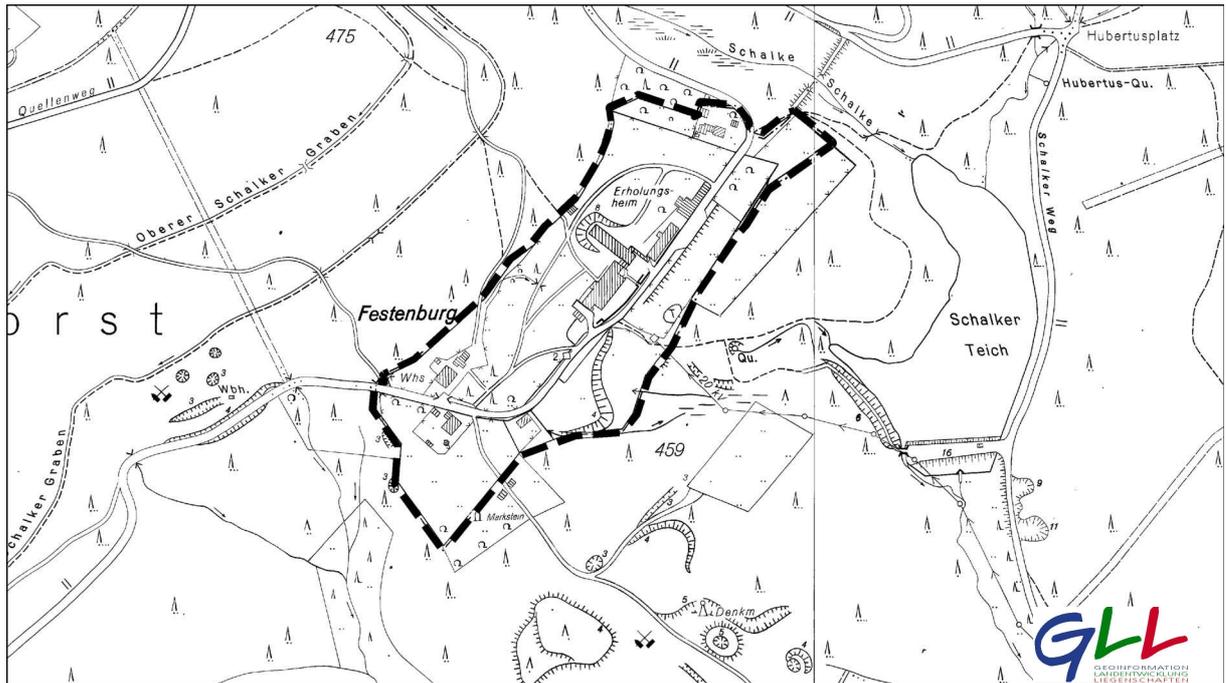


Übersichtskarte Maßstab 1:7.500



Projekt:

Gemeinde Schulenberg im Oberharz Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“,

Auftraggeber:

Stiftung BSW-Zentrale
Münchener Straße 49

60329 Frankfurt

Betreuung:



architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

Northeim, den 02.02.2010

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Entwurf für die Öffentliche Auslegung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
01.04.2009	C. Märker		02.04.2009	W. Pehle		02.04.2009	W. Pehle	
			20.05.2009	W. Pehle		20.05.2009	W. Pehle	
			01.10.2009	W. Pehle		02.10.2009	W. Pehle	
			14.12.2009	W. Pehle		18.12.2009	W. Pehle	
			27.01.2010	W. Pehle		28.01.2010	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
2. PLANUNGSANLASS	1
3. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES	2
3.1 Lage	2
3.2 Projektbeschreibung	2
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	4
5.2 Flächennutzungsplan	4
5.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“	5
6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	6
6.1 Siedlungsentwicklung	6
6.2 Nutzungen	7
6.3 Denkmalschutz	7
6.4 Infrastruktur Verkehr	8
6.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	9
6.6 Wasserrechtliche Belange	9

7.	FESTSETZUNGEN	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.1.1	Mischgebiet	11
7.1.2	Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1	Grundflächenzahl	13
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	13
7.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.3.1	Bauweise	13
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Verkehrsflächen	14
7.4.1	Straßenverkehrsflächen	14
7.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.5	Grünflächen	15
7.5.1	Grünflächen mit Zweckbestimmung	15
7.6	Flächen für Wald	15
7.7	Natur und Landschaft	16
7.8	Sonstige Festsetzungen	16
7.8.1	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	16
7.8.2	Geltungsbereich	17
8.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	17
8.1	Solarenergie	17
8.2	Bodenschutz	18
8.3	Gehölzpflanzungen	19
9.	STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN	20
9.1	Städtebauliche Werte	20
9.2	Kosten	21

TEIL B: UMWELTBERICHT	22
1. VORBEMERKUNGEN	22
1.1 Rechtsgrundlage	22
1.2 Untersuchungsraum / Methoden	22
2. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	22
2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	22
2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
3.1 Standort	23
3.2 Planinhalt	23
4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	23
4.1 Fachgesetze	23
4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen	23
5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN	24
5.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte	25
5.2 Sonstige Schutzgüter	26
5.2.1 Schutzgut Mensch	26
5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	28
6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28

8.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
8.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
9.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	30

Anlage: Neuplanung von Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich
b.i.g beratende ingenieure & geologen GmbH, Lageplan Maßstab 1:500

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“, Gemeinde Schulenberg im Oberharz ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Schulenberg im Oberharz beabsichtigt, einen Bebauungsplan für den Ortsteil Festenburg aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“, Gemeinde Schulenberg im Oberharz.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schulenberg im Oberharz hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurfsbegründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Schulenberg im Oberharz hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 5 „Festenburg“ als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS

Der Ortsteil Festenburg der Gemeinde Schulenberg im Oberharz wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Samtgemeinde Oberharz im Jahre 1976 als Sondergebiet dargestellt. Ergänzt wurde die Baugebietsdarstellung durch Grünflächen für den damaligen verbleibenden Siedlungsraum.

Eine verbindliche Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt, so dass die bauliche Entwicklung nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt wurde.

Die Stiftung Bahn-Sozialwerk betreibt in Festenburg ein Ferienhotel (ehemals Kur- und Erholungsheim der Deutschen Bundesbahn). Im Jahr 2009 sind erhebliche Investitionen mit dem

Ziel durchgeführt worden, die wirtschaftliche Zukunft des Betriebes zu sichern. Weitere Maßnahmen sind für die Folgejahre geplant.

