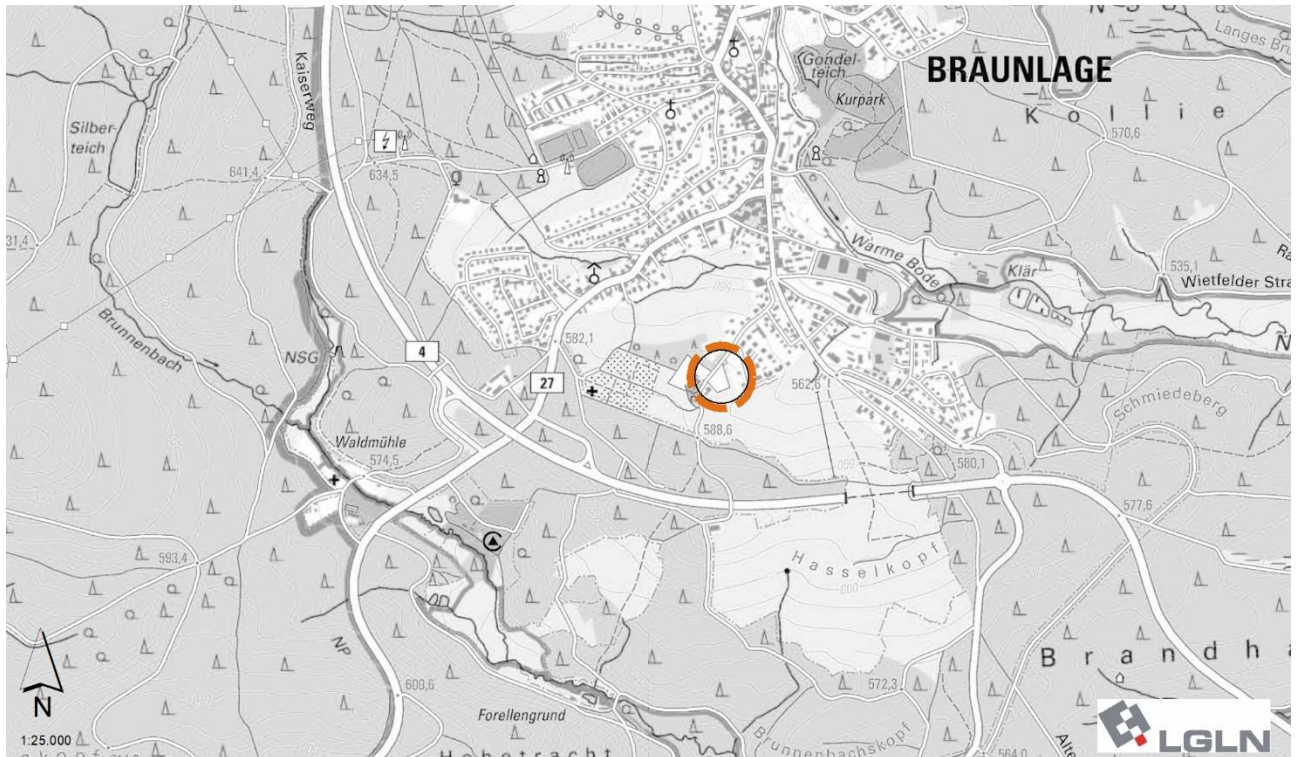


Stadt Braunlage

29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139 – „Wohnmobilstellplatz am Schützenplatz“



Begründung

Entwurf

Stand: 14.04.2021

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

348 FNP Begründung 2-a

IMPRESSUM:

Projekt:

29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139 – „Wohnmobilstellplatz am Schützenplatz“

Projektnummer:

20348

Kommune:

Stadt Braunlage
Herzog-Johann-Albrecht-Str. 2
38700 Braunlage

Auftragnehmer:

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Patrick Ronnenberg, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.4	Änderungsinhalt	3
2.5	Geltungsbereich	3
2.6	Bedarfsnachweis, Planungsalternativen, Innenentwicklung und Bodenschutz	3
3	Regionales Raumordnungsprogramm	5
4	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	6
4.1	Lage	6
4.2	Städtebauliche Konzeption und Entwicklung	7
4.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	7
4.3.1	Schalltechnische Beurteilung	8
4.4	Technische Infrastruktur	9
4.4.1	Verkehr und Erschließung	9
4.4.2	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Sozialstruktur	10
4.5.1	Versorgung	10
4.5.2	Eigentumsverhältnisse	11
5	Umweltauswirkungen der Planung (Umweltbericht)	11
6	Nachrichtliche Übernahme Schadstoffbelastungen	11
7	Darstellungen	12
8	Städtebauliche Werte, Kosten	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS



