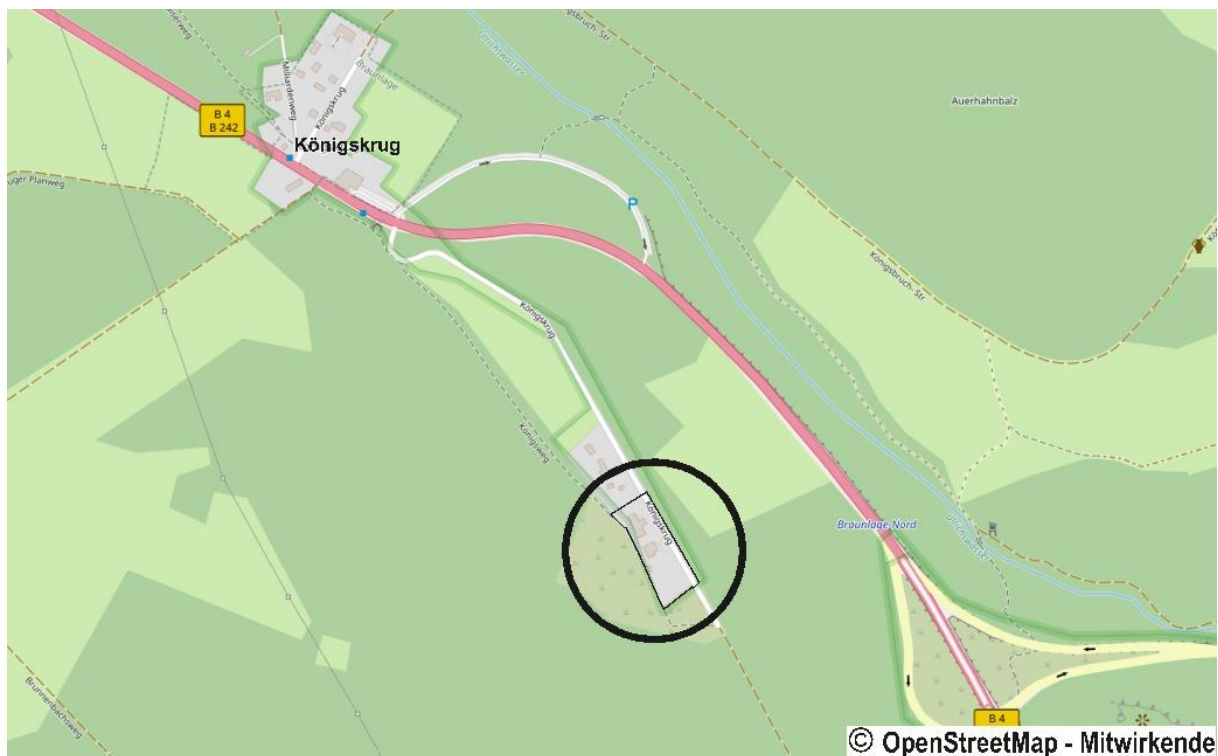


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 "Königskrug II"



Stand: 12/ 2019
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz; A. Körtge, K. Müller

Büro ALNUS GbR

Bearbeiter: Priv.-Forstoberrat H. Tiedt; B. Sc. F. Pohl.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Teil A Begründung	3
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	3
1.3 Ausgangssituation	3
1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Entwicklungsgebot	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	7
2.2 Ver- und Entsorgung	8
2.3 Verkehrliche Erschließung	8
2.4 Brandschutz	8
2.5 Bodenschutz	9
2.6 Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	9
3.0 Umweltbericht	10
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	11
6.0 Zusammenfassende Erklärung	11
6.1 Ziel der Planung	11
6.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	12
8.0 Verfahrensvermerk	12
Teil B Umweltbericht	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Teil A Begründung

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südrand der Siedlung Königskrug westlich der Bundesstraße B 4 an der Ortsstraße "Alte Harzburger Straße", an der sich mehrere Ferienhäuser sowie das Herbert-Balke-Schullandheim befinden, die der Ferien- und Freizeitnutzung dienen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,975 ha.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, das derzeit ungenutzte ehemalige Schullandheim vor einem möglichen Verfall zu schützen und das gesamte Areal einer touristischen Nutzung zuzuführen. Damit wird auch einem zukünftigen städtebaulichen Missstand vorgebeugt.

