

Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“

1. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

fand vom 8. Juni bis 22. Juni 2009 durch öffentlichen Aushang im Flur des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es ist sind keine Anregungen eingegangen

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 4. Juni 2009** mit Stellungnahme-Frist bis zum 29. Juni 2009.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Landkreis Goslar**
Schreiben vom 29.06.2009
- **Niedersächsisches Forstamt Clausthal**
Schreiben vom 19.06.2009
- **Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege**
Schreiben vom 18.06.2009
- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**
Schreiben vom 16.06.2009
- **Harzwasserwerke GmbH**
Schreiben vom 17.06.2009
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
Schreiben vom 23.06.2009
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
Schreiben vom 19.06.2009
- **Die 5 Oberharz**
Schreiben vom 10.06.2009

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**
Schreiben vom 18.06.2009
- **Stadt Seesen**
Schreiben vom 10.06.2009
- **Deutsche Post Real Estate Germany GmbH**
Schreiben vom 15.06.2009
- **Gleichstellungsbeauftragte der Samtgemeinde Oberharz**
Schreiben vom 11.06.2009

Folgende beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Bergbau Goslar GmbH**
- **GLL Braunschweig**
- **Deutsche Post Bauen GmbH**
- **Deutsche Telekom AG T-Com**
- **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG**
- **Nationalparkverwaltung**
- **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz /BS Süd**
- **Polizeiinspektion Goslar**
- **RBB Regionalbus GmbH**
- **Sachgebiet 37 (Brandschutz)**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Stadt Braunlage**
- **Stadt Goslar**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 8. bis 22. Juni 2009

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 4. Juni 2009 bis 29. Juni 2009

