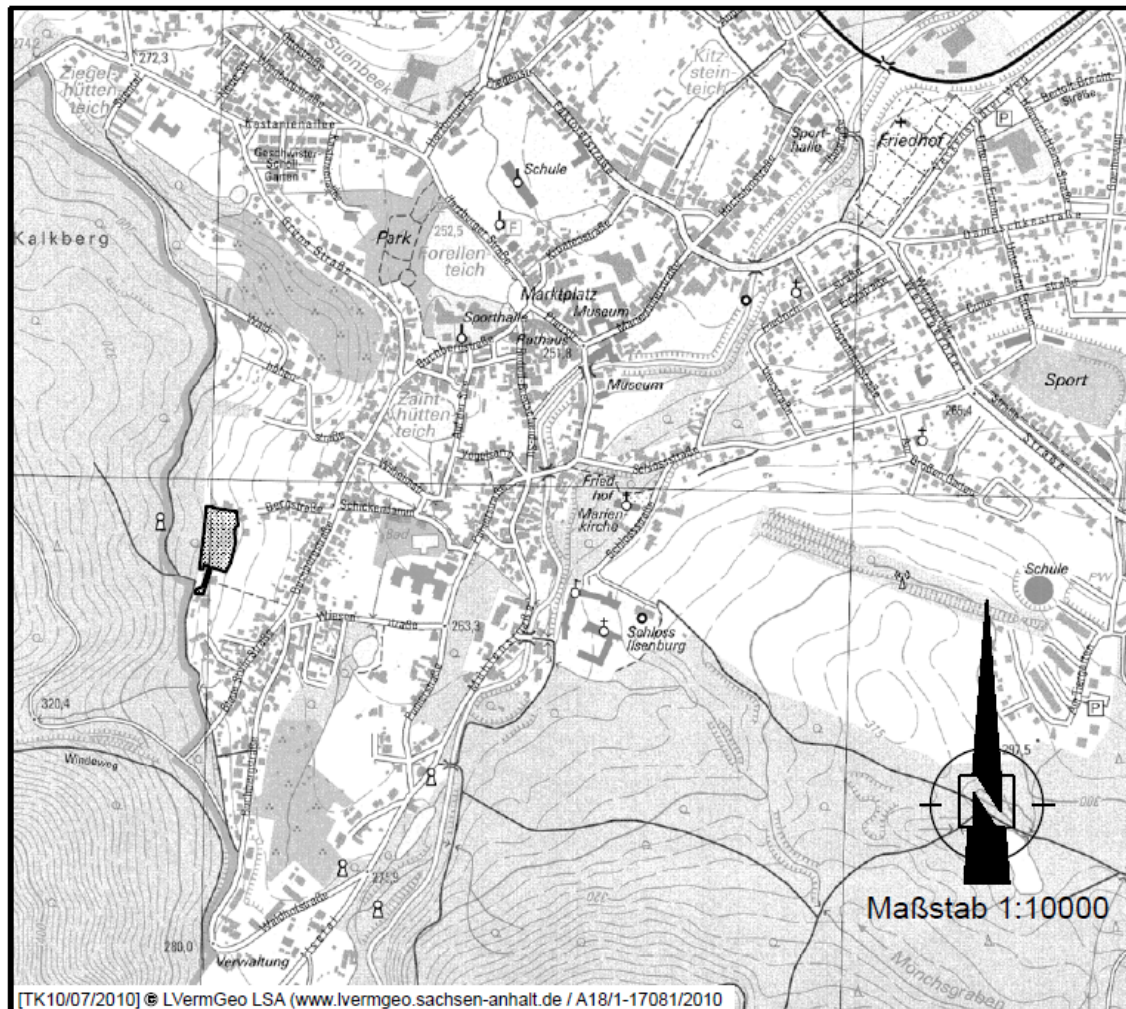


Stadt Ilseburg

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“



Verfasser:

Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24

039452/84193

039452/84194

Stand 11.10.2021

Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ein Baumwipfel-Resort zu errichten und so für die Stadt Ilsenburg mit ihren Touristen eine besondere Möglichkeit der Übernachtung und das Erleben der Natur zu etablieren.

