STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3/51 11 10/3010/30/3

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Campingplatz Wolfstein“ der Stadt Bad Harzburg

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

Stand: 20. Mail 2019

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Campingplatz Wolfstein". Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Bad Harzburg.

Der Geltungsbereich liegt zum großen Teil westlich der Landesstraße L 501. Ein kleinerer Bereich befindet sich östlich der Landesstraße.

Der südliche Bereich stellt sich als dreieckige Fläche dar. Die nördliche Grenze des Teilbereiches des Plangebietes bildet die L 501. Im Osten dieser Fläche grenzt Wald an die Geltungsbereichsgrenze und im Westen Wohnbauflächen an.

Der westlich der L 501 liegende Teil des Geltungsbereiches wird nördlich und südlich von Wald sowie im Süden und Westen von Weideflächen begrenzt. Im Süden und Westen grenzt auch das Landschaftsschutzgebiet „Butterberg" direkt an den Geltungsbereich.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Nutzung des Campingplatzes „Am Wolfstein" ist durch die Insolvenz des ehemaligen Betreibers nicht mehr auf dem gesamten Gelände des Campingplatzes existent. Es hat sich in der Zwischenzeit ein Campingverein gegründet, der die westliche Hälfte des ehemaligen Campingplatzes weiterbetreibt. Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden.

Für den derzeit ungenutzten Bereich des ehemaligen Campingplatzes mit den Wirtschaftsgebäuden gibt es neue Nutzungsideen. Die Ideen sind mit den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vereinbar. Um die Umsetzung der Ideen zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Auch im Geltungsbereich östlich der L 501 sind die Nutzungen sowie auch die weiteren Planungen in die Überarbeitung der Ausweisungen einzubinden.

3. Bestehender Rechtszustand

Das gesamte Plangebiet ist derzeit als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen. Es ist gegliedert in den Bereich Kurzzeitcamping/Zeltplatz im westlichen Teil, Dauercamping zwischen dem Teilbereich Zeltplatz und der L 501 sowie dem südlich der L501 liegenden Bereich, in dem Ferienhäuser zulässig sind. Die vorhandene Bebauung der Service- und Freizeitgebäude des Campingplatzes ist durch Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahlen festgelegt. Sämtliche Stellflächen für Zelte und Wohnwagen, Wohnmobile einschließlich ihrer Zuwegungen der dazwischenliegenden Böschungen und deren Bepflanzungen sowie die Spiel- und Sportflächen im Plangebiet sind zeichnerisch dargestellt und mit Flächenausweisungen belegt.

Auch die Grünausstattung der gesamten Fläche wurde festgesetzt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen ausgewiesen.

Im LROP ist den Mittelzentren eine landesweite Bedeutung für ausgeglichene und nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zugewiesen.

Im LROP wird auf die Reduzierung von Neuinanspruchnahme und Neuversieglung als Grundsatz hingewiesen. Durch die Nutzung des ehemaligen Campingplatzes wird diesem Grundsatz entsprochen. Die festgelegten Flächen für Biotopverbund, Natura 2000 und Nationalpark grenzen an die Änderungsfläche an. Sie werden von der Planung jedoch nicht direkt berührt. Die bisherige

Ausweisung Campingplatz bleibt in Teilen erhalten und ist damit bereits abgestimmt. Ebenfalls mit der LROP bereits abgestimmt ist die Ausweisung östlich der Landesstraße, da auch diese Ausweisung seit langem besteht. Lediglich der mittlere Bereich der Änderungsfläche erhält eine zusätzliche Neuausweisung und bedarf einer Prüfung zur Vereinbarkeit mit den Ausweisungen im LROP. Da es hier nicht zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen kommt, es weiterhin bei touristischer Nutzung bleibt und keine negativen Auswirkungen durch die neu ausgewiesene Nutzung auf die Schutzgebiete entstehen, passt sich die Änderung des Bebauungsplanes den Aussagen des LROP an.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen, da diese Bereiche hier eine landesweite Bedeutung haben.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Dieser hat für den Harz und das Harzvorland eine regional hohe Bedeutung und ist als wichtiger Wohn- und Arbeitsmarkstandort zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung. Die Stadt Bad Harzburg, und hier insbesondere der Stadtteil Bad Harzburg, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, hat lt. RROP 2008 die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG und TOURISMUS.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich und südlich grenzen Vorranggebiete für Natur und Landschaft an. Die Fläche befindet sich im Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Nördlich in einiger Entfernung ist ein Vorranggebiet mit ruhiger Erholung ausgewiesen. Vom Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Erholung und Tourismus wird der Geltungsbereich praktisch umschlossen. Das Natura 2000 – Schutzgebiet befindet sich in einiger Entfernung östlich des Geltungsbereiches und ist damit von den Planungen nicht betroffen. Nördlich mit einigem Abstand befindet sich eine ausgewiesene Fläche als Vorbehaltsgebiet mit der Ausweisung besondere Schutzfunktionen des Waldes. Hier ist das „Heinische Bruch" dargestellt. Auch dieses ist auf Grund seiner Entfernung nicht von der Planung betroffen. Eine direkte Verbindung der beiden Flächen ist nicht vorhanden. Es gibt keine direkten Wegebeziehungen und ein Bachlauf trennt die Flächen voneinander. Westlich angrenzend ist im RROP eine Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft auf Grund von hohem natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentialen sowie als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ist westlich des Geltungsbereiches im RROP ausgewiesen. Auch diese Ausweisungen werden durch die Planungen der Stadt nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht direkt an der Ausweisung und auch die Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes führt zu keinen Beeinträchtigungen der Vorbehaltsausweisung.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt eine im RROP als Hauptverkehrsstraße ausgewiesene Fläche, die Landesstraße L 501. Sie zerschneidet den Geltungsbereich. Die Änderung der Zweckbestimmung hat keine Auswirkungen auf die Ausweisung im RROP.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung von Bedeutung. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt (Wertstufe 3). Die Fläche befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Die Biotopstruktur im Plangebiet ist als sonstiges Grünland ausgewiesen.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt hinsichtlich seiner Eigenart. Es ist ein Bereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt auf Grund der vorhandenen Schadstoffanreicherungen im Boden. Der Bereich ist zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit der Nutzungsart (Grünland) eingestuft.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Grundwasser sind Schadstoffanreicherungen vorhanden.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Der Bereich zur ist zur Vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen. In der Luft sind jedoch Schadstoffanreicherungen enthalten.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Innerhalb der Fläche sind einige kleinere Bäume dargestellt. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan und 2 Änderungen erfasst und beplant. Da die Zweckbestimmung im Plangebiet verändert wird, sind die Grundzüge der Planung betroffen und es ist ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht wird der derzeitige Zustand der Flächen erfasst und beurteilt. Die zur Umsetzung der Planung möglichen Vermeidungsmaßnahmen, die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs und bei Bedarf auch die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht festgesetzt.

