

Landkreis Goslar
Stadt Bad Harzburg

Begründung
zum
Bebauungsplan

„Freizeitpark Westerode“

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<u>I. Allgemeines</u>	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<u>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</u>	6
1. Lage und Geländebeziehungen	6
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	6
3. Größe des Geltungsbereiches	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
4.1 Baulich genutzte Flächen	7
4.2 Zustand von Natur und Landschaft	7
4.3 Denkmalrechtliche Belange	8
<u>III. Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	9
2.1 Nutzung durch eine Reitanlage	9
2.2 Allgemeines Wohngebiet	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung, Reitanlage	9
2.4 Maß der baulichen Nutzung – WA	9
2.5 Bauweise	10
2.6 Baugrenzen	10
2.7 Stellung der baulichen Anlagen	10
2.8 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	10
3. Brandschutz	11
4. Verkehrsanschluss/Versickerung	11

- | | | |
|----|---|----|
| 5. | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 11 |
| 6. | Nachweis über Kinderspielplatz, Parkplätze | 11 |
| 7. | Belange der Landwirtschaft | 12 |

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes 12

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Kosten für die Stadt | 12 |
| 2. | Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen | 12 |
| 3. | Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse | 12 |

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange 13

- | | | |
|----|-------------------------|----|
| 1. | Erschließung | 13 |
| 2. | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 3. | Wohn- und Arbeitsplätze | 13 |

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange 13

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Beschreibung der „Sportart“ Swin-Golf |
| Anlage 2 | Nutzungskonzept |
| Anlage 3 | Vegetationskundliche Kartierung und Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt |
| Anlage 4 | Entwässerungskonzept |
| Anlage 5 | Schalltechnisches Gutachten und Verkehrsentwicklung |
| Anlage 6 | Baugrunduntersuchung |

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

In Verbindung mit dem bestehenden Sportplatz am Ostrand des Stadtteils Westerde soll eine attraktive Sport- und Freizeitnutzung entstehen.

Die hinlänglich bekannte Pferdesporttradition soll mit der Errichtung einer Reitsporthalle und Reitanlage das Zentrum für weitere Freizeitnutzung bilden.

Eine ideale Weiterführung ist die Nutzung der umliegenden Grünflächen durch die Anlage eines familienfreundlichen Swin-Golfplatzes. Swin-Golf (wie in der Anlage 1 ausführlicher beschrieben) ist eine Sportart für "Jedermann" mit hohen sportlichen- und Erlebniswert.

Die derzeitige Grünlandnutzung wird durch die Swin-Golf-Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Am Nordrand des Plangebietes soll die Wohnnutzung in direkter Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an den bereits vorhandenen öffentlichen Straßen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Planungsziele und für die Zulässigkeit dieser Nutzungen schaffen. Einen „Gesamteindruck“ über die beabsichtigte Nutzung vermittelt das in Anlage 2 beigefügte Nutzungskonzept.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines Geltungsbereiches so fest, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zu erwartenden Konflikte bewältigt werden können.

Nach diesen Kriterien ist das Plangebiet abgegrenzt.

Im Süden grenzen weitere Grünlandflächen an. Im Westen ein landwirtschaftlicher Weg sowie die Erschließungsstraße des Wohngebietes „Kirchenfelde“. Im Norden grenzt die Ortslage mit der Fasanenstraße an. Nach Osten schließen Ackerflächen sowie der Sportplatz und ein Landwirtschaftsweg das Plangebiet ein.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Für den Landkreis Goslar ist das RROP 95 (Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar) für den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und das LROP 94 des Landes Niedersachsen heranzuziehen.

Der Stadt Bad Harzburg sind in der RROP-Ergänzung die besonderen Funktionen W, A, E und F zugewiesen; diese Entwicklungsziele sind Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Darstellung im RROP/Ergänzung 99 „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02) wird durch die Freizeitnutzung, betrieben von den Landwirten, nicht beeinträchtigt. Es stärkt die Position der Landwirtschaft betreibenden Grundstückseigentümer. Der Wegfall geringer Flächen zur Wohnnutzung gefährdet nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des landwirtschaftlichen Betreibers.

Die Flächen der Swin-Golf-Anlage werden weiterhin vom Landwirt als Grünland genutzt. Lediglich „Fairway“ und „Green“ mindern durch zusätzliche Mahd geringfügig den Grünlandertrag.

Es bleibt eindeutig die landwirtschaftliche Nutzung einer etwas eingeschränkten Fläche gewährleistet.

Ziele der Raumordnung zur Vorsorge für Flächen der Erholung, Natur und Landschaft wurden durch die beabsichtigte Planung gestärkt. Die vorgesehene extensive Freizeitnutzung durch Swin-Golf und Reiten steigert den Erholungswert der Vorrangflächen.

Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Naturpotentials sollen den Erholungswert und die Natur bevorzugen.

Das landschaftlich reizvolle und das Landschaftsbild prägende Gebiet soll durch präzise Festsetzungen zur baulichen Entwicklung in seiner Funktion erhalten bleiben.

Die geplanten Reitanlagen sollen harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt werden und entsprechen dem historisch gewachsenen Ruf des Ortsteils Westerde für den Pferdesport in der Region.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft mit dem Zusatz auf einer Teilfläche zur Freizeitnutzung durch Reitsport dar.

Da die Stadt die konkreten Vorstellungen der Sport- und Freizeitnutzung sowie Ergänzung der Wohnbaufläche in vollem Umfang unterstützt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgesehen.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländebeziehungen

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach Bestandsaufnahmen im Sommer und Herbst 1999, Frühjahr 2000 (Ortsbesichtigung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert worden.

Die Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Hierbei konnten die für die Eingriffsbeurteilung wesentlichen Parameter festgestellt werden.

Die naturräumliche Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung erfolgte auf der Grundlage vorliegender Fachplanungen (Anlage 3).

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit/Teileinheit = Harzrandmulde.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Böden des Plangebietes befinden sich auf Grund des hohen Wassergehaltes in der hierfür typischen Grünlandnutzung eines Aue-Standortes.

Das in Anlage 6 beigegefügte Baugrundgutachten wurde bei der Planbearbeitung berücksichtigt.

2.1 Mitteldeutschland, dem die Stadt Bad Harzburg räumlich zugeordnet ist, liegt im Bereich der außertropischen Westwindzone. Es herrscht ein temperiertes Zyklonenklima vor. 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 Plangebietes wird von den großflächigen gehölzfreien Ackerflächen im Osten geprägt.

Der Bereich der geplanten Nutzung wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes liegt ein teilweise verrohrter Graben/Gewässer; das Gewässer hat keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; eine Bedeutung oder Natürlichkeit des Gewässers ist nicht gegeben.

2.2 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Nach dem Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 gilt es nachhaltig, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. U.a. sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte

Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Aus den Pflichten zur Gefahrenabwehr (§ 4 Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) und § 9 BBodSchG – Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen – sowie vorliegender Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung durch Erosion = Bodenabtrag bzw. –eintrag belasteter Böden/Stäube aus externen Altlasten resultiert eine Gefährdungsabschätzung der möglichen Altlastenproblematik.

Nach dem Entwurf der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ liegt das geplante WA-Gebiet teilweise im Teilgebiet 4 (Blei 200-400 mg/kg, Cadmium 2-10 mg/kg). Auf der restlichen Fläche sind die Belastungswerte mit denen des Teilgebietes 4 vergleichbar.

Gemäß § 15 der Bodenplanungsgebiets-Verordnung, die am 01.10.2001 in Kraft tritt, muss auf Kinderspielflächen sowie Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden – Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBod.SchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung.

In Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann. Wenn diese Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sind nähere Untersuchungen nicht erforderlich.

3. Größe des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und umfassen ca. 7,5 ha.

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

4.1 Baulich genutzte Flächen

Die derzeitige bauliche Nutzung beschränkt sich auf einen landwirtschaftlichen Bergeraum mit vorgelagerter Stellfläche für landwirtschaftliche Geräte. Ein geringer Teil der Grünfläche wird für den Reitsport genutzt.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Das Grünland des Plangebietes beinhaltet gleich mehrere beachtenswerte Biotoptypen. Hierzu zählen nicht zuletzt die vorhandenen Bäche und Quellbereiche.

Der Kattenbach, der die östliche Begrenzung des Plangebiets bildet, ist als naturnaher Bach einzustufen. In der Regel handelt es sich um einen gut fließenden Bach, dessen wohl begradigtes Bett bei einer Breite von etwa 1 m bis knapp 1 m in die Umgebung eingeschnitten ist. Der Grund ist kiesig-steinig.

Durch das Plangebiet verläuft von Süd nach Nord ein nur wenig ins Gelände eingeschnittener Graben, der noch im Plangebiet in den Kattenbach mündet. Er ist am ehesten dem Biotoptyp Graben (FG) zuzuordnen.

Die Belange des Naturschutzes sind in der vorliegenden vegetationskundlichen Kartierung vom Juni 2001 erfasst worden.

Es wird angestrebt, den Eingriff durch Bebauung und Nutzung so gering wie nur möglich zu gestalten.

