

Anlage zur Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Campingplatz Wolfstein“

Zusammenfassende Erklärung

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

Ziel der Bebauungsplanänderung:

Die Nutzung des Campingplatzes „Am Wolfstein“ ist nur noch auf dem westlichen Teil des Geländes des Campingplatzes existent. Es hat sich in der Zwischenzeit ein Campingverein gegründet, der den Campingplatz im westlichen Teilbereich des Plangebietes 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. Zur Umsetzung der Ideen ist die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Der Geltungsbereich wird in 3 Teilbereiche gegliedert. Teilbereich 1 = SO I „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO sowie gemäß § 11 BauNVO die beiden anderen Teilbereiche SO II „Fremdenbeherbergung mit Pferden“ und „Fremdenbeherbergung“.

Verfahrensablauf

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.2016 über die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und über die Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB informiert worden. Es konnten Stellungnahmen bis zum 21.04.2016 abgegeben werden
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2016 bis 21.04.2016 stattgefunden. Die Bürger konnten die Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen) im Rathaus einsehen und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
- Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Abwägung über die abgegebenen „Stellungnahmen“ während der durchgeführten Auslegung entschieden. Weiterhin wurde beschlossen, das Planverfahren in einem anderen Verfahren gem. § 1 BauGB weiterzuführen und die bereits durchgeführte Auslegung als frühzeitige Unterrichtung zu betrachten. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom 14.05.2017 bis 14.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden. Es konnten Stellungnahmen bis zum 14.06.2018 abgegeben werden.

- Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 26.02.2019 die erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, da sich nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Dinge im Plan geändert hatten. Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde beschlossen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht sowie umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom 18.03.2019 bis 01.04.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und über die Auslegung informiert worden. Es konnten Stellungnahmen bis zum 14.06.2018 abgegeben werden.
- Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 02.07.2019 den Satzungsbeschluss gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des bisher als Sonderbaufläche ausgewiesenen Bereiches umgewandelt in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung mit Pferden“. In diesem Zusammenhang wird im Umweltbericht auf die Entsiegelung von Flächen hingewiesen. Mit der Nutzung der Flächen als Stellplatz für Zelte und Wohnwagen waren Verdichtungen und Versiegelungen des Oberbodens einhergegangen. Durch die nun zulässige Pferdenutzung auf den Flächen ist eine Entsiegelung zu erwarten. Durch die mögliche Entsiegelung wird die Bodenfunktion verbessert. Auch die Grundwasserneubildungsrate und die Aufnahme von Regenwasser durch den Boden werden verbessert, da mehr Offenbodenflächen vorhanden sein werden. Durch die Nutzung der Flächen mit Pferden wird die Population an Insekten und damit auch die Anzahl der Vögel und Kleintiere im Plangebiet steigen. Eine Änderung im Bereich der Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft wird sich nicht ergeben. Es werden keine Bauflächen ausgewiesen, so dass keine neuen Bauwerke ermöglicht werden. Damit ist die Luftströmung sowie das vorhandene Mikroklima an dieser Stelle geschützt und das Landschaftsbild wird nicht verändert.

Das Schutzgut Wasser könnte im Bereich Grundwasser durch die Pferdehaltung im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Hier wird bereits in der Begründung darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Vorgaben bezüglich der Entsorgung der Pferderückstände zu treffen sind.

Abwägungsvorgang

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelange gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg abzuwägen. Mit der Bauleitplanung werden Eingriffe in die Umweltschutzgüter vorgenommen und ein Ausgleich überschlägig angesetzt. Diese Festsetzungen sind mit der Bebauungsplanänderung verifiziert.

Im Umweltbericht wurde für den Eingriff kein Kompensationsbedarf ermittelt, da die Versiegelung von Flächen durch die Änderung des Bebauungsplanes verringert und die Artenvielfalt erhöht wird. Lediglich der sich bereits ausgebreitete Wald ist durch Maßnahmen zur Anlage einer Vogelschutzhecke zu kompensieren gewesen. Die Festsetzung hierzu ist im Bebauungsplan durch eine zeichnerische Festsetzung aufgenommen worden.

Verkehrstechnische Belange im Einfahrtsbereich zum Plangebiet von der L 501 aus sind schwierig zu beurteilen, aber werden in der Planung als nicht zu klärendes Problem stehen gelassen. Wenn es zu baulichen oder nutzungsbedingten Änderungen an der bestehenden Situation kommt, sind diese Fragen im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

hmen an
näß § 4
e im Pla
ssen, O
eichnung
Zeit von

Nach Aufnahme und Auswertung sowie der erfolgten Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Plan, aufgrund nicht vorhandener anderer Planungsmöglichkeiten so beschlossen.

03.2018
konnten

Bad Harzburg, den 10.07.2019

nen am

gez. A b r a h m s
Bürgermeister



ifläche
rmung
uf die
e und
ch die
gliche
d die
ichen
ekten
reich
chen
owie
ert.
reich
der
ffen

ad
ter
ler

on
d.
er
h