Im Baumwipfel-Resort sollen insgesamt 6 Baumwipfelhäuser als Übernachtungsmöglichkeit entstehen. Ein Baumwipfelhaus ist durch einen Stamm mit geringer Grundfläche, einer Krone mit größerer Fläche als Wohnbereich gekennzeichnet. Unter der Krone können Tiere hindurchlaufen.

Das einzelne Baumwipfelhaus erhält eine max. Grundfläche von 60 m², in der eine ca. 10 m² große überdachte Außenterrasse integriert ist. Ergänzt wird das Baumwipfelhaus durch eine max. 10 m² große Terrasse in der notwendigen Treppenanlage. Im Baumwipfelhaus befinden sich analog eines Apartments ein kombinierter Wohn- und Küchenbereich, zwei vollwertige Schlafbereiche für bis zu 4 Personen, Bad mit Dusche und WC, Fußbodenheizung.

Die Baumwipfelhäuser werden überwiegend in unbehandelten Lärchen- und Douglasienholz gefertigt (Außenfassade), die Tragkonstruktion aus Stahl.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es ist vorgesehen, im Plangebiet insgesamt sechs Baumwipfelhäuser und einem Wirtschaftsgebäude unter Inanspruchnahme einer möglichst geringen Grundfläche zu errichten, um die lockere Struktur der Bebauung im Randbereich der Stadt Ilsenburg beizubehalten. Die Erschließung der einzelnen Baumwipfelhäuser erfolgt über schmale, wenig befestigte Fußwege, wodurch die Neuversiegelung von Grundstücksflächen deutlich minimiert wird.

Durch die touristische Nutzung der Fläche mit Zielrichtung ruhige Erholung werden andere Nutzungen eingeschränkt und so mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Tiere und Pflanzen“ (unmittelbare Nähe zu Nationalpark und FFH-Gebiet) vermieden.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser werden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sowie durch die weitgehende Erhaltung bzw. Schaffung naturnaher Gehölzstrukturen und Freiflächen vermieden.

Die oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszugleichen. Hierbei handelt es sich um den Verlust von Flächen mit Gehölzjungwuchs und verwilderter Gartenfläche. Maximal 968 m² Fläche dürfen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt bebaut, versiegelt oder befestigt werden. Der Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der geplanten Erhaltung und Entwicklung heimischer, standortgerechter Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie durch Pflanzung von sechs Bäumen im Zentrum des Plangebietes. Die Freiflächen zwischen den Baumwipfelhäusern sollen extensiv bewirtschaftet und zu einer blütenreichen Bergwiese entwickelt werden. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen ist jedoch nach Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches im Rahmen der Herstellung eines Laubmischwaldes zusätzlich ausgeglichen werden muss.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und haben sich Bürger aus der angrenzenden Umfeld gemeldet und Bedenken hinsichtlich der Nutzung der bestehenden „Blaue-Stein-Straße“ als Erschließungsstraße (Zustand nach der Herstellung des Resort, Ausbaukosten, Schallimissionen, notwendigen Transporte zur Errichtung des Resort und schwere Baufahrzeuge) geäußert und eine andere Zufahrt zum Resort gefordert.

Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung:

6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten
Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten
Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.

In der bestehenden ausgebauten Blauen-Stein-Straße wird zurzeit von einem Fahrtenaufkommen bei ca. 35 Grundstücken / Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag (Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: Mobilität in Deutschland) von ca. 250 Fahrten / 24 h ausgegangen.

Dazukommen aus dem bestehenden unbefestigten Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße ca. 50 Fahrten pro Tag. Die Menge setzt sich aus dem neu errichtetem 6 Familienhaus und einer bestehenden Bebauung zusammen ($7 \times 2,3 \times 3,1 = 50$).

Mit der geplanten zusätzlichen Verkehrsstärke von 40 Fahrten pro Tag aus dem Baumwipfel-Resort ergibt sich ein Gesamtfahrtenaufkommen von ca. 340 Fahrten am Tag im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße, welches eine Steigerung von ca. 13 % verursacht.

Im stehenden Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße wird sich das Fahrtenaufkommen um ca. 80 % erhöhen, da hier der Bestand an Fahrten von ca. 50 pro Tag geringer ist.

