



Textliche Festsetzungen

- 1. Sondergebiete, die der Erholung dienen**
 Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
 2. Gaststätten, Kioske sowie sonstige Anlagen, die dem Fremdenverkehr und der Versorgung des Gebietes dienen,
 3. Anlagen für Verwaltungen des Ferienausgabes,
 4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Immissionsschutz im Teilbereich I + III**
 In den Teilbereichen I und III des Sondergebietes, sind die Aufenthaltsräume nach Süden auszurichten. Hierdurch wird die Schallimmission der Landesstraße L 501 von schutzbedürftigen Nutzungen fern gehalten.
- 3. Immissionsschutz entlang der Landesstraße**
 Im Bereich der einzuhaltenden Bauverbotszone sind entlang der Landesstraße Lärmschutzanlagen wie z.B. Lärmschutzwand, begrünte Lärmschutzwand o.ä., in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zum Schutz der Ferienhausanlage zu errichten.
- 4. Dachbegrünung**
 Bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen. Die Nutzung von Teilflächen bis zu max. 50 % als Dachterrasse ist zulässig.
- 5. unbebaute Grundstücksflächen der Sondergebiete**
 Alle nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten
- 6. Stellplätze**
 Im Teilbereich I ist je Ferienwohnung ein Stellplatz im Norden der Gebäude und an der nordwestlichen Ecke der Sondergebietfläche einzurichten.
 Im Teilbereich II ist je Ferienhaus ein PKW-Stellplatz zu errichten. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 7. Flächen mit Geh- und Fahrrecht**
 Die im Plan gekennzeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrecht ist zu Gunsten der Nutzer der Feriendortanlage festgesetzt.
- 8. Flächen und Einrichtungen zur Sicherung der Krötenwanderung**
 1. Die Fläche zur Sicherung der Krötenwanderung im Bereich der Alläst ist von Bewuchs und Bepflanzung freizuhalten. Zur Sicherung des Wanderkorridors sind ortsfeste Leiteinrichtungen im gekennzeichneten Bereich der Grünfläche herzustellen. Die Anlage ist dauerhaft zu erhalten und bei Zerstörung wieder herzustellen.
 2. Nördlich der L 501 ist eine ortsfeste Krötenleiteinrichtung im unteren Böschungsbereich des Straßenkörpers in Abstimmung mit der örtlichen zuständigen Straßenmeisterei herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
 3. Zur Verbindung der beiden Leiteinrichtungen ist unter der L 501 ein Krötentunnel zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der einzubauende Krötentunnel ist entsprechend der Richtlinien zum Einbau von Krötenleiteinrichtungen fachgerecht in die L 501 zu integrieren. Die Planung und der Bau der Krötenleiteinrichtung ist in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Straßenbausträger zu errichten.
 4. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine temporäre Schutzwand für die Zeit der Wanderung zu errichten. Der sichere Transport der Kröten ist durch den Betreiber der Ferienanlage sicher zu stellen.
- 9. Zu erhaltende Bäume**
 Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind innerhalb der natürlichen biologischen Lebensbegrenzung auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens oder mutwilliger Zerstörung durch gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 10. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
 Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient der Erhaltung des vorhandenen Böschungsbewuchses entlang des außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Mühlenbachs. Der Bewuchs ist dauerhaft im Rahmen seiner natürlichen Lebensdauer zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
 Die im Südwesten festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bepflanzung dient dem Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Flurstücksgrenze. Auch hier sind die Bäume im Rahmen ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entsprechend unten stehender Artenliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenliste:	
Baum:	Strauchartige Gehölze
Eberesche*	Liguster
Erie**	Hainbuche
Spitzahorn*	Schlehe
Bergahorn*	Hartliguster
Vogelkirsche*	Haselnuss
Linde*	Hundsrose