Durch das vorgesehene Projekt eines kleinen Ferienresorts wird das touristische Angebot in Königskrug erweitert und aufgewertet. Mit dem vorgesehenen Projekt wird ein touristisches Angebot geschaffen, das bisher in Braunlage so nicht vorhanden ist und eine neue Klientel anspricht.

Im Rahmen der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäude teilweise umgebaut und umgenutzt und teilweise durch neue Gebäude ergänzt. Dabei wird es voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Umstrukturierungen bzw. neue Versiegelungen kommen. Diese bewegen sich jedoch ausschließlich auf dem Grundstück des Schullandheimes.

Als Auswirkung der Planung ist davon auszugehen, dass das touristische Angebot in Braunlage/Königskrug, auch orientiert an den aktuellen Anforderungen, weiter ausgebaut und somit die Attraktivität von Braunlage als Urlaubsort weiter gesteigert werden kann.

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren baulich genutzt. Hier befinden sich mehrere große Gebäude, Schuppen, ein "Sportplatz" sowie Stellplätze und sonstige Nebenanlagen. Der gesamte Komplex bildet das Herbert Balke Schullandheim.

Nach Aufgabe der Nutzung durch den Trägerverein wurde das Ensemble veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt den vorhandenen Gebäudebestand zu sanieren und eine Reihe baulicher Ergänzungen vorzunehmen. Als zukünftige Nutzung ist ein "Feriendorf" vorgesehen.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich nördlich des Plangebietes mehrere Ferienhäuser. Alle Grundstücke sind von der östlich angrenzenden "Alten Harzburger Straße" aus erschlossen. Hier liegen auch entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bis vor einigen Jahren lag der gesamte Bereich innerhalb eines mehr oder weniger geschlossenen Fichtenbestandes. Als Folge von Waldschäden und Sturmereignissen sind die Gebäude aktuell von großen Freiflächen umgeben, innerhalb derer (vor allem westlich angrenzend) Laubhölzer nachgepflanzt wurden.

Die Details zum gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sind der Bestandsaufnahme im Teil B der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Seit dem In-Kraft-Treten des Gesetzes über die Neubildung der Stadt Braunlage besteht die Stadt Braunlage aus Braunlage mit dem zugehörigen Ortsteil Hohegeiß und St. Andreasberg mit fünf zugehörigen Ortsteilen. Braunlage liegt südlich des Mittelzentrums Bad Harzburg und südöstlich des Mittelzentrums Clausthal-Zellerfeld im Oberharz innerhalb des Naturparkes Harz. Der Stadtteil Braunlage hat derzeit rd. 3.900 Einwohner, Hohegeiß rd. 917 und die Bergstadt St. Andreasberg mit ihren Ortsteilen rd. 1598. Insgesamt weist die Stadt Braunlage aktuell (Stand 06/2018) rd. 5.756 Einwohner auf.

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Stadt Braunlage innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind *beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- u. a. Versorgungseinrichtungen*. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv sind die ländlichen Regionen als Wohnstandorte dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind allerdings für die Stadt Braunlage und ihre Ortsteile bedingt durch ihre Lage abseits größerer Verkehrsadern und ihre geringe Größe sowie die Lage innerhalb des Naturparkes Harz – die im Hinblick auf die Schaffung wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten und umfassender Ortserweiterungen zwangsläufig limitierend wirkt – nur bedingt gegeben.

Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen ²⁾ ist die Stadt Braunlage als Grundzentrum festgelegt. Gleichzeitig gilt für alle Ortsteile die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus.