Die geplante Mengenzunahme von ca. 40 Fahrten am Tag durch das Baumwipfel-Resort ist sehr gering, so dass es zu keiner wesentlichen Änderung von Lärmimmissionen (mindestens 3 dB(A)) im Bereich „Blaue-Stein-Straße“ führen wird.

Durch den Wechsel der Oberflächenbefestigung von unbefestigt zu einer ebenen Asphaltbefestigung für den Bereich des Waldweges / Wohnweges wird eine Verbesserung des Korrekturwertes für die Straßenoberflächen von 3 dB(A) des Beurteilungspegels erreicht, die die Erhöhung der Verkehrsstärke von 80 % aufnimmt.

Durch den Vorhabenträger wurden neben der Erschließung über die Blaue-Stein-Straße 4 weitere Varianten untersucht, die aber aufgrund unterschiedlicher Ergebnisse zu keiner weiteren Lösung beitrugen.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung mit einer Asphaltdecke der „Blaue-Stein-Straße“ durchführt.

Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau (Befestigung der Straße) vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.

Während der Bauphase wird mit dem Ordnungsamt der Stadt Ilsenburg und dem Vorhabenträger die notwendigen Fahrbeziehungen mit entsprechender zusätzliche Beschilderung festgelegt.

Eine Beteiligung der Anlieger über eine Beitragserhebung ist von Seiten der Stadt nicht mehr geplant.

Ein Bürger weist zusätzlich darauf hin, dass bei den die deutlich zu gering dimensionierter wegunterführender Verrohrung des Baches die Wassermassen nicht fassen kann. Der Waldweg wird überflutet und schädigt privates Eigentum. Der Umgang mit Hochwasser-/ Starkregenereignissen an diesem Problempunkt ist seitens der Stadtverwaltung nicht zufriedenstellend gelöst. Vor einer weiteren erheblichen Nutzungsintensivierung des Waldweges bzw. vor dessen möglichen Ausbau erwarten wir auch hierzu eine Klärung.

Die Stadt Ilsenburg ist mit dem Nationalpark wiederholt in Kontakt, um hier eine Lösung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Wald zu finden. Leider waren die Bemühungen noch nicht zielführend, da hier der Nationalpark die Verantwortung hinsichtlich des Niederschlagswasser ablehnt. Die Problematik wurde im Rahmen der Suenbachstudie thematisch erfasst und stellt eine Baumaßnahme im Zuge des kommunalen Hochwasserschutzes dar.

Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotter-schicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist diese vor Ort zu versickern.

Für das Abführen des anfallenden Niederschlagswassers für den geplanten ausgebauten Abschnitt der Blauen-Stein-Straße war eine eigenständige Lösung geplant. Leider scheiterte diese am Grunderwerb bzw. Grunddienstbarkeiten für die Verlegung der Entwässerungsleitung.

Eine Befestigung mit einer Asphaltfläche gegenüber der bestehenden fast undurchlässigen Schotter-schicht wird nur eine geringfügige Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers erwirken, da weiter geplant ist, dass Oberflächenwasser vor Ort zu versickern bzw. dem Straßenseitengraben mit Anschluss an den Vorfluter zuzuführen.

Weitere Bürger aus Ilsenburg weisen auf die Naturverträglichkeit und die Nähe zum Nationalpark hin.

Über den Umweltbericht wird sichergestellt, dass alle naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wie zum Beispiel eine FFH-Verträglichkeit gegeben ist. So wird in der Eingriffsregelung des Umweltberichtes die notwenige Kompensation ermittelt und festgelegt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist auf die exponierte Lage der als Baudenkmal geschützten und mit großem finanziellem Aufwand sanierten historistischen Villa, Lug ins Land hin und fordert einen größeren Abstand und angepasste Höhe der Baumwipfelhäuser.

Mit dem Landesamt erfolgte eine Abstimmung.

Der Vorschlag zur Erhöhung der Entfernung der Baumwipfelhäuser wird aufgenommen und das Haus 1 auf die Ostseite des Plangebietes verschoben. Dadurch werden die westlichen Häuser neu ausgerichtet. Der Abstand wird von ca. 20 auf 30 m zur Villa erhöht.

Der Hinweis zur Höhe des Gebäudes wird berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe wird neu auf 7,0 m über der Geländeoberfläche im Mittel festgelegt.