* BÄUME (Hochstämme, 3 x verschult mit Ballen, Stammumfang 16...18 cm (Pyrus 12...14 cm)
 ** BÄUME (Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, jeweils Maximalgröße.
 STRÄUCHER (2 x v.o.B., jeweils Maximalgröße)

12. Schutzmaßnahmen für Fledermäuse

- Bei erforderlicher Baumfällung ist der Stamm auf Bruthöhlen mit Fledermausbesiedlung zu untersuchen. Bei Vorkommen von Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und des weitere Vorgehen abzustimmen. Bei unbenutzten, aber nachweislich benutzten Höhlen ist der betreffende Stammschnitt zu sichern und zur weiteren Verwendung in Holzleihen der Nachbarschaft aufzubehalten.
- 12. Schutzmaßnahmen**
 Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ festgesetzten Schutzmaßnahmen sind entsprechend Baufortschritt umzusetzen:
 - Beschränkung von Rodungs- und Fällarbeiten auf die Zeit zwischen 1.10 – 28.02. des Folgejahres, für gefährdete Bäume sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen gem. während, im Wurzelbereich ggfs. Handschachtung, Wurzeln mit einer Dicke > 2 cm sind zu erhalten und dürfen nicht gekappt werden,
 - Als Unterbrechung des Wirkungsgrades Boden-Mensch ist auf Kinderspielflächen entsprechend der Bodenplangebiets-VO die Abdeckung mit unbelastetem Oberboden oder Bodenaustausch - belastet gegen unbelastet - oder dauerhaft deckende Begrünung, und in allen Fällen ist unter Sandkisten eine Grabesegre einzubauen. Soweit kein(e) Bodenbedeckung oder -austausch erfolgen sollen, also nur eine deckende Begrünung geschaffen wird, muss der an die Sandkisten heranreichende Boden durch Betonplatten o.ä. abgegrenzt werden,
 - Bei Abgrabungen von Boden ist der Oberboden gemäß DIN 19915 so weit wie möglich abzutragen, zwischenzulagern und zum Abschluss der Maßnahme wieder anzudecken, soweit dem nicht andere Planungen entgegenstehen,
 - Belasteter Aushubboden im Bereich der Brache ist nicht wieder einzubauen,
 - Eine Befahrung der Deponiefläche mit schwerem Gerät ist nur bei zwingendem Erfordernis zulässig, um keine Schadstoffe freizusetzen,
 - Mit schwerem Gerät befahrener Boden im Bereich der Deponiefläche ist nach Abschluss der Arbeiten aufzulockern, in den Ursprungszustand zurück zu versetzen, die vernichtete Vegetation ist durch standortangepasste Ansaat zu ersetzen,
 - Einzäunung des Deponieteiches zum Schutz der Gäste der Ferienanlage vor umweltgefährdenden Stoffen,
 - Die Rändelflächen des neu anzulegenden Schwimm- und Löschwasserertes innerhalb des SO sind als blütenreiches, mesophiles, ein- bis zweischichtiges Grünland zu entwickeln,
 - Beleuchtung der Außenanlagen mit LED-Leuchten zur Minimierung von „Lichtsmog“,
 - Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden bei der Pflege der Grünflächen, Dünger nur in Ausnahmefällen als „Starter“,
 - Nicht überbaubare Flächen sind als Mahnwiesen mit lockeren Gehölzbestand zu gestalten, Scherrassen ist nur auf Flächen anzulegen, die regelmäßig begangen oder befahren werden,
 - Bei Ansiedlung von Amphibien in den neu anzulegenden Teichen sind Schutzmaßnahmen während der Wanderungszeit (Februar/März/April und Juni/Juli) durchzuführen.

13. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

- Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend Baufortschritt umzusetzen:
 An den neu zu errichtenden Gebäuden:
 - Schaffung je einer Nistmöglichkeit für Mauersegler/Mehrschwalbe pro Gebäude
 In den Gehölzbeständen an Mühlenbach und Deponieteich:
 - Anbringung von 15 Fledermauskästen in den vorhandenen Gehölzbeständen
 Auf der Brache:
 - Erhaltung der aktuellen Struktur für Pflanzen, Wirbellose und Insekten
 - Verbuschung zurückblängen durch z.B. Brombeere, Krazzebreer entfernen
 - Entfernung des Japanknoterlich
 - Mahd alle 2-3 Jahre, unlaufend 2-3 Teilflächen

- Weiber (Wasserfläche in der Alläst):**
 Hang am nördlichen Rand
 - Erhalt des alten Baumbestandes,
 - vollständige Entfernung des Stangenholzes,
 - Im Uferbereich 4-6m breit vollständige Entfernung des Stangenholzes und der Weidenbüsche, einschl. Wurzelstock.
 Hang am südlichen östlichen und westlichen Rand
 - Erhalt des alten Baumbestandes, Prüfung der Entnahme einzelner alter Bäume,
 - Starke Auslichtung des Stangenholzes,
 - Teilweise vollständige Entfernung es Stangenholzes
 Im Uferbereich 4-6m breit vollständige Entfernung des Stangenholzes, einschl. Wurzelstock.
 Schaffung einer Flachwasserzone
 - Handliche Aufschüttung einer Flachwasserzone von 2-5m Breite, (mind. an 5-6 Stellen, wenn es nicht vollflächig möglich ist)
 - Aufschüttungsmaterial Abraum aus Kiesgewinnung oder Kies-/Sandgemisch
 Ansiedlung von Pflanzenbewuchs
 - Wenige Initialpflanzungen aus heimischen, regionalen Arten (Entnahme in Absprache mit der LNB aus der näheren Umgebung)

Schwimmblatt- und untergetauchte Wasserpflanzen	Sumpfpflanzen (Auswahl)
Teichrose (keine Zuchtform) <i>Nuphar lutea</i>	Rohrkolben <i>Typha angustifolia/latifolia</i>
Schwimmendes Laichkraut <i>Potamogeton natans</i>	Schilf <i>Phragmites australis</i>
Tausendfüßler <i>Myriophyllum sp.</i>	Igelkolben <i>Sparganium erectum</i>
Hornblatt <i>Ceratophyllum sp.</i>	Pfeilblatt <i>Sagittaria sagittifolia</i>
Kamm-Laichkraut <i>Potamogeton pectinatus</i>	Froschlöffel <i>Ailisma plantago-aquatica</i>
Froschbiss <i>Hydrocharis morsus-ranae</i>	Sumpfschwertelie <i>Iris pseudacorus</i>
Wasser-Knöterich <i>Polygonum amphibium</i>	Schwanenblume <i>Butomus umbellatus</i>
	Blut-Weidenröhre <i>Lythrum salicaria</i>
	Teich-Schachtelhalm <i>Equisetum fluviatile</i>
	Binsen <i>Juncus spec.</i>
	Seggen <i>Carex spec.</i>
	Sumpf-Dotterblume <i>Caltha palustris</i>
	Weidenröschen <i>Epilobium hirsutum</i>
	Glib-Weidenröhre <i>Lychnis viscaria</i>

Die Maßnahme muss vor dem Bau der Amphibien-Leiteinrichtung durchgeführt werden. Sollte aus technischen Gründen, z. B. Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen aus dem Deponiekörper, keine realistische Umsetzbarkeit, deutliche Überschreitung des Kostenansatzes etc., die Maßnahmen nicht in diesem Umfang durchgeführt werden können, so ist Alternative 2 (aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“) anzuwenden.

