

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Campingplatz "Wolfstein"
der Stadt Bad Harzburg

I N H A L T:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Bodenordnende Maßnahmen
4. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Campingplatz Wolfstein" ist am 11.8.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden mit Ausnahme des Teilbereiches südlich der B.6. Der genehmigte Bereich bezieht sich fast ausschließlich auf den Campingplatz.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft zwei Teilflächen innerhalb des genehmigten Bereiches. Der genehmigte Bereich ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Goslar am 15.9.1980 rechtsverbindlich geworden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg und dessen 2. Änderung stellen den Änderungsbereich als Sondergebiet - Camping - dar.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist offensichtlich eine Fläche als SO 2 ausgewiesen worden, was mit der damaligen und heutigen Nutzung nicht vereinbar war und ist.

Die Fläche zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Interessentenschaftsweg, der mit Geh- und Fahrrechten belastet ist, ist bebaut mit einer Reihe von baulichen Anlagen, die für die Führung des Campingplatzes unverzichtbar und zum überwiegenden Teil nach der Campingplatzverordnung vorgeschrieben sind.

Es handelt sich dabei um getrennte Toilettenanlagen, Wasch- und Duschräume, Abstellräume, um ein Gaslager und um eine Personalwohnung.

Darunter befindet sich auch ein kleiner Selbstbedienungsladen mit Imbiß. Diese Einrichtung ist seit Jahren Bestandteil des Campingplatzes, bisher aber nicht baurechtlich legalisiert. Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes ist eine nachträgliche Legalisierung auch nicht möglich.

Für den Campingplatzbetrieb ist der Kiosk eine wesentliche Bereicherung und die billige Einkaufsmöglichkeit in allernächster Nähe wird von Campern gern genutzt.

Deshalb soll mit der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich der vorhandenen Situation nachträglich Rechnung getragen werden und der betreffende Teilbereich ebenfalls als "SO 3" ausgewiesen werden. Dabei bleibt aber die festgesetzte Geschoßfläche mit 500 m² unverändert.

Der von der Forst geforderte Sicherheitsabstand von 30 m zwischen den Baugrenzen und dem Waldrand wird den Gegebenheiten nicht gerecht. Bei der gesamten vorhandenen Bebauung wird der geforderte Abstand nicht eingehalten und es ist davon auszugehen, daß sich an dieser Situation nichts ändern wird.

Da die Forst die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form nicht für genehmigungsfähig hält, wird besonders ausführlich auf die geltend gemachten Forderungen eingegangen.

Tatsache ist, daß im Aufstellungsverfahren des Urplanes bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG vom Staatl. Forstamt Harzburg mit keinem Wort ein Sicherheitsabstand von 30 - 40 m zwischen den Baugrenzen und dem Waldrand gefordert wurde. Erst im Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG wurde der Sicherheitsabstand geltend gemacht, hierbei aber ausschließlich abgestellt auf den Teilbereich südlich der B 6 und nicht auf die von diesem Änderungsverfahren berührte Teilfläche.

Insofern fordert die Forst heute eine Reduzierung der baulichen Möglichkeiten, die seinerzeit mit ihrer Beteiligung zustande kamen.

Der Bebauungsplan "Campingplatz Wolfstein" ist seit 1980 rechtsverbindlich. Würde man die Forderung berücksichtigen, wäre die Stadt (nicht die Forst) in der entsprechenden Weise schadensersatzpflichtig.

Die bebaubare Fläche ist in dem Bereich, auf den sich die Bedenken der Forst beziehen, auf ein vertretbares Mindestmaß beschränkt worden. Daran wird festgehalten.

Die Änderung bezieht sich hier im wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung. Hiergegen werden aber keine Bedenken vorgebracht.

Im Zusammenhang mit der Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde vom Landkreis Goslar angeregt, im Entlassungsbereich zehn als zu erhaltende Bäume festzusetzen. In der Zwischenzeit ist die Zahl durch Abholzen auf acht geschrumpft. Bei den Bäumen handelt es sich zum großen Teil um stattliche Buchen, die wegen ihrer Größe, ihres Erscheinungsbildes und ihres Standortes besonders geschützt werden sollten, um für einen organischen Übergang zum angrenzenden dichtbewaldeten Landschaftsschutzgebiet östlich des Kattenbaches zu sorgen.

Die Bäume tragen auch dazu bei, die in diesem Bereich massierte Bebauung in ihrem Erscheinungsbild aufzulockern.

Leider sind während der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zwei Bäume abgeholzt worden. Deshalb sollte so schnell wie möglich die Rechtsgrundlage dafür geschaffen werden, ein weiteres Abholzen zu verhindern.

Alternativ wäre auch der Schutz der Bäume durch Einbeziehung in die geplante Baumschutzsatzung möglich. Da es aber weiterhin ungewiß ist, ob die Satzung überhaupt zustande kommt, soll jetzt durch Einbeziehung in den Bebauungsplan, die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sichergestellt werden.

Bezüglich der vorhandenen Baugrenze und der geplanten Festsetzung von Bäumen besteht kein Widerspruch. Der eine Baum, der innerhalb der bebaubaren Fläche besonders geschützt werden sollte, ist zwischenzeitlich vom Grundstückseigentümer beseitigt worden.

Das Schicksal der drei anderen Bäume ist im Gegensatz zur Auffassung der Forst nicht besiegelt, weil auf der Baugrenze im Abstand von ca. 3,50 m ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden ist und sich daran auf absehbare Zeit auch nichts ändern wird. Insofern ist hier kein Wurzelwerk und keine Baumkrone in Gefahr.

Es hat sich herausgestellt, daß die im SO 3 ausgewiesene bebaubare Fläche zu eng abgegrenzt ist, für notwendig gewordene bauliche Erweiterungen besteht innerhalb der ausgewiesenen Fläche kein Platz mehr. Die sehr publikumswirksame Sauna mit Whirlpool, Solarium und sonstigen Zubehöreinrichtungen wird nicht nur von Campingplatzbesuchern, sondern auch vor allem von Einheimischen regelmäßig genutzt.

Die Anlagen stellen ein echtes Angebot dar für die Erhaltung der Gesundheit und tragen bei zur Steigerung der Attraktivität Bad Harzburgs als Kurort.

Deshalb liegt es im Interesse der Stadt alles zu tun, um entsprechende Einrichtungen zu erhalten und zu fördern.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

4. Kosten der Durchführung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Bad Harzburg keinerlei Kosten.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat der Begründung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 13. Juni 1984 gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan "Campingplatz Wolfstein", 1. Änderung, vom 2. Juli 1984 bis einschließlich 2. August 1984 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

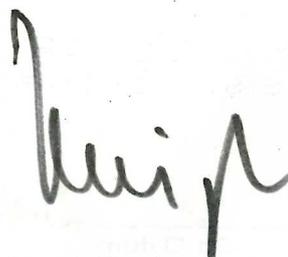
Die Begründung wurde unter Behandlung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 27.11.1984 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, 28. Januar 1985



Bürgermeister





Stadtdirektor