Dadurch wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe aufgrund der vorh. Geländeneigung (15%) erreicht.

Mit den festgesetzten Materialien (Gründachsubstrat für die Dächer, Lärchen- bzw. Douglasienholz für die Außen-fassade) sind diese als untergeordnete (nicht störende) Baukörper wahrzunehmen.

Der Nationalpark Harz weist auf den derzeitigen schlechten Ausbauzustand des vorhandenen Weges hin und zweifelt an, ob über diesen das nötige Baumaterial zum Grundstück „Lug ins Land“ transportiert werden kann bzw. zum Bau notwendige Maschinen und Baustellenfahrzeuge dorthin gelangen können. Des weiteren wird von mehr Fahrzeugverkehr ausgegangen wie beschrieben.

Der Vorhabenträger rechnet bei Vollbelegung seiner 6 Baumwipfelhäuser mit folgende Verkehrsbelastung:

6 Häuser x ca. 6 Fahrten pro Tag = 36 Fahrten

Servicekräfte ca. 4 Fahrten am Tag = 4 Fahrten

Summe ca. = 40 Fahrten / Tag.

In der bestehenden ausgebauten Blauen-Stein-Straße wird zurzeit von einem Fahrtenaufkommen bei ca. 35 Grundstücken / Häusern mit ca. 2,3 EW/Haus und 3,1 Fahrten / Tag (Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: Mobilität in Deutschland) von ca. 250 Fahrten / 24 h ausgegangen.

Dazukommen aus dem bestehenden unbefestigten Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße ca. 50 Fahrten pro Tag. Die Menge setzt sich aus dem neu errichtetem 6 Familienhaus und einer bestehenden Bebauung zusammen ($7 \times 2,3 \times 3,1 = 50$).

Mit der geplanten zusätzlichen Verkehrsstärke von 40 Fahrten pro Tag aus dem Baumwipfel-Resort ergibt sich ein Gesamtfahrtenaufkommen von ca. 340 Fahrten am Tag im Bereich der ausgebauten Blauen-Stein-Straße, welches eine Steigerung von ca. 13 % verursacht.

Im stehenden Waldweg / Wohnweg der Blauen-Stein-Straße wird sich das Fahrtenaufkommen um ca. 80 % erhöhen, da hier der Bestand an Fahrten von ca. 50 pro Tag geringer ist.

Über einen städtebaulichen Vertrag wird abgesichert, dass der Vorhabenträger unter Beteiligung der bevorteilten Anrainer die Befestigung mit einer Asphaltdecke der „Blauen-Stein-Straße“ durchführt.

Nach der Fertigstellung der notwendigen Erdarbeiten, aber vor Errichtung der Häuser mit dem Innenausbau ist der Ausbau (Befestigung der Straße) vorgesehen, um eine Beschädigung des neuen Straßenkörpers zu vermeiden.

Der Landeszentrum Wald weist auf die notwendige Regelung der Verkehrssicherungspflicht aufgrund des Waldrandes hin.

Der Vorhabenträger wird hierzu eine entsprechende Vereinbarung mit dem Nationalpark treffen.

Der Landkreis Harz, Untere Naturschutzbehörde teilt nicht die Auffassung, dass die Fläche für die Baumhäuser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Auffassung wird gefolgt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Zudem werden Hinweise zum angrenzenden FFH-Gebiet „Rohnberg, Westerberg und Köhlerholz bei Ilsenburg“, zu den Biotoptypen, zur Eingriffsregelung und zur artenschutzrechtlichen Prüfung gegeben, die in die Bearbeitung des Entwurfes aufgenommen werden.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass der Grundstückseigentümer verpflichtet. Durch geeignete Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswässer schadlos beseitigt werden und bedarf einer sorgfältigen Planung der Niederschlagsentwässerung.

Nach Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode wird das anfallende Wasser gesammelt und über eine Drosselung der „Blauen-Stein-Straße“.

Der Landkreis Harz, Untere Forstbehörde weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Flurstücke 51/3 und 980/51, der Flur 1, der Gemarkung Ilsenburg mit Waldbäumen bestockt sind und diese an den westlichen Flurstücksgrenzen eine Nachbarschaft zu großen zusammenhängenden Waldbeständen haben, so dass eine Waldumwandlung erforderlich wird.

