

Lage des Plangebiets



Übersicht M 1 : 5000

**Begründung zum Bebauungsplan  
der  
STADT BAD HARZBURG  
„CAMPINGPLATZ WOLFSTEIN“  
2. Änderung  
(Verfahren gem. § 13 BauGB)**

**Planverfasser: Architekt VFA - Hegeler  
Bismarckstr. 25  
38667 Bad Harzburg**

Bebauungsplan „Campingplatz Wolfstein“  
2. Änderung  
Stadt Bad Harzburg  
Landkreis Goslar

Inhaltsverzeichnis

Fassung : § 13 BauGB

**Inhaltsverzeichnis der Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan „Campingplatz Wolfstein“**  
**2. Änderung**

Stadt Bad Harzburg  
Landkreis Goslar

**I. Allgemeines**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

**II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

1. Lage und Geländeverhältnisse
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten
3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse
4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen
5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

**III. Inhalt des Bebauungsplans**

1. Städtebauliches Konzept
2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
3. Verkehrsanschluß
4. Anpflanzen von Bäumen

#### **IV. Auswirkungen des Bebauungsplans**

1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg
2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen
3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

#### **V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

1. Erschließung
2. Ver- und Entsorgung
3. Wohn- und Arbeitsbedürfnisse

#### **VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange**

1. Belange des Umweltschutzes/Fachplanerische Aussagen
2. Anwendung der Eingriffsregelung
3. Bilanzierung des Eingriffs
  - Kompensation
  - Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs
  - Kompensationsbedarf und Bilanzierung

#### **VII. Hinweise, Verfahrensvermerke**

## **I. Allgemeines**

### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Allgemeines und vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Sondergebietsflächen im Rahmen der dem Campingplatz zuzuerkennenden Eigenentwicklung in der Ortslage von Bad Harzburg; ein weiteres Ziel ist die Sicherung des begrünten, harmonischen Überganges des Campingplatzes zur freien Landschaft und die Sicherung der Belange des überörtlichen Verkehrs (Bundesstraße 6).

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Planungsziele und für die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen schaffen.

### **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines Geltungsbereichs so fest, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans die ihm anzurechnenden Konflikte bewältigt werden können. Nach diesen Kriterien ist das Plangebiet abgegrenzt; es wird im Westen, Osten und Norden durch Sondergebiete mit baulicher Nutzung und im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 6/Isenburger Straße begrenzt.

### **3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Stadt Bad Harzburg ist das RROP für den Landkreis Goslar und das LROP 94 des Landes Niedersachsen heranzuziehen. Die regionalplanerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der sogen. Urfassung bereits berücksichtigt; die jetzt in Rede stehende 2. Änd. und Ergänzung ist nicht geeignet, die regionalplanerische Zielsetzung zu gefährden.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Lage und Geländebeziehungen**

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach Bestandsaufnahmen im Frühjahr und Sommer 98 (Ortsbesichtigung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert worden. Die Analyse dient dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden.

Die naturräumliche Bestandsaufnahme erfolgte auf der Grundlage geplanter und vorliegender Fachplanungen.

Das Plangebiet ist weitestgehend, unter Beachtung eines geringen Quergefälles, als eben zu bezeichnen; topografische Besonderheiten liegen nicht vor. Das Plangebiet wird an seinem südlichen Rand durch die steil aufsteigende Böschung zur Bundesstraße begrenzt.

## **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Böden der Gegend sind vorwiegend Braunerden hoher bis mittlerer Basensättigung.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine mittlere Bedeutung für den Grund- bzw. Schichtwassereintrag zu unterstellen.

**2.1** Mitteldeutschland, dem die Stadt Bad Harzburg räumlich zugeordnet ist, liegt im Bereich der außertropischen Westwindzone. Es herrscht ein temperiertes Zyklonenklima. Das lokal vorherrschende maritim beeinflusste Binnenlandklima mit kontinentalen Elementen bedeutet milde Winter und kühle Sommer und Jahresmittelwerte der Lufttemperatur zwischen 8,5°C und 18°C und eine lange Vegetationszeit von 220 - 230 Tagen/Jahr.

Das lokale Klima des Plangebiets wird überwiegend von den Gehölzflächen (Wald) im Süden und den Baumstrukturen im gesamten Gebiet geprägt. Der Bereich der geplanten Nutzung wird bisher als intensive Sportfläche genutzt.