6. Inhalt der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan und 2 Änderungen erfasst und beplant. Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes werden die inzwischen zum Teil erfolgten Veränderungen auf dem Grundstück und die stattfindenden Nutzungen festgesetzt.

Im westlichen Teilbereich (SO I) verbleibt ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz". Im Osten des Geltungsbereiches, östlich der L 501 ist wird eine Sondergebietsausweisung gemäß § 11 BauNVO (SO III) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung" in die Planung aufgenommen.

Der Teilbereich zwischen L 501 und dem Teilbereich SO I „Campingplatz" wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO II) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung mit Pferden" ausgewiesen.

Im Teilbereich SO I „Campingplatz" ist die Nutzung von Zelten und mobilen Unterkünften (Wohnwagen/Wohnmobilen) allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die dauerhafte Aufstellung von Mobilheimen und Wohnwagen, da die Aufstellflächen den Stellflächen für mobile Unterkünfte entsprechen. Das vorhandene Gebäude für die sanitären Anlagen wird im Plan mit einer Baugrenze eingefasst und mit einer maximal überbaubaren Fläche ausgewiesen.

Im Teilbereich SO II „Fremdenbeherbergung mit Pferden" soll die Nutzung der vorhandenen Gebäude mit den bisherigen Nutzungen weiterhin gewährleistet sein. Dies bedeutet, dass in diesem Teilbereich Hotel, Gastronomie, Läden die der Versorgung des Gebietes dienen und Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Ebenso ist die Zweckbestimmung Anlagen für Verwaltungen, Wohnungen für Betriebsinhaber und Räume für kulturelle Veranstaltungen und Bildungsangebote allgemein zulässig. Die bereits vorhandenen Gebäude werden mit einer Baugrenze umfasst. Durch die Grenze ist der zu versiegelnde Bereich im Plangebiet weitestgehend begrenzt. Innerhalb der Baugrenzen wird auch das Maß der Nutzung durch Festsetzung von GRZ und GFZ sowie von Vollgeschossen bzw. von maximal versiegelbaren Flächen begrenzt. Um das Spektrum der Beherbergung zu erweitern wird am südlichen Rand des Sondergebietes eine bebaubare Fläche für die Errichtung von 2 – 3 Ferienhäusern bzw. die Aufstellung von Mobilheimen ausgewiesen. In diesem Bereich wird eine maximale versiegelbare Fläche festgesetzt. Die Pferde können auf den terrassierten Bereichen des ehemaligen Campingplatzes gehalten werden. Auf Grund der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche wird eine maximale Anzahl von 15 Pferden festgesetzt, die auf dieser Fläche gehalten werden dürfen. Es wird keinen geschlossenen Stall geben,

lediglich offene Unterstände für die Tiere, damit sie bei sehr schlechtem Wetter Schutz finden. Um die Tiere bei Bedarf voneinander trennen zu können wird auch in den terrassierten Bereichen Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht. Auch hier wird die maximal zulässige versiegelbare Fläche festgesetzt. Es soll so die Möglichkeit zur Errichtung von Offenställen gegeben werden. Die maximale Größe eines Offenstalles wird mit 40 m² festgesetzt.

Der Teilbereich SO III „Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen" dient der Bestandssicherung und Weiternutzung des vorhandenen Gebäudes und der umliegenden Flächen. In diesem Teilbereich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: eine Betreiberwohnung, eine Ferienwohnung sowie Schank- und Speisewirtschaften, zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und Einrichtungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für ruhige Freizeitgestaltung.

Der nordwestliche Zipfel des Plangebietes, wird als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Festwiese sowie als temporärer Winterstellplatz für Wohnmobile ausgewiesen. Temporär bedeutet, dass die Nutzung der Stellplätze nur im Zeitraum von November bis April zulässig ist.

Anbindung:

Die Sondergebiete I und II sind durch den vorhandenen Weg der Weidegenossenschaft im Plangebiet an die Landesstraße L 501 angeschlossen. Der Weg führt von der L 501 bis zur westliche Grenze des Plangebietes und dient der Erschließung der Sondergebiete I und II sowie der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Acker- und Weideflächen. Er wird deshalb im Plan mit einem Geh- und Fahrrecht für die Nutzer der Sondergebiete I und II festgesetzt. Der Anschluss dieses Weges an die Landesstraße ist mit einem Sichtdreieck versehen, um hier die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Bereich des Sichtdreiecks ist Bewuchs nicht zulässig.

Der Teilbereich SO III ist direkt an die Landesstraße L 501 mit einer Auf- und einer Abfahrt angeschlossen.

Im Einfahrtsbereich zum SO II ist nördlich des Verbindungsweges mit dem Geh- und Fahrrecht eine Parkplatzfläche vorhanden und wird auch in der Änderung hier wieder festgesetzt.