Nach Erarbeitung eines ersten grundlegenden Konzeptes zur Entwicklung des Ferienhotels wurden Abstimmungsgespräche mit dem Landkreis Goslar und der Samtgemeinde Oberharz gesucht. Hierbei wurde deutlich, dass das Projekt im Außenbereich liegt und teilweise Flächen beansprucht, die im Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)" liegen. Eine Genehmigung der Vorhaben ist daher im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB nach Auskunft der Genehmigungsbehörde des Landkreises (untere Bauaufsichtsbehörde) nicht möglich.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteils Festenburg ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Grundlage der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen und Flächen des Sondergebietes. Diese Flächen sind gleichbedeutend mit dem Ortsteil Festenburg, der von gemeindefreiem Gebiet umgeben ist.

In Teilen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die Baumaßnahmen des Vorhabenträgers von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Um das Gesamtkonzept für die Hotelanlage zu realisieren, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz an die beabsichtigte Entwicklung angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

3. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

3.1 Lage

Das Ferienhotel Festenburg liegt in dem gleichnamigen Ortsteil Festenburg der Gemeinde Schulenberg im Oberharz. Die Gemeinde Schulenberg wiederum gehört zur Samtgemeinde Oberharz (Sitz Clausthal-Zellerfeld) im Landkreis Goslar. Der Ortsteil Festenburg liegt zwischen den Ortschaften Clausthal-Zellerfeld und Schulenberg, nördlich der Landesstraße 517 innerhalb des dort befindlichen Waldgebietes. Der Ortsteil ist umgeben vom gemeindefreien Gebiet des Harzes. An die Landesstraße ist der Ortsteil über einen öffentlich befahrbaren, asphaltierten Forstwirtschaftsweg angebunden, der im Bereich des Gemeindegebietes als Gemeindestraße gewidmet ist.

3.2 Projektbeschreibung

Das Projekt Ferienhotel Festenburg umfasst Maßnahmen zur Neugestaltung der Außenbereichsfläche nordöstlich und südwestlich der Hotelanlage. Einige der Maßnahmen sind im Jahr 2009 umgesetzt worden. Weitere sind für die folgenden Jahre geplant. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorhaben.

Maßnahmen 2009:

- Errichtung eines Erlebnisspielplatzes mit einem Flächenbedarf von ca. 2.000 qm, südlich der Hotelanlage.
- Errichtung einer Minigolfanlage mit einem Flächenbedarf von ca. 3.600 qm, mit 18 Abschlagsfeldern, südwestlich der Hotelanlage.
- Errichtung von zwei Spielfeldern (Beach-Volleyball, Kleinfeld-Fußballplatz) auf den Flächen des bisher bestehenden Minigolfplatzes, nordöstlich der Hotelanlage, mit einem Flächenbedarf von ca. 2.200 qm.
- Errichtung einer Boule-Spielfläche mit einem Flächenbedarf von ca. 500 qm, östlich der Hotelanlage.

Maßnahmen Folgejahre:

- Errichtung einer Multifunktions-Spielfläche mit einem Flächenbedarf einschließlich Reservflächen von 3.400 qm.
- Errichtung eines Parkplatzes für bis zu 60 Kfz mit einem Flächenbedarf von ca. 3.600 qm, südlich der Ortsstraße.

Für die in 2010 geplanten Maßnahmen ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ erforderlich.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz entwickelt. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Vorrangig soll ein Sondergebiet für Kur- und Hotelbetrieb festgesetzt werden, mit dem Ziel, die Vorhaben des Vorhabenträgers zur Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich baurechtlich abzusichern.

Es sollen sämtliche, im Flächennutzungsplan als Grünflächen (Parkanlage) und Sondergebietsflächen dargestellten Bereiche in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Festenburg zu erzielen.

Neue Erschließungsanlagen sollen nicht erstellt werden. Sämtliche bebaubaren Grundstücke liegen an der Gemeindestraße. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gesichert.

Zur Sicherstellung der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ erforderlich. Der Bebauungsplan wird erst zum Satzungsrecht geführt, wenn das Entlassungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung abgeschlossen ist.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens ermittelt, bewertet und sofern erforderlich, ausgeglichen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist der Harz überwiegend als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Dies gilt auch für den Siedlungsteil Festenburg. Der Harz ist großräumig als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung grenzt an das Plangebiet an. Die Darstellung Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung überlagert sowohl die Waldflächen, als auch den Siedlungsteil Festenburg.

Die Landesstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Der Ortsteil Festenburg ist über die Hauptabwasserleitung mit der zentralen Kläranlage bei Oker angebunden.

Die Gemeinde Schulenberg ist als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr raumordnerisch belegt. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung verläuft nördlich der Siedlung Festenburg.

Die besondere Nutzungsform der Siedlung Festenburg mit Prägung durch den Ferienhotelbetrieb entspricht den Zielen der Raumordnung, den Harz als Erholungsraum zu nutzen. Maßnahmen zur Stärkung dieser Funktion sind daher primär an Standorten mit Fremdenverkehrsfunktion zu entwickeln. Insofern sind die vom Vorhabenträger gewählten Maßnahmen geeignet, den raumordnerischen Zielen zu entsprechen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz mit ihren Mitgliedsgemeinden Altenau, Clausthal-Zellerfeld, Schulenberg und Wildemann ist seit 1976 rechtskräftig. Für den Teilbereich Festenburg sind seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen erfolgt.

Die Urfassung des Flächennutzungsplanes stellt den Ortsteil Festenburg als Sondergebiet für die Entwicklung des Fremdenverkehrs dar. Die angrenzenden Flächen bis zur Grenze des Siedlungsgebietes (Waldrand) sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet.

Eine wesentliche bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Festenburg hat nicht stattgefunden. Lediglich der Hotelbetrieb hat eine Erweiterung nach Nordwesten erfahren. Diese Erweiterungsflächen des Hotelbetriebes überschreiten teilräumig die dargestellten Grenzen des Sondergebietes und ragen in die dargestellten Grünflächen.

Der Bebauungsplan ist lt. BauGB aus den Darstellungen des höherrangigen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Die Darstellung des Sondergebietes für die Entwicklung des Fremdenverkehrs wird in eine entsprechende Bauflächendarstellung münden.