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Landkreis Goslar

Schreiben vom 29. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1.1 Planungsrecht</p> <p>1.1.1 Planungsrecht: Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, halte ich es aus folgenden Gründen für erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu ändern:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der gesamte geplante Parkplatz ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Aufgrund eines Flächenbedarfes von 3600 m² allein für den Parkplatz kann nicht von einer geringfügigen Überschreitung der Grenze des Sondergebietes ausgegangen werden. Die bereits erweiterte Hotelanlage ragt Richtung Norden ebenfalls in die Darstellung Grünfläche hinein. Das gleiche gilt für den vorhandenen Betriebsparkplatz. Die Art der Festsetzung der Spiel- und Freizeitflächen ist insofern zu überdenken, als die geplante Minigolfanlage im Flächennutzungsplan in das Sondergebiet integriert ist, während Fußballplatz, Volleyballanlage und Multifunktionsplatz in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage liegen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes geht über die des Flächennutzungsplanes hinaus. Aus Absatz 5 zu Ziffer 5.2 der Begründung geht hervor, dass die Zweckbestimmung des Sondergebietes evtl. nach Art der Nutzung gegliedert werden soll. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass allgemeines Wohnen nicht in einem Sondergebiet zulässig ist. Der Begriff ist zu konkretisieren oder der Bereich ist nach einer anderen Art der Nutzung festzusetzen, was im Flächennutzungsplan ebenfalls zu berücksichtigen wäre. <p>Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist aufgrund der Vielzahl der Änderungen die Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll.</p> <p>1.1.2 Ich bitte zu prüfen, ob bei einer erwarteten Attraktivitätssteigerung und damit verbundenen Verkehrszunahme die vorhandene öffentliche Forststraße als Erschließungsstraße ausreichend ist.</p> <p>1.2 Naturschutz</p> <p>1.2.1 Der Übersichtskarte sowie der Begründung ist zu entnehmen, dass Grenzen des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen. Da geplante Maßnahmen dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung widersprechen, ist für diese Flächen die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ erforderlich. Ein genauer Abgrenzungsvorschlag wurde bisher nicht vorgelegt. Grundsätzlich sollte aber die Fläche für eine Entlassung so gering wie möglich gehalten werden und nur die Bereiche der geplanten baulichen Veränderungen umfassen. Als Anlage 1 füge ich eine Karte mit den</p>	<p>Zu 1.1.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die für die Flächennutzungsplanung zuständige Samtgemeinde übermittelt. Die Samtgemeinde nimmt zur Zeit im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz stammt aus dem Jahre 1976. Seinerzeit wurde die Ortslage Festenburg als Sondergebiet ausgewiesen. Die Freiflächen wurden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt. Die Grenze der Darstellung war die seinerzeit festgelegte Grenze des Siedlungsgebietes Festenburg.</p> <p>Mit der laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 stehen die mittlerweile über 30 Jahre alten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ebenfalls zur Diskussion. Um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen und die Entwicklung am Standort Festenburg gemäß den Zielen des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wünscht die Gemeinde Schulenberg, dass der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan angepasst wird. Es sollen sämtliche Flurstücke, die dem Gemeindegebiet zuzuordnen sind, in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden. Darüber hinaus ist aufgrund der bereits vollzogenen Bebauung im Bereich des Ferienhotels eine Anpassung der Darstellung des Sondergebietes erforderlich. Gleichfalls wird geprüft, die Darstellung der Grünflächen mit dem neuen Nutzungszweck (Sportplatz, Spielplatz, Minigolfanlage) zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.</p> <p>Letztlich muss, wie der Landkreis anregt, auch die Fläche für die Stellplatzanlage bezüglich ihrer Darstellung an die zukünftige Nutzung angepasst werden. Es ist beabsichtigt, eine größere Stellplatzanlage im Süden der Gemeindestraße zu errichten. Hier ist derzeit eine Grünfläche dargestellt. Zielsetzung soll es sein, eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ darzustellen.</p> <p>Zu 1.1.2</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Prüfung hat folgendes ergeben: Mit der Entwicklung des Standortes Festenburg soll die Attraktivität des Ferienhotels verbessert werden. Dies dient zur Sicherung der derzeitigen Bettenzahlen am Standort. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es nicht, die Bettenzahl zu erhöhen, sondern eine höhere Auslastung des Betriebs zu erreichen. Auf Grund der unveränderten Bettenzahl, wird die maximale Gästezahl nicht steigen. Die Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung dienen lediglich dazu, den rückläufigen Trend bei den Gästezahlen zu stoppen und die Besucherzahlen der Vergangenheit wieder zu erreichen. Durch ein verändertes Nutzerverhalten / Nutzerstruktur besteht allerdings die Möglichkeit, dass es zu einer anderen Wahl von Verkehrsmitteln kommen kann (z.B. Busse). Daraus evtl. resultierende Maßnahmen müssen zwischen Vorhabenträger und Straßenbaulasträger abgestimmt werden.</p> <p>Zu 1.2.1</p> <p>Der Anregung im letzten Satz wird gefolgt. Ein Grünordnungsplan wird bereits aufgestellt. Auf Grundlage des Grünordnungsplanes wird die Entlassung aus den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes beantragt. Derzeit befindet sich ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 in Aufstellung. In ihm werden die Belange von Natur und Landschaft bewertet. Ausgehend von der Bewertung des Grünordnungsplanes wird ein Abgrenzungsvorschlag zur LSG-Abgrenzung im Bereich Festenburg erarbeitet und dem Landkreis zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt.</p>

Abgrenzungen des LSG bei. Umweltbericht und Begründung sind um detaillierte Aussagen und eine entsprechende Abwägung zu ergänzen.

1.2.2

Die Entscheidung über eine Entlassung trifft der Kreistag. Im Rahmen eines Entlassungsverfahrens ist eine Öffentlichkeits- und Verbandsbeteiligung durchzuführen und öffentlich auszulegen. Ein Entlassungsverfahren wird u. a. in Abhängigkeit vom Sitzungskalender voraussichtlich 10 bis 12 Monate in Anspruch nehmen. Wie der Begründung unter Ziffer 5.3 zu entnehmen ist, kann der Bebauungsplan erst Rechtskraft erlangen, wenn die Entlassung aus dem LSG erfolgt ist.

1.2.3

Darüber hinaus kann aus fachlicher Sicht der vorliegenden Vorplanung und der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen gefolgt werden. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird unbedingt unterstützt und erlaubt so eine zusammenhängende Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Darstellungen sind auch Voraussetzung für das weitere LSG-Entlassungsverfahren. Bei der weiteren Planung und naturschutzfachlichen Bewertung sollte schwerpunktmäßig auf die Auswirkungen der Veränderungen des Bodenreliefs auf das Landschaftsbild eingegangen werden. Insbesondere für den geplanten Multifunktionsplatz müssen neue umfangreiche Veränderungen der Bodengestalt vorgenommen werden, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen werden. Die Bodengestalt mit dem nach Osten hängigen Gelände wurde bisher nicht verändert und stellt noch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche da.

