

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Campingplatz Göttingerode"

1. Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Campingplatz Göttingerode" ist durch den Landkreis Goslar mit Verfügung vom 9. Juni 1983 genehmigt worden. Die Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises erfolgte am 21. 9. 1983. Seitdem ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

2. Veranlassung, Ziel und Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Flurstück 243/2, 243/1 teilw., 242/2, 259 teilw. und 260 teilw., Flur 9, Gemarkung Harlingerode, d.h. auf zwei Teilbereiche innerhalb des Plangeltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Campingplatzes von 1984 wurde vom Landkreis Goslar festgestellt, daß nach der geltenden Campingplatz-Verordnung die vorhandenen Sanitäreinrichtungen nicht ausreichen und das zusätzliche Duschen, Waschbecken und WC usw. erforderlich sind.

Diese sollen konzentriert angeordnet werden, d.h. untergebracht werden in einem Anbau an dem vorhanden Sanitär- und Versorgungsgebäude neben dem Wohnhaus mit Gaststätte.

Die hier im Bebauungsplan ausgewiesene bebaubare Fläche läßt aber keine Erweiterung zu. Die Baugrenzen sind direkt um das Gebäude herumgezogen worden.

Für einen 5-m langen Anbau wurde ein Bauantrag eingereicht und ein Dispensantrag angekündigt. Der Bauantrag wurde abgelehnt mit der Begründung, das Bauvorhaben wäre unvereinbar mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und eine Dispensierung wäre städtebaulich nicht vertretbar.

Deshalb wurde die Stadt gebeten, den Bebauungsplan zu ändern, d.h. die bebaubare Fläche zu erweitern.

Als Ausgleich verzichtet der Bauherr, bzw. Betreiber des Campingplatzes auf die im Bebauungsplan ausgewiesene bebaubare Fläche in ca. 80 m Entfernung in südlicher Richtung.

Als Begründung dafür wird angeführt, daß hier an dieser Stelle ein selbständiges Sanitärgebäude errichten zu wollen, mit erheblichen Aufwendungen verbunden wäre. für die Heranführung von Wasser und Energie und Kanalisation. Außerdem müßte eine neue selbständige Heizungsanlage eingebaut werden.

Die Erweiterung der bebaubaren Fläche soll aber auch dazu dienen, ein Nebengebäude errichten zu können, für die Unterbringung von Mähfahrzeugen, wie Trecker und Aufnahmeeräten für das Schnittgut, mehreren Unimogs mit Hängern, eines Schneepflugblattes, einer Schneefräse, eines Baggervorsatzgerätes zum Wegebau und zur Wegeunterhaltung, einen Rüttler, Absperrmaterial wie Pfosten, Zäune, einer Walze, Ersatzräder, einer Frontladevorrichtung für den Unimog usw. Außerdem soll hier Streugut eingelagert werden für den Winter und Kaminholz.

Die Stadt Bad Harzburg schließt sich der Begründung inhaltlich an und stellt fest, daß die Bebauungsplanänderung nicht nur städtebaulich vertretbar sondern wünschenswert ist.

Der Urplan von 1983 würde vervollständigt bzw. verbessert.

Eine Konzentration der Versorgungseinrichtungen für den Campingplatz kann nur begrüßt werden.

Eine Zusammenfassung der Versorgungseinrichtungen führt zu Energieeinsparungen, was wiederum einen Beitrag zum Umweltschutz darstellt.

Ein landschaftspflegerischer Beitrag ist die Abkehr von einem geplanten extern gelegenen Versorgungsgebäude im steil ansteigenden Gelände, weithin sichtbar am Rande des Landschaftsschutzgebietes.

Bei der Ausweisung einer Fläche für ein Nebengebäude für die Unterbringung von Gerätschaften und dgl. handelt es sich um das Abstellen eines Versäumnisses bei der Erstellung des Urplanes. Die Gerätschaften usw. sind für die Bewirtschaftung des Campingplatzes dringend erforderlich und bedürfen des Schutzes vor Wind und Wetter. Sie sollen in einem landschaftsgerecht gestalteten, zusammenhängenden Gebäude untergebracht werden. Es würde sich organisch in die vorhandene Situation einfügen.

Die Grünordnung des Urplanes bleibt fast vollständig erhalten.

Die ausgewiesene Geschoßfläche von 220 m<sup>2</sup> wird um 140 m<sup>2</sup> angehoben auf 360 m<sup>2</sup>. Damit erfolgt ein Ausgleich in der Bilanz. Für das erforderliche Nebengebäude wird eine zusätzliche Geschoßfläche von 158 m<sup>2</sup> festgesetzt, verbunden mit einer Eingeschossigkeit.

Im Verfahren gem. § 4 Baugesetzbuch wurden von der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken geltend gemacht, wenn die nachfolgenden Hinweise keine Beachtung finden würden:

- Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Errichtung von Wohnen/Läden/Sanitäreinrichtungen werden schützenswerte Gehölzbestände erfaßt. Vorgenanntes gilt auch für die überbaubare Fläche für Abstellräume/Gerätschaften/Garagen.  
Um einem Eingriff im Sinne des § 7 Nieders. Naturschutzgesetz vorzubeugen, sollten die Gehölzbestände durch Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch festgesetzt und erhalten werden.
- Notwendiger Flächenersatz für bauliche Anlagen könnte dann auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche im Westen und Osten geschaffen werden.
- Notwendigerweise müßte eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Erhaltung des Gehölzbestandes einhergehen.

Dazu wird festgestellt, daß aufgrund einer gründlichen Ortsbesichtigung durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Errichtung von Wohnen/Läden nach Nordosten kein schützenswertes Gehölz erfaßt oder gefährdet wird. Die Fläche ist zur Zeit vollständig mit Beton oder Asphalt versehen.

Neben der Erweiterungsfläche und innerhalb der geplanten überbaubaren Fläche für Abstellräume /Gerätschaften sind Bäume vorhanden, die durch ein zusätzliches Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 25 b BauGB erhalten und abgesichert werden.

Die geplante bebaubare Fläche für Abstellräume /Gerätschaften wird entgegen der ursprünglichen Planung verkleinert und so angeordnet, daß keine neuen Böschungen entstehen, und jeglicher Gehölzbestand erhalten werden kann. Die vorhandene Situation findet in vollem Umfang Berücksichtigung.

Nachträglich wird ins Änderungsverfahren aufgenommen eine Anhebung der Geschoßfläche im Bereich der bebaubaren Fläche Schankwirtschaft/Laden/Wohnen. Die hier festgesetzte Geschoßfläche von 900 m<sup>2</sup> wird aufgrund der letzten Baugenehmigung für die Erweiterung der Saunaspiegelraum zu sichern, wird hier die Geschoßfläche auf 1.050 m<sup>2</sup> angehoben. Die bebaubare Fläche bleibt unverändert.

Durch die Planänderung ergeben sich für die Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Campingplatz Göttingerode" am 25. Oktober 1988 beschlossen.

Bad Harzburg, 25. Oktober 1988

Der Stadtdirektor