Grünordnung:

Im Plangebiet wird randlich des Sondergebietes SO II im Süd ein 20 m breiter Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Süden des Sondergebietes SO I wird der Streifen lediglich 5 m breit ausgewiesen. Die Ausweisung auf einer 20 m breiten Fläche ist nicht möglich, da hier Stellflächen des Campingplatzes vorhanden sind. Im Westen wird als randliche Begrenzung des Campingplatzes die vorhandene lichte Baumreihe zum Erhalt und gleichzeitig zur Auffüllung der Lücken auch zum Anpflanzen als 3,0 m breiter Streifen festgesetzt. Zwischen den Sondergebieten I und II wird als Abgrenzung der Nutzungen auf der vorhandenen Böschung zwischen den Flächen und nach Osten ebenfalls ein 5,0 m breiter Streifen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Osten des Sondergebietes SO II wird lediglich eine Grünfläche entlang der L 501 mit einer Breite von 5 bzw. 10 m festgesetzt. Die Breite ist auf Grund der vorhandenen Wegeführungen im SO II begrenzt. Eine Bepflanzung wird hier nicht vorgegeben, da Einsicht auf die Fläche gewollt ist.

Im Westen der nördlichen Grünfläche wird kein Pflanzstreifen festgesetzt. Hier ist kein Pflanzstreifen vorhanden, da die Wintercamper genau diese Fläche nutzen, weil dort Wildtiere beobachtet werden können.

Waldausgleich:

Im Bereich des SO II wurde durch die Niedersächsischen Landesforsten auf Grund der jahrelangen Nichtnutzung der Fläche als Campingplatz und im Bereich der südlichen Böschung die Bildung von

Wald festgestellt. Um die Beibehaltung der Ausweisung und die Nutzung der Flächen weiterhin zu sichern ist deshalb eine Waldumwandlung durchzuführen.

Für den zu erbringenden Waldausgleich wurde durch das Beratungsforstamt eine Fläche von 5,0 m Breite am Rand der östlich der Sondergebietsfläche SO II verlaufenden Grünfläche für eine zweireihige Bepflanzung festgesetzt. Diese ist im Plan mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Einzelbaumpflanzungen auf der Sondergebietsfläche II sind noch vorzunehmen und werden deshalb mit einem Einzelbaumsymbol zur Anpflanzung im Plan festgesetzt.

7. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg.

Die Regenwasserableitung erfolgt als Direkteinleiter zum Teil in den verrohrten Uhlenbach bzw. in den verrohrten oder offen liegenden Kattenbach. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung, welches von der Stadt unterhalten wird. Aus den bisherigen Erfahrungen der Niederschläge der letzten Jahre, bleibt festzustellen, dass das Gewässer zeitweise überlastet wird. Aufgrund dieser Sachlage ist eine Regenrückhaltung mit hydraulischem Nachweis für weitere Bebauungen zu planen. Für die Niederschlagsentwässerung sind bei Direkteinleitungen oder gezielter Versickerung über technische Anlagen rechtzeitig vor einem Baubeginn erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Für die vorhandenen Leitungen im Plangebiet sind Leitungsrechte in den Plan aufgenommen worden.

Abfallentsorgung

Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie im Fachdienst Umwelt des Landkreis Goslar.

Boden

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten. Da es sich um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt eine Einstufung der Planfläche in die Gefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Eine geotechnische Erkundung des Baugrundes wird durch diese Angaben nicht ersetzt.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach der BBodSchV insbesondere für Blei > 200 mg/kg und Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Gewässer

Entlang der nördlichen Grenze des Teilbereiches SO II, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein Gewässer III Ordnung (Kattenbach). Hier ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m als Schutzzone ausgewiesen. Im Osten des Teilgebietes SO II entlang der L 501 verläuft ein verrohrtes Gewässer III der verrohrte Uhlenbach. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt trotz Verrohrung dem Grundstückseigentümer.

Die erforderlichen Anlagen der Infrastruktur sind zu erhalten und ggf. hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsänderungen zu erweitern. Die bedarfsgerechte Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an die Kanalisation ist zu gewährleisten. Dies schließt beispielsweise eine für die Pferdehaltung ggf. erforderliche Mistlagerstätte ein.

Für die Niederschlagsentwässerung sind bei Direkteinleitungen oder gezielter Versickerung über technische Anlagen rechtzeitig vor einem Baubeginn erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wald

Nördlich des Geltungsbereiches beginnt der Wald des Harzes. Hiervon ist Abstand zu halten. Da der im RROP 2008 des ZGB festgelegte Waldabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, verläuft die Baugrenze im Norden des SO 2 entlang der Gebäude. Eine andere Festlegung hinsichtlich des Waldabstandes ist nicht möglich, da die Gebäude vor Festsetzung der einzuhaltenden Abstände errichtet wurden. Die Baugrenze wurde so gezogen, dass alle bisher bereits versiegelten Flächen innerhalb der Baugrenzen liegen. Die im Verfahren angedachte Erweiterung der Flächen wurde zurück genommen. Somit ist eine zusätzliche Bebauung an dieser Stelle nicht möglich. Nutzungen in diesem Bereich sind als Freiluftnutzungen umzusetzen.

Im SO 3 ist vertraglich zwischen Forst und Stadt ein nicht zu überbauender Streifen von 13 m Waldabstand festgelegt worden.

Im Verfahren der ersten öffentlichen Auslegung und gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Nds. Landesforsten Wald auf den überplanten Flächen festgestellt. Im Rahmen der Planung wurde im Rahmen einer Waldumwandlung festgelegt, dass ein 5 m breiter Streifen mit 2 Pflanzreihen aus Sträuchern und Bäumen am südlichen Rand des Plangebietes zwischen Wirtschaftsweg und Weidefläche hergerichtet werden soll. Der Pflanzstreifen ist in die Planzeichnung aufgenommen worden und somit gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung wurde auch auf die Sicherung der Reitwege im umliegenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft verwiesen. Hier ist durch die späteren Betreiber eine Vereinbarung mit den Eigentümern der Wege zu schließen.

