

## ***Begründung zum Bebauungsplan***

### ***„Im Eckertal“***

#### ***Stadt Bad Harzburg***

##### **1.0 Allgemeines**

Die Stadt Bad Harzburg ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Mittelzentrum (vergl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen).

Die Stadt einschl. der nach der Gebietsreform zu ihr gehörenden Stadtteile hat rd. 25.000 Einwohner. Auf den Zentralort entfallen rd. 11.000 Einwohner.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Eisenbahnlinien Braunschweig - Bad Harzburg - Kreiensen und Bad Harzburg - Magdeburg, die Autobahn A 395 Bad Harzburg - Braunschweig sowie die Bundesstraßen B 6n, B 82, B 222 und B 333

##### **1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Als Ausweisung ist ein Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg entwickelt.

Alle Planungen und Maßnahmen zur räumlichen Entwicklung des Landes sind auf eine ausgewogene und nachhaltige Raumentwicklung auszurichten. Sie sollen dazu dienen, die dezentrale Siedlungsstruktur zu sichern und das zentralörtliche Standortsystem zu stärken.

Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sind die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie deren Auswirkungen auf den Versorgungsbedarf der Bevölkerung - die zentralörtliche Siedlungsstruktur - den Wohnraumbedarf - den Arbeitsmarkt und die regionalen Umweltbedingungen zu berücksichtigen.

Die Zusammenarbeit von Ländlichen Räumen und Ordnungsräumen ist mit dem Ziel einer integrativen räumlichen Gesamtentwicklung zu verbessern. In Ländlichen Räumen sind eigenständige Entwicklungen zu stärken.

Den Zielen des Landesraumordnungsprogramms wird durch den Bebauungsplan entsprochen.

## **1.2 Zweck und Ziel der Planaufstellung**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Stadt Bad Harzburg. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da nach geltendem Planungsrecht die Erweiterung der vorhandenen Nutzung gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) am vorgesehenen Standort nicht zulässig ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine andere Rechtsgrundlage zur Beurteilung geschaffen werden und damit planungsrechtlich der Erhalt, die Fortnutzung und Erweiterung des vorhandenen Betriebes gesichert werden.

## **1.3 Umweltschützende Belange**

### *1.3.1 Allgemeine Belange*

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar wird ausgeführt, dass das Errichten von Anlagen außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete zu vermeiden sei. Ist dies nicht zu verhindern, muss eine schonende Einfügung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden. Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Bebauung und Infrastrukturmaßnahmen ist soweit wie möglich zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Gebiete mit hoher Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe 1 und 2) dürfen nicht bebaut werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen ist durch die Förderung einer zügigen Neunutzung und Nutzungsverdichtung zu vermeiden.

Die beabsichtigte Nutzung ist mit den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes vereinbar, da als ein wichtiger Grundsatz aufgeführt wird, dass der Wiedernutzung brachgefallener Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben ist. Mit der Planung soll ein bestehender Gewerbebetrieb erhalten werden und den Erfordernissen angepasst werden. Die Planung steht auch mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms im Einklang, die dem Landkreis Goslar und speziell der Harzlandschaft die Funktion als Erholungsgebiet zu erkennt. Neben einem guten Service ist es zweifelsohne erforderlich auch entsprechende Angebote im Fremdenverkehrsgewerbe vorzuhalten, die ständig verbessert werden müssen. Bei allem Verständnis für Natur- und Landschaftsschutz darf nicht vergessen werden, dass diese zgedachte Funktion realistisch nur zu erreichen ist, wenn entsprechende Fremdenverkehrsangebote präsentiert werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in die niedrigste Wertstufe 4 (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) eingestuft. Auch sonstige besonderen Wertigkeiten liegen gemäß Landschaftsrahmenplan für dieses Gebiet nicht vor. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich (vorhandener befestigter Forstweg). Die Umgebung ist vorbelastet durch die zulässige bzw. geduldete öffentliche verkehrliche Nutzung bis zum vorhandenen Reit- und Fahrbetrieb. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene Bebauung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den landesnatschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen des § 8 BNatSchG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen an.

Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Erheblich oder nachhaltig ist die Beeinträchtigung dann, wenn ernsthafte, und zwar schwerwiegende und dauerhafte, Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems auftreten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn es verändert wird und

diese Veränderung von einem für die Schönheit der natürlichen gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Die Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschränken sind bei der Bauleitplanung „Im Eckertal“ gemäß der o.g. Ausführungen auf ein vertretbares Maß.