In der Anlage 3 ist die Bilanzierung des geplanten Eingriffs – nach dem Osnabrücker Modell erarbeitet – beigefügt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die auf dem Grundstück geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, um die durch den Eingriff hervorgerufenen Beeinträchtigungen zu kompensieren. Entscheidend hierfür sind in erster Linie die im Bereich des Golfplatzes geplanten Extensivierungsmaßnahmen auf ca. 45 % der Fläche. Den zweitgrößten Beitrag zur Kompensation des Eingriffs liefern die Uferrandstreifen und die Baumreihen am Süd- und Westrand des Plangebiets.

Durch die Errichtung der Reithalle und des Springplatzes sowie der Versiegelung der umliegenden Flächen tritt ein Kompensationsdefizit von 1,09 auf. Im Rahmen der Errichtung des Golfplatzes und der dort durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen kommt es hier zu einer Kompensation von 1,16. Somit ergibt sich eine leichte Überkompensation. Externe Kompensation ist somit nicht notwendig.

4.3 Denkmalrechtliche Belange

In dem überplanten Gebiet treffen zwei Gewässer aufeinander. Eine solche „Insellage“ war günstig für das Entstehen einer frühen Siedlung, so dass möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG gegenüber der Denkmalbehörde, einer Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage liegt die Schaffung von Flächen zur Freizeitnutzung durch Reiten und Swin-Golf sowie Wohnbaufläche in Ergänzung der Wohnbebauung am Ortsrand vor.

Die geplante bauliche Entwicklung orientiert sich an einer sinnvollen Ergänzung bereits vorhandener Freizeitanlagen.

Die gesonderte Darstellung des Eingriffs im Sinne von § 7 NnatG und deren Ausgleich erfolgt im beigefügten Nutzungskonzept sowie der vegetationskundlichen Kartierung und Bilanzierung. Durch gezielte Festsetzungen z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll der Eingriff auf das notwendige Maß beschränkt werden.

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

2.1 Nutzung durch eine Reitanlage

Entsprechend dem Planungsziel ist der Nutzungsbereich durch Nutzungsgrenzen und Baugrenzen dargestellt.

Das geplante Gebiet dient der Errichtung einer Reithalle mit allen für diesen Betrieb vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen entsprechend beigefügtem Nutzungskonzept.

Es ist in direkter Beziehung zur vorhandenen Bebauung des Sportplatzes angeordnet.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Dem Planungsziel entsprechend ist der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

Das geplante Baugebiet ist der nordwestlich angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem. Der Bedarf an notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist durch die direkt anschließende Bebauung der Ortslage abgedeckt und dort vorhanden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Reitanlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 ermöglicht die beabsichtigte Errichtung einer hochmodernen Reitanlage mit der Möglichkeit einer späteren Erweiterung.

Die Firsthöhe ist auf 10,0 m begrenzt und ermöglicht so die harmonische Einpassung der Anlage in das Landschaftsbild unter den gegebenen topografischen Verhältnissen.

Einer unkontrollierten Höhenentwicklung der Gebäude ist vorgebeugt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung – WA

Die Grundflächenzahl 0,3 beachtet den durch das BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine Begrenzung der Traufen- bzw. Firsthöhe bestimmt, um städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Mit den Festsetzungen soll ein Einpassen der Gebäude in die umgebende topografische Struktur und der Ausschluss überdimensionierter Baukörper im Baugebiet erreicht werden. Auf Festsetzung von Vollgeschossen wird bewusst verzichtet, da diese Maßregelung für die Höhenentwicklung von Gebäuden völlig ungeeignet ist.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestlegung stellen auf die gewachsene Geländeoberfläche ab. D.h., sie sind so bestimmt, dass bei Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabung diese Veränderung zu berücksichtigen ist. Bei Aufschüttungen dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.

Die Stadt geht davon aus, dass nur mit der Festlegung der natürlichen Geländeoberfläche als Bezugsebene sich die gewollte Bildhaftigkeit des Baugebietes einstellen wird.

2.5 Bauweise

Die Festsetzung von: nur Einzel- und Doppelhausbebauung im WA-Gebiet zulässig, richtet sich nach der in der Umgebung bereits verwirklichten Bauweise. Die bauliche Entwicklung soll sich durch den Bedarf bestimmen, unter Beachtung der Regelungen des § 17 BauNVO und der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.6 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 geplanten Bauten auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden können.

2.7 Stellung der baulichen Anlagen

Eine besondere Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen ist nicht erforderlich.

2.8 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Diese Flächen mit Bindung und/oder Pflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind an den Außengrenzen und Bächen vorgesehen.

Sie dienen dem fast völligen Erhalt der vorhandenen Bestände und deren Ergänzung zur Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung.

Bauliche Anlagen sollen lediglich in Form von Holzbrücken zur nutzungsentsprechenden Überquerung der Bäche mit textlicher Festsetzung im Bebauungsplan erlaubt sein.