1.3 Denkmalrecht

1.3.1

Das ehemalige Forstgehöft auf dem Grundstück Festenburg 5 ist als Einzeldenkmal im Sinne von § 3 Abs.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

1.3.2

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Anlagen des Oberharzer Wasserregals (Gräben, Teiche), die denkmalrechtlich geschützt sind (siehe beigefügter Lageplan der Harzwasserwerke GmbH als Anlage 2). Sollten im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen Veränderungen an diesen Anlagen erforderlich sein, so ist hierfür rechtzeitig im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

1.4 Bodenschutz

Bodenschutz:

Gegen o.a. Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung nachfolgender Ausführungen:

In der Planzeichnung ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB vorzunehmen. Hierfür kann das Planzeichen „BP“ Verwendung finden. Darüber hinaus ist die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 3 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden,

Zu 1.2.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2.3

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Grünordnungsplan (GOP) wird zurzeit aufgestellt. Die angesprochenen Aspekte der Landschaftsgestaltung werden im GOP betrachtet und bewertet.

Zu 1.3.1

Der Anregung wird gefolgt. Das Einzeldenkmal wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Zu 1.3.2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Veränderungen an den Anlagen des Oberharzer Wasserregals (Gräben, Teiche) nicht geplant.

Zu 1.4

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise auf die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) werden zur Kenntnis genommen und die vom Landkreis gemachten Ausführungen werden in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Empfehlungen kann aber nur auf Grund der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ sicher gestellt werden. Der Bebauungsplan entwickelt hierzu kein eigenständiges Recht mit Festsetzungscharakter.

liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum Bebauungsplan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinausgehen:

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. 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.
3. Auf Kinderspielflächen ist grundsätzlich - auch in Hausgärten - der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Für die im Bereich der Ferienanlage geplanten Spielflächen fanden bereits Gespräche bezüglich der unter 2. und 3. aufgeführten Anforderungen mit dem Betreiber statt. Hiernach erfolgte ein Anschluss des Betreibers an die Vereinbarung zum Umgang mit öffentlichen Kinderspielflächen im Landkreis Goslar. Demgemäß sind die konkreten Sanierungserfordernisse für die Spielflächen der Ferienanlage in einer Einzelfallbeurteilung durch die Bewertungskommission verbindlich festzulegen.
5. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

1.5 Gewässerschutz

1.5.1

Der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre in der Zone IIIB. Planzeichnung und Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

1.5.2

Außenbereichsfläche nordöstlich und südwestlich der Hotelanlage. Geplant sind die Errichtung u. a. von einem Erlebnisspielplatz, Minigolfanlage, Parkplätze, usw. auf einer Fläche von ca. 15.000 m²

Durch diese geplanten Maßnahmen wird sich der Versiegelungsanteil erhöhen, welches wiederum einer Erhöhung des Oberflächenabflusses herbei führt.

Ich weise darauf hin, dass ein Versickern von Regenwasser grundsätzlich begrüßt wird, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf nach § 10 NWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser der Hof-, Fahr- und Wegeflächen nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden darf.

Zu 1.5.1

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung und der Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Zu 1.5.2

Den Anregungen wird gefolgt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ wird zurzeit über Regenwasserkanäle entwässert, so dass das oberflächlich ankommende Wasser über die vorhandenen Vorfluter an den unteren Schalker Teich abgeleitet wird.

Mit den hier beschriebenen Maßnahmen der Freiflächengestaltung werden überwiegend kleinflächige Bereiche eine erhöhte Versiegelung erfahren. Insbesondere was die Flächen mit dem Aspekt der sportlichen Betätigung betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser unmittelbar in den Randflächen versickert und somit die natürlich Entwässerung weitestgehend erhalten bleibt.