Abbildung 1	Ausschnitt aus dem RROP des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2	Auszug aus dem Altlastenkataster – Bodenplanungsgebiet (ohne Maßstab)	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	12
-----------	---------------	----

ANLAGE

- Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Dipl.-Ing. V. Buchhammer (April 2018): Schalltechnische Untersuchung zu einem Wohnmobilstellplatz in Braunlage.
- Planungsgruppe Puche, Lisa Egger M. A., Dipl. Geogr. Thomas Fatscher (April 2021): 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139 – „Wohnmobilstellplatz am Schützenplatz“. Umweltbericht.

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist

- das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunlage hat in seiner Sitzung am __.__.__. die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfes mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Stadt Braunlage vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.__ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum __.__.__ frühzeitig beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunlage hat in seiner Sitzung am __.__.__ dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach Bekanntmachung am __.__.__ vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.__ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Braunlage hat in seiner Sitzung am __.__.__ der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Braunlage hat am Schützenhaus nördlich der Schützenstraße bereits einen saisonal betriebenen Wohnmobilstellplatz eingerichtet. Wegen der besonderen Nachfrage soll nun auch südlich der Schützenstraße ein weiterer Wohnmobilstellplatz entwickelt werden.

2.2 Planungserfordernis

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Normalverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

- Planungsrechtliche Vorbereitung einer Sonderbaufläche für ein Wohnmobilstellplatz
- Der Flächennutzungsplan soll geändert werden, um bei der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Wohnmobilstellplatz am Schützenplatz“ das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu erfüllen.
- Die kommunale touristische Entwicklung soll im Plangebiet berücksichtigt und mitgetragen werden
- Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.
- Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen sollen im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

2.4 Änderungsinhalt

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 1982 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schießstand dargestellt. Diese Fläche geht ein wenig in südlicher und westlicher Richtung über das Plangebiet hinaus. Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich als allgemeine Wohngebiete dargestellte Flächen des Ortes Braunlage. Weiter südlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die zudem als Flächen dargestellt sind, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Westlich des Plangebietes ist eine Fläche, die sich seit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche Motorcaravan / Festplatz darstellt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Verfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunlage durchgeführt, um die betroffene Fläche ebenfalls als Sonderbaufläche Motorcaravan / Festplatz im Flächennutzungsplan darzustellen.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus den Plänen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine Sonderbaufläche Motorcaravan / Festplatz, die sich an eine weitere gleichartige Fläche anschließt wird als verträglich angesehen. Die umliegenden Nutzungen der Natur und Landschaft und die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden in einem eigenständigen Umweltbericht untersucht.

Mögliche Konflikte mit den nördlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen werden durch die Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3.1).

Es wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte durch die Flächennutzungsplanänderung hervorgerufen werden.

2.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 10 der Gemarkung Braunlage.

Die Flurstücke 116/7, 116/8 und 116/19 sind vollständig betroffen.

Das Flurstück 116/20 ist teilweise betroffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha.

Maßgeblich ist die Darstellung in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung.

2.6 Bedarfsnachweis, Planungsalternativen, Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch



Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Die Schaffung des neuen Wohnmobilstellplatzes dient der Weiterentwicklung der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe des Tourismus in dem Grundzentralen Ort Braunlage. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Wohnmobilstellplatz am Ortsrand von Braunlage ist optimal geeignet, um die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen und weitere notwendige Infrastrukturen für die Wohnmobilstellplätze zu nutzen.

Eine Flächenentwicklung weiter innerhalb des Ortes wird für diese Art der Nutzung nicht angestrebt. Zum einen werden die touristischen Landschaftspotenziale des Außenbereiches der Naherholung dadurch weniger gut erreichbar und zum anderen könnte dies aufgrund der Nutzungsart (Wohnmobilstellplatz) zu Konflikten, etwa mit schallschutzrechtlichen Belangen, mit bestehenden Nutzungen führen.