Zur Konkretisierung ist das Sondergebiet bezüglich seiner Nutzung zu definieren. Gegebenenfalls ist die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zu gliedern. Vorgefundene Nutzungen sind Wohnen, Sport- und Spielflächen sowie Anlagen für den Fremdenverkehr (Hotelbetrieb).

Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünflächen (Parkanlagen) festgesetzt oder einer landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz ist ebenfalls erforderlich. Die angestrebten Nutzungen entsprechen teilweise nicht den Darstellungen und damit den Zielen der Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde. Dies trifft zum einen auf die Konkretisierung der Bauflächendarstellung zu. Die vorgefundene Nutzung, wie sie in Teilen der Grundstücke stattfindet, sind durch die Darstellung (Flächennutzungsplan) zunächst nicht gesichert. Um die bestehenden Nutzungen auch für die Zukunft zu sichern, ist die Darstellung einer gemischten Baufläche zielführend.

Zum Zweiten wird eine Parkplatzanlage im Süden der Bauflächendarstellung geplant, die überwiegend Flächen in Anspruch nimmt, die als Grünflächen dargestellt sind. Auch diesbezüglich soll eine Korrektur der Flächendarstellung auf Flächennutzungsplanebene erfolgen.

5.3 Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ (Landkreis Goslar) wurde am 07.05.2001 mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Goslar rechtskräftig. Sie wurde zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26.11.2007.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind auf der Deutschen Grundkarte im verkleinerten Maßstab auf 1:10.000 festgelegt.

Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist der Erhalt und die Wiederherstellung des Charakters des Landschaftsschutzgebietes. Hierbei wird das Gebiet bestimmt durch die Schönheit und Naturnähe des überwiegend mit Wald bestandenen Berglandes, das sich besonders zur ruhigen Erholung eignet. Der Charakter des Schutzgebietes ist einerseits naturnah, andererseits kulturell geprägt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes verlaufen innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Festenburg. Insbesondere die Maßnahmen südlich der Erschließungsstraße liegen

innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Zur Realisierung dieser Maßnahmen ist daher zunächst die Entlassung dieses Teilgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich, weil für diese Maßnahmen weder die Möglichkeit einer Freistellung gemäß § 4 Landschaftsschutzgebietsverordnung noch ein Erlaubnisvorbehalt gemäß § 6 vorliegt.

Aufgrund dieses Widerspruches zwischen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und der Bauleitplanung muss zunächst die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Hierzu wird ein separater Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar gestellt. Parallel zum Antrag wird das Verfahren des Bauleitplanes durchgeführt. Die Rechtskraft der Satzung des Bebauungsplanes kann erst eintreten, wenn die Genehmigung der Veränderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Rechtskraft erlangt hat.

6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

6.1 Siedlungsentwicklung

Der Ortsteil Festenburg liegt in einer Waldlichtung oberhalb des Schalker Teiches. Der Ortsteil besteht aus drei Gebäuden, einem Gaststättenbetrieb sowie einem Ferienhotel und den angegliederten Nutzungen. Seit Aufstellung der Urfassung des Flächennutzungsplanes haben sich nur wenige bauliche Entwicklungen innerhalb des Siedlungsraumes vollzogen. Einzig die Erweiterung des Ferienhotels kann städtebaulich als nennenswert bezeichnet werden.

Das Ferienhotel nimmt den überwiegenden Teil des Siedlungsraumes in Anspruch. Hierbei ist aber die Freiflächennutzung von gleicher Bedeutung wie die bauliche.

Neben dem Hotelbetrieb befinden sich auch Freiflächennutzungen wie Minigolfanlage und Parkanlage für die Erholung auf dem Gelände.

Der Ortsteil Festenburg hat keinerlei Anbindung an die größeren Siedlungsbereiche von Schulenberg im Oberharz bzw. Clausthal-Zellerfeld.

Mit der nun verfolgten Entwicklungsabsicht soll nicht die hochbauliche Entwicklung des Gebiets vorangetrieben werden, sondern die Gestaltung der Freiflächen zur Nutzung für die Erholungssuchenden. Hier geht es vorrangig um die Erweiterung bzw. Verlagerung eines Minigolfplatzes sowie die Anordnung von Spiel- und Sportplätzen für die aktive Nutzung durch die Erholungssuchenden. Im Sinne einer sinnvollen Ergänzung dieser Anlagen soll auch eine zentrale Stellplatzanlage errichtet werden, die dem Hotelbetrieb zugeordnet ist.

Durch die Entwicklung der Freiflächen erhält der Hotelbetrieb erweiterte Möglichkeiten, um Angebote im Sinne von Aktivurlaub oder Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge anzubieten. Dies ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb an die heutigen Ansprüche von Ferien- und Erholungssuchenden gerecht zu werden.

Ziel ist die Sicherung des bestehenden Betriebes und die Attraktivitätssteigerung der Einrichtung. Hiermit wird die Sicherung der Bettenauslastung angestrebt. Eine Erweiterung der bestehenden Bettenzahl ist nicht geplant. Somit bleiben die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld gering.

6.2 Nutzungen

Wie bereits oben beschrieben, befinden sich im Plangebiet neben dem Ferienhotel drei Gebäude und eine Gaststätte. Die Gaststätte ist ein eigenständiger Betrieb ohne Anbindung an den Hotelbetrieb. Unter den drei sonstigen Gebäuden befindet sich ein Wohnhaus, das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt. Die zwei Gebäude im Westen gehören funktional zu der Hotelanlage. In den Gebäuden sind Mitarbeiter-Wohnungen sowie Ferienwohnungen eingerichtet. Der größte Raum der Grundstücksflächen wird durch den Hotelbetrieb in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich allerdings überwiegend um Grünflächen, die parkartig angelegt sind. Im Nordwesten befindet sich eine Minigolfanlage. Entlang der Erschließungsstraße liegen einzelne Stellplatzanlagen. Einzelne Flächen im Süden des Plangebietes werden landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist insbesondere eine Nutzungsintensivierung der bisher nur sporadisch genutzten Freiflächen verbunden. Neben der bereits vollzogenen Verlagerung des Minigolfplatzes soll ein Erlebnisspielplatz, ein Spielfeld, ein Beach-Volleyball-Platz sowie ein Multifunktionsplatz eingerichtet werden.