Die intensiv genutzten Sportflächen bieten einen für Pflanzen- und Tierwelt eingeschränkten Lebensraum. Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist gering bis mittel.

Das Plangebiet selbst bietet wegen der intensiven Nutzung nur eine geringe landschaftliche Vielfalt. Die Fläche weist jedoch aufgrund der Randlage eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung auf. Die zukünftige Bebauung bedarf daher einer grünordnerischen Einbindung, insbesondere zum südlichen Plangebietsrand. Die vorh. Eingrünung ist zu sichern und durch vorgelagerte Einzelbäume in ihrer Funktion zu entwickeln.

**2.2** Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Bebauungsplans 2. Änderung und Ergänzung beträgt ca. 0,12 ha. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

## **4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

### **4.1 Baulich genutzte Flächen**

Lediglich der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs wird baulich genutzt. Der Gebäudebestand und die zugehörigen Nebenanlagen stellen den bisherigen baulichen Entwicklungsabschluß dar, bauliche Entwicklungen über den Bestand hinaus sind geplant, aber durch die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in seiner Urfassung ausgeschlossen.

### **4.2 Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Die Gehölzbestände im bebauten und unbebauten Bereich des Bebauungsplans werden durch die Planung nicht berührt, das Nutzungskonzept sieht bauliche Entwicklungen vor, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten sind.

Die Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand werden durch den Bebauungsplan aufgegriffen und soweit planerisch erforderlich durch Festsetzung gesichert und in ihrer Funktion entwickelt.

#### **4.3 Zusammenfassende Bewertung**

Flächen mit besonderer Bedeutung für Arten- und Biotopschutz werden durch die Planung nicht betroffen.

Die angelegte Sportfläche ist von geringem bioökologischem Wert, es handelt sich um Scherrasen, der aufgrund der intensiven Pflege artenarm ausgeprägt ist.

Im Randbereich des geplanten SO 2-Gebiets, entlang der Bundesstraße, kommen geringe ruderaler Gras- und Staudenfluren vor, die in Verbindung mit dem Baumbestand an der B 6 von mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind. Durch Ausschluß baulicher Nutzungen werden die Strukturen gesichert und durch ergänzende Festsetzungen entwickelt.

Bei den sonstigen Flächen im Plangebiet selbst und in unmittelbar angrenzenden Bereichen handelt es sich in erster Linie um siedlungsbestimmte Biotope, die mehr oder weniger versiegelt und daher für den Arten- und Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung sind. - Gebäude, Asphalt -Plaster- und Betonflächen/Schotter- und Kiesflächen, offener Boden -

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen**

Im Plangebiet liegen mit der Urfassung des Bebauungsplans und seiner 1. Änderung rechtsverbindliche Planungsgrundlagen vor, die mit der 2. Änderung modifiziert und ergänzt werden. Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung entfallen die o.g. Rechtsgrundlagen. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu treffende Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen liegen nicht vor.

### **III. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **1. Städtebauliches Konzept**

Als Planungsgrundlage liegen die Schaffung von Sondergebieten Campingplatz mit näheren spezifischen Angaben vor.

Die geplanten baulichen Entwicklungen sind in ein grünplanerisches Konzept für die Randeingrünung eingefaßt.

Auf eine gesonderte Darstellung, z.B. durch einen Grünordnungsplan, kann verzichtet werden, die geplanten Entwicklungen sind so konkret, daß durch gezielte Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Planungsziel erreicht werden kann.

## 2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung = Sondergebiete Campingplatz

Entsprechend dem Planungsziel ist der Geltungsbereich als Sondergebiete Campingplatz gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Das geplante Baugebiet ist der direkt westlich und nördlich angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem hinsichtlich des Schutzzan- spruchs. Der Zulässigkeitskatalog entspricht der angestrebten Nutzungsvielfalt, die den Standort Campingplatz in seiner Funktion als Freizeiteinrichtung stärken und wettbewerbs- fähig halten soll

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, hier eine **zulässige Grundfläche von max. 450m<sup>2</sup>**, stellt auf die nach der Zweckbestimmung und zur Stärkung der wirtschaftlichen Erfordernisse erforderliche Größe und die konkrete Planungsabsicht ab. Das geplante Vorhaben soll sich in Form und Körper dem Gebäudebestand an- und unterordnen, von daher wird ent- sprechend dem Bestand die Zahl der **Vollgeschosse auf Z = 1** begrenzt.