3. Brandschutz

Zur Sicherung und Vorhaltung des notwendigen Löschwassers ist für den Bedarf von 48 m³/h über zwei Stunden, gemäß den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW eine Löschwasseranlage mit mindestens 96 m³ Volumen anzulegen.

4. Verkehrsanschluss/Versickerung

4.1 Die äußere Erschließung ist durch die angrenzende Fasanenstraße gewährleistet. Der inneren Erschließung dient der vorhandene landwirtschaftliche Weg mit den eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Sportplatz und die hinzukommende Freizeitnutzung der Reitanlage und des Swin-Golfplatzes.

4.2 Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen der Reitanlage anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann nach den vorliegenden Ergebnissen der Bodenuntersuchung nicht versickert werden. Entsprechend dem in der Anlage 4 beigefügten Entwässerungskonzept wird es über geeignete Rückhaltungsmaßnahme in die vorhandenen Bäche eingeleitet. Dabei wird der derzeitige Regenwasserabfluss nicht überschritten.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Über den festgesetzten Rahmen v.g. Flächen hinaus ist vorgesehen, die anzulegenden Swin-Golfbahnen durch eine richtungsweisende bahnbegleitende Pflanzung und Begrünung zu gestalten.

Es entsteht so für den Landwirt weiterhin durch Mahd und Heubereitung nutzbares Grünland mit parkähnlichem Charakter.

6. Nachweis über Kinderspielplatz, Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr der Freizeitanlagen ist im Bebauungsplan eine Fläche für 30 Einstellplätze ausgewiesen.

Das Wohngebiet mit der sehr geringen Ausdehnung findet in den direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsräumen genügend Platz für den ruhenden Verkehr.

Der erforderliche Platz für spielende Kinder ist in unmittelbarer Nähe im Wohngebiet „Kirchenfelde“ gewährleistet.

Der ca. 500 m² große Spielplatz ist über den verkehrsberuhigten Bereich in einer Entfernung von 200 m sicher zu erreichen.

7. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft (z.B. Immissionen von den Ackerflächen im Osten) werden durch ausreichende Abstände und den vorgelagerten Grünstreifen berücksichtigt.

Die Erreichbarkeit der im Osten angrenzenden Ackerfläche wird durch die zukünftige Planung nicht tangiert.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt fallen nicht an.

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Bereichen wohnenden und arbeitenden Menschen zur Zeit und zukünftig zu befürchten.

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes keine besonderen Anforderungen i.S. von Festsetzungen für die technische Erschließung. Die Belange sind durch sonstige Festsetzungen, den geplanten und vorhandenen Ausbaustandard mit Erweiterungspotenzial berücksichtigt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung, Gasversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg. Träger der Abwasserentsorgung ist die Stadt Bad Harzburg. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar.

Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Grundstückseigentümer.

3. Wohn- und Arbeitsplätze

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

Durch die Vorhaltung von Flächen für die Freizeitgestaltung und den Sport werden neben der Entwicklung des Naherholungsverkehrs auch Anreize für den Fremdenverkehr geschaffen.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

Das Schutzgut, Grundwasser wird durch die geringfügige Bebauung nicht beeinträchtigt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Trennkanalisation gesammelt und der zentralen Kläranlage zugeleitet.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll über zu schaffende Stauräume und Rückhaltung dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Unvermeidbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen, das heißt ordnungsgemäß und Schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Der Verwertung ist dabei der Vorrang einzuräumen. Auch Boden, der nicht im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück wiederverwendet wird, und damit Überschuboden darstellt, erfüllt den Abfallbegriff und muss demzufolge ordnungsgemäß entsorgt werden.

Auswirkungen auf das Klima sind wegen der festgesetzten größtmöglichen Vermeidung und dem gezielten Ausgleich der erforderlichen Eingriffe nicht zu erwarten.

Emissionen aus der geplanten Freinutzung durch Pferdesport und Swin-Golf sowie dem daraus erhöhten Verkehrsaufkommen sind in einem schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 5) untersucht worden.

Im Rahmen dieses schalltechnischen Gutachtens wurden zu den zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen dieser Nutzung schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Danach ist mit Sicherheit auszuschließen, dass im Bereich der vorhandenen Wohngebäude und auch im Bereich möglicherweise geplanter Wohngebäude zugrunde zu legende Immissionsrichtwerte von den Anlagengeräuschen des Freizeitparkgeländes überschritten werden.

Der zusätzliche Fahrzeugverkehr zum/vom Freizeitpark wird sich mit dem vorhandenen öffentlichen Fahrzeugverkehr so vermischen, dass eine erhebliche Verschlechterung der bestehenden Situation – Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) – keinesfalls eintritt.

Bad Harzburg, 19.03.2002


Abrahms
Bürgermeister