Die vorhandene Bebauung ist als Bebauung des Außenbereiches zu klassifizieren. Außenbereichsnutzungen haben einen Schutzanspruch, der vergleichbar ist mit einem Mischgebiet. Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entspricht dies einem Schalleistungspegel von tags 60 dB(A). Aufgrund der Freiflächennutzung wird davon ausgegangen, dass eine Nutzung nur in den Tageszeiten von 06.00 – 22.00 Uhr und nicht in den Nachtstunden zwischen 22.00 – 06.00 Uhr stattfindet. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Freiflächennutzung auch nur in den wärmeren Monaten zwischen Mai und September möglich ist.

Da die Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb steht, wird von einem geordneten und gelenkten Sportbetrieb ausgegangen. Lärmentwicklung, wie sie sonst an Sportstätten oder von Vereinen genutzten Sportplätzen üblicherweise zu erwarten sind, treten hier nicht auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die auftretenden Lärmemissionen die Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenverordnung nicht überschreiten. Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher die Aufstellung eines Schallschutzgutachtens nicht für erforderlich erachtet.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sowohl bauliche Denkmale als auch bodenrelevante Denkmale (archäologische Bodenfunde). 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.

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

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. Historische Befunde müssen dokumentiert und Funde fachgerecht geborgen werden. Baumaßnahmen, die einen Aufschluss des Bodens bewirken, sind daher 14 Tage vor Baubeginn dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie, Bergtal 18, 38640 Goslar mitzuteilen.

6.4 Infrastruktur Verkehr

Ausgehend von der Landesstraße L 517 wird das Plangebiet zunächst über einen Forstwirtschaftsweg an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Dieser Wirtschaftsweg ist Eigentum des Niedersächsischen Forst. Es handelt sich um eine sogenannte öffentliche Forststraße, die zur Erschließung des Ortsteils Festenburg dient. Ab der Ortsdurchfahrtsgrenze in Höhe der letzten Bebauung des Ortsteils Festenburg ist die Straße als Gemeindestraße gewidmet.

Gemäß der Absprachen zwischen der Landesforst Niedersachsen, der Samtgemeinde Oberharz und dem Vorhabenträger ist die privatrechtliche Nutzung der Straße für Kraftfahrzeuge entsprechend der zurzeit bestehenden baurechtlichen Situation zulässig. Insbesondere die Nutzung durch das Ferienhotel einschließlich der Gäste und des Zulieferverkehrs mit Pkw und Klein-Lkw ist rechtlich abgedeckt.

Der Vorhabenträger geht zunächst davon aus, dass durch die Neugestaltung der Freiflächen keine Nutzungsänderung des Ferienhotels zu begründen ist. Bei den Maßnahmen handelt es sich lediglich um Einrichtungen zur Attraktivitätssteigerung des bestehenden Betriebes.

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 müssten zwischen Vorhabenträger und Straßenbaulastträger abgestimmt werden.

Da sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an die Gemeindestraße angebunden sind, gilt die Erschließung der Grundstücke als gesichert.

6.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Grundstücke sind sowohl mit Strom und Wasser als auch mit Gas und Telekommunikationstechnik versorgt. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Brunnen, den Schalker Teich und eine Regenwasserbewirtschaftung. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht in diesem Sinne nicht. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

In Abstimmung mit dem Landkreis Goslar wurde im September 2008 ein Erdtank mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ als Löschwasserbehälter eingebaut. Zusammen mit dem Wasser des Schwimmbades können so 115 m³ Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Dies ist ausreichend, damit im Brandfall die Feuerwehr die Erstlöschung vornimmt und parallel dazu Schläuche zum Schalker Teich legt, um den weiteren Bedarf an Löschwasser sicherzustellen. Der Brandschutz ist durch die vorgenommene Bereitstellung von Löschwasser in ausreichendem Maße sichergestellt.

Da sämtliche geplanten Maßnahmen Freianlagen sind, ist eine wesentliche Veränderung der Schmutzfracht für die Schmutzwasserkanäle nicht gegeben.

Aufgrund der Freiflächengestaltung wird es aber zu einem erhöhten Versiegelungsanteil innerhalb des Plangebietes kommen, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führt. Im Bereich der Freiflächen wird das Oberflächenwasser in die Seitenräume geleitet, wo es weiterhin versickern kann. Bezüglich der Stellplatzanlage wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

6.6 Wasserrechtliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet Oker Schutzzone IIIC.

Der Landkreis Goslar weist in seiner Stellungnahme vom 29.06.2009 auf folgendes hin:

„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 Er-

laubnis. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser der Hof-, Fahr- und Wegeflächen nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden darf.

Bei Einleitung in ein Gewässer darf die Drosselabflussspende 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.“

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 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.

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 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).

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiet

Die Häuser Festenburg 1-3 und 5 werden einschließlich ihrer Grundstücksfreiflächen als Mischgebiet festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Im Sinne einer im ländlichen Raum erwünschten Nutzungsmischung können neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Gemäß § 6 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 6 (2) und (3) BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe über 100 m² Verkaufsfläche
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Tankstellen in der heute üblichen Form würden sich nicht in das geplante Umfeld einfügen.

Größere Einzelhandelbetriebe haben auf Grund der Lage am Standort kein ausreichendes Einzugsgebiet und können daher nicht wirtschaftlich betrieben werden ohne negative Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet zu haben. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche werden daher ausgeschlossen. Kleine der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind, wie im Sondergebiet, zulässig.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in nahem Umfeld zu dem Hotelbetrieb und sonstigen Wohnungsnahen Nutzungen würde eine Vergnügungsstätte Milieu schädigend wirken. Es wird auf die Möglichkeit der Errichtung einer solchen Einrichtung zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung verzichtet.

7.1.2 Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung

Der Ortsteil Festenburg ist durch das Ferienhotel wesentlich geprägt. Der Standort ist historisch gewachsen und wurde in der Urfassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz als Sondergebiet dargestellt.