"Grundzentren haben zentralörtliche Funktionen, die auf die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes auszurichten sind. Das Netz der Grundzentren hat in allen Teilen des Landes ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit zu gewährleisten. Um die Tragfähigkeit des vielfältigen grundzentralen Versorgungsangebotes und dessen Auslastung zu sichern, sollen Grundzentren einen innergemeindlichen Einzugsbereich von 5.000 Einwohnern nicht unterschreiten." ³⁾

Hiermit sind neben der Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen auch die Aufgaben zur Versorgung der Fremdenverkehrsgäste und Erholungssuchenden verbunden. Diese Grundfunktionen werden im Wesentlichen im alten Stadtkern von Braunlage und in der Bergstadt erfüllt. Die Stadt ist bemüht, ein entsprechendes Potential aufzubauen bzw. weiter zu entwickeln,

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig (RROP) 2008

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Stadt Braunlage, OT St. Andreasberg-Oderbrück, Landkreis Goslar

um einer in den vergangenen Jahren festzustellenden Kaufkraftabwanderung soweit wie möglich entgegenzuwirken.

Die Siedlung Königskrug ist im Bereich der vorhandenen Bebauung von regionalplanerischen Vorgaben frei. Dies gilt auch für den Änderungsbereich um das bisherige Schullandheim.

Die Umgebung ist jedoch im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes mit vielfältigen Festlegungen überzogen. So ist die gesamte Umgebung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Dieses ist überlagert mit einem Natura-2000-Gebiet (Vorranggebiet) und Vorbehaltsgebiet für Erholung. Die gesamte Siedlung liegt als Exklave innerhalb des Nationalparks Harz, der für seinen Zuständigkeitsbereich gem. § 17 NPGHarzNI⁴ die Funktionen der unteren Wald- und Naturschutzbehörde ausübt.

Das Vorbehaltsgebiet wird ergänzt durch den Grundsatz der Raumordnung, dass Gebiete mit Bedeutung und Eignung für Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.⁵⁾ Erholungs- und tourismusrelevante Infrastrukturen sollen gesichert und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft behutsam weiterentwickelt werden.⁶⁾

Die Umgebung der Siedlung ist durch vielfältige Festlegungen zu naturschutzfachlichen Belangen geprägt. Der Ortsteil liegt innerhalb der Flächen des Nationalparks Harz, der auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt ist. Darüber hinaus bestehen hier Überlagerungen mit dem FFH-Gebiet Nr. 147 und dem EU-Vogelschutzgebiet. Alle angrenzenden Flächen sind darüber hinaus Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Dieses Vorbehaltsgebiet wird ergänzt durch den Grundsatz der Raumordnung, dass Gebiete mit Bedeutung und Eignung für Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.⁷⁾ Erholungs- und tourismusrelevante Infrastrukturen sollen gesichert und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft behutsam weiterentwickelt werden.⁸⁾

Die gesamte Siedlung liegt als Exklave innerhalb des Nationalparks Harz, der für seinen Zuständigkeitsbereich gem. § 17 NPGHarzNI⁹⁾ die Funktionen der unteren Wald- und Naturschutzbehörde ausübt.

Darüber hinaus sind die außerhalb der Siedlung angrenzenden Waldbestände Teil des für den gesamten Harz festgelegten Vorbehaltsgebietes für Wald. Hier sind beispielsweise "alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden". "Zu Waldrändern soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden".¹⁰⁾

Da das Vorhaben auf Grund der vorhandenen Nutzungen und der geringen Größe des Plangebietes als "nicht raumbedeutsam" einzustufen ist, wäre eine Unterschreitung des raumordnerisch wünschenswerten 100 m Abstandes unter Beachtung von erforderlichen Schutzabständen, auch im Hinblick auf die bereits seit Jahrzehnten vorhandene bauliche und touristische Nutzung im Plangebiet möglich.