Es handelt sich um einen vorhandenen Gewerbebetrieb, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Weiterhin soll der vorhandene Betrieb die Möglichkeit zur Errichtung von Ställen und Nebenanlagen für den Fuhrpark erhalten. Es handelt sich also nicht um eine bisher nicht genutzte Fläche im Außenbereich, sondern um die Bestandssicherung eines genehmigten Gewerbebetriebes mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten, der bereits über 7 Jahre besteht.

Die Ausweisung des Plangebiets ist mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Auch das Landesraumordnungsprogramm steht nicht im Widerspruch zu den o.g. Ausführungen. Die Sicherung des vorhandenen Reit- und Fahrbetriebes ist eine Ergänzung des touristischen Angebots und entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Harzburg hinsichtlich einer geordneten Nutzung bereits bestehender Gewerbebetriebe im Außenbereich.

### *1.3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung*

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz ist für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Prüfung der Anwendung dieser Richtlinien erforderlich.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist erforderlich, wenn die zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> liegt, ab 100.000 m<sup>2</sup> ist ein Vorhaben grundsätzlich UVP-pflichtig.

Die für eine Bebauung zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplans liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass das vorliegende Planverfahren nicht unter den Anwendungsbereich des vorgenannten Gesetzes fällt.

## **1.4 Planinhalt**

### *1.4.1 Geltungsbereich*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Der Bebauungsplan liegt im Außenbereich der Stadt Bad Harzburg in der Nähe der Eckertalsperre. Das Plangebiet erstreckt sich auf die Flurstücke 41/19, 41/189 und 41/191 der Flur 1, Gemarkung Harzburg-Forst I. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Blankenburger Straße.

Westlich grenzt der Geltungsbereich getrennt durch die Erschließungsstraße an den Nationalpark Harz an. Östlich und südlich grenzen Waldflächen des Niedersächsischen Forstamtes Clausthal-Zellerfeld und Altenau an. Nördlich befinden sich Weidflächen für Pferde.

#### 1.4.2 *Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse*

Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede aus. Die überbaubaren Flächen mit dem vorhandenen Gebäudebestand liegen ca. 251 m ü. NN. Nach den Informationen des Landkreises Goslar sind im Plangebiet Altlasten nicht bekannt. Erdfälle, Bergschadensgebiete oder sonstige Erkenntnisse, welche die Eignung des Bodens als Bauland in Frage stellen würde, sind ebenfalls nicht bekannt.

#### 1.4.3 *Art der Nutzung*

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets sind Nutzungskonflikte mit der Umgebung nicht zu erwarten.

#### 1.4.4 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossfläche von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die geringen Werte des Maßes der baulichen Nutzung sollen mit den eng gefassten Baugrenzen eine wesentliche Erweiterung des Gebäudebestandes verhindern. Die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand.

Um den Versiegelungsgrad einzugrenzen werden durch textliche Festsetzungen Maßgaben für die Befestigung von Stellplätzen und übrigen Flächen getroffen, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und Bodenversiegelungen zu minimieren.

#### 1.4.5 *Verkehrsflächen*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher auch schon über die Blankenburger Straße. Die Straße ist nur teilweise öffentlich gewidmet (bis zum Jungbornplatz). Eigentümer des nicht öffentlich gewidmeten Teilbereichs ist die Stadt Bad Harzburg. Die verkehrliche Erschließung wird rechtlich mit einer Zuwegungsbaulast abgesichert. Sonstige Regelungen wie die Unterhaltungspflicht werden privatrechtlich mit der Stadt Bad Harzburg geregelt.

#### 1.4.6 *Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung mit Trinkwasser durch einen auf dem Grundstück befindlichen Brunnen kann aufgrund von Analyseergebnissen nicht sichergestellt werden. Das Plangebiet wird darum neu an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass bei Nutzungserweiterungen bzw. erhöhtem Strombedarf die Errichtung einer weiteren Trafostation auf dem Gelände zulasten des Nutzers erforderlich sein kann.