### 2.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Umfahren mit Baugrenzen festgesetzt; eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung einer Baulinie, z.B. zur Bestimmung einer Raumkante ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten, daß die ge- planten Gebäude auf dem Baugrundstück errichtet werden können. Die Festsetzung ist bereits mit dem Träger der Straßenbaulast durch Ortstermin abgestimmt. **Die Baugrenze hält einen Abstand von 14,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 6 ein.**

## 3. Verkehrsanschluß

3.1 Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße 6 (Ilsenburger Straße). Die Bundesstraße verbindet das Campingplatzgebiet mit dem Land- kreis Goslar und stellt die leistungsfähige Querverbindung in der Struktur überörtlicher Straßen dar. Besucherverkehr, An- und Ablieferungsverkehr des Campingplatzgebiets werden über den Anschluß an die Bundesstraße abgewickelt. Die Zufahrt berücksichtigt die Belange des Trägers der Straßenbaulast; vorgenanntes gilt auch für den Abstand der Bau- grenze bis zum befestigten Fahrbahnrand.

## 4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Fassadenbegrünung Dachbegrünung

Im Interesse von Kompensation des Eingriffs, aber auch aus stadtgestalterischen Gründen sind Anpflanzungen von Einzelbäumen (laubtragende, heimische Bäume) in Ergänzung des vorh. straßenbegleitenden Grüns am Ortsrand und zur Durchgrünung des dem Bauvor- haben vorgelagerten Freibereichs festgesetzt.

#### **IV. Auswirkungen des Bebauungsplans**

##### **1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg**

Kosten für die Stadt Bad Harzburg fallen nicht an.

##### **2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

##### **3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse**

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände zur Zeit und zukünftig der im Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen zu befürchten. Im Plangebiet sollen gleiche Nutzungsstrukturen aufgebaut werden, d.h. es werden lediglich mit der umliegenden Campingplatznutzung verträgliche Verhältnisse eintreten.

#### **V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

##### **1. Erschließung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Anforderungen. Die Belange sind durch die Festsetzungen und den geplanten und vorhandenen Ausbaustandard berücksichtigt.

##### **2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist die Stadt Bad Harzburg, Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar. Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Grundstückseigentümer, für den Fall - von anzustrebender - Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ist ggf. für Versickerungseinrichtungen eine Erlaubnis nach dem NWG beim Landkreis Goslar zu beantragen.

##### **3. Wohn- und Arbeitsplätze**

Durch den Bebauungsplan wird die Förderung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt vorbereitet.

## **VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange**

### **1. Belange des Umweltschutzes**

#### **- Grundwasser**

Im Plangebiet kommt den Belangen des Grundwassers mittlere Beachtung zu, das Plangebiet unterliegt nicht den Regelungen eines Wasserschutzgebietes. Das Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage zuzuleiten, das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden.

Abfälle, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Beachtung dieser Grundsätze sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### **- Luftreinhaltung, Klima**

Auswirkungen auf das Kleinklima sind durch Versiegelungen zu erwarten, d.h. durch Aufheizung der neu zu versiegelnden Flächen und der Baukörper. Dieser Effekt wird durch das Anpflanzen von Bäumen aufgefangen, insgesamt kommt es zu keiner nachhaltigen Belastung.

#### **- Lärmbekämpfung**

Für die geplanten Sondergebiete 2 sind keine Regelungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen erforderlich. Das Nebeneinander mit angrenzenden Campingplatzflächen bedeutet gegenseitige Rücksichtnahme, die Vorbelastungen sind zu tolerieren und bedeuten keine nicht zumutbaren Beeinträchtigungen.

### **Fachplanerische Aussagen**

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet noch liegen andere fachplanerische Aussagen darüber vor.

### **2. Anwendung der Eingriffsregelung i.V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 und 1 a BauGB**

Im Falle der Erschließung und Bebauung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigt. Es liegt damit ein Eingriff gem. § 7 NNatG vor.

Nach § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Daraus leiten sich Vermeidungs- und Minimierungsgebot ab.

