



Landkreis Goslar • Postfach 20 20 • 38610 Goslar

Stadt Bad Harzburg
Forstwiese 5
38667 Bad Harzburg

Stadt Bad Harzburg			
08. APR. 2010			
Amt			
10	20	50	60

Fachbereich Bauen und Umwelt

Bauleitplanung

Ansprechpartner(in) / Zimmer
Frau Mohr / 2049

Durchwahl/Fax
05321 76-612
05321 7699-612

E-Mail
antje.mohr@landkreis-goslar.de

Aktenzeichen
6.1/00503/10

Ihre Nachricht, Ihr Zeichen
3.60/612610/64

Datum
01.04.2010

Bebauungsplan Nr.64 "Burgberg"
Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB

Aus Sicht der Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung ist die touristische Stärkung und Standortsicherung des Burgbergareals im Allgemeinen zu begrüßen. Durch die touristische Aufwertung werden analog für den Bereich der Naherholung positive Effekte erwartet. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehenen Planungen.

Regionalplanung:

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und weisen damit einer bestimmten Funktion oder Nutzung innerhalb des Gebietes einen Vorrang gegenüber anderen Funktionen oder Nutzungen zu, die die Vorrangnutzung beeinträchtigen können. Bei der Vorranggebietsfestlegung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung nach § 3 ROG, das in den nachfolgenden Abwägungsentscheidungen nicht überwindbar ist. In diesem Zusammenhang bitte ich um Kontaktaufnahme und Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde (ZGB), da der Geltungsbereich folgende regionalplanerische Festlegungen berührt:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Kulturelles Sachgut
- Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktion des Waldes

Dabei ist jedoch die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes der Abwägung in der Bauleitplanung zugänglich.

Zu **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** äußere ich mich aus Sicht meiner unteren Naturschutzbehörde wie folgt:

Natura-2000-Gebiete:

Etwa 300 m südlich bzw. 700 m östlich des Plangebietes erstreckt sich der Nationalpark „Harz“, der zugleich als FFH-Gebiet 147 und als EU-Vogelschutzgebiet 53 naturschutzrechtlich streng geschützt ist.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Planes oder Projektes dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen (FFH-Verträglichkeitsprüfung). Eine Überprüfung ist

erforderlich, soweit ein Plan oder ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Maßstäbe für die Verträglichkeitsprüfung ergeben sich im Falle des Nationalparks „Harz“ aus dem Schutzzweck des Nationalparkgesetzes. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass der vorliegende Plan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes in seinen für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, so ist er unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG). Im vorliegenden Fall ist in einem ersten Schritt im Rahmen einer Vorprüfung auf der Grundlage vorhandener Unterlagen zu prüfen, ob das Vorhaben überhaupt geschützte Arten und Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigen kann. Sofern dies nicht ausgeschlossen werden kann, ist in einem zweiten Schritt in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung detailliert zu untersuchen, welche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der vorliegende B-Plan trifft keinerlei Aussagen zum benachbarten Natura 2000-Gebiet. Da sich die Planungen nicht nur auf das außerhalb des Natura 2000-Gebietes gelegene Burgbergplateau beschränken, sondern eine Erschließung des Gebietes über einen im Schutzgebiet verlaufenden Forstweg vorgesehen ist, können entsprechende Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Für eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist eine FFH-Vorprüfung daher als zwingend erforderlich anzusehen.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung sind insbesondere folgende Punkte zu klären:

- überschlägige Ermittlung der für das Schutzgebiet relevanten Wirkungen/Wirkfaktoren einschließlich ihrer Intensität und ihrer maximalen Einflussbereiche
- überschlägige Ermittlung der möglicherweise betroffenen Schutzzwecke und
- überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes oder ggf. auch der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes (Risiko der Veränderung des Erhaltungszustandes einer Art oder eines Lebensraumtyps) offensichtlich auszuschließen sind.

