlich (siehe 4.5 und 4.3.2)

6.19 Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

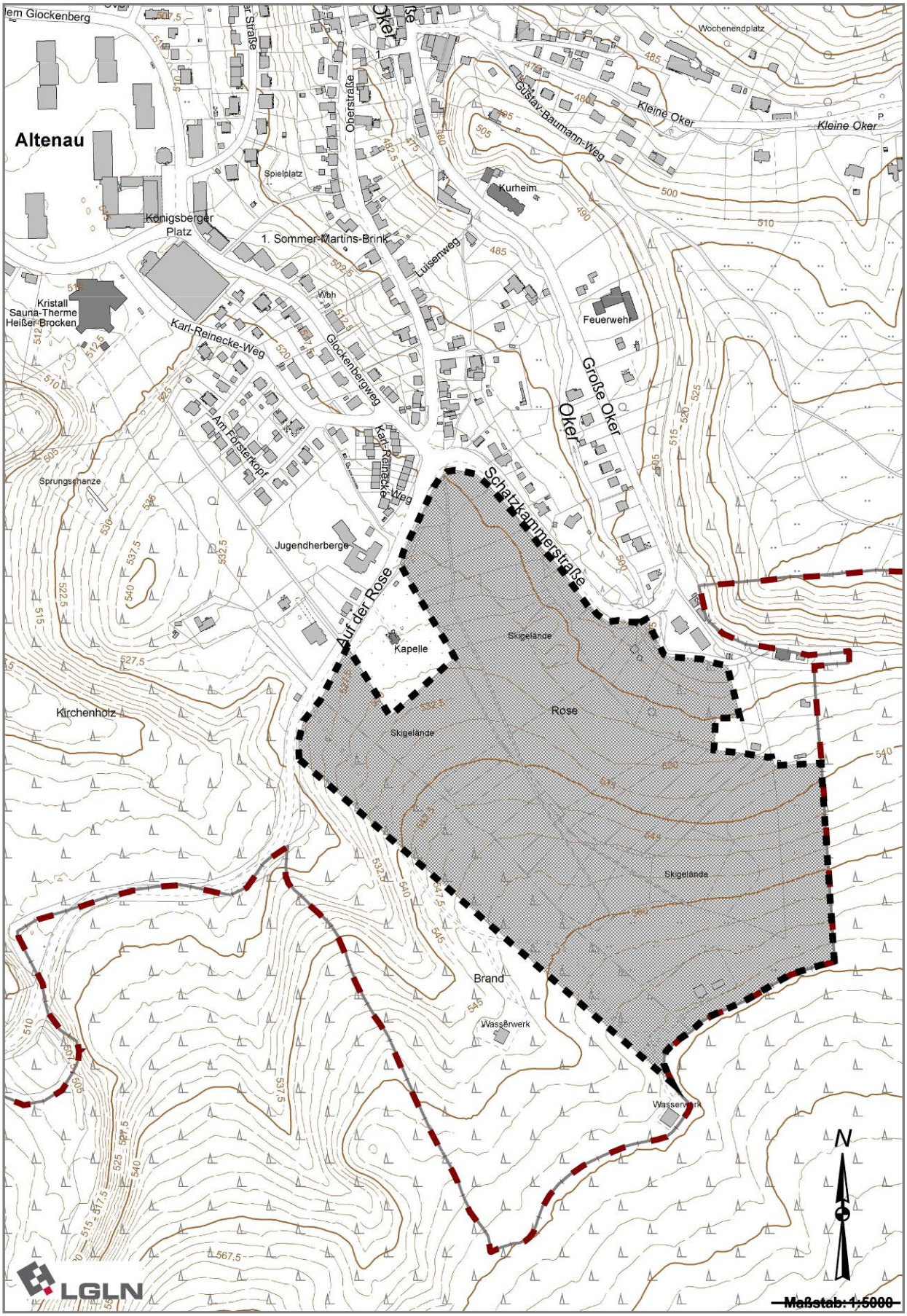
Planzeichnung: Verwendung des Planzeichens „BP“ für Bodenplanungsgebiet im Bereich der Nicht-Altlasten-Flächen.

Textteil: „Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 1.

6.20 Fläche für Aufschüttung § 9 (1) Nr. 17 BauGB

keine Festsetzung erforderlich

Abb. 8: Geltungsbereich mit Höhenlinien und Gemeindegrenze



7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Bergstadt bzw. die Samtgemeinde Oberharz erbringen selbst die städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen (Entwurf) hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: keine

8. Ablauf des Verfahrens

siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Im Detail gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Summen	qm	100,0		

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.

Wiebke Bruns
Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur
Stadtplanerin

Clausthal-Zellerfeld im Juni 2014