Brandschutz

Der erforderliche Brandschutz ist entsprechend der technischen Regeln des „Arbeitsblattes W 405" des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden mit 48 m³/h sicher zu stellen.

Verkehrsanbindung

Der Hinweis der Straßenbaubehörde, es ist zu überprüfen ob sich durch die geplante 3. Änderung Auswirkungen auf die Zufahrten ergeben. Diese wären dann entsprechend den gültigen Richtlinien herzustellen und Nutzungsverträge entsprechend zu ändern. Sofern dies bauliche Maßnahmen im Bereich der L 501 erfordert, sind die betroffenen Straßenflächen zur planrechtlichen Absicherung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zum westlichen Plangebiet sind von allem Bewuchs freizuhalten. Auch sich selbst verjüngender Bewuchs (Windanflug) ist regelmäßig zu entfernen.

Löschwasserbedarf

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405" des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Im Gebäude befindet sich ein Wasserbecken mit einem Inhalt von nutzbaren 50 m³ für die Löschwasserversorgung. Um die ganzjährige Grundversorgung zu gewährleisten ist die Entnahmestelle mit DIN-gerechten Sauganschlüssen für die Feuerwehr auszustatten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Feuerwehr halte ich für erforderlich.

Planunterlage

Das Katasteramt verweist auf die zu verwendenden Kartengrundlagen und für die Erstellung der Bebauungspläne. Bei der Erarbeitung wurde die erforderliche ALKIS-Planunterlage verwendet. Die verwendete ALKIS wurde der Stadt Bad Harzburg durch das Katasteramt zur Verfügung gestellt. Die Darstellung in der Kartengrundlage ist auf verschiedene Arten möglich. Das zur Bearbeitung der Planung verwendete GIS-Programm benötigt die genutzte Darstellungsart, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Planzeichenverordnung und BauNVO realisieren zu können.

Bad Harzburg, den 03.07.2019

STADT BAD HARZBURG 16

Abrahms
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld: Die Berg- und Universitätsstadt CLZ hat dazu keine Anregungen vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gewerbeaufsichtsamt BS: gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Campingplatz Wolfstein" der Stadt Bad Harzburg, bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds, Katasteramt GS - Die vorgesehene Kartengrundlage entspricht nicht den Vorgaben der VV-BauGB Nr. 41 in Verbindung mit dem Erlass des MS vom 09.08.2011 (Az. 5012-21013.4). - Die Kartengrundlage ist nach dem NVermG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter http://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) - Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.	- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kartengrundlage wird entsprechend der Vorgaben in den Bebauungsplan eingefügt. Die fälschlicherweise verwendete AK5 wird durch ALKIS-Daten ersetzt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar: Zu den von Ihnen übersandten Unterlagen betreffend möchte ich mitteilen, dass die Stellungnahmen vom 22.03.2016, 24.05.2017, 18.05.2018 und vom 04.10.2018	Die Stellungnahme vom 04.10.2018 ist nicht im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden und hat hier keine

weiterhin Bestand haben. Zu der geplanten 3. Änderung ist folgendes festzustellen: *Bauverbotszone:* Grundsätzlich ist die Bauverbotszone entlang der L 501 zu beachten. Eventuelle Einschränkungen sind mit mir einvernehmlich abzustimmen. Die Darstellung der Bauverbotszone am nördlichen Rand des Plangebietes sowie im südlichen Bereich südlich der vorh. Bebauung ist nicht korrekt. Für die vorh. Gebäude die in die Bauverbotszone hineinragen kann durch eine entsprechende Festsetzung der Baugrenzen an den Gebäudekanten eine Ausnahme vom Bauverbort zugelassen werden.	Auswirkungen. Bauverbotszone: Die Bauverbotszone der L 501 wird beachtet. Die Darstellung entspricht den vorhandenen Gegebenheit, die genehmigt sind.
Beteiligung der Straßenbauverwaltung im Bauleitplanverfahren: Innerhalb der bisher erfolgten Beteiligung der TöB habe ich darauf hingewiesen, dass eine Mitwirkung der SBV an der Aufstellung der Planunterlagen nicht stattgefunden hat. Hierzu haben Sie erklärt, dass eine Beteiligung der SBV im Rahmen der Beteiligung der TöB stattfindet. Ich weise darauf hin, dass eine Mitwirkung der SBV an der 3. Änd. des B-Planes im Sinne von § 24 (69) NStrG nicht durch eine Beteiligung als TöB entspr. § 4 (2) BauGB) gegeben ist. Die SBV müsste dem Bebauungsplan zugestimmt bzw. den Festsetzungen zumindest nicht widersprochen haben. Es ist Aufgabe der SBV darüber zu entscheiden, ob und mit welchen Auflagen ggf. Ausnahmen vom Anbauverbot in Frage kommen könnten. Da eine Mitwirkung der SBV an der Planaufstellung – entspr. § 24 (6) NStrG – nicht stattgefunden hat, gelten hier die Anbaubeschränkungen und Zustimmungserfordernisse des § 24 81-5) NStrG. Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches bedürfen somit der Zustimmung der SBV. Bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der SBV. Eine Zustimmung/Genehmigung kann aufgrund der vorliegenden Planung nicht in Aussicht gestellt werden.	*Beteiligung der Straßenbauverwaltung im Bauleitplanverfahren:* Da die Behörde im Rahmen der bundesgesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt ist, sehe ich die Beteiligung als erfolgt an, Bundesgesetz geht vor Landesgesetz. Wie im Rahmen Vor-Ort-Besprechung festgelegt, werden erforderliche Genehmigungsverfahren in die nächste Instanz – Baugenehmigungsverfahren – verlagert.
Verkehrliche Erschließung: Die verkehrliche Erschließung ist einvernehmlich zwischen Stadt und SBV abzustimmen. Die Begrenzung der L 501 sowie die Zufahrten als auch die Sichtfelder im Einmündungsbereich sind im B-Plan mit darzustellen. Für den südlich der L 501 liegenden Planbereich ist keine Zufahrt festgesetzt. Das in den Planentwurf eingezeichnete Sichtfeld für die nördliche Zufahrt ist so nicht korrekt. Für die Zufahrt zum südwestlichen Teilbereich ist kein Sichtdreieck dargestellt. Bedingt durch die im Planentwurf vorgesehenen Änderungen ist auch ein Bestandschutz für die vorh. Zufahrten nicht mehr gegeben. Die Zufahrten sind somit entspr. Den derzeit gültigen „RiLi für die Anlage von Landstr., Ausgabe 2013 (RAL 2012)" zu gestalten. Somit wären hier Linksabbiegerspuren für die Zufahrten herzustellen. Die Zufahrten zum überplanten Bereich sind erlaubnispflichtige Sondernutzungen. Für die Zufahrten sind Nutzungsverträge abzuschließen bzw.	*Verkehrliche Erschließung:* Bei Änderungen wird es zu Gesprächen und Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Straßenbauverwaltung geben. Die Stadt Bad Harzburg wird keine Verträge bezüglich der Landesstraße schließen. In der Planzeichnung ist ein Sichtdreieck entsprechend der gängigen Vorgaben zur Straßenplanung eingetragen. Für den Bereich zwischen den beiden Sondergebieten ist die gesamte Straßenverkehrsfläche eingetragen. Innerhalb dieser Fläche, auf dem südlichen Flurstück, befindet sich die Zufahrt und die Zuwegung sowie die Böschung. Hier sind durch die Gemeinde keine Eintragungen vorgenommen worden, da es sich in der Gesamtheit um Straßenverkehrsflächen handelt. Der Hinweis zu den Sondernutzungen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt. Bei Änderungen können neue Verträge oder