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Es ist beabsichtigt die vorhandene 3-Kammern-Kläranlage durch eine biologische Kleinkläranlage zu ersetzen. Für die biologische Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar gestellt worden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken, das zeichnerisch und textlich in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Das Regenrückhaltebecken soll als ein entsprechend dimensioniertes Versickerungsbecken ausgebildet werden. Für die Oberflächenentwässerung ist ein wasserrechtlicher Antrag nach § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen.

#### 1.4.7 Brandschutz

Da eine neue Anbindung an die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt ist die Löschwasserversorgung sichergestellt. Sollte sich hinsichtlich der Durchflussmenge noch ein Mehrbedarf ergeben, wird eine entsprechende Zisterne errichtet.

#### 1.4.8 Altlasten/Erdfall

Hinweise auf umweltgefährdende Altablagerungen bzw. Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Es ist allgemein bekannt, dass der Boden im Gebiet des Landkreises Goslar nahezu flächendeckend mit Schwermetallen befrachtet ist. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans wird zwar eine Nutzungsänderung der überplanten Fläche ermöglicht, die jedoch keine schädliche Bodenveränderung hervorruft. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Verordnung "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BPG-VO). Nach den Erkenntnissen des Bodeninformationssystems des Landkreises Goslar 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.

Für den überplanten Bereich können daher die Regelungen des Teilgebietes 4 der BPG-VO analog angewendet werden. Es ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei und Arsen 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.

Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall bei einer Wohnnutzung bzw. bei einer Kinderspielfläche einzuplanen.

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem erdfallgefährdeten Gebiet und auch nicht in einem Bergschadensgebiet. Besondere Vorkehrungen sind somit im Geltungsbereich nicht erforderlich.

#### 1.4.9. *Denkmalrechtliche Belange*

Im Bereich nördlich des betroffenen Gebietes sind bedeutende archäologische Fundstellen bekannt, darunter ein Verhüttungsplatz und eine mittelalterliche Wüstung. Der Einzelfund einer bronzezeitlichen Scherbe unterstreicht die Bedeutung des Gebietes. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Maßnahmen zur Dokumentation und Bergung eventuell auftretender Befunde und Funde zu rechnen. Mindestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten ist der Stützpunkt Harz des Landesamtes für Denkmalpflege unter der Tel.-Nr. 05321/25246 oder Fax-Nr. 05321/24130 sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unter der Tel.-Nr. 05321/76-649 zu informieren.

#### 1.4.10. *Sonstige Schutzgebiete*

Sonstige Schutzgebiete, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhalten, sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, nicht im Nationalpark Harz und auch nicht in einem FFH-Gebiet.

#### 1.4.11. *Immissionen / Emissionen*

Da der zu erwartende Zu- bzw. Abgangsverkehr sich ausschließlich auf die Gewerbebetrieb beschränkt, ist mit planrelevanten Emissionen nicht zu rechnen. Ein Fahrzeugverkehr findet durch die eingeschränkte Nutzung weiterhin nur in einem begrenzten Zeitraum statt. Von einer deutliche Zunahme kann nicht ausgegangen werden hinsichtlich des vorhandenen genehmigten Gewerbebetriebes auch unter der Berücksichtigung der Vorbelastung.

## **2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eckertal“ wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den landesnaturschutzrechtlichen Vorschriften im Rahmen des § 8 BNatSchG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von unbebauten Grundflächen und damit an Realakten an.

Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Erheblich oder nachhaltig ist die Beeinträchtigung des Naturhaushalts dann, wenn ernsthafte, und zwar schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems auftreten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn es verändert wird und diese Veränderung von einem für die Schönheit der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB zu entscheiden.

### **2.1 Landschaftsbild**

Durch den vorhandenen Gebäudebestand wird das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung durch die geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten liegt nur bedingt vor.

Die durch den Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit einer Erweiterung des Gebäudebestandes hauptsächlich durch Ställe bzw. Unterstellschuppen trägt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei. Die Farbgebung und Gestaltung der Nebenanlagen soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar erfolgen.