Das Waldumwandlungsverfahren wurde nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde am 18.06.2020 für eine Umwandlungsfläche von 3.615 m² gestellt. Die Stadt stellt dem Vorhabenträger eine Fläche zur Ersatzaufforstung bereit.

Der Landkreis Harz gibt zusätzlich den Hinweis, dass die Planung bzw. das Vorhaben zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angrenzen muss. Weiterhin muss das geplante Vorhaben vom öffentlichen Raum aus Zugang zu weiteren erforderlichen Medien haben. Ist dies nicht der Fall, ist zur dauerhaften Sicherung der Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit ist für eine dauerhafte Sicherung der Erschließung nicht geeignet.

Zur dauerhaften Sicherung der Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zur Blauen-Stein-Straße und zur Bergstraße in der Planunterlage ergänzt. Zusätzlich holt der Vorhabenträger die privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten ein.

Der Landkreis Harz empfiehlt da der Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan in einer gemeinsamen Planzeichnung einschließlich textlichen Festsetzungen bestehen, diese zu sortieren (Festsetzungen zum konkreten Vorhaben, allgemeine Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ggf. gestalterische Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift) und die Präambel und die Verfahrensvermerke an das Verfahren anzupassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur leichteren Lesbarkeit nebeneinander auf einer Planzeichnung dargestellt. Die gestalterischen Festsetzungen werden in einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA gesondert aufgeführt.

Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden überarbeitet.

öffentliche Auslegung

Das Polizeirevier Harz weist darauf hin, dass die Polizei bzw. die Verkehrsbehörde anzuhören sind, bevor Festlegungen während der Bauzeit getroffen werden.

Dem Hinweis wird gefolgt und im Zuge der Regelung der notwendigen Beschilderung bzw. Regelungen zur Erreichbarkeit der Baustelle die Polizei beteiligt.

Der Landeszentrum Wald weist auf die notwendige Regelung der Verkehrssicherungspflicht aufgrund des Waldrandes hin.

Der Vorhabenträger hat hierzu eine entsprechende Vereinbarung mit dem Nationalpark getroffen.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist auf die Notwendigkeit der Quellenvermerke hin.

In der Planunterlage wird der Quellenvermerk auf die Detailpläne des Waldumwandlungsverfahren zusätzlich ergänzt.

Das Landesverwaltungsamt weist auf die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 23 „Lug ins Land“ hin. In den Planunterlagen und der Begründung fehlen weitergehende Erläuterungen zur Teilaufhebung des B-Plans Nr. 23. Lediglich in der Begründung unter Nr. 1.3 Bisherige Rechtslage (Seite 4) steht:

„Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 Baumwipfel-Resort „Lug ins Land“ wird der B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ aufgehoben.“

In der Planunterlage Teil A / Zeichnerische Darstellung ist hinreichend deutlich der aufzuhebende Teilbereich des B-Plans Nr. 23 „Lug ins Land“ durch Umrandung mit einer roten Linie und entsprechender Planzeichenerklärung gekennzeichnet.

In der Planunterlage wird diese zusätzlich redaktionell hervorgehoben.

Die Begründung enthält darüber hinaus die Erläuterung, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Baumwipfel-Resort Lug-ins-Land“ der B-Plan Nr. 23 „Lug ins Land“ aufgehoben wird.

In der Begründung wird ergänzt, um welche ehemaligen Flächen es sich konkret handelt.

Die Stadt Wernigerode und der Landkreis geben den Hinweis, dass die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB textlich festgesetzt werden sollte.

Als Nutzung für die Baumwipfelhäuser wird die Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Der Nationalpark Harz weist im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hin, dass sich in den Kapitel 5.2 bzw. Kapitel 6 des Umweltberichtes zum Teil gemachte Angaben widersprechen und die Begrifflichkeiten „vermutlich“ und „dürfte“ auf eine gar nicht oder zumindest nicht ausreichend Untersuchung schließen.

Im Umweltbericht werden die Aussagen im Kapitel 5.2 redaktionell überarbeitet, so dass die Aussagen eindeutiger definiert und Schlussfolgerungen zum Beispiel zu den Fledermäusen eindeutiger (Teil C, Punkt 2.8) gefasst werden. Die verwandten Begrifflichkeiten „vermutlich“ und „dürfte“ werden durch signifikante Begriffe ersetzt.