Um eine Weiterentwicklung des Gebietes zu ermöglichen und den Vorhabenträger bei der Umsetzung der derzeit geplanten Außenbereichsnutzungen zu unterstützen, wird das Gebiet als „Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung des Gebietes sind folgende Nutzungen im Sondergebiet zulässig:

Das Sondergebiet dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels und Ferienwohnungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume und bauliche Anlagen für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO soweit sie im Nutzungszusammenhang mit oben aufgeführten Nutzungen stehen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude für Angestellte, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der unter Abs. 1.3 aufgezählten Anlagen und Betriebe

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Hotels und Ferienwohnungen erfassen den grundsätzlichen Nutzungszweck des Gebietes. Hiermit wird verdeutlicht, welche Nutzungen im Sinne des Fremdenbeherbergungszweckes umgesetzt werden können. Die Aufnahme von Ferienwohnungen dient der Ergänzung und Entwicklung des Gebietes bei sich wandelnden Nutzungsansprüchen der Gäste.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ergänzen den städtebaulichen Nutzungszweck und sollen ermöglichen Nebennutzungen innerhalb der Flächen zu etablieren. Sie stellen sinnvolle Ergänzungen zum eigentlichen Sinn der Nutzung dar. Diese Nutzungen können und sollen daher lediglich einen Teil der Nutzung darstellen und könne im Sinne der Fremdenbeherbergung nur das Angebot ergänzen.

Räume und bauliche Anlagen für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO soweit sie im Nutzungszusammenhang mit oben aufgeführten Nutzungen stehen sind in der Regel Ergänzungsangebote, wie z.B. Massageräume und -praxen oder ähnliche Dienstleistungen als Angebot für die Gäste.

Abgerundet wird das Nutzungssystem mit Wohngebäude für Angestellte, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der oben aufgezählten allgemein zulässigen Anlagen und Betriebe. Hierbei sollte immer berücksichtigt werden, dass in den umliegenden Mischgebieten ebenfalls die Möglichkeit der Unterbringung von Wohnungen für diese Klientel gegeben wäre.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes muss gewahrt bleiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

7.2.1 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt. Damit können die dort zulässigen Haustypen in angemessener Größe errichtet werden. Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Damit sind bei Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 16 (2) und (3) sowie § 19 BauNVO.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Gebäudemerkmale, die im Plangebiet im Bestand vorhanden sind. Für die durch Wohnnutzung gekennzeichneten Grundstücke Festenburg 1-3 und 5 wurde eine Zweigeschossigkeit ermittelt. Im Sondergebiet hingegen ist ein durch die Baulichkeit als Dreigeschossigkeit definiertes Gebäude vorhanden.

Die Definition eines Vollgeschosses ergibt sich aus der Nieders. Bauordnung (NBauO).

7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen sind Gebäudelängen von 10 – 120 m vorhanden. Auf Grund von Gebäudevor- und -rücksprüngen ist der Eindruck der offenen aufgelockerten Bebauung vorherrschend. Es wird empfohlen, diesen Eindruck auch weiterhin aufrecht zu erhalten.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden.

Im Bereich des Mischgebietes werden die Baugrenzen an den Gebäuden und der Straße orientiert, wobei auf Grund der individuellen Gebäudeanordnung die Zuschnitte der Baufenster eng an die jeweilige örtliche Situation angepasst wurden. Auf allen Grundstücken wurden die Baufenster so zugeschnitten, dass eine Erweiterung der Gebäude möglich ist. Es soll vermieden werden, dass komplett neue Häuser entstehen. Daher sind die Baufenster eng an die Gebäude angelegt. Lediglich eine Breite von ca. 10 – 15 m für Erweiterungsbauten ist berücksichtigt.

Das Sondergebiet erhält einen Bauteppich, der zum einen den bestehenden Gebäudekomplex umfasst. Zum anderen wurden rund um das Gebäude eine 10 m breiter Streifen für Erweiterungen vorgesehen. Ausnahme bildet lediglich der nördliche Anbau, der in seiner Entwicklung nach Norden durch die Baugrenzen gestoppt wird. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auch nach Nordosten. Hier wird der Bauteppich bis an die östliche Gebäudeseite der dortigen Nebengebäude erweitert, so dass dort weitere Gebäudeteile entstehen könnten. Hierbei handelt es sich um ein Angebot, welches ggf. auch erst in einer späteren Zukunft in Anspruch genommen werden kann.

7.4 Verkehrsflächen

Es sind sowohl Straßenverkehrsflächen als auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

7.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Gemeindestraße „Festenburg“ wird aufgrund ihrer tatsächlichen Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst. Eine weitere Differenzierung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fußwege, Parkstreifen) wird im Bebauungsplan nicht getroffen, da es sich üblicherweise um Teile der allgemeinen Verkehrsfläche handelt.

7.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Stellplatzflächen südlich der Gemeindestraße festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Stellplätze für Pkw erstellt werden. Da die Flächen vom Vorhabenträger zugunsten der Gäste des Ferienhotels errichtet werden, handelt es sich hierbei um private Verkehrsflächen.

Die Flächen sind mit Maßnahmen-Indexen versehen. Es handelt sich zum Einen um Versiegelungsbeschränkungen und zum Anderen um Stellplatzbegrünungen. Weiterführende Erläuterungen zu den Maßnahmenindexen sind der Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.5 Grünflächen

Weite Teile des Siedlungsraumes Festenburgs werden als Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich ausschließlich um private Grünflächen. Je nach Lage und vorherrschender Nutzung werden sie mit Zweckbestimmungen belegt oder erhalten Maßnahmenfestsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

7.5.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung

Es werden vier verschiedene Zweckbestimmungen festgesetzt. Es handelt sich um die Zweckbestimmungen Spielplatz, Parkanlage, Sportplatz und Minigolfanlage.

Sportplatz

Der Sportplatz dient der Errichtung von Sportanlagen wie Kleinfußballplatz, Beach - Volleyballplatz und Multifunktionsplatz. Die Fläche liegt im Südosten und diente bisher als Minigolfanlage. Zum Zwecke der Anlage der Sportplätze wird die Fläche nach Westen erweitert.

Parkanlage

Im Nordosten östlich des Gebäudes Festenburg 5 wird die dortige Gartenfläche als Parkanlage festgesetzt. Dem bisherigen Nutzungszweck entsprechend dient die Festsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung der wohnnahen Grünfläche.

Spielplatz, Minigolfanlage und Parkanlage

Die Fläche liegt südwestlich der Ferienhotelanlage und war bisher als Freianlage parkähnlich angelegt. Im Sommer 2009 wurde die Minigolfanlage hierher verlegt und es wurde ein Spielplatz errichtet.

Zur Sicherung der erstellten Anlagen wird die Fläche als Parkanlage, Minigolfanlage und Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung ist bereits weitestgehend im Jahr 2009 erfolgt.