⁴ Gesetz über den Nationalpark "Harz (Niedersachsen)" (NPGHarzNI), 2005

⁵⁾ Ziff. III 2.4 (5) Satz 1 RROP 2008

⁶⁾ Ziff. III 2.4 (8) Satz 1 RROP 2008

⁷⁾ Ziff. III 2.4 (5) Satz 1 RROP 2008

⁸⁾ Ziff. III 2.4 (8) Satz 1 RROP 2008

⁹⁾ Gesetz über den Nationalpark "Harz (Niedersachsen)" (NPGHarzNI), 2005

¹⁰⁾ Ziff. III 2.2 Satz 1-4 RROP 2008

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Hier befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Braunlage. Die Siedlung Königskrug liegt innerhalb der Schutzzone II. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (27. Änd.) kann gemäß § 5 NWG auf Antrag eine Ausnahme von dem Verbot zugelassen werden, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Für das gesamte Stadtgebiet von Braunlage gilt, dass die verkehrliche Anbindung insgesamt als eher durchschnittlich zu bewerten ist. Es bestehen keine Eisenbahnan-schlüsse mehr und die Funktionen des öffentlichen Personennahverkehrs werden ausschließlich über Buslinien wahrgenommen. Als gut im Sinne der Richtlinien für integrierte Netzgestaltung (RIN 2008) ist allerdings die Verbindung zwischen der Kernstadt Braunlage und der Stadt Bad Harzburg über die Bundesstraße B 4, an der auch Königskrug liegt, sowohl für den Pkw-Verkehr als auch im ÖPNV mit der Regiobuslinie 820, die im Stundentakt verkehrt, einzustufen. Eine Haltestelle ist in der Siedlung vorhanden.

Der Plangeltungsbereich ist über die Bundesstraße B 4 (Vorranggebiet für Straßenverkehr – *Hauptverkehrsstraße*) nach Süden an Braunlage und nach Norden an Bad Harzburg und das Harzvorland angebunden. Nördlich der Siedlung besteht zudem im Bereich der Abzweigung Oderteich über die Bundesstraße B 244 Anschluss an das westlich gelegene Mittelzentrum Clausthal-Zellerfeld.

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Entwicklungsgebot

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunlage war der Geltungsbereich bis 2017 ohne Flächendarstellung und lediglich als Teil des Braunlager Stadtgebietes dargestellt. Um das angestrebte Planungsziel umsetzen zu können, wurde im Rahmen der 27. Änderung der Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" dargestellt. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 26.09.2017 wirksam.

Bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Lage des Plangebietes innerhalb des FFH-Gebietes Nr 147 (Nationalpark Harz) bzw. des EU-Vogelschutzgebietes V 53, die sich weitestgehend überlagern in der Betrachtung mitberücksichtigt. Es wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass *"unter üblicher Einhaltung aller gesetzlichen Regelungen und niederrangigen Vorschriften z. B. des Regionalen Raumordnungsprogramms zur Einhaltung von Waldabständen (hier zum FFH-Lebensraumtyp 9410 "Montane bis subalpine Fichtenwälder") von der Planänderung keine die Schutzzwecke oder Erhaltungsziele des FFH- und Vogelschutzgebietes "Nationalpark Harz" erheblich negativ beeinflussenden Wirkungen ausgehen.*

Sowohl planungsbedingte als auch kumulative Störungen, die die maßgeblichen Bestandteile des Nationalparks erheblich beeinträchtigen können, sind unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten und auszuschließen. Eine vollumfängliche Prüfung der FFH-Verträglichkeit der Planung ist aus gutachterlicher Sicht daher nicht erforderlich."

Das jetzt festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" ist damit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche (S) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" dar. Der Plan ist als 27. Änderung seit September 2017 wirksam. Insoweit sind die gewählten Festsetzungen eines Sondergebietes "Ferienwohnen" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhaben und Erschließungsplan legt die Einzelheiten im Detail fest und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan der zwischen Investor und Stadt abgeschlossen wird.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Realisierung des Vorhabens eingehalten wird.

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) Ferienwohnen

Im Sinne der Planungsabsicht wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" festgesetzt, um das an diesem Standort ursprünglich vorhandene Schullandheim durch Um- und Ergänzungsbauten zu einem Feriendorf umgestalten zu können. Damit wird für den Standort erstmalig ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, welcher detaillierte Regelungen für ein zukünftiges Baugenehmigungsverfahren vorgibt.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung oder der Bauweise wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB verzichtet, da diese Angaben dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden können.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart sind.

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird im Rahmen einer Festsetzung im Bezug zur Höhe über N.N. definiert. Hierzu wird der Geltungsbereich in drei Teilflächen mit unterschiedlichen Ausgangshöhen aufgeteilt. Die wird ungeachtet der detaillierten Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich, da dieser zwar die Höhenangaben zu den einzelnen Gebäuden macht, aber keine Bezugshöhen definiert. zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhe über N.N. festgesetzt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sind in mehrere Bereiche gegliedert.