- Fischteichanlage:**
 - Verbau entfernen
 - Gewässerränder abflachen
 - Herstellung einer 3-5 m breiten Flachwasserzone (max. Tiefe ca. 1m)
 - Entfernung der standortfremden Bäume (Fichten)
 - im Norden, Westen, Süden Erhalt des standortheimischen Baumbestandes
 - im Osten Erhalt der Brombeersträucher, Entfernung des Stangenholzes
 - Abruch und Entsorgung von Zaun und Hölzer
 - Entsorgung des Strauch- und Grasschnittes sowie der Abfälle
 - Entfernung des Verbaus im Mühlenbach
 - Entwicklung der Fläche als Gras- und Hochstaudenfläche mit einmaliger Mahd im Herbst
 - Initialpflanzung von Wasser- und Sumpfpflanzen in der Flachwasserzone entspr. Obiger Artenliste
 Aufstellung von Ruhebänken und Hinweistafeln

- Amphibienschutzmaßnahme**
 - Herstellung einer ortsfesten Krötenleiteinrichtung im unteren Böschungsbereich des Straßenkörpers nördlich der L 501 von ca. 280m Länge, einschl. Zufahrt zum Ortsteil Schlewecke und ca. 50 m westlich über den Mühlenbach hinaus.
 - Errichtung eines ca. 15 m langen Amphibientunnels unter der L 501. Die Planung und der Bau des Tunnels ist in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Straßenbausträger durchzuführen.
 - Einbau von Leitbahnen entlang des Wanderkorridors der Amphibien zwischen Tunnel und Altstrauchhecke im Bereich der Deponiefläche
 - Die Länge der Leiteinrichtung ist so zu fassen, dass die Rückwanderung der Amphibien über die SO-Fläche in Richtung Mühlenbach verhindert wird.

14. erforderliche Waldumwandlung

Die erforderliche Waldumwandlung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von 3250 m² wird in der Gemarkung Harlingerode, Flur 2, Flurstück 61 der Stadt Bad Harzburg durch die Stadt Bad Harzburg vorgenommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“, bestehend aus der Planzeichnung, dem textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 20.06.2017
 Abrahms
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Harzburg, den 15.02.2016
 Abrahms
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: ALKIS
 Maßstab 1 : 1000
 Gemarkung: Schlewecke, Flur 3
 Quelle:
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen (2016)
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Bescheinigung:
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2015)
 Goslar, den 14. AUG. 2017
 Abrahms
 Bürgermeister

Behördenbeteiligung
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2016 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Aufstellung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 Bad Harzburg, den 18.02.2016
 Abrahms
 Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschl. 18.03.2016 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 03.03.2016 im Rathaus stattgefunden.
 Bad Harzburg, den 04.03.2016
 Abrahms
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bad Harzburg, den 05.08.2016
 Abrahms
 Bürgermeister

Behördenbeteiligung
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2016 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
 Bad Harzburg, den 01.07.2016
 Abrahms
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 13.03.2017 bis 03.04.2017 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bad Harzburg, den 04.04.2017
 Abrahms
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 Bad Harzburg, den 21.06.2017
 Abrahms
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Bebauungsplan Nr. 253/3 „Sportpark an der Rennbahn“ ist gemäß § 10 BauGB am 17.08.2018 ortsüblich in der Goslarischen Zeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.08.2018 in Kraft getreten.
 Bad Harzburg, den 20.08.2018
 Abrahms
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Bad Harzburg, den 21.08.2019
 Abrahms
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