Im Zusammenhang mit den Grünflächen wird auf den zu diesem Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan verwiesen. Die für die Grünflächen definierten Maßnahmen, Pflanzgebote und Erhaltungsziel sind vom Vorhabenträger entsprechend bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Es wird auf das Kapitel 7.7 Natur und Landschaft verwiesen.

7.6 Flächen für Wald

In den Randzonen des Siedlungsgebiets ragen die Waldflächen des Harzes in den Siedlungsraum hinein. Gemäß den Erläuterungen des Gründordnungsplanes werden diese Flächen im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt.

Für die südlich und östlich gelegenen Waldflächen gilt ein Erhaltungsgebot. Ziel ist die Fortsetzung einer geordneten Waldbewirtschaftung.

Die Nordwestlich gelegen Waldflächen sind laut Grünordnungsplan in der Struktur zu stark mit Nadelgehölzen durchsetzt. Hier wird eine Maßnahmenfestsetzung getroffen, mit dem Ziel, den Waldrand auszulichten und mit art- und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

7.7 Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden sowohl Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als auch Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen definiert. Die Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Festsetzungen werden getroffen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- M 1: Entwicklung eines Waldrandes durch Auslichten und Anpflanzen
- M 2: Entwickeln einer kräuterreichen, ruderalen Saumgesellschaft
- M 3: Entwickeln von kräuterreichem, extensivem Extensivgrünland
- M 4: Entwickeln eines naturnahen Versickerungs- und Verdunstungsbereiches
- M 5: Versiegelungsbeschränkung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- P 1: Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke
- P 2: Gestaltung Steilböschung
- P 3: Gestaltung Böschung Parkplatzbereich
- P 4: Stellplatzbegrünung

Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- E1: Erhalt Einzelbäume
- E 2: Erhalt vorhandener Böschungsbegrünung
- E 3: Erhalt und Weiterentwicklung der Waldflächen

Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen können aus dem Grünordnungsplan entnommen werden.

7.8 Sonstige Festsetzungen

7.8.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Es sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Es handelt sich in der Regel um Wege, die in die umliegenden Waldflächen führen. Sie dienen teilweise der Forstwirtschaft und sind teilweise Waldwanderwege. In der Regel verlaufen die Wege über private Grundstücksflächen.

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung der Funktion als Wirtschaftsweg und als Wanderweg. Daher sind die Flächen sowohl zu Gunsten der Allgemeinheit als auch zu Gunsten der Forstwirtschaft festgesetzt.

7.8.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Siedlungsraum des Ortsteils Festenburg der Gemeinde Schulenberg am Harz.

8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Empfehlungen des Grünordnungsplanes verwiesen, die ebenfalls nicht Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden. Es wird aber empfohlen, die Vorschläge bei jeder Planung zu berücksichtigen.

8.1 Solarenergie

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Der Bebauungsplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im Plangebiet sind die Gebäude schon überwiegend so ausgerichtet.

Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Festsetzung der Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, September 2004)“ hingewiesen

8.2 Bodenschutz

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, 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 zukünftige 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:

- 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.
- 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.
- Auf Kinderspielflächen ist grundsätzlich - auch in Hausgärten - der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
- Für die im Bereich der Ferienanlage geplanten Spielflächen fanden bereits Gespräche bezüglich der unter 2. und 3. aufgeführten Anforderungen mit dem Betreiber statt. Hier nach erfolgte ein Anschluss des Betreibers an die Vereinbarung zum Umgang mit öffentlichen Kinderspielflächen im Landkreis Goslar. Demgemäß sind die konkreten Sanie-

rungserfordernisse für die Spielflächen der Ferienanlage in einer Einzelfallbeurteilung durch die Bewertungskommission verbindlich festzulegen.

- 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.

8.3 Gehölzpflanzungen

Es wird empfohlen, dass über die festgesetzten Pflanzvorschriften hinaus grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 1 Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (bis 20m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7m)		Mittelsträucher (bis 3m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffliher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortgerechte und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen

Apfelsorten:

Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		

Birnensorten:

Clapps Liebling	Neue Poiteau
Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Luise	Pastorenbirne
Köstliche von Charneaux	

Kirschsorten:

Süßkirschen	Sauerkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle

Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Wangenheimer Frühzwetsche	

9. STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN

9.1 Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße/Bruttobauland	7,594 ha	100%
Verkehrsflächen	0,438 ha	5,77%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,582 ha	7,66%
Grünflächen	3,780 ha	49,78%
Waldflächen	0,599 ha	7,89%
Nettobauland	2,195 ha	28,90%
Allgemeines Wohngebiet	1,084 ha	
Mischgebiet	1,111 ha	

9.2 Kosten

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Der Kommune entstehen somit aus der Bauleitplanung keine Kosten.

Gemeinde Schulenberg im Oberharz
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wird die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert. Es besteht für das Vorhaben eine Umweltprüfungspflicht. In der Umweltprüfung werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt.

Nach § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Untersuchungsraum / Methoden

Der Untersuchungsraum wurde in Abhängigkeit der verschiedenen Potenziale variabel gewählt. Insbesondere die Themenkomplexe Landschaftsbild und Erholung wurden über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus erweitert.

2. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die wichtigen Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sind bereits in Kapitel 3 von Teil A erläutert. Wesentliche Aussagen zu den Grünordnerischen Belangen sind zudem im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthalten.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Eine Aufstellung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.

3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1 Standort

Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, konkrete Investitionsvorhaben der BSW im Bereich der Hotelanlage zu unterstützen. An diesem Standort soll explizit für den Freizeitbereich und die Naherholung die Attraktivität gesteigert werden.

3.2 Planinhalt

Planungsalternativen sind nicht möglich, da eine gezielte, an dem konkreten Bedarf angepasste Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt. Die dazu erforderlichen Festsetzungen sind auf diesen Bedarf abgestimmt.

4. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

4.1 Fachgesetze

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden. Darauf wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit einer entsprechenden Würdigung der Eingriffsregelung reagiert.

Weiterhin sind Gesetze wie Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz u.a. zu berücksichtigen.

Weiterhin muss die Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) berücksichtigt werden.

Die Fachgesetze werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

4.2 Fachplanungen und übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind bereits in der Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Oberharz erläutert.