bestehende Verträge entspr. Zu ändern. Die von baulichen Maßnahmen betroffenen Bereiche der L 501 sind zur planrechtlichen Absicherung mit in den Geltungsbereich des B-Planes aufzunehmen. Es werden keine Angaben zum Fußgängerverkehr zwischen den nördlichen und südlichen Teilberiechen des Plangebietes gemacht. Hier sind entsprechende Flächen abseits der L 501 für den Fußgängerverkehr längs der Landesstraße sowie eine gesicherte Querung im Bereich der L 501 vorzusehen. Über die erforderlichen baulichen Änderungen im Bereich der L 501 ist mit mir eine Vereinbarung abzuschließen.	Änderungen zu bestehenden Verträgen verhandelt werden. Da es zwischen den beiden Teilbereichen keine Besucherbeziehungen gibt, wird über möglichen Fußgängerverkehr keine Aussage getroffen.
Den vorgelegten Unterlagen kann so nicht zugestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 18.05.2018: Die Stellungnahmen vom 22.03.2016 und 24.05.2017 haben weiterhin Bestand. Das von Ihnen in den Planentwurf eingezeichnete Sichtdreieck ist so nicht korrekt. Der südliche Teil ist entsprechend dem Straßenverlauf der L501 zu ändern. Für die Zufahrt zum südwestlichen Teilbereich ist kein Sichtdreieck dargestellt. Bedingt durch die im Planentwurf vorgesehenen Änderungen ist auch ein Bestandsschutz für die vorhandenen Zufahrten nicht mehr gegeben. Die Zufahrten sind somit entsprechend den derzeit gültigen „Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen, Ausgabe 2012 (RAL 2010)" zu gestalten. Somit wären hier Linksabbiegespuren für die Zufahrten herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zur Stellungnahme behält ebenfalls ihren Bestand. Das Sichtdreieck wird dem Straßenverlauf angepasst und im südlichen Bereich ist kein Sichtdreieck erforderlich, da es sich um eine Zufahrt zu einem privaten Einzelgrundstück handelt. Die Anpassung erfolgt nach RiLi und wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt, die Bewuchs im Bereich des Sichtdreieckes ausschließt. Sichtdreiecke sind jedoch nicht im Bogen anzulegen, sondern mit geraden Linien, da das menschliche Auge nicht um die Kurve schauen kann. Die RAL dient dem Entwurf von neunen Straßen. In der RAL 2012 wird eine Verkehrsbelastung als Zuordnung der Entwurfsklasse (Straßenkategorie) angegeben. Die unterste Entwurfsklasse (EKL IV) wird für eine tägliche Verkehrsbelastung von bis zu 3.000 Kfz angesetzt. Auf der L 501 besteht lt. Angabe der Straßenbauverwaltung Goslar aus der Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von 2.400 Kfz/d. Damit ist die EKL IV die hier anzuwendende Entwurfsklasse. Da diese Straße bei Anlage des Campingplatzes eine Bundesstraße war, ist davon auszugehen, dass durch die Herabstufung zur Landesstraße und die Verringerung des täglichen Verkehrs die Auflagen erfüllt sind, da bei Bundesstraßen höhere Anforderungen gestellt werden. Hier handelt es sich um eine Bestandstraße. Die Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan (vorher Campingplatz – jetzt zur Hälfte Campingplatz/zur Hälfte Erholung mit Pferden) verändert die Anzahl der Nutzer der Einfahrt nach unten. Es werden weniger Fahrzeuge die Zufahrt befahren, da weniger Flächen zur Einzelnutzung, wie Aufstellen von Zelten, Wohnwagen o.ä. vorhanden ist. Die möglichen Veranstaltungen/Reitstunden führen nicht zu einem erhöhten Verkehrsstrom. Da es sich um eine Straße im Bestand handelt, die Verkehrsbelastung des Knotenpunktes geringer wird, als die bisherigen Planungen dies ermöglichten - wird dem Hinweis zur Anlage von Linksabbiegespuren nicht gefolgt.