#### **Vermeidung**

Es gibt derzeit kein verfügbares Bauland im Campingplatzgebiet, das zur wirtschaftlichen Stärkung des Standortes herangezogen werden kann. Durch die vorliegende Planung wird somit dem Entwicklungsbedarf des Campingplatzes in baulich bereits vorbelasteten Teilbereichen nachgekommen.

### **Minimierung**

Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Privatwege, Stellplätze und Terrassen sollten nur mit wasserdurchlässigem Material oder Pflasterung mit hohem Fugenanteil (Fugenanteil > 20 %) befestigt werden.

### **Ausgleich**

#### **Flora und Fauna**

Der Verlust an Lebensraum durch Versiegelung kann durch ökologische Aufwertung der verbleibenden Lebensräume ausgeglichen werden.

#### **Boden und Wasserhaushalt**

Die Zerstörung der Bodenfunktionen wie Nutzbarkeit, Bodenleben, Filtration u.a. wird durch Aufwertung bisher intensiv genutzter Sportflächen in weniger genutzte Sportflächen (Liegewiese o.a.) ausgeglichen. Dabei unterbleibt im Gegensatz zu intensiv genutzten Flächen künftig insbesondere die durch Mahd und Düngung ständig hervorgerufene Störung des Bodengefüges.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet selbst noch möglich ist. Kommt die Prüfung zu einem positiven Ergebnis, so ist die Versickerung auf den Grundstücken zu betreiben.

#### **Landschaftsbild**

Das bewegte Gelände des Plangebietes steigt in Richtung Südwesten stark an. Die Bebauung ist daher so zu planen, daß ein weithin sichtbares Hinausragen von Einzelgebäuden vermieden wird. Der Südostrand des Baugebietes ist als Übergang zur offenen Landschaft landschaftstypisch zu gestalten, z.B. mit einzelnen laubtragenden Hochstämmen in Ergänzung vorh. Gehölzgruppen.

### **3. Bilanzierung des Eingriffs**

Für die Bilanzierung des Eingriffs wurden die „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, angewandt. Entsprechende Richtlinien für das Land Niedersachsen sind bisher noch nicht erschienen. Die Bilanzierung ergibt, daß die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auf den Flächen des künftigen Sondergebiets 2 im Plangebiet in Abwägung mit sonstigen Belangen gegen- und untereinander ausgeglichen werden können. Es sind daher keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## Beschreibung und Bewertung des vom Eingriff betroffenen Raumes

### Flora und Fauna

Die vom Eingriff unmittelbar betroffene Grundfläche wird als Sportfläche/Intensivrasen genutzt. Südlich der Sportfläche befindet sich eine Baumhecke (Baum- und Strauchstrukturen heimischer Art), die durch die Planung nicht betroffen ist.

Die Sportfläche ist als Scherrasen angelegt und wird intensiv gepflegt; sie ist daher als Lebensraum für Pflanzen und Tiere relativ unbedeutend.

### Boden

Es handelt sich um Böden mit einer mäßigen Ertragsfähigkeit. Das Schutzgut Boden hat im Geltungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung.

### Landschaftsbild

Der südliche Plangebietsrand ist gegenüber den Bundesstraße durch die Baumhecke geschlossen, das Ortsbild hat durch die bei Campingplätzen allgemein übliche landschaftsfremde Bebauung in diesem Teilbereich keine besondere Bedeutung. In angrenzenden Campingplatzflächen liegen wertvolle Strukturen an Hecken, Baumgruppen und anderen Kleinstrukturen vor.

Die Planung beeinträchtigt jedoch nicht das Landschafts- und Ortsbild in seiner Gesamtheit.

### Bilanzierung des Eingriffs

Die Eingriffsbilanzierung geht davon aus, daß in der Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich des Eingriffs lediglich die über die nach dem Urplan zulässige bauliche Nutzung hinausgehende Zulassung baulicher Nutzung zu bewerten ist. Das ist die Nutzung in den hinzutretenden Sondergebieten SO 2, d.h. die geplante bauliche Nutzung in Verbindung mit den zugehörigen Nebenanlagen und -nutzungen.