Wichtig für die Belange von Natur und Landschaft ist, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm die Bereiche im Umfeld des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt sind. Lediglich die Siedlungsräume sind von dieser Darstellung ausgenommen. Dies gilt auch für den Siedlungsteil Festenburg. Der Harz ist großräumig als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Darstellung grenzt an das Plangebiet an.

Die Darstellung Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung überlagert sowohl die Waldflächen, als auch den Siedlungsteil Festenburg.

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung verläuft nördlich der Siedlung Festenburg.

Konkrete Ziele und Maßnahmen, die das eigentliche Plangebiet betreffen, sind im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar nicht dargestellt.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Eine detaillierte Beschreibung der Potenziale, deren Bewertung und der zu erwartenden Auswirkungen sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan enthalten.

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Naturraum /Topographie	Naturräumliche Region „Harz“, Untereinheit „Clausthaler Hochfläche“ / hohe Reliefenergie	Typisch ausgeprägt / momentane Nutzung und Siedlungslage naturraumtypisch	keine	keine
Geologie/Böden /Grundwasser	Mosaik unterschiedlicher geologischer Schichten, Unterkarbon, Oberdevon und Ton-schieferfolgen	Geologie natürlich ausgeprägt / Bodenüberprägung durch Nutzung schon vorhanden / in versiegelten Bereichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt	Erhöhung der Versiegelungsrate mit Auswirkungen auf den Boden und Bodenwasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung	Erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial durch Verlust von Boden
Oberflächengewässer	Im Plangebiet selbst keine Oberflächengewässer vorhanden / angrenzend Gräben des Oberharzer Wasserregals und der Schalker Teich	keine relevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes vorhanden	Ist durch die Planung nicht betroffen	Keine, sofern die Funktionen der benachbarten Gräben erhalten bleiben und der Oberflächenabfluss des Gebietes sich nicht erhöht
Klima/Lufthygiene	Kaltluftentstehungsbereiche in den Hangbereichen / Frischluftentstehung in den angrenzenden Waldflächen	Geringe lufthygienische Vorbelastung durch KFZ / nur lokale klimatische Funktionen	Klimatische Situation wird nicht verändert	Keine
Landschaftsbild /Ortsbild	Weitgehend versteckte Lage / harztypisches Gesamterscheinungsbild	„Harzer Dreiklang“ in Miniaturformat / Harmonie zwischen Bebauung, Grünlandnutzung und Freizeitnutzung sowie Wald als Hintergrundkulisse	Zusätzliche Punktuelle Beeinträchtigungen durch den Bau von Freizeiteinrichtungen	Punktuelle erhebliche Auswirkungen

		/ Vorbelastungen durch vorhandene Freizeiteinrichtungen (Minigolfplatz, Spielplatz) bereits vorhanden		
Pot. Nat. Vegetation	Hainsimsen-Buchenwald der montanen Stufe	keine Ausprägungen im Plangebiet vorhanden / angrenzend Pionierwaldstadien mit möglicher Weiterentwicklung zur Potentiellen Natürlichen Vegetation	keine	keine
Flora	Durch die Grünlandnutzung Offenlandarten dominant / Auf Kahl-schlagflächen beginnende Waldarten überwiegend / in Randbereichen ruderales Arten	Durch Sonderstandorte kann punktuell das Vorkommen geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden	Die Maßnahmen konzentrieren sich auf intensiv genutzte Bereiche	keine
Biotoptypen /Lebensräume	Im Plangebiet dominieren Grünlandstandorte / teilweise magere Ausprägungen / teilweise feuchte Ausprägungen / Einzelgehölze und ruderalisierte Bereiche	Überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen / keine wertvollen Bestände vorhanden / Bereichsweise Sonderstandorte mit Bedeutung für Fauna und Flora	Verlust von Grünlandstrukturen / Verlust von Lebensraum / keine Beeinträchtigung geschützter Arten	Erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Grünland

Die Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange haben deutlich gemacht, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, und die Biotoptypen und punktuell auch auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die Eingriffe sind durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen und durch den Verlust von Grünlandbereichen begründet. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale und eine detaillierte Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt im Grünordnungsplan. Es wird daher an dieser Stelle auf den Grünordnungsplan verwiesen.

5.1 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“. Da unter anderem auch Stellplatzanlagen und Freizeiteinrichtungen vorgesehen sind, widerspricht das den Zielen und Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebietsverordnung zumindest in den betroffenen Bereichen. Das Plangebiet nimmt im Vergleich zur Gesamtgröße des Landschaftsschutzgebietes zwar nur einen geringen Flächenanteil ein. Dennoch ist zur Lösung der Konfliktsituation eine Entlassung der betroffenen Bereiche aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Es wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Entlassung der betroffenen Flächen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt.

5.2 Sonstige Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut Mensch

Eng mit dem Schutzgut Mensch verknüpfte Themenbereiche sind Verkehr, Siedlung, Erholungsfunktion sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen, aber auch optische Beeinträchtigungen.

Generell besteht im Harz eine großräumige, anthropogen bedingte höhere Grundbelastung mit Schwermetallen durch die Jahrhunderte lange Bergbau- und Hüttentätigkeit und damit bedingten, möglichen Auswirkungen auf den Menschen.

Auf der Bodenbelastungskarte ist das Plangebiet dem Teilbereich 3 zuzuordnen. Im Teilbereich 3 kommen erhöhte Blei und/oder Cadmium-Konzentrationen vor. Der Landkreis Goslar konkretisiert die Problematik wie folgt:

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, 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).

Entsprechende Maßnahmen sind im Grünordnungsplan formuliert.

Die Freizeitnutzung ist charakteristisch für das Plangebiet und kennzeichnet neben der Gebäudearchitektur auch die Freiflächengestaltung.

Diese Nutzungen fügen sich derzeit harmonisch in das Gesamtumfeld ein.

Vorbelastungen sind nur in geringem Maße durch den Anliegerverkehr vorhanden. Gerade bei großem Andrang, auch was die umliegenden Badeteiche anbelangt, können auf der Zufahrtsstraße auch größere verkehrliche Belastungen auftreten. Diese extremen verkehrlichen Situationen beschränken sich aber auf wenige Tage im Jahr und sind nicht als Dauerbelastung zu werten.