Die durchgeführten Begehungen Anfang März 2019 sowie zur Aktualisierung der Erfassungsdaten Mitte Mai 2020 und Anfang Juli 2020 waren ausreichend, um die Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Zusätzlich weist der Nationalpark Harz auf noch den prioritären Lebensraumtyp LRT 91Eo* in der vorgenommenen FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hin.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird hinsichtlich der gegebenen Hinweise geprüft und Schutzgegenstände, Lebensräume und Lebensraumtypen sowie Tierarten insbesondere Fledermäuse angepasst (Punkt 2.6 der FFH Verträglichkeitsprüfung).

Der Nationalpark Harz weist als Eigentümer des angrenzenden Waldes auf die Verkehrssicherungspflicht hin.

Der Vorhabenträger hat hierzu eine entsprechende Vereinbarung mit dem Nationalpark getroffen.

Zusätzlich weist der Nationalpark Harz noch auf eine Gefährdung der an das Vorhaben angrenzenden Waldfläche durch Feuer hin, welche auszuschließen ist.

Der Hinweis gemäß § 29 LWaldG wird in der Planunterlage (Hinweis LWaldG) ergänzt.

Der Landkreis Harz, Bauordnungsamt / vorbeugender Brandschutz, gibt den Hinweis, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen sind und die entsprechenden Bewegungsflächen nicht ausreichen und sich die benötigte Löschwasserversorgung von 98 m² für 2 Stunden bezieht.

Von der Feuerwehraufstellfläche im Plangebiet werden die Baumwipfelhäuser Nr. 1, 2, 5 und 6, die Baumwipfelhäuser 3 und 4 von der Bergstraße bedient.

In der „Bergstraße“ wird zusätzlich eine Feuerwehraufstellfläche zeichnerisch festgesetzt.

Ausweichstellen sind in der öffentlichen Straße (Blaue-Stein-Straße) vorhanden (Schotterflächen) und liegen innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle. Von der bisherigen mit Schotter befestigten Fläche (vorh. Breite zwischen 4 bis 6 m) wird nur ein 3,5 m breiter Bereich mit Asphalt befestigt.

Die Löschwassermenge von 98 m²/2h ist für das Plangebiet sichergestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt nur Eingriffsregelung den Hinweis, dass der angesetzte Planwert mit 21 Punkten für die zu entwickelnde Bergwiese als zu hoch eingeschätzt ist und auf den Planwert auf 15 Punkten für GMA / Mesophiles Grünland korrigiert werden muss und die textliche Festsetzung 3.3 in „Entwicklung einer artenreichen Wiese“ geändert werden sollte.

Im Umweltbericht (Eingriffsregelung) wird der Planwert GMA / Mesophiles Grünland (15 Planwertpunkte) eingearbeitet.

Die textliche Festsetzung 3.3 wird in „Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche“ geändert.

Der Landkreis Harz weist im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hin, dass die Nutzung für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu ergänzen sind und zu einzelnen Rechten (GFL 1, GFL 2) die Bezeichnungen sowie zu wessen Gunsten die Rechte sind, aufgenommen werden.

Die Art der Nutzung, die Bezeichnung zu wessen Gunsten werden in der Planzeichnung ergänzt.

Der Landkreis Harz gibt zusätzliche Hinweise zur Planzeichenerklärung, Präambel, den Verfahrensvermerken und dem Umweltbericht, die redaktionell in die Planunterlage eingearbeitet wurden.

Planungsalternativen

Die Investoren begutachteten im Vorfeld mehrere mögliche Standorte im Hanzrandbereich, beispielsweise B-Plan Nr. 3 „Sandtal“ in Darlingerode, B-Plan Nr. 26 „An der Amtswiese“ in Ilseburg als mögliche Standorte für das Vorhaben. Diese waren jedoch aufgrund ihrer Lage in offenen Landschaftsbereichen mit angrenzendem Wald, jedoch ohne unmittelbaren Waldanschluss für die Umsetzung des Vorhabens der Baumwipfelhäuser ungeeignet. Daher bietet die Fläche mit den flächigen und umgebenden Gehölzbeständen optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.