Zur Kenntnis und als Grundlage zur Abwägung:	**Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980** § 24 Bauliche Anlagen an Straßen Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen 1.Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2.bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.* (2) Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn 1.bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, 2.bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.** (3) Im Verfahren zur Herstellung des Benehmens nach Absatz 2 darf sich die Straßenbaubehörde nur zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, zu Ausbauabsichten und zur Straßenbaugestaltung äußern. (4) Bei geplanten Straßen gelten die Beschränkungen der Absätze 1 und 2 von Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen. (5) 1 Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Absatzes 2 keiner Bauanzeige, Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle des Verfahrens zur Herstellung des Benehmens die Genehmigung der Straßenbaubehörde. 2 Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen. (6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs

	entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. (7) Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfalle Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1 und 4 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. (8) Die Gemeinden können durch Satzung vorschreiben, daß für bestimmte Gemeindestraßen im Außenbereich (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs) die Absätze 1 bis 5 und 7 sowie § 27 insgesamt entsprechend anzuwenden sind, wobei die in den Absätzen 1 und 2 genannten Abstände geringer festgesetzt werden können.
Stellungnahme vom 24.05.2017: Im Schreiben vom 10.03.2017 haben Sie mitgeteilt, dass auf Grund der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren für die 3. Änd. des B-Planes Änderungen an der Planunterlage erfolgt sind, die eine erneute Auslegung erforderlich machen. Innerhalb der bisher erfolgten Beteiligung der TöB habe ich mit Schreiben vom 22.03.2016 darauf hingewiesen, dass eine Mitwirkung der Straßenbauverwaltung (SBV) an der Aufstellung der Planunterlagen nicht stattgefunden hat. Hierzu haben Sie in Ihrem Schreiben vom 10.03.2017 erklärt, dass eine Beteiligung der SBV im Rahmen der Beteiligung der TöB stattgefunden hat. Ich weise darauf hin, dass eine Mitwirkung an der 3. Änd. des B-Planes im Sinne des § 24 (6) NStrG nicht durch eine Beteiligung als TöB (enstpr. § 4 (2) BauGB) gegeben ist. Die SBV müsste dem B-Plan zugestimmt bzw. den Festsetzungen zumindest nicht widersprochen haben. Es ist Aufgabe der SBV darüber zu entscheiden, ob und mit welchen Auflagen ggfs. Ausnahmen vom Anbauverbot in Frage kommen könnte.	Diese Stellungnahme kam nach Zusendung der Abwägungsergebnisse und wurde nicht abgewogen bzw. kommentiert.
Stellungnahme vom 22.03.2016: Grundsätzlich ist die Bauverbotszone entlang der L 501 zu beachten. Eventuelle Einschränkungen sind mit mir einvernehmlich abzustimmen. Die Zufahrten zum überplanten Bereich sind erlaubnispflichtige Sondernutzungen. Da eine Mitwirkung der Straßenbauverwaltung an der Planaufstellung – entsprechend § 24 (6) NStrG – nicht stattgefunden hat, gelten hier die Anbaubeschränkungen und Zustimmungserfordernisse des § 24 Abs. 1-5 NStrG. Genehmigungspflichtige Baumaßnahmen innerhalb des Planbereiches bedürfen somit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Eine Zustimmung /	Der Hinweis zur Bauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung ist im Bereich der vorhandenen Gebäude nicht gegeben. Hier besteht jedoch Bestandsschutz. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plan befindet sich gerade in der Phase der Aufstellung. Die Mitwirkung der Straßenbaubehörde findet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Sie haben mit Ihrem Schreiben die Mitwirkung an der Planung durchgeführt. Eine Zustimmung/Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung ist somit nicht erforderlich, wenn die Vorgaben des §

Genehmigung kann auf Grund der vorliegenden Planung nicht in Aussicht gestellt werden. Den vorgelegten Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes kann somit nicht zuggestimmt werden. Hier ist bezüglich der verkehrlichen Erschließung eine einvernehmliche Abstimmung zwischen Stadt Bad Harzburg und Straßenbauverwaltung erforderlich. Die Begrenzung der L 501 sowie die Zufahrten und die Sichtdreiecke als auch die Bauverbotszone einschließlich eventueller Einschränkungen sind im B-Plan mit darzustellen. Es ist zu überprüfen ob durch die geplante 3. Änderung sich Auswirkungen auf die Zufahrten ergeben. Diese wären dann entsprechend den gültigen Richtlinien herzustellen und Nutzungsverträge entsprechend zu ändern. Sofern dies bauliche Maßnahmen im Bereich der L 501erfordert, sind die betroffenen Straßenflächen zur planrechtlichen Absicherung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.	24 Abs. 1-5 NStrG eingehalten sind. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und bedarf daher keiner erneuten Zustimmung. Die Begrenzung der L 501 sowie die Zufahrten und die Sichtdreiecke als auch die Bauverbotszone einschließlich eventueller Einschränkungen sind im B-Plan dargestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Bad Harzburg, Tiefbauabteilung:</u> wie bereits durch Nachricht von unserem Herrn Reichelt am 07.03.19 ausgeführt, weisen wir hiermit daraufhin, dass das Baugebiet sein Oberflächenwasser als Direkteinleiter in den Kattenbach einleitet. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung, welches von der Stadt unterhalten wird. Aus den bisherigen Erfahrungen der Niederschläge der letzten Jahre, bleibt festzustellen, dass das Gewässer zeitweise überlastet wird. Aufgrund dieser Sachlage ist eine Regenrückhaltung mit hydraulischem Nachweis für weitere Bebauungen zu planen. Sofern auch zusätzliches Schmutzwasser für künftig weitere Bebauung anfällt, ist vom Investor ein Schmutzwasserkonzept mit den entsprechenden hydraulischen Berechnungen vorzulegen. Möglicherweise sind die vorhandenen Pumpwerke und Druckleitungen dafür nicht ausreichend dimensioniert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserverwertung werden in die Begründung eingefügt. Die Hinweise zum Schmutzwasser werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Bebauung mit Schmutzwasseranfall ist im Bebauungsplan nicht ermöglicht worden, daher werden die Hinweise nicht weiter berücksichtigt.
<u>Handwerkskammer BS-Lün-Stade:</u> Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landkreis Goslar:</u> *Naturschutz* Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange ist nach wie vor nicht ausreichend erfolgt: - *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Der vorliegende überarbeitete Umweltbericht ist nach wie vor sehr kurz gefasst, vor allem was den Artenschutz bzw. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen angeht. Neben der knappen verbalargumentativen Beschreibung ist dem Bericht eine Tabelle mit	Naturschutz Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Schutzgut Tiere und Pflanzen Eine kurze Abhandlung der Belange ist oft ausreichend, wenn alle erforderlichen Fakten abgearbeitet wurden.

