

1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Westerode. In nördlicher Richtung befindet sich die Wohnbebauung der Fasanenstraße. In südlicher Richtung sind intensiv genutzte Ackerflächen und eine Wegeverbindung für die Landwirtschaft vorhanden. In westlicher Richtung grenzen die Flächen der geplanten Wohnbebauung bzw. den angefangenen Bebauungsplänen „Kirchenfelde-Ost“ und „Im Kirchenfelde-Süd“ an das Plangebiet heran. In östlicher Richtung befinden sich der Sportplatz und intensiv genutzte Ackerflächen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Westernreitanlage geschaffen. Die bestehende Freizeitanlage zeigt, dass sich das Freizeitangebot und der Pferdesport in Westerode etabliert haben. Für die betriebliche Fortentwicklung ist es notwendig, ein neues Stallgebäude, einen überdachten Longierzirkel sowie einen neuen Pferdereitplatz zu schaffen. Mit den Maßnahmen werden gleichzeitig betriebliche und organisatorische Abläufe für den gesamten Reitbetrieb erleichtert.

Daneben begünstigen die Maßnahmen das Freizeitangebot des „Reiterdorfes Westerode“ sowie das Fremdenverkehrsangebot für die Stadt Bad Harzburg. Konkret ist auf dem Flurstück 77 eine Westernreitanlage mit angegliedertem Schul-Mietponystall geplant. Damit wird dem Kundenwunsch gefolgt, einen von der klassischen Reitanlage getrennten Westernbereich einzurichten. Das Verlegen der Ponys in die Nähe der Spielscheune mit dem Abenteuerspielplatz stellt zudem eine logistische Erleichterung dar und entlastet den laufenden Reitbetrieb erheblich. Die Baumaßnahmen sind erforderlich, um das steigende Interesse an der Reitsportvariante in das Freizeitangebot aufzunehmen.

Die Nutzungen entsprechen dem landwirtschaftlich geprägten Ortsbild und verändern das Landschaftsbild nicht erheblich. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können im Plangebiet durch Obstbaumanpflanzungen ausgeglichen werden.

3. Bestehender Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz und Reitanlage ausgewiesen worden. Weil aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ lediglich die Nutzungen innerhalb des Plangebietes für den Reitsport erweitert werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter bestehen. So dass auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden. Die Nutzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ und gelten unverändert. Im Freiraumkonzept des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist die Fläche als Siedlungsfläche „Bauleitplanerisch gesicherte Fläche“

dargestellt. Im Osten grenzt an den Freizeitpark Westerode ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und Vorranggebiet für Natur und Landschaft heran.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Die sich aus § 1a Abs. 3 BauGB ergebenden Anforderungen an die Umweltbelange sind grundsätzlich auch im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu beachten. Danach ist über die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Vermeidung

Die Westernreitanlage ist notwendig, um die betriebliche Fortentwicklung abzusichern und ein weiteres Freizeitangebot zu schaffen. Für die Erweiterung des Freizeitangebots und Stärkung des Fremdenverkehrsangebotes der Stadt Bad Harzburg ist es notwendig, eine neues Stallgebäude, einen überdachten Longierzirkel und einen Reitplatz als Gesamtkonzept für eine Westernreitanlage vorzusehen. Aufgrund der Umnutzung von einer Golffläche in eine Reitsportfläche innerhalb des bestehenden Plangebietes werden zusätzliche Flächen in den Außenbereichen nicht benötigt.

Minimierung

Die „Eingriffe in Natur und Landschaft“ beschränken sich auf eine bislang stark genutzte Rasenfläche für den Golfsport ohne Bäume oder sonstige Anpflanzungen. Eine weitere Minimierung wird dadurch erreicht, dass keine Ausweitungen über das Plangebiet des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ vorgenommen werden. Konkret wird eine Baugrenze für ein Stallgebäude und einen überdachten Longierzirkel geschaffen sowie einen gewissen optionalen Raum für mögliche künftige bauliche Veränderungen. Daneben ist ein offener Reitplatz vorgesehen. Mit der Baumaßnahme werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange (Schutzgüter) erwartet. Es werden keine schalltechnischen Gutachten, Baugrunduntersuchungen, Entwässerungskonzepte, Kartierungen etc. vorgenommen, weil diese bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ unternommen wurden und keine anderen Nutzungen vorgesehen sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Im ehemaligen Bebauungsplansplanverfahren „Freizeitpark Westerode“ wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – nach dem Osnabrücker Modell – angewandt. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die auf dem Grundstück geplanten Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend bewertet werden können. Entscheiden hierfür waren in erster Linie die im Bereich des Golfplatzes geplanten Extensivierungsmaßnahmen auf ca. 45 % der Fläche. Den zweitgrößten Beitrag zur Kompensation lieferten die Uferrandstreifen und eine Baumreihe am Süd- und Westrand des Plangebietes. *„Durch die Errichtung der Reithalle und Springplatz sowie der angrenzenden Flächenversiegelungen 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 ergab sich leichte Überkompensation und machte eine externe Kompensation nicht notwendig.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Westerode“ wurde keine rechnerische Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen, sondern in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar der erforderliche Ausgleichsbedarf verbal-argumentativ ermittelt.

Neben der Anrechnung der leichten Überkompensation aus dem Bebauungsplan „Freizeitpark Westerode“ werden als weitere Ausgleichsmaßnahme Anpflanzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild vorgenommen. Konkret wird eine Obstbaumallee als Wegeverbindung vom Parkplatz zur geplanten Westernreitanlage sowie eine Obstbaumreihe als Trennung zwischen dem Golfsport und Reitsport vorgesehen. Insgesamt sind mind. 17 heimische und hochstämmige Obstbäume mit einer Höhe von mindestens 2,50 m innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit den o. g. Maßnahmen ausgeglichen.

6. Inhalt der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden auf der ehemaligen Rasenfläche für den Golfsport nunmehr Nutzungen für den Reitsport zulässig, wie z.B. ein Stallgebäude, ein überdachter Longierzirkel oder ein offener Reitplatz. Das Maß der baulichen Nutzung wird vom „Bebauungsplan Freizeitpark Westerode“ übernommen. Zudem werden die textlichen Festsetzungen überwiegend übernommen und mit den textlichen Festsetzungen für die Ausgleichsmaßnahmen und das Bodenplanungsgebiet ergänzt.

7. Sonstiges

Bodenschutz/Altlasten

Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind in dem Planungsgebiet hohe Schadstoffgehalte (Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg; Blei 200 mg/kg bis 400 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Gefahrenabwehrmaßnahmen, die über die Bodenverordnung des Landkreises Goslar hinausgehen, zu beachten.

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sowie hier die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc. sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der – austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen

Der Bauherr kann sich detaillierte Informationen hierzu beim Umweltamt des Landkreises Goslar - Abteilung Bodenschutz/Altlasten – einholen. Ansprechpartnerin ist Frau Kathrin Daunert, Tel. 05321/76 685.

Kosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg getragen.

Bad Harzburg, den 12.12.2006

Abrahms
Bürgermeister

