

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

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 Neuversiegelung 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 Flächennutzungsplanes 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 die Änderungsfläche praktisch umschlossen. Das Natura 2000 – Schutzgebiet befindet sich in einiger Entfernung östlich der Änderungsfläche 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 der Änderungsfläche im RROP ausgewiesen. Auch diese Ausweisungen werden durch die Änderung im Flächennutzungsplan der Stadt nicht berührt. Der Bereich der Änderung liegt nicht direkt an der Ausweisung und auch die Nutzung innerhalb der Änderungsfläche führt zu keinen Beeinträchtigungen der Vorbehaltsausweisung.

Durch die Änderungsfläche führt eine im RROP als Hauptverkehrsstraße ausgewiesene Fläche, die Landesstraße L 501. Sie zerschneidet den Geltungsbereich. Die Änderung der Zweckbestimmung im Änderungsbereich 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 ebenfalls die Sondergebietsausweisung gemäß § 10 BauNVO (SO III) mit der Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung dienen“ vorhanden und wird beibehalten.

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 für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, da die Pflanzungen bereits erfolgt sind. 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. 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 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.

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 jedlichem Bewuchs freizuhalten. Auch selbst verjüngender Bewuchs 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.

Bad Harzburg, den 09.05.2019


Abraham
Bürgermeister