Hiernach ergibt sich innerhalb des Plangebiets folgende Flächenbilanz:

<b>vorher:</b> Sportfläche (Intensivrasen)	=	ca.	931 m <sup>2</sup>
bebaute Bereiche/Dachfläche nicht begrünt	=	ca.	71 m <sup>2</sup>
sonstige Flächen wie:			
Baum- und Strauchstrukturen am südlichen Plangebietsrand	=	ca.	182 m <sup>2</sup>
(Tiefe des begrüntes Randes = ca. 4,0 m)			
insgesamt	=	ca.	<u>1.184 m<sup>2</sup></u>
			=====

nachher: Sportfläche (Intensivrasen)	=	ca.	511 m <sup>2</sup>
bebaute Bereiche/Dachfläche	=	ca.	471 m <sup>2</sup>
nicht begrünt	=	ca.	182 m <sup>2</sup>
sonstige Flächen wie:			
Baum- und Strauchstrukturen	=	ca.	20 m <sup>2</sup>
4 Baumstandorte gem. § 9 Abs. 1			
Nr. 25 a BauGB à 5 m <sup>2</sup>	=	ca.	1.184 m <sup>2</sup>
insgesamt	=	ca.	1.184 m <sup>2</sup>
			=====

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher Sp.2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Intensivrasen					
Sportfläche	10	931	511	9310	5.110
Dachfläche nicht begrünt	3	71	421	213	1.263
Dachfläche (neu) nicht begrünt	3	0	150	0	450
Feldgehölze (Baumhecke)	56	182	182	10192	10.192
4 Baumstandorte betraufte Fläche = 5,0 m <sup>2</sup>	31		20	0	620

Biotopwertpunkte =                      19.715                      17.635  
 Differenz:  
 - 2080      Biotopwertpunkte  
 =====

Die in der Bilanzierung erfaßten Maßnahmen wie (4 Baumstandorte) sind zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Maßnahmen tragen zur Gliederung und Strukturierung der Landschaft bei und können sich bei extensiver Pflege zu wertvollen Lebensräumen entwickeln.

Die Ermittlung zeigt, daß die Beeinträchtigungen in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

Durch eine konsequente, visuell wirksame und auf das landschaftliche Leitbild abgestimmte Durchgrünung bei gleichzeitiger Bauweise mit begrenzter Gebäudehöhe paßt sich das Plangebiet behutsam an die bestehende Siedlungsstruktur an. Es verbindet Siedlungsraum mit freier Landschaft und stellt in seinen Randzonen fließende Übergänge zwischen beiden Räumen her. Eine landschaftstypische und standortgerechte Gehölzauswahl ist Gewähr dafür.

Die Ermittlung von Art und Intensität der Auswirkungen der Siedlungserweiterung auf die Schutzgüter zeigt, daß gewisse Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzustellen sind.

Als größte Auswirkung ist die Beeinträchtigung des Bodens (Sportfläche/Intensivrasen) zu werten. Durch den Flächenanspruch der Bebauung gehen langfristig relativ unbedeutende Flächen verloren. Für diesen Eingriff ist eine angemessene Kompensation vorgesehen.

Dieses sind neue Biotopstrukturen, die eine Erhöhung der Wertigkeit einzelner Biotope z.B. durch Vernetzung zu anderen Biotoptypen u.a. mehr, darstellen.

**- Abwägung § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch -**

In Abwägung aller Belange unter- und gegeneinander sind aus Sicht der planenden Stadt Bad Harzburg die Eingriffe und Belastungen nicht als so gravierend einzustufen, daß von einer Realisierung des Vorhabens abgesehen werden muß, die Eingriffe sind im Plangebiet ausgleichbar.

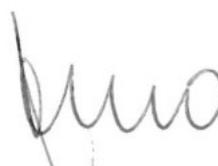
**Literatur:**

Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (1994)  
Hess.Min.f.Landesentwicklung, Boden, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992)  
Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, NLÖ-Heft 1/94  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Bauleitplanung  
Prof.Dr.-Ing. Borchard, Bonn  
Landschaftsplanerisches Strukturkonzept, ZGB  
Umgang mit Regenwasser, Nds. Sozialmin.  
Entsiegeln und Versickern, Hess.Min.f.Umwelt  
Nutzung von Regenwasser, Hess.Min.f.Umwelt