Eine höhere Versiegelungsrate wird für die Parkplatzflächen südlich der Erschließungsstraße erwartet. Das hier auftretende Oberflächenwasser muss aufgrund der Möglichkeit der mineralöhlhaltigen Rückstände gefasst aufge-

Bei Einleitung in ein Gewässer darf die Drosselabflusspende nicht größer sein als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen (max. 10 l/s x ha), ggf. sind Rückhalteräume in der Planung zu berücksichtigen und festzusetzen.

Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung gelten folgende technische Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben:

- DWA-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
 - DVWK-ATV A117 Bemessung von Regenrückhalteräumen
 - DVWK-ATV A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - DVWK-ATV A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen
- Auf der Grundlage wasserrechtlicher Anträge sind wasserbehördliche Erlaubnisse gem. § 10 NWG von meiner unteren Wasserbehörde erforderlich.

1.5.3

Anlagen in und an Gewässern nach § 91 NWG:
Im o.a. Geltungsbereich befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Ich weise darauf hin, dass Maßnahmen in und an Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 91 NWG bedürfen. Dies wäre z. B. bei Überbauungen der Gewässer z. B. mit einer Überfahrt der Fall. Ebenso ist bei den geplanten Anschüttungen zur Errichtung des Parkplatzes ein Gewässer betroffen. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge sind bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Die geplanten Vorhaben dürfen erst umgesetzt werden, wenn die wasserbehördliche Genehmigung gem. § 91 NWG von der unteren Wasserbehörde erteilt worden ist.

1.6 Vorbeugender Brandschutz

Die Planung ist um Aussagen zur Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes der Löschwasserversorgung zu ergänzen.

1.7

Redaktionelles:

Unter Ziffer 5.1 der Begründung sollte der Begriff Vorsorgegebiet durch die Begrifflichkeit Vorbehaltsgebiet ersetzt werden.

fangen werden und über einen Ölabscheider abgeleitet werden. Für diese Fläche ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses also zu erwarten.

Zielsetzung für diesen Bereich ist es, das Oberflächenwasser, nach seiner Passage des Ölabscheiders, in die südöstlich gelegene Grünfläche unterhalb der Böschungskante einzuleiten und hier diffus versickern zu lassen. Aufgrund der geringen Größe der Gesamtversiegelung sollte auf ein technisches Bauwerk wie Regenrückhaltebecken oder Staukanal verzichtet werden.

Zur Sicherstellung der o.g. Entwässerungssystematik soll im Bebauungsplan eine Fläche definiert werden, auf der die Einleitung und Versickerung zulässig ist. Dies erfolgt voraussichtlich als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) i.V.m. einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Zu 1.5.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als Gewässer III. Ordnung ist lediglich ein Gewässer im nördlichen Bereich, oberhalb des Ferienhotels, örtlich feststellbar. Dieses verläuft allerdings im überwiegenden Teil des Plangebietes unterirdisch und tritt erst südlich der geplanten Parkplatzanlage wieder sichtbar zu Tage.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen sind Veränderungen der derzeitigen Situation dieses Gewässers III. Ordnung nicht vorgesehen. Anschüttungen zur Errichtung des Parkplatzes sind derzeit nicht geplant.

Sofern - entgegen o.g. Formulierung - Maßnahmen am Gewässer III. Ordnung vorgesehen werden, sind diese vom Vorhabenträger ansprechend durch wasserrechtliche Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

Zu 1.6

Die Aussagen zur Sicherstellung des gemeindlichen Grundschutzes der Löschwasserversorgung werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Zu 1.7

Im Rahmen der Entwurfsplanung werden die Aussagen der Begründung grundsätzlich geprüft. Entsprechende Mängel, wie der hier vom Landkreis angesprochene, werden berichtigt.