Es besteht die Möglichkeit, die angestrebte Planung nicht durchzuführen. Bei Nichtdurchführung der Planung, könnten die Entwicklungsziele der Kommune auf diesem Wege nicht erreicht werden, weiteres touristisch gebundenes Gewerbe und Angebote anzusiedeln und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten des Tourismus und der Naherholung in Bezug auf Wohnmobilstellplätze auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da es einen Bedarf an neuen Stellplatzflächen für Wohnmobile und den damit zusammenhängenden Tourismus gibt. Daher hat die Stadt Braunlage mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, diesem Erfordernis nachzukommen entschieden, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu gestalten.

Alternative Standorte befinden sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich der drei Ortsteile der Stadt Braunlage zur Verfügung. Aufgrund von u.a. schallschutzrechtlichen Bedenken, werden Standorte innerhalb der bebauten Ortslage für eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz ausgeschlossen.

Eine Lage am Ortsrand erscheint zudem angesichts der Nutzung als Wohnmobilstellplatz besonders geeignet. Dort können die Ziele der Entwicklung von Erholung und Tourismus im Zusammenhang mit der Landschaft und der Natur am ehesten erreicht werden

Um vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und somit Doppelstrukturen zu vermeiden, wird eine Fläche entwickelt, die sich in der Nähe eines ehemaligen Wohnmobilstellplatzes (Noch bauleitplanerisch gesichert) am südlichen Ortsrand von Braunlage befindet. Zur Zeit der Ausweisung des Wohnmobilstellplatzes wurden verschiedene Standorte geprüft und dieser als geeignetster eingestuft.

Es besteht die Möglichkeit den als Sondergebiet Wohnmobilstellplatz/Festplatz mit der Bezeichnung SO2 festgesetzten Teil des Bebauungsplanes nicht mit in die Planung einzubeziehen. Jedoch sind auf Baugenehmigungsebene Nachweise zu erbringen, dass die in der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser festgelegten Bedingungen eingehalten werden. Diese beinhaltet insbesondere die Nasszellen und Entsorgung. Um auf Ebene der Bauleitplanung die Einhaltung der eben genannten Verordnung zu ermöglichen, wurde der Teil mit entsprechenden Festsetzungen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Teil wird auch für den Flächennutzungsplan geändert.

Die zu überplanende Fläche steht zudem auch für diese Art der Nutzung durch den Eigentümer zur Verfügung.

Eine inhaltliche Alternative zur vorbereitenden Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Motorcaravan / Festplatz liegt unter diesen Umständen nicht vor.

3 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Zweckverbandes Großraum Braunschweig für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 vorhanden, die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 und der Neubekanntmachung 2008, geändert 2017, ableiten.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Grundzentrums Braunlage und befindet sich in einer Fläche, die als Siedlungsbereich dargestellt ist. Der Ort Braunlage ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinden. Diese Flächen sind außerdem Vorranggebiet für Erholung und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft). Außerdem sind diese Flächen in einem Vorbehaltsgebiet für von Aufforstung freizuhalten Flächen.

Südlich des Plangebietes und westlich im Anschluss an die im vorherigen Absatz beschriebenen Flächen, befinden sich Flächen, die laut regionalem Raumordnungsprogramm Vorranggebiete für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung zuzuordnen sind. Sie sind zugleich Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft. Vorbehaltsgebiet für Wald mit besonderer Schutzfunktion des Waldes.