**VII. Hinweise, Verfahrensvermerke**

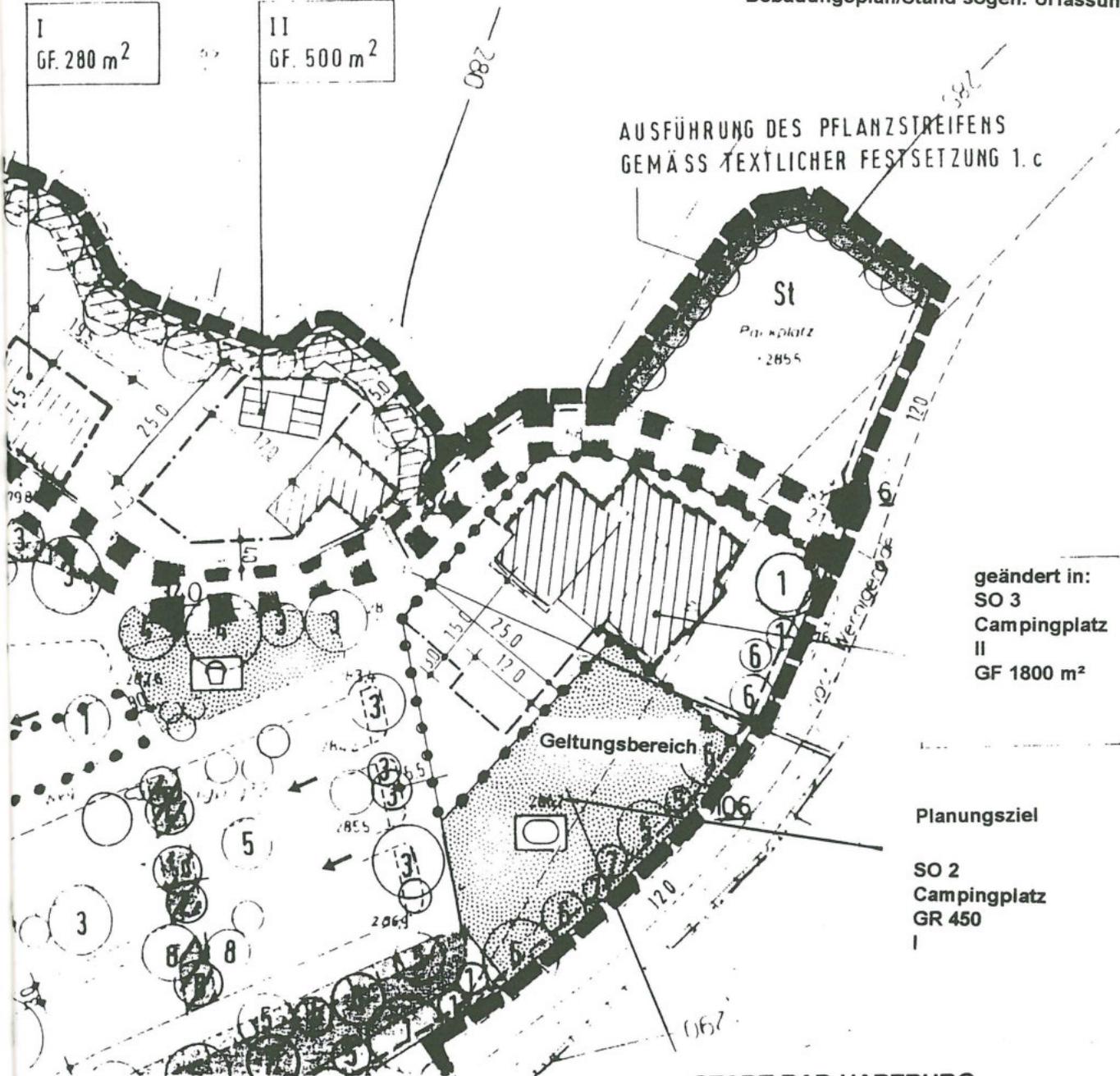
- wird nach Abschluß des Verfahrens der Beteiligung der von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange bzw. betroffener Bürger ergänzt -.