Auf die Festsetzung einer Hauptgebäuerichtung wird verzichtet, da durch die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Stellung der Gebäude im Plangebiet eindeutig festgelegt ist.

- Festsetzungen zur Bauweise

Da sich die Bauweise in allen Details aus den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt, wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Baugebietes werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dabei werden die überbaubaren Flächen an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst. Ebenfalls aus diesem Plan abgeleitet sind die Flächen für Nebenanlagen wie Zufahrten, Terrassen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen. Detailliertere Festsetzungen sind in dem vorliegenden Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

2.2 Ver- und Entsorgung

Netze für Wasser, Gas und Elektrizität sind im Bereich des der angrenzenden Baugebiete, teilweise auch im Plangebiet, vorhanden. Ein Ausbau der Systeme kann bei Herstellung der neuen Bebauung bzw. baulichen Ergänzung problemlos realisiert werden.

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt wie bisher durch die Kreiswirtschaftsbetriebe des Landkreises Goslar. Eventuell anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wiederverwertet werden kann, auf die dafür vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt auch im Rahmen der Bauphase für neue Gebäude.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird zukünftig, wie bisher auch, über die vorhandene Forststraße (alte Harzburger Straße) erschlossen. Die Nutzung ist für alle Anlieger durch entsprechende vertragliche Regelungen mit den niedersächsischen Landesforsten gesichert. Am nördlichen Ende dieser Erschließung besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 4 im Bereich der Gaststätte "Königskrug". Der Einmündungsbereich ist mit Abbiegespuren verkehrsgerecht ausgebaut.

Haltestellen des ÖPNV, die von der Buslinie 820 angefahren werden, befinden sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 750 m an der Bundesstraße 4 im Bereich der Gaststätte. Damit ist eine vertretbare fußläufige Anbindung aus dem Plangebiet gegeben.

2.4 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu den bebauten Plangebietssteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind grundsätzlich sicherzustellen.

Ein Teil des erforderlichen Löschwassers für den Erstangriff kann aus der vorhandenen Trinkwasserleitung entnommen werden. Entsprechende Hydranten sind z.T. vorhanden oder müssen neu angelegt werden. Zur Deckung des weiteren Löschwasserbedarfes ist in Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Braunlage eine ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m³ im Bereich des Grundstückes Königskrug 2 vorgesehen. Der Standort gewährleistet die Erreichbarkeit aller vorhandenen und geplanten Wohngebäude des Siedlungsteiles innerhalb eines Radius von weniger als 300 m.

Zusätzliche Regelungen und sonstige Einzelheiten sowie ggf. erforderliche Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Goslar und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

2.5 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des "Teilgebietes 4" gemäß Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Da das Gelände seit Jahrzehnten bebaut ist und zu keinem Zeitpunkt Kampfmittel bei Bautätigkeiten aufgefunden wurden, ist allerdings eher von einer Nichtbelastung auszugehen. Sofern bei der zukünftigen weiteren Bebauung dennoch Kampfmittel aufgefunden werden sollten, wird die Stadt Braunlage kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten.

2.6 Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet werden zum einen innerhalb des Plangebiets in Form einer Strauchhecke entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie zwischen den einzelnen Baubereichen auf hierfür festgesetzten Flächen für Anpflanzungen umgesetzt (Maßnahme A 1). Zum anderen wird die bisher in schadhafter Asphaltdecke ausgeführte Zufahrtsstraße (Forststraße) in wassergebundener Decke mit naturräumlich unbedenklichen Materialien neu hergestellt. Diese Maßnahme (A 2) wird über eine vertragliche Regelung abgesichert.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet und zu artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen im Plangebiet getroffen.

Die Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.0 Umweltbericht

- siehe Teil **B** der Begründung

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Im Rahmen des dieser Planung vorgeschalteten Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für das Plangebiet bereits die folgenden Hinweise gegeben:

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 26.05.2016 gab die **Harz Energie Netz GmbH** folgende Hinweise:

Stromversorgung

Im Bereich der Siedlung Königskrug findet derzeit ein Umbau an unseren Stromversorgungsanlagen statt. Im Planungsbereich des Schullandheimes wird die vorhandene Freileitung durch Erdkabel ersetzt. Der Bestand der Versorgungsanlagen muss weiterhin gesichert bleiben. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Versorgungsstrassen ist nicht zulässig. Gern stellen wir Ihnen zu gegebener Zeit entsprechende Bestandspläne zur Verfügung.