2. Nds. Forstamt Clausthal

Schreiben vom 19. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>2.1 Gegen die Aufstellung eines B-Planes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Insbesondere die Gedanken zur Grünkonzeption werden begrüßt (Kap. 7.3).</p> <p>2.2 Die Ausführungen zum Kap. 6.3 erscheinen im Ergebnis auf den zu erwartenden Verkehr nicht schlüssig. Einerseits wird der B-Plan zur Steigerung der Attraktivität und der Auslastung der Gastronomie und Beherbergungsbetriebe notwendig. Dazu werden weitere Parkflächen, dabei 3 Busparkplätze eingerichtet werden. Andererseits wird in Absatz 3 eine Zunahme insbesondere des Busverkehrs verneint. Eine kritische Betrachtung der Zuwegung für den Busverkehr über die Forststraße, insbesondere dabei dem Begegnungsverkehr, erscheint notwendig.</p>	<p>Zu 2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.2 Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zur Erschließung werden entsprechend ergänzt. Die Prüfung hat folgendes ergeben: Mit der Entwicklung des Standortes Festenburg soll die Attraktivität des Ferienhotels verbessert werden. Dies dient zur Sicherung der derzeitigen Bettenzahlen am Standort. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es nicht, die Bettenzahl zu erhöhen, sondern eine höhere Auslastung des Betriebs zu erreichen. Auf Grund der unveränderten Bettenzahl, wird die maximale Gästezahl nicht steigen. Die Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung dienen lediglich dazu, den rückläufigen Trend bei den Gästezahlen zu stoppen und die Besucherzahlen der Vergangenheit wieder zu erreichen.</p> <p>Durch ein verändertes Nutzerverhalten / Nutzerstruktur besteht allerdings die Möglichkeit, dass es zu einer anderen Wahl von Verkehrsmitteln kommen kann (z.B. Busse). Daraus evtl. resultierende Maßnahmen müssten zwischen Vorhabenträger und Straßenbaulastträger abgestimmt werden.</p> <p>Aussagen zu der Fragestellung des Begegnungsverkehrs auf der Forststraße werden im Rahmen der Aufstellung der Entwurfsbegründung mit eingearbeitet.</p>

<p>2.3</p> <p>1. Der ausgeführte Untersuchungsumfang nach Kap. 7 sollte um den Aspekt der biologischen Vielfalt und das Vorkommen besonders geschützter Biotope, insbesondere evtl. Bergwiesenbereiche, im Planungsraum ergänzt werden.</p> <p>2.</p> <p>2.4</p> <p>3. Im Bereich des Kleinfeldes ist im Lageplan ein Lärmschutzwall mit einer Holzgeflechtwand, Gesamthöhe 2,50 m vermerkt. Die Abgrenzung mit der Holzgeflechtwand zum LSG / Wald sollte kritisch geprüft werden. Hier wäre es zu begrüßen, z.B. durch entsprechende Bepflanzungen auf einem geringfügig erhöhten Wall (1,50 m) einen Lärmschutz herzustellen, da auch nur in der Vegetationszeit mit einer intensiven Nutzung gerechnet wird.</p> <p>2.5</p> <p>Da ein Sondergebiet geplant wird, wäre es zu begrüßen, einen hohen Detaillierungsgrad des B-Planes anzustreben, um Regelungen zu sichern.</p>	<p>Zu 2.3</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführung zu den Umweltbelangen wird durch Gründordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet. Im Rahmen des Gründordnungsplanes werden Aussagen zur biologischen Vielfalt des Vorkommens besonders geschützter Biotope erstellt. Die Informationen und Inhalte des Grünordnungsplanes werden wiederum Niederschlag im Umweltbericht finden. Entsprechend wird die Entwurfsbegründung ausführlicher über die Umweltbelange berichten.</p> <p>Zu 2.4</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die im Lageplan dargestellten Maßnahmen, die als Lärmschutz definiert sind, werden nicht Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ihre Umsetzung erfolgt ggf. als private Bestrebung des Vorhabenträgers, um vorsorglich der Nachbarschaft immissions-schützend entgegenzukommen.</p> <p>Die hier vom Nds. Forstamt Clausthal empfohlenen Lärmschutzwälle werden von Seiten der Gemeinde befürwortet, da hiermit ein geringerer Eingriff in die landschaftliche Gestaltung erfolgt und damit die Erhaltung des Landschaftsbildes verfolgt wird.</p> <p>Zu 2.5</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die bisher erstellten Entwurfsunterlagen dienen lediglich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Bürger, um Hinweise zur Fragestellung der betroffenen Umweltbelange zu erhalten. Die vorgelegten Unterlagen stellen in diesem frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens noch keinen Bebauungsplan im Sinne einer Satzung dar. Selbstverständlich wird der Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes im Zuge der Aufstellung des Entwurfs weitere Regelungen und eine klarere Darstellung beinhalten.</p>
---	---

3. Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 18. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der Bebauungsplan Nr. 5 "Festenburg" liegt inmitten eines frühen Bergbaubezirks, in dem bei Erdarbeiten damit gerechnet werden muss, dass historische Befunde wie Halden angeschnitten werden. Erdarbeiten können daher nur unter archäologischer Beobachtung durchgeführt werden, historische Befunde müssen dokumentiert und Funde fachgerecht geborgen werden.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Klapauf, soll sichergestellt sein, dass im Falle von Bodenarbeiten die Denkmalpflege rechtzeitig (14 Tage vor Baubeginn) benachrichtigt wird. Dies gibt dem Landesamt die Möglichkeit, die Baugrube einzusehen und ggf. auftretende Befunde zu bergen und zu sichern. Weitergehende Auflagen werden nicht formuliert.</p>

4. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 16. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>4.1</p> <p>Bezüglich der geplanten Flächenumnutzungen im gekennzeichneten Plangebiet Festenburg bestehen seitens des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz keine Bedenken.</p> <p>4.2</p> <p>Allerdings sollten für die weiteren Planungsschritte und Beurteilungen nachstehend aufgeführte Hinweise in die bauliche Umsetzung einbezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Entwässerungsgebiet liegt im direkten Einzugsgebiet des Schalker Teiches. Diesbezüglich ist sicherzustellen, dass durch Versickerung oder Kanalnetzzuführung der geplanten Parkplätze kein durch mineralölhaltige Rückstände verunreinigtes Oberflächenwasser in 	<p>Zu 4.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.2</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ wird zurzeit über Regenwasserkanäle entwässert, sodass das oberflächlich ankommende Wasser über die vorhandenen Vorfluter an den unteren Schalker Teich abgeleitet wird.</p> <p>Mit den hier formulierten Maßnahmen der Freiflächengestaltung werden überwiegend kleinflächige Bereiche eine erhöhte Versiegelung erfahren. Insbesondere was die Flächen mit dem Aspekt der sportlichen Betätigung betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser unmittelbar in den Randflächen versie-</p>

die Vorfluter gelangt.

ckert wird und somit die natürlich Entwässerung weitestgehend erhalten bleibt.

Eine höhere Versiegelungsrate wird für die Parkplatzflächen südlich der Erschließungsstraße erwartet. Das hier auftretende Oberflächenwasser muss aufgrund der Möglichkeit der mineralöhlhaltigen Rückstände gefasst aufgefangen werden und über einen Ölabscheider abgeleitet werden. Für diese Fläche ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses also zu erwarten.

Zielsetzung für diesen Bereich ist es, das Oberflächenwasser, nach seiner Passage des Ölabscheiders, in die südöstlich gelegene Grünfläche unterhalb der Böschungskante einzuleiten und hier diffus versickern zu lassen. Aufgrund der geringen Größe der Gesamtversiegelung sollte auf ein technisches Bauwerk wie Regenrückhaltebecken oder Staukanal verzichtet werden.

Zur Sicherstellung der o.g. Entwässerungssystematik soll im Bebauungsplan eine Fläche definiert werden, auf der die Einleitung und Versickerung zulässig ist. Dies erfolgt voraussichtlich als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) i. V.m. einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

zu 4.3

Der Hinweis auf Versickerungseinrichtung für die Spielflächen wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen der geplanten Spielflächen werden im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigungsunterlagen auch bezüglich der Versickerungseinrichtungen festgelegt. Im Rahmen des hierfür erforderlichen Entwässerungsantrages wird über die Versickerungseinrichtungen entschieden.

4.3

- Die geplanten Spielflächen sollten durch Versickerungseinrichtungen entwässert werden.