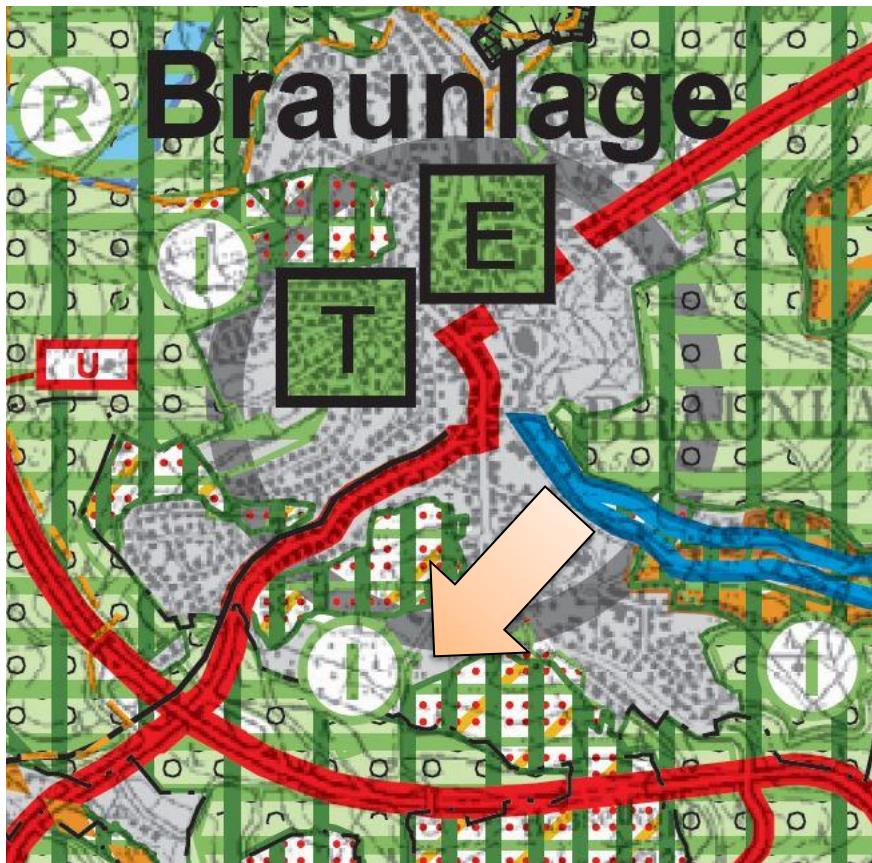


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem RROP des Großraumes Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)

Die planungsrechtliche Sicherung eines Wohnmobilstellplatzes im Siedlungsbereich wird als verträglich angesehen. Auch auf die anderen Schutz- und Funktionsziele der südlich befindlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden keine negativen Auswirkungen durch die Nutzung des Plangebietes durch Tourismus, Fremdenverkehr und Erholung nicht erwartet. Die Planung wird daher in Bezug auf die Belange der Raumordnung als verträglich angesehen.

4 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Harz, etwas nördlich des Hasselkopfes Umgeben vom Nationalpark Harz. Es grenzt an die Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Braunlage, nahe der Ländergrenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt.

Südlich verläuft die Bundesstraße 242 und westlich die Bundesstraße 27. Beide Bundesstraßen treffen 650 m südwestlich des Plangebietes aufeinander.

Durch seine Lage in Ortsrandnähe, neben vorhandenen touristischen Nutzungen und Freizeitnutzungen, und umgeben von der Landschaft, eignet sich das Plangebiet für die Nutzung

als Wohnmobilstellplatz und Festplatz, da auch eine gute Erreichbarkeit durch die Bundesstraße und der Autobahn gegeben ist. Mögliche Konflikte zwischen umliegenden Nutzungen und der Nutzungen im Plangebiet sind durch ein entsprechendes Gutachten (siehe Kapitel 4.3.1) untersucht worden. Hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale mit der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Braunlage, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das diese Belange jeweils genauer untersucht und bei Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wird.

Somit wird die Entwicklung des Plangebietes lagegerecht gesteuert.

4.2 Städtebauliche Konzeption und Entwicklung

Die touristische und landschaftsbezogene Siedlungsentwicklung hat sich schon längerfristig am Südosten des Ortsteiles Braunlage orientiert. So ist ca. 900m. südöstlich des Plangebietes bereits ein Campingplatz entwickelt worden. Im Jahr 2007 wurde zudem auf dem benachbarten Grundstück bereits ein Wohnmobilstellplatz bauleitplanerisch auf dem ehemaligen Gelände des Schützenhauses gesichert. Das Gebäude auf dem Flurstück 116/7 (Schützenstraße 20) wurde bereits zu gastronomischen Zwecken und zu Wohnzwecken (Nebengebäude) genutzt.

In den letzten Jahren wurde das Wohngebiet zwischen Plangebiet und Tanner Straße zunehmend bebaut und verdichtet. Dort haben sich vor allem in Ortsrandnähe Ferienwohnungen/Ferienhäuser entwickelt. Die Schützenstraße hat einige städtebaulich bedeutsame Bäume entwickelt, die die Straße ähnlich einer Alle erscheinen lassen.