Wasserversorgung

Den Bestandsplan der Trinkwasserversorgung fügen wir rein für Planungszwecke bei. Die Versorgungsstrassen müssen ebenfalls gesichert bleiben, eine Überbauung oder Überpflanzung ist ebenfalls nicht zulässig.

Netzanschlüsse

Sollten Änderung an dem vorhandenen Strom- oder Wasser-Netzanschluss erforderlich werden, bitten wir frühzeitig im Vorfeld um Absprache.

Gasversorgung

Im Bereich "Königskrug" befinden sich keine Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Bestandspläne

Die Bestandspläne dienen rein für Planungszwecke. Tätige Tiefbaufirmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Auskunft.

Gern sind wir bei Fragen für Sie da.

- Bodenschutz

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

- Gewässerschutz

Mit Schreiben vom 14.12.2016 gab der **Landkreis Goslar als Untere Wasserbehörde** folgende Hinweise:

Bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Braunlage Zone II. Nach der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Braunlage sind Handlungen nach § 4 Lfd. Nr. 7a "Anlage von Wohnbauten

Stadt Braunlage, OT St. Andreasberg-Oderbrück, Landkreis Goslar

sowie von Wirtschafts- und Nebengebäude" in der Wasserschutzzone II verboten. Hierauf wird auf Seite 3-4 im Umweltbericht hingewiesen. Nach § 5 kann auf Antrag eine Ausnahme von dem Verbot zugelassen werden, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Da sich im Änderungsbereich schon Wohngebäude befinden, kann eine Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Bei der konkreten Planung im Änderungsbereich ist die o. g. Verordnung unbedingt zu berücksichtigen.

- Denkmalpflege

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

6.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6.1 Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlung Königskrug angrenzend an die "Alte Harzburger Straße". Die Siedlung ist durch diverse Vereinshütten, Ferienhütten und Heime sowie die Gaststätte an der Bundesstraße 4 geprägt, die der Ferien- und Freizeitnutzung dienen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,975 ha.

Ziel der Planung ist es, das derzeit ungenutzte ehemalige Schullandheim vor einem möglichen Verfall zu schützen und das gesamte Areal einer touristischen Nutzung zuzuführen. Damit wird auch einem zukünftigen städtebaulichen Missstand vorgebeugt.

Durch das vorgesehene Projekt eines kleinen Ferienresorts wird das touristische Angebot in Königskrug erweitert und aufgewertet. Mit dem vorgesehenen Projekt wird ein

touristisches Angebot geschaffen, dass bisher in Braunlage so nicht vorhanden ist und eine neue Klientel anspricht.

Im Rahmen der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäude teilweise umgebaut und umgenutzt und teilweise durch neue Gebäude ergänzt. Dabei wird es voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Umstrukturierungen bzw. neue Versiegelungen kommen. Diese bewegen sich jedoch ausschließlich auf dem Grundstück des Schullandheimes.

Als Auswirkung der Planung ist davon auszugehen, dass das touristische Angebot in Braunlage/Königskrug, auch orientiert an den aktuellen Anforderungen, weiter ausgebaut und somit die Attraktivität von Braunlage als Urlaubsort weiter gesteigert werden kann.

6.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Änderungsbereich nicht erforderlich, da das gesamte Areal zukünftig nur durch einen Investor baulich in Anspruch genommen wird. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die Anlage neuer Erschließungsstraßen und die Fortführung der in der Nachbarschaft vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen in das Baugebiet hinein nicht erforderlich.

Notwendig ist die Umsetzung der festgesetzten Heckenpflanzung.

- Kosten

Da das Plangebiet durch einen Investor erschlossen wird, der auch Eigentümer der Flächen ist, entstehen der Stadt keine Kosten. Auf eine Kostenermittlung im Einzelnen wird daher verzichtet.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Braunlage unter Behandlung/ Berücksichtigung aller zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Braunlage, den

.....

(Bürgermeister)