## **2.2 Naturschutz**

Eingriffe aufgrund eines Bauleitplans sind regelmäßig zu erwarten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist diese Voraussetzung dann erfüllt, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Es ist daher zunächst überschlägig zu prüfen, ob durch die Darstellungen oder Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei der Realisierung der Darstellung oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff nach § 8 Abs. 1 BNatSchG entsprechendem Landesnaturschutzrecht erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet damit, insbesondere aufgrund des allgemeinen Verlustes an unversiegeltem Boden, einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzgesetzes vor. Grundsätzlich soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Nutzbarkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet für die Baumaßnahmen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Bei der Fläche handelt es sich z. Z. um eine gewerblich genutzte Fläche im Außenbereich. Durch die Planung werden keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen. Unterschutzstellungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden, das Gebiet liegt auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet; Oberflächengewässer existieren nicht. Durch die Festsetzung der geringen Grundflächenzahl von 0,3 für ein Gewerbegebiet und den engen Baugrenzen soll ein Ausufern verhindert werden.

Damit durch Wege und Stellplätze die Versiegelung des Bodens minimiert wird und die vorhandene Zufahrt nicht bituminös befestigt werden darf, wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan die Wasserdurchlässigkeit mit einem Abflussbeiwert von 0,6 festgesetzt.

Da eine Vermeidung des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht erfolgt, ist der Eingriff auszugleichen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an das sog. "Osnabrücker Modell" vorgenommen. Bei der Bewertung der künftigen Bebauung wurde dabei von einer max. möglichen Versiegelung bei geringstmöglicher Bepflanzung ausgegangen. Danach ergibt sich die nachfolgende Bewertung des derzeitigen Bestandes bzw. der Planung.

### Bewertung des Bestandes

FLÄCHENGRÖSSE	BIOTOPTYP	WERTFAKTOR	WERTEINHEITEN
208 m <sup>2</sup>	vorhandene versiegelte Grundstücksflächen (Hauptanlagen Gewerbegebiet)	0	0
96 m <sup>2</sup>	vorhandene versiegelte Grundstücksflächen (Nebenanlagen Gewerbegebiet)	0	0
678 m <sup>2</sup>	vorhandene teilversiegelte Grundstücksflächen (Wege/Stellplätze)	0,5	339
605 m <sup>2</sup>	vorhandener Reitplatz	0,9	545
53 m <sup>2</sup>	Buchenhecke	2,0	106
4390 m <sup>2</sup>	Grundstücksfreifläche	1,0	4390
<b>Summe der Werteinheiten Bestand</b>			<b>5380</b>

### Bewertung der Planung

FLÄCHENGRÖSSE	BIOTOPTYP	WERTFAKTOR	WERTEINHEITEN
856 m <sup>2</sup>	max. versiegelte Grundstücksflächen (Hauptanlagen Gewerbegebiet)	0	0
889m <sup>2</sup>	max. versiegelte Grundstücksflächen (Nebenanlagen Gewerbegebiet)	0	0
314 m <sup>2</sup>	teilversiegelte Grundstücksflächen (Wege/Stellplätze)	0,5	157
605 m <sup>2</sup>	Reitplatz	0,9	545
53 m <sup>2</sup>	Buchenhecke	2,0	106
1015 m <sup>2</sup>	Pflanzfläche	1,5	1523
86 m <sup>2</sup>	naturnahes Regenrückhaltebecken	2,5	215
110 St.	Sträucher in der Pflanzfläche (je Strauch 2 m <sup>2</sup> )	2,0	440
10 St.	Bäume in der Grünfläche (je Baum 10 m <sup>2</sup> )	3,0	300
2212 m <sup>2</sup>	Grundstücksfreifläche ohne Pflanzstreifen	1,0	2212
<b>Summe der Werteinheiten Planung</b>			<b>5498</b>

SUMME DER WERTEINHEITEN BESTAND	5380
---------------------------------	------

SUMME DER WERTEINHEITEN PLANUNG	5498
<b>KOMPENSATIONSÜBERSCHUSS</b>	<b>118</b>

Insgesamt ist festzustellen, dass ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Plangebiet möglich ist.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

### **3. Kosten der Maßnahme**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Bad Harzburg, außer anteiligen Verwaltungskosten für die Begleitung der Bauleitplanverfahren, keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Erschließungskosten, vom Eigentümer des Gewerbebetriebes zu erbringen sind.

### **4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Betriebsinhabers.

### **5. Zusammenfassende Erklärung / Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelage gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg abzuwägen. Die Umweltbelange werden gegenüber den städtebaulichen Entwicklungszielen zurückgestellt. Besonders weil am Standort aufgrund des vorhandenen Betriebes und Flächenversiegelungen bereits Beeinträchtigungen vorhanden sind und kaum weitere Belastungen erwartet werden. Zudem ist festzustellen, dass ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Plangebiet möglich ist. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich. Der Begründung ist entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Die zusammenfassende Erklärung wird zum Satzungsbeschluss abgefasst und Anlage des Bauleitplanes.