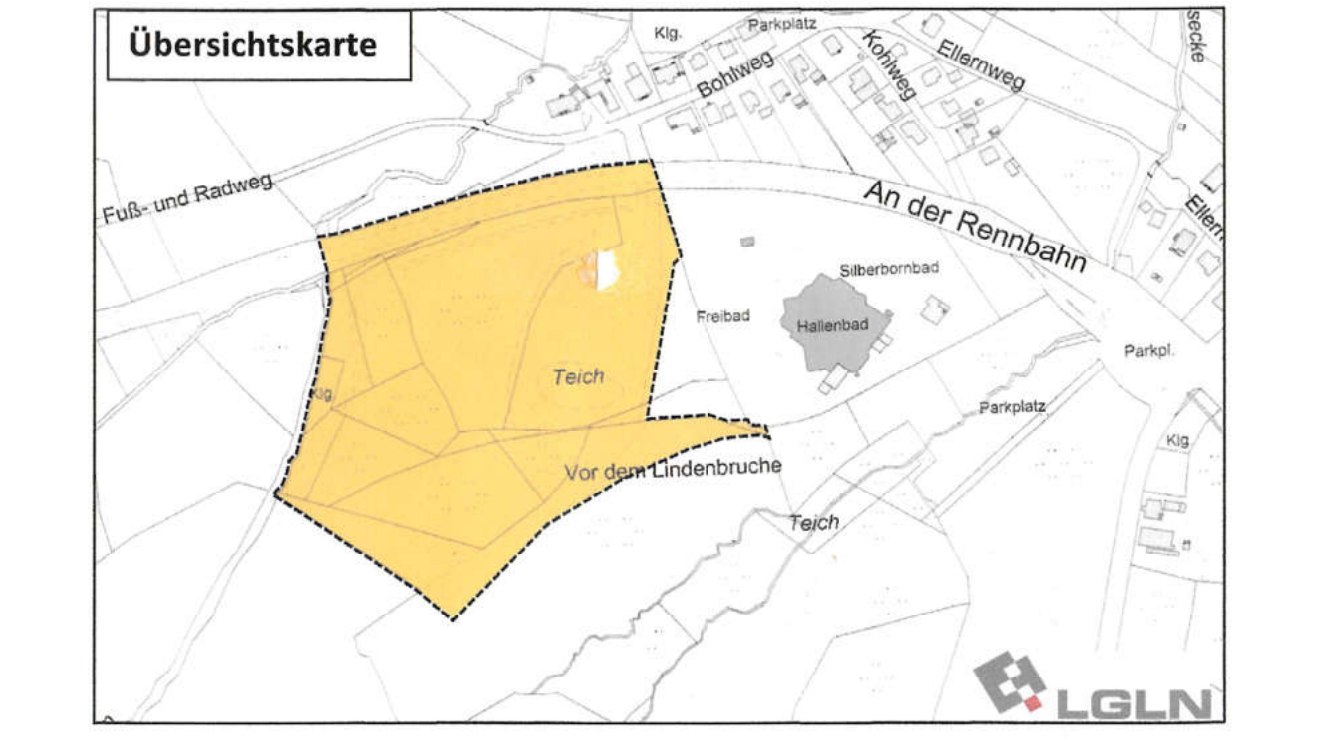
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
 Zweckbestimmung: Ferienwohnen
 gem. § 10 BauNVO siehe textl. Fests. Nr. 1

0,5 Grundflächenzahl, als Beispiel
0,3 Geschossflächenzahl, als Beispiel
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass, als Beispiel
III Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Straßenverkehrsflächen
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Zweckbestimmung: Fernwärme
 Grünflächen **P** = privat
 Wasserflächen
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 30 BNatSchG)
 hier: Amphibien-Leiteinrichtung
 Zu erhaltender Einzelbaum siehe textl. Fests. Nr. 8
 Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textl. Fests. Nr. 9+10
 Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Baumreihe siehe textl. Fests. Nr. 9
 Altlastenverdachtsfläche sh. Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Umgrenzung von Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen siehe textl. Fests. Nr. 6
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahme
 Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster des Landkreises Goslar
 Ehem. Hausmülldeponie Bündheim Az. 6.2.2-3204-02/012
 Bauverbotszone gem. § 24 NStRG

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

Die flächendeckenden Bodenbelastungen entsprechen den Belastungen auf Grundstücken im Teilgebiet 4 der Verordnung über das "Bodenplangebiet Harz im Landkreis Goslar"



Stadt Bad Harzburg
 Bebauungsplan Nr. 253/3
"Sportpark an der Rennbahn"
 3. Änderung
 Maßstab 1 : 1.000
 Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Mai 2017