Um zu einem nachvollziehbaren Prüfergebnis zu gelangen, rate ich an, die FFH-Vorprüfung entsprechend den LANA-Empfehlungen zu „Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)“ (Arbeitspapier der LANA, März 2004. <http://www.la-na.de>) abzuarbeiten.

Artenschutz:

Im Umweltbericht des B-Plans wird unter Nr. 4.2.1 darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Sommer 2010 vorliegen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht können zu dieser Thematik daher noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden.

Aufgrund der weitgehend naturnahen Ausprägung des Plangebietes und der angrenzenden Waldbiotope ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Gebiet eine Bedeutung als Lebensraum besonders geschützter Arten hat. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung der Planungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Sofern auf Grundlage der Brutvogelerfassung davon auszugehen ist, dass europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind und im Sinne von § 44 Abs. 1 gestört werden, die ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aber weiterhin erfüllt wird, liegt ein Verstoß gegen das besondere Artenschutzrecht nicht vor (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Der Artenschutz würde dem Vorhaben in diesem Fall nicht entgegenstehen.

Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgesetzt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

Kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz entsprechender Maßnahmen nicht aufrecht erhalten werden, greifen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Eine Zulassung der Planung wäre in diesem Falle nur im Rahmen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG denkbar, die Voraussetzungen dafür wären im Einzelfall zu prüfen.

Landschaftsbild/Örtliche Bauvorschrift:

Das geplante Vorhaben ist aufgrund seiner Größe grundsätzlich geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gering zu halten, rate ich an, die Örtliche Bauvorschrift des B-Plans durch Angabe der entsprechenden RAL-Töne für die farbliche Gestaltung der Außenfassaden zu konkretisieren und durch Vorgaben für Werbetafeln (Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Ausgestaltung) zu ergänzen.

Für eine möglichst naturnahe Einbindung des Gebäudebestandes in das Umfeld rege ich an, bei sämtlichen in diesem Bereich geplanten Pflanzmaßnahmen auf den Einsatz standortfremder Ziergehölze zu verzichten.

Rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen

In der Begründung zum B-Plan werden unter Nr. 5 (Seite 4) Aussagen zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Umweltbericht werden die geplanten Kompensationsmaßnahmen unter Nr. 6.2 (Seite 17 ff.) dargestellt. Ich weise darauf hin, dass die genannten Kompensationsmaßnahmen, die teilweise im Plangebiet und teilweise auf externen Flächen realisiert werden sollen, einer rechtlichen Sicherung bedürfen. Hierfür ist es erforderlich, die Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzusetzen. Ich bitte daher darum, den B-Plan entsprechend zu ergänzen. Darüber hinaus bitte ich, auch die zu erhaltenden Bäume in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans zu übernehmen (siehe Nr. 6 und 7 zum Planungsrecht).

Darüber hinaus äußere ich mich zu den von mir zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt:

Planungsrecht:

1. Zur Verminderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist neben der Festsetzung der Geschossflächenzahl auch die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes (First- und/oder Traufhöhe) festzusetzen. Laut Ziffer 2 im Umweltbericht ist eine Maximalhöhe von 15 m vorgesehen, die Festsetzung in der Planzeichnung fehlt jedoch.
2. Für die Gebäudehöhe ist ein prüffähiger Bezugspunkt mit Lage- und Höhenangaben festzulegen.
3. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 ist bezüglich des Begriffes „Sonstiger Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr und der Naherholung dienen“ zu allgemein. Eine Zulässigkeitsprüfung ist aufgrund dieser Festsetzung nicht möglich.
4. ÖBV – Holzfassaden: Die Vorschrift, gestrichene Holzfassaden in cremeweißem Farbton auszuführen, sollte ersatzlos gestrichen werden. M. E. sind hier auch andere Farben wie grün, braun, oder gelb denkbar. Zumindest sollte der Farbkatalog erweitert werden.

In der ÖBV sollte aber etwas über Werbeanlagen hinsichtlich der Größe, Lage am Gebäude und die Farbgebung erfolgen.

5. Sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen fehlen die im Umweltbericht beschriebenen naturschutzfachlichen Festsetzungen, die notwendig sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.
6. Auch die im Umweltbericht benannten externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Plan zeichnerisch zu dokumentieren oder dauerhaft rechtlich zu sichern (siehe auch § 1a Abs. 3 BauGB). Hierzu sind in der Begründung entsprechende Aussagen zu treffen.
7. Die Begründung ist um Aussagen zum ruhenden Verkehr zu ergänzen. Die Lage der notwendigen Stellplätze ist im Bebauungsplan abzuhandeln und kann nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren verlagert werden.
8. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die mir vorliegenden Vorentwürfe des Architekturbüros ein 4-geschossiges Gebäude darstellen und somit eine Verwirklichung auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich wäre.

Denkmalrecht:

1. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Vor Bodeneingriffen in Bereichen, die bisher nicht bebaut waren oder die noch nicht archäologisch untersucht worden sind, ist daher eine vom Verursacher getragene, der Bedeutung der Harzburg als eine der herausragenden Reichsburgern angemessene archäologische Sicherung der Bodenkunden unerlässlich.
2. Die örtliche Bauvorschrift schränkt die Fassadengestaltung auf der einen Seite sehr ein (z.B. Holzfassaden nur in einem gebrochenen weiß zulässig, Mauerwerk- und Putzfassaden nur in rot oder weiß-beige zulässig). Auf der anderen Seite ist die Angabe der Farbtöne unkonkret. Eine Angabe von RAL-Tönen wäre hilfreich.

3. Auf Sonnenkollektoren sollte in dieser historisch bedeutsamen und exponierten Lage auch aufgrund der großen Fernwirkung verzichtet werden.
4. Ich empfehle die Erklärung des Planzeichens „D“ als Gesamtanlage als Denkmal (Ensemble) ohne Umgrenzung aufzunehmen. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB. Ich bitte daher das Planzeichen aus der Planzeichenerklärung herauszunehmen und unter nachrichtliche Übernahmen aufzunehmen.

Gewässerschutz:

Unter der Voraussetzung, dass der Anschluss des Plangebietes und der Einrichtungen ordnungsgemäß an das städtische Schmutzwassernetz erfolgt, bestehen keine Bedenken.

Abfallwirtschaft:

Die Kreiswirtschaftsbetriebe weisen vorsorglich darauf hin, dass die Entsorgung der Abfälle nur möglich ist, wenn die geplante Gastronomie über eine für Müllsammelfahrzeuge (26 Tonnen zulässiges Gesamtgewicht) zugelassene öffentliche Straße erfolgen kann oder die Abfälle an der Talstation der Seilbahn bereitgestellt werden.

Verkehrliche Erschließung:

Die Aussagen in der Begründung zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sind zu ungenau und stehen teilweise im Widerspruch zu den Aussagen im Umweltbericht. Der Umweltbericht enthält bereits detaillierte Aussagen zur ausschließlichen Erschließung des Plangebietes über einen am Nordhang des Großen Burgbergs verlaufenden Forstweg und verweist in diesem Zusammenhang auf einen Gestattungsvertrag zur Nutzung des Weges, der jedoch noch nicht vorliegt. Die Begründung sollte um detaillierte Angaben zur Erschließung ergänzt werden. Insbesondere unter Ziffer 6 der Begründung sind die Aussagen zur Anbindung an die B4 zu überarbeiten.

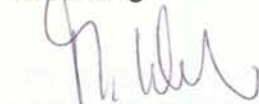
Im Hinblick auf die Erschließung sind bereits im Bauleitplanverfahren Lösungswege für die erforderlichen Stellplätze zu suchen und in der Begründung darzulegen.

Vorbeugender Brandschutz:

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von **96 m³/h** gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen entsprechend der §§ 2 u.3 der DVNBauO sowie der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) ausgeführt werden.

Im Auftrag



Thomas Walter