Zur Beantwortung von Rückfragen und Erteilung weiterer Auskünfte stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

5. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 17. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>5.1 Wir weisen Sie diesbezüglich auf folgende Berührungspunkte mit dem Kulturdenkmal Oberharzer Wasserregal hin: Das Planungsgebiet liegt in der Umgebung von vielfältigen Anlagen des Kulturdenkmals Oberharzer Wasserregal, welche denkmalschutzrechtlich geschützt und für die in nächster Zeit der Status des Unesco Weltkulturerbes erwartet wird. Zwei passive Gräben, deren Lage aus anhängendem Lageplan hervorgeht, grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet heran. Soweit diese Gräben noch als Bodendenkmale zu erkennen sind, dürfen sie nicht ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung in irgendeiner Form beeinträchtigt, das heißt insbesondere einplaniert oder überschüttet werden. Zuständig für eine eventuelle denkmalschutzrechtliche Genehmigung wäre der Landkreis Goslar, Untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>5.2 Im Abschnitt 6.4 deuten Sie an, dass der erhöhte Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes einen erhöhten Oberflächenabfluss herbeiführen könnte. Dies kann Auswirkungen auf den von uns betriebenen nur wenige hundert Meter unterhalb gelegenen Unteren Schalker Teich haben. Der Untere Schalker Teich stellt eine Talsperre gemäß Niedersächsischen Wassergesetz dar. Seine Hochwasserentlastungsanlage muss ausreichend dimensioniert sein. Wir bitten Sie daher, uns in die weiteren Überlegungen diesbezüglich einzubeziehen, sobald ihnen hierzu nähere Erkenntnisse vorliegen. Grundsätzlich wäre aus unserer Sicht der Versickerung von Oberflächenwasser der Vorzug zu geben.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht. Der Landkreis Goslar, Untere Denkmalschutzbehörde, erhält eine Kopie dieses Scheiben.</p>	<p>Zu 5.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 5.2 Der Anregung wird gefolgt. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Festenburg“ wird zurzeit über Regenwasserkanäle entwässert, sodass das oberflächlich ankommende Wasser über die vorhandenen Vorfluter an den unteren Schalker Teich abgeleitet wird.</p> <p>Mit den hier formulierten Maßnahmen der Freiflächengestaltung werden überwiegend kleinflächige Bereiche eine erhöhte Versiegelung erfahren. Insbesondere was die Flächen mit dem Aspekt der sportlichen Betätigung betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser unmittelbar in den Randflächen versickert wird und somit die natürlich Entwässerung weitestgehend erhalten bleibt.</p> <p>Eine höhere Versiegelungsrate wird für die Parkplatzflächen südlich der Erschließungsstraße erwartet. Das hier auftretende Oberflächenwasser muss aufgrund der Möglichkeit der mineralöhlhaltigen Rückstände gefasst aufgefangen werden und über einen Ölabscheider abgeleitet werden. Für diese Fläche ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses also zu erwarten.</p> <p>Zielsetzung für diesen Bereich ist es, das Oberflächenwasser, nach seiner Passage des Ölabscheiders, in die südöstlich gelegene Grünfläche unterhalb der Böschungskante einzuleiten und hier diffus versickern zu lassen. Aufgrund der geringen Größe der Gesamtversiegelung sollte auf ein technisches Bauwerk wie Regenrückhaltebecken oder Staukanal verzichtet werden.</p> <p>Zur Sicherstellung der o.g. Entwässerungssystematik soll im Bebauungsplan eine</p>

	Fläche definiert werden, auf der die Einleitung und Versickerung zulässig ist. Dies erfolgt voraussichtlich als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) i. V.m. einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).
--	--

6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Schreiben vom 23. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit vorliegender Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sollen der Bestand und die Entwicklung des „Ferienhotels Festenburg“ gesichert werden.</p> <p>Die Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich ein Sondergebiet für die Entwicklung des Fremdenverkehrs dar; die angrenzenden Flächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage beschrieben.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung kaum berührt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Zu 6.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Schreiben vom 19. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen mehrere verlassene Stollen und Schächte des dort umgegangenen Erzbergbaues. Bei konkreten Bauvorhaben in diesem Bereich bitten wir das LBEG erneut zu beteiligen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Zu 7.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

8. Die 5 Oberharzer

Schreiben vom 10. Juni 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir gehen davon aus, dass die bisher touristisch genutzten Wanderwege auch in Zukunft genutzt werden können und es keine Beeinträchtigung gibt. Aus unserer Sicht gibt es sonst keine Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Zu 8.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die touristisch genutzten Wanderwege sollen auch zukünftig entsprechend genutzt werden. Sie werden, sofern im Bebauungsplan enthalten, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die Zulässigkeit Ihrer Nutzung ergibt sich aus den jeweiligen Fachgesetzen.</p>