Im Süden befindet sich die Skiwiese Hasselkopf, die insbesondere durch Touristen genutzt wird. Am nord- und südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzreihen, die das Plangebiet städtebaulich einrahmen und mit dem gegenüberliegend befindlichen Platz städtebaulich zusammen einfasst.

Insgesamt ist die Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung also bereits seit längerem deutlich durch die touristische Nutzung in landschaftlich attraktiver Umgebung geprägt.

Das Plangebiet wird so entwickelt, dass es sich in die umgebende Landschaft eingliedert und die vorhandenen Gehölze am Plangebietsrand möglichst berücksichtigt und erhält.

Hinsichtlich der Baumallee Schützenstraße werden keine Veränderungen erwartet. Für den verkehrlichen Anschluss des Plangebietes werden keine Veränderungen des Baumbestandes außerhalb des Plangebietes notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet sich durch seine Nutzung als Wohnmobilstellplatz und Festplatz städtebaulich in die Umgebung eingliedert.

4.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet mit zum Teil Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnmobilstellplatz



(bauleitplanerisch gesichert) sowie ein Schützenhaus mit zwei Schießständen. Dieser Bereich ist durch die Schützenstraße vom Plangebiet getrennt.

Direkt südlich des Plangebietes befindet sich ein gastronomisch genutztes Gebäude. Daran schließt sich in südlicher Richtung die freie Landschaft an, die mit Baumgruppen und Baumreihen in etwa 120 m südlicher Richtung in dichten Wald übergeht. In etwa 170 m westlicher Richtung befindet sich der Friedhof von Braunlage.

Westlich befindet sich eine Wiese, die im Sommer zumeist brach liegt und im Winter als Sikiwiese genutzt wird.

Das Plangebiet selber wird derzeit als Stellplatzfläche für PKW genutzt und ist entsprechend geschottert.

Mit der Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes im Umfeld eines bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatzes entsteht beiderseits kein Konfliktpotenzial.

Wesentliche Auswirkungen auf die umliegenden Wiesenflächen Wald- und sonstige nicht bebaute, naturnahe Flächen werden durch das Plangebiet nicht gesehen. Auch mit dem nahegelegenen Friedhof werden keine direkten Nutzungskonflikte erwartet, da der bereits bestehende Wohnmobilstellplatz sich räumlich noch näher am Friedhof befindet und bisher keine Konfliktpotenziale bekannt sind. Gleiches gilt auch für das Schützenhaus mit den vom Plangebiet abgewandten Schießständen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird mit seinen Nutzungen als im Kontext seiner Umgebung als verträglich angesehen.

Die Auswirkungen des Plangebietes auf den südlichen Ortsrand und insbesondere auf die nördlich des Plangebietes anschließenden Wohn- und Ferienimmobilien durch eine emissionschutztechnische Beurteilung untersucht worden (siehe Kapitel 4.3.1). Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Durch die Neuplanung werden unter Beachtung des nachstehenden Kapitels keine städtebaulichen Spannungen erwartet.

4.3.1 Schalltechnische Beurteilung

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden, um Beeinträchtigungen auf und durch das Plangebiet zu vermeiden.

Durch das schalltechnische Gutachten werden vor allem die durch Lärmemissionen entstehenden Konfliktpotenziale zwischen den Nutzungen im Plangebiet und Umfeld des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen minimiert.

¹ Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Dipl.-Ing. V. Buchhammer (April 2018): Schalltechnische Untersuchung zu einem Wohnmobilstellplatz in Braunlage.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schützenstraße, die unmittelbar nordwestlich das Plangebiet begrenzt, erschlossen. Diese führt in zusätzlicher Funktion einer Wohnsammelstraße der nördlich gelegenen Wohngebiete auf die Tanner Straße, der Hauptstraße im Ort. Diese führt wiederum nördlich auf die B27 (ca. 600 m Luftlinie vom Plangebiet), die durch den Ort führt und südlich auf die B242 (ca. 900 m Luftlinie), die am südlichen Ortsrand vorbeiführt.