Bad Harzburg, den 13. 10. 1998

  
H o m a n n  
Bürgermeister



1. Anlage der Begründung:  
Auszug aus dem rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan/Stand sogen. Urfassung



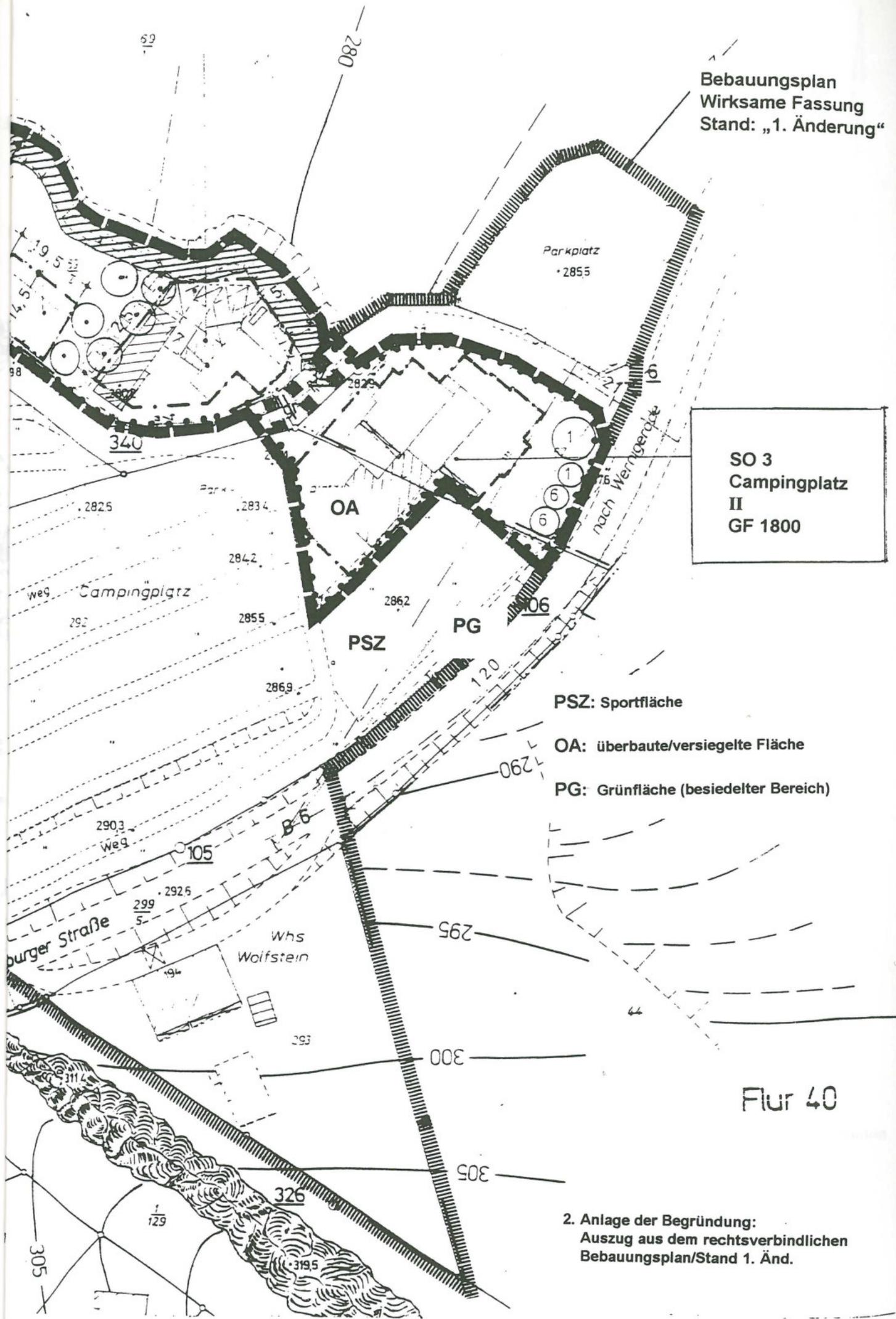
geändert in:  
SO 3  
Campingplatz  
II  
GF 1800 m²

Planungsziel  
SO 2  
Campingplatz  
GR 450  
I

**STADT BAD HARZBURG  
BEBAUUNGSPLAN  
„CAMPINGPLATZ WOLFSTEIN“  
2. Änderung  
(Verfahren gem. § 13 BauGB)**

Änderungsinhalt:  
Fläche für Sport- und  
Spieleinrichtungen →  
tlwse. SO 2

Bebauungsplan  
Wirksame Fassung  
Stand: „1. Änderung“



SO 3  
Campingplatz  
II  
GF 1800

- PSZ: Sportfläche
- OA: überbaute/versiegelte Fläche
- PG: Grünfläche (besiedelter Bereich)