Zu erwartende Auswirkungen

Gegenüber der jetzigen Situation sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Wanderwege und umliegende Naherholungsziele werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die plangebietsinterne Naherholungsfunktion bleibt ebenfalls erhalten und wird in der Attraktivität noch gesteigert. Merkliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Lärm etc. sind im Vergleich zur bestehenden Nutzung und das anvisierte Ziel nicht zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen, wie wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder besonders fruchtbare und nutzbare Böden. Zu berücksichtigen ist, inwiefern die Nutzung oder der Bestand dieser Kultur- und Sachgüter eingeschränkt oder zerstört werden kann.

Das Forstgehöft im Norden des Plangebietes ist nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt.

Es muss auch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der ehemaligen Bergbautätigkeit im gesamten Harzgebiet auch innerhalb des Plangebietes noch Anlagen des Oberharzer Wasserregals vorgefunden werden.

Zu erwartende Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kultur- und Sachgütern zu erwarten. Im Bestand vorhandene Einzeldenkmale sowie Elemente des Oberharzer Wasserregals werden durch die Planung nicht berührt. Sollten dennoch Veränderung vorgenommen werden ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation (siehe Kapitel 6.3 Denkmalschutz, Teil A).

5.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein unterschiedlich stark miteinander vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Für das Plangebiet ist typisch, dass zwar in Bezug auf Boden, Landschaftsbild und Biotoypen die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird. Typische Wechselwirkungen mit anderen Potenzialen im Sinne einer Rückkopplung sind aber nicht festzustellen.

Das hängt damit zusammen, dass durch die Planung die ursprüngliche Nutzung der Fläche nicht wesentlich verändert wird.

6. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

6.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter vorbereitet. Betroffen sind vordergründig das Schutzpotenzial Boden, Landschaftsbild und die Biotoptypen.

Bei Durchführung der Planung ist mit den oben beschriebenen Auswirkungen zu rechnen. Auf das Bodenpotenzial sind erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der erhöhten Versiegelungsrate zu erwarten.

Durch den Wegfall von Grünland wird insgesamt das Lebensraumangebot für siedlungsadaptierte Tier- und Pflanzenarten reduziert.

Gleichzeitig wird bei Durchführung der Planung aber auch eine deutliche Attraktivitätssteigerung hinsichtlich des Erholungswertes und der Freizeitgestaltung erzielt.

6.2 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des Status quo stattfinden. Die derzeitige Leistungsfähigkeit des Bodens und eine Entwicklung siedlungstypischer Biotoptypen würden nicht verändert.

Gleichzeitig würde aber auch eine Attraktivitätssteigerung hinsichtlich der Erholungsfunktion und der Freizeitgestaltung unterbleiben.

7. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange von Natur und Landschaft sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen. Im Besonderen müssen auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich getroffen werden. Diese sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ausführlich dokumentiert, so dass im vorliegenden Fall lediglich eine Auflistung der geplanten Maßnahmen erfolgt:

- Beschränkung von Geländemodellierungen in Anlehnung an die ursprüngliche Situation auf das unbedingt erforderliche Maß
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Erhalt von Gehölzen
- Abschirmende Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Nutzungen
- Erhalt der Dominanz von Grünland als landschaftsprägendem Biotoptyp
- Extensivierung von Grünland
- Pflanzung von Gehölzen
- Aufbau eines naturnahen Waldmantels
- Rückhaltung / Verdunstung / Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Die Eingriffsbilanzierung ist im Grünordnungsplan dokumentiert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Auf Grund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine interne Kompensation erreicht.

8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Der zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erforderliche Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ist in ausführlicher Form im Grünordnungsplan enthalten. Hierzu gehören die Beschreibung und Bewertung der Naturraumpotenziale sowie Beurteilung von Eingriff und Ausgleich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der ökologischen Grundlagen sind nicht aufgetreten. Einige Bestandsbeschreibungen (z.B. Fauna) beruhen auf grundsätzlichen Annahmen, ohne dass detaillierte Bestandserhebungen oder Untersuchungen durchgeführt wurden. Als Beurteilungskriterium für die Bewertung der Bestandssituation und Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen ist diese Untersuchungstiefe aber ausreichend.

Eine Notwendigkeit für erforderliche zusätzliche Sonderuntersuchungen und Gutachten ist nach derzeitigem Stand der Kenntnisse nicht erforderlich.

Im laufenden Verfahren erfolgt eine Anpassung und Aktualisierung des Umweltberichtes, so dass keine Informationslücken entstehen werden.

8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben, zu überwachen.

Die Ausführung grünordnerischer Maßnahmen wird von der Gemeinde Schulenberg direkt nach Realisierung der Baumaßnahme überprüft und im Folgenden nach 3 bis 4 Jahren mittels einer Ortsbesichtigung auf Effektivität hin begutachtet.

Hauptaugenmerk wird bei der Begutachtung darauf gerichtet sein, inwieweit innerhalb der Flächen eine Bodenentwicklung stattfinden kann, und ob die anvisierten siedlungsökologischen Funktionen erreicht sind. Wichtig ist dabei insbesondere die Entwicklung der Grünlandflächen. Gegensteuerungen hinsichtlich der Pflege können erforderlich werden.

Weiterhin nimmt die Gemeinde Schulenberg im ersten Jahr nach der Umsetzung neben eigenen Beobachtungen alle Äußerungen von Bürgern und Behörden entgegen, welche Probleme schildern und explizit mit dem Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden können, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen einleiten zu können.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Ziel der Planung ist es, Investitionen zur Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes der Hotelanlage in Form von Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen zu legitimieren, um so eine Attraktivitätssteigerung für den Bereich zu erzielen.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

Eine ausführliche Beschreibung von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dokumentiert.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet, die zum Teil als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind für das Bodenpotenzial, das Landschaftsbild und die Biotoptypen zu erwarten. Die Erheblichkeiten begründen sich in der Tatsache, dass vorhandene Grünlandbereiche beansprucht werden, so dass deren Leistungsfähigkeit eingeschränkt wird und punktuell störende vertikale Strukturen errichtet werden.

Es werden im Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen, die dazu dienen sollen, diese erheblichen Umweltauswirkungen zu minimieren.

Die Gemeinde Schulenberg überwacht im Rahmen des Monitorings die grünordnerischen Maßnahmen auf ihre Effektivität und nimmt Äußerungen der Bevölkerung entgegen, die mit der Maßnahme in unmittelbaren Zusammenhang gebracht werden können und sich nachteilig auf die Schutzgüter auswirken, um ggf. gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können.

Schulenberg im Oberharz, den
Der Bürgermeister

(Unterschrift)