## **6. Umweltbericht**

### **Einleitung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein vorhandener Gewerbebetrieb an seinem Standort gesichert und betriebsnotwendige Erweiterungen ermöglicht werden. Als Art der Nutzung wird entsprechend des vorhandenen Betriebes ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Betrieb befindet sich im Außenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 0,6 ha. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können ca. 1000 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt werden.

### **Zielvorgabe**

Im niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm und im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar sind die wichtigsten Maßnahmen für die schutzwürdigen bzw. entwicklungswürdigen Bereiche in Text und Karte dargestellt. Für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur im ländlichen Raum ergeben sich aus diesen Leitbildern und Plänen konkrete zu berücksichtigende Ziele.

Die hier vorliegende konkrete Bauleitplanung steht im Einklang mit dem Ziel der Reaktivierung bereits versiegelter, ungenutzter bzw. teilgenutzter oder brachliegender Altgewerbeflächen. Dieser wichtiger Grundsatz - der Nutzung von vorbelasteten Flächen eindeutig den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben - steht mit dem Ziel des Bebauungsplans im Einklang.

Die Sicherung des vorhandenen Reit- und Fahrbetriebes ist eine Ergänzung des touristischen Angebots und entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Harzburg hinsichtlich einer geordneten Nutzung bereits bestehender Gewerbebetriebe im Außenbereich.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als niedrigste Wertstufe 4 (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) dargestellt.

Speziell die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild Boden sind stark eingeschränkt. In den Rahmenplänen wird noch auf die mögliche Anreicherung von Schwermetallen hingewiesen.

Die Landschaftsbilder „Ruhe – Wasser – Klima und Luft“ sind wenig eingeschränkt. Die angrenzenden Bereiche (u.a. der Nationalpark Harz) wird im Landschaftsrahmenplan vorrangig als Fläche zur Sicherung von Wald und Grünland dargestellt.

Die Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschränken sind bei der Bauleitplanung „Im Eckertal“ auf ein vertretbares Maß.

Es handelt sich um einen vorhandenen Gewerbebetrieb, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Weiterhin sollen betriebsbedingte notwendige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Als Ausgleich für die max. 1000 m<sup>2</sup> neue Versiegelung werden

- ein naturnahes Regenrückhaltebecken als Versickerungsbecken
- eine Obstbaumbepflanzung
- Erhaltung einer Buchenhecke festgesetzt.

Hinsichtlich der geringen Größe des Plangebietes von 0,6 ha, der engen Baugrenzen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Umwelt vertretbar. Erhebliche Auswirkungen auf die Luft, das Klima, das Wasser, die Ruhe sowie auf das angrenzende zukünftige FFH-Gebiet und den Nationalpark Harz sind nicht gegeben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Nationalparks Harz – Niedersachsen und Sachsen-Anhalt – liegt nicht vor. Es handelt sich um einen vorhandenen Gewerbebetrieb, der lediglich angemessen erweitert werden soll. Die Fläche des Geltungsbereichs mit rd. 0,6 ha liegt deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle. Eine Vorbelastung durch die bereits vorhandene Nutzung ist ebenfalls gegeben. Die Notwendigkeit der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt somit eindeutig nicht vor.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Plangebiet möglich ist.

Bei der Nichtdurchführung der Planung könnte ein vorhandener Gewerbebetrieb nicht den heutigen Bedürfnissen und Richtlinien angepasst werden. Sonstige geeignete Flächen für den Reit- und Fahrverein sind nicht vorhanden. Die Nichtdurchführung würde nicht nur zur Aufgabe eines intakten Betriebes führen, sondern auch das Fremdenverkehrsangebot schmälern.

Die Harzlandschaft hat eine gewichtige Funktion als Erholungsgebiet. Neben einem guten Service ist es zweifelsohne erforderlich auch entsprechende Angebote im Fremdenverkehrsgewerbe vorzuhalten, die ständig verbessert werden müssen. Der Reit- und Fahrverein ist eines dieser Fremdenverkehrsangebote.

Stand: 04.01.2006

Bad Harzburg, den 14.02.2006

S.



A b r a h m s  
Bürgermeister