Die Konzeption des Wohnmobilstellplatzes sieht zwei Anschlüsse an die Schützenstraße vor. Eine im nördlichen Bereich, die lediglich als Ausfahrt dienen soll und eine im südlichen Bereich, die als Ein- und Ausfahrt dienen soll. Der Anschluss an die Schützenstraße findet in der Tiefbau- und Ausführungsplanung Berücksichtigung.

Die Schützenstraße führt weiter Richtung Süden in die Waldgebiete, über die B242 zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich und erschließt mehrere Feldwege. Diese Straße und die ihr anschließenden Straßen und Wege werden sowohl für landwirtschaftliche als auch für touristische Zwecke durch Wanderer genutzt. Ein separater Fußweg oder ein Hochbord für Fußgänger sind an der Schützenstraße nicht vorhanden. Ebenso sind auch keine Radwege oder Radwegemarkierungen bzw. Schutzstreifen o.ä. vorhanden.

Durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Anschluss an das überregionale Netz, ist das Plangebiet gut für den Besucherverkehr und Touristenverkehr durch Wohnmobile geeignet.

Durch die Bebauungsplanaufstellung könnte sich das Verkehrsaufkommen auf die Schützenstraße und ihre Zufahrtsstraßen etwas verändern. Wie im Gutachten näher beschrieben, führt der zusätzliche Verkehr nicht zu einer übermäßigen Belastung der nahegelegenen Wohngebiete. Derzeit wird davon ausgegangen, dass trotz der engen räumlichen Straßenverhältnisse die Verkehrsdynamik an der Schützenstraße nicht negativ beeinflusst wird. Zwar ist aufgrund der Straßenbreite teilweise kein Begegnungsverkehr zweier Wohnmobile möglich, dies ist jedoch aufgrund der kurzen Strecken durch gegenseitige Rücksichtnahme und dem Warten der Fahrzeuge an breiteren Straßenstellen machbar. Zusätzliche Fuß- und Radwege als separater Streifen sind in der Parzelle 117/21 im Rahmen der Ausführungsplanung prüfbar. Eine Verbreiterung der Straße ist nicht ohne weiteres machbar, da sie durch die vorhandenen Baumreihen räumlich eingeschränkt ist.

Dies betrifft jedoch alles nicht direkt den Bebauungsplan und ist auch nicht Teil der Bauleitplanung. Ohnehin wird derzeit davon ausgegangen, dass die Straßenbreiten aufgrund der bisher schon zu An- und Abfahrtszwecken für den nebenliegenden Wohnmobilstellplatz genutzten Schützenstraße ausreichend sind und keinerlei unüberwindbare Konflikte des Verkehrs verursachen.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Topographie des Plangebietes wird im Wesentlichen durch ein leichtes Gefälle von Süden (580 ü. NHN) nach Norden (585 ü. NHN) bestimmt, wobei die Einstellplätze fast ebenerdig sind. Und der nördliche Teil des Plangebietes den Großteil des Gefälles aufweist. Auf einer



Länge von etwa 113 m beträgt der Höhenunterschied ca. 5 m, was ein mittleres Gefälle von ca. 4,4 % zwischen diesen beiden Punkten bedeutet.

Die Ausführung des Plangebietes soll mit einer Wassergebundenen Decke erfolgen, sodass keine wesentliche Abflussverschärfung zu erwarten ist und das Regenwasser auf der Fläche versickern kann. Im Rahmen der Ausführungsplanung besteht jedoch trotzdem die Möglichkeit, etwaige Installationen vorzunehmen und an das vorhandene Kanalnetz der Schützenstraße anzuschließen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass dafür keine Kapazitätsprobleme entstehen würden.

Für die Stromversorgung der Wohnmobile während der Standzeit wird über Stromverteilkästen auf dem Gelände erfolgen, an denen die Wohnmobile angeschlossen werden. Zudem ist eine Trafostation in unmittelbarer Nähe, außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet selber befinden sich derzeit keine Anlagen oder Leitungen für die Ver- und Entsorgung. Eine Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Leitungen in der Schützenstraße erfolgen. Die ggf. entsprechenden notwendig werdenden Leitungstrassen werden im Zuge der Erschließung verlegt. Die Möglichkeiten und technischen Notwendigkeiten sind im Laufe des Fortschritts der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Für Sanitäre Nutzungen ist der südliche Teil des Plangebietes mit seinem bestehenden