Flur 40

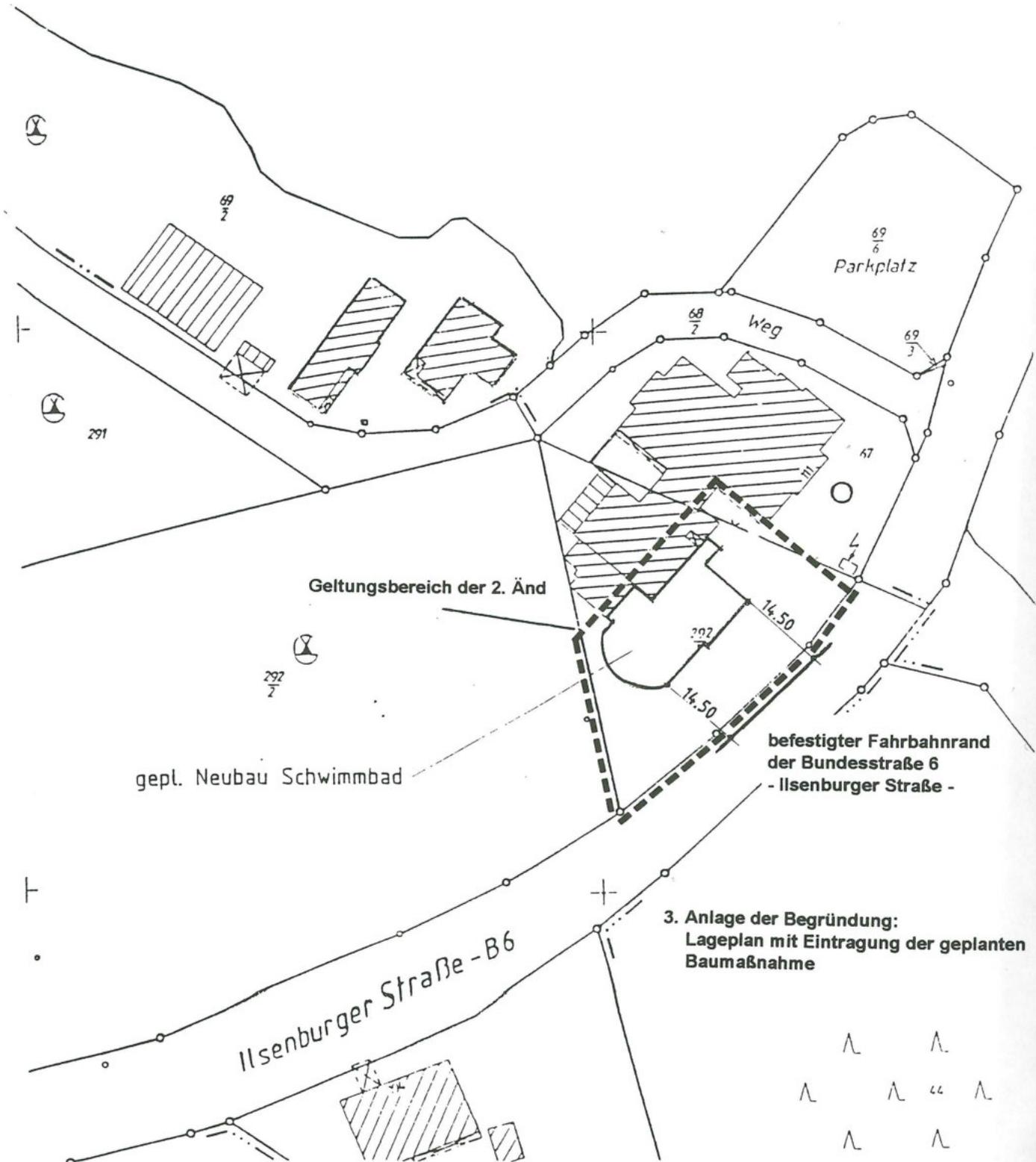
2. Anlage der Begründung:  
Auszug aus dem rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan/Stand 1. Änd.



Campingplatz WOLFSTEIN  
Michael Scholz  
Ilsenburger Str. 111  
38667 Bad Harzburg

ARCHITEKT VFA  
Conrad Hegeler  
BISMARCKSTR. 25 · 38667 BAD HARZBURG  
TELEFON (05322) 3501 TELEFAX 51246

0251 D



3. Anlage der Begründung:  
Lageplan mit Eintragung der geplanten  
Baumaßnahme