Rote-Liste Arten angehängt. Dieser Anhang hat weder eine Überschrift, noch werden die aufgezählten Arten den Kategorien der Roten Liste zugeordnet. Trotz Abstimmung zwischen UNB und Stadt zur Einbeziehung der gem. BNatSchG besonders und streng geschützten Arten in die Abwägung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Artenschutz!) ist dies nicht in ausreichendem Maße geschehen. Im Umweltbericht findet sich lediglich ein unverständlicher Satz, der nahelegt, dass die besonders und streng geschützten Arten in der Tabelle der Roten Liste Arten mit enthalten seien. Dies ist in der Tabelle weder kenntlich gemacht noch kann sie vollständig sein, da sämtliche europäischen Vogelarten mindestens besonders geschützt sind. In der Tabelle werden jedoch nur einige wenige Vogelarten genannt. Sofern eine Abschichtung der Arten/Artengruppen vorgenommen wurde, ist dies nicht erkenntlich und nicht weiter erläutert.	Die Datei an sich heißt „Tabelle Rote Liste Arten Niedersachsen" damit ist sie eindeutig zuzuordnen. Die Überschrift wird eingefügt. Die Zuordnung der Arten zu den Kategorien wird nachgeholt.
Die geforderte Ergänzung des Umweltberichtes bzgl. der Ausführungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde nicht umgesetzt bzw. in einem erschreckend geringem Maße. Die bloße Nennung der Termini „besonders geschützt" und „streng geschützt" reicht für eine konkrete Abhandlung des Artenschutzes nicht aus, ebenso nicht die alleinige und für alle vorkommenden Arten gemeinsam pauschalisierte Darstellung von Wirkfaktoren bezogen auf die einzelnen Biotoptypen! Die Änderung des B-Planes von einer Campingnutzung zu einer extensiveren Nutzung als Reitbetrieb mag für die im Gebiet vorkommenden Arten u.U. sogar positiv sein. Dies ist jedoch nur geschlußfolgert werden, wenn das Schutzgut entsprechend betrachtet und bewertet wird. Dies ist im vorliegenden Umweltbericht jedoch nicht erfolgt und muß zwingend nachgeliefert werden.	Der Hinweis zur Abhandlung des Schutzstatus wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Der Umweltbericht wird ergänzt.
- Vogelschutzhecke Die textliche Festsetzung Nr. 12 zur Anpflanzung der Vogelschutzhecke ist fachlich nach wie vor nicht ganz korrekt, der Verweis auf die Pflanzliste in der textlichen Festsetzung Nr. 10 doppelt sich zudem mit der auf die Vogelschutzhecke zugeschnittenen Pflanzliste. Ich bitte daher darum, folgende Formulierung zu übernehmen: *Die Hecke ist 5,0 m breit auf einer Länge von 200 m mit 2 Pflanzreihen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2,0 m. Die Bäume sind in die beiden Pflanzreihen zu integrieren und mit mind. 15 m Abstand zueinander zu pflanzen. Die Straucharten sollen als Kleingruppen zu jeweils 3-4 Pflanzen einer Art gepflanzt werden (Pflanzqualität: Containerpflanzen, 50-80 cm). Für die Baumpflanzungen sind Jungbäume mit 14 bis 16 cm Stammumfang zu verwenden, die Bäume sind in der Hecke als Überhälter zu entwickeln. Die Hecke ist unbedingt vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Anlage der Hecke sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:* *Pflanzliste Sträucher:* - *Schwarzdorn* - *Weißdorn* *Pflanzliste Bäume:* - *5 Ebereschen* - *5 Feldahorne*	- Vogelschutzhecke Die Formulierung der textlichen Festsetzung entspricht dem Schreiben der Nds. Landesforsten. Der Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 10 wird aus der Festsetzung entfernt, da es hier zu Verwirrungen kommt. Für die Vogelschutzhecke ist ja eine separate Pflanzliste vorhanden. Die Festsetzung erhält folgende Formulierung: Es ist eine Vogelschutzhecke als Maßnahme gem. Niedersächsischem Waldgesetzt als Ausgleich für die Waldumwandlung auf der Fläche herzustellen. Die Hecke ist 5,0 m breit auf einer Länge von 200 m mit 2 Pflanzreihen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2,0 m. Die Bäume sind in die beiden Pflanzreihen zu integrieren. Die Bäume sind mit mind. 15 m Abstand zueinander zu pflanzen. Die Straucharten sollen als Kleingruppen zu jeweils 3-4 Pflanzen einer Art gepflanzt werden (Pflanzqualität: Containerpflanzen, 50-80 cm). Für die Baumpflanzungen sind Jungbäume zu verwenden, die Bäume sind in der Hecke als Überhälter zu entwickeln. Die Hecke ist unbedingt vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Anlage der Hecke

- *Haselnuss* - *Hartriegel* - *Feldahorn* - *Hagebutte*	

Pflanzzeit: zwischen November und März des Folgejahres nach Umsetzung der Planung.

Die Begründung zum Bebauungsplan widerspricht hier außerdem der Planzeichenerklärung. Während in der Begründung steht, dass die Vogelschutzhecke bereits gepflanzt sei und die Fläche daher als „zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt wird, ist in der Planzeichenerklärung die Rede von „Flächen zum Anpflanzen mit Zweckbestimmung Vogelschutzhecke als Waldausgleich". Ich bitte dies zu vereinheitlichen und an den tatsächlichen Stand vor Ort anzupassen.

- *Waldrecht*

Aus waldbehördlicher Sicht wurden die Belange des Waldes weiterhin nicht ausreichend berücksichtigt. Ich verweise diesbezüglich auf meine Stellungnahme aus dem Jahr 2018.

Die Baugrenzen wurden zwar angepasst, aber nicht vollumfänglich auf den ursprünglichen Planungsstand zurückgenommen. Als Anlass und Ziele der Planungen wird in der jetzt vorliegenden Planung angeben, dass es neue Nutzungsideen gibt, die mit den derzeitigen Festsetzungen nicht vereinbar sind. Ob die angeführten neuen Nutzungsideen ausreichen, um die in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm und zum Landesraumordnungsprogramm gefordertem „gewichtige Gründe" zu erfüllen, die ein Unterschreiten des grundsätzlich für notwendig gehaltenen Mindestabstands zum Wald von 100 m „unumgänglich machen", ist aus waldbehördlicher Sicht zumindest fraglich. Gründe für die Ausweitung der Planungen werden nicht konkret benannt. Ich verweise diesbezüglich erneut auf die Rechtsprechung des OVG Lüneburg (Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17 und OVG Lüneburg Beschluss vom 08.05.2018, 1 MN 25/18).

Sofern die Baugrenzen nicht weiter zurückgenommen werden sollen, muss in der Begründung explizit dargelegt werden, welche Planungen konkret angedacht sind und weshalb der erforderliche Mindestabstand zum Wald nicht eingehalten werden kann. Ich empfehle, diesbezüglich auch noch einmal Kontakt mit der unteren Waldbehörde aufzunehmen.

- *Redaktionelles*

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO III ist in der Planzeichenerklärung mit Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO erläutert. Es werden zusätzlich die zulässigen Nutzungen detailliert ergänzend aufgeführt. Die Vielfalt dieser Nutzungen wie Wohnungen für Betriebsinhaber und

sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Sträucher:	- Schwarzdorn - Weißdorn - Haselnuss - Hartriegel - Feldahorn - Hagebutte	Pflanzliste Bäume:	- 5 Ebereschen - 5 Feldahorne

Pflanzzeit: zwischen November und März des Folgejahres nach Umsetzung der Planung.

Die Begründung wird angepasst.

- Waldrecht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baugrenzen wurden auf die bereits befestigten Flächen zurück genommen. Im Urplan und der 1. Änderung ist die Baugrenze zum Teil näher am Wald als in der jetzt geplanten 3. Änderung.
Die hier genannten Ideen für Nutzungen beziehen sich auf die Pferde. Diese Nutzung ist mit der bisher ausgewiesenen Campingplatznutzung nicht vereinbar. Der Waldabstand wurde festgesetzt, bevor das Regionale Raumordnungsprogramm erarbeitet wurde. Auch wenn bei einer Überarbeitung von Plänen die derzeit gültigen Vorschriften anzuwenden sind, ist die vorhandene Bebauung und Befestigung bereits vorhanden und hat eine Baugenehmigung. Auf Grund der vorhandenen Genehmigung wurde die Baugrenze um die vorhandenen Bauwerke und die Befestigungen gezogen.

Die Begründung wird diesbezüglich erweitert.

- Redaktionelles

Dem Hinweis wird gefolgt und die Planzeichnung sowie die Begründung werden angepasst.

Betriebsleiter, Ferienwohnung, Schank- und Speisewirtschaft, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ist jedoch nur möglich bei einem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung. Planzeichenerklärung und Begründung sind daher redaktionell anzupassen.	
Im Teilbereich SO III sollen auch Anlagen für ruhige Freizeitgestaltung zulässig sein. Ich bitte, die Begründung um Aussagen zu ergänzen, um welche Aktivitäten es sich handeln soll und die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 3 entsprechend anzupassen. Dies deckt sich dann auch mit den Angaben im Flächennutzungsplan.	Die textliche Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt: - Anlagen zur ruhigen Erholung, wie z.B. Relaxschaukel, Sonnenliegen, o.ä.
Im östlichen Bereich besteht weiterhin der redaktionelle Anpassungsbedarf hinsichtlich der Nutzungsabgrenzung. Die Perlenschnur zwischen den beiden SO II-Flächen mit 2 Vollgeschossen ist nicht weitergeführt. Ich bitte um Anpassung.	Die Nutzungsabgrenzung ist vollständig. Die Verlängerung der „Perlenschnur" bis zur Fläche des Leitungsrechtes wird zurückgenommen.
Die Aussagen zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden überarbeitet, aber weitgehend aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Die Formulierung ist dem Bebauungsplanverfahren entsprechend anzupassen.	Die Begründung wird hinsichtlich der Formulierungen überarbeitet.
Aufgrund meiner Stellungnahme vom 14.06.2018 wurde die Bauverbotszone im gesamten Bereich der Landesstraße fortgeführt. Als redaktionelle Ergänzung ist nun noch die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen.	Die nachrichtliche Übernahme wird auf dem Plan vermerkt.
Die Tabelle im Umweltbericht auf Seite 11 ist nicht vollständig abgedruckt. Ich bitte um Korrektur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Tabelle überprüft und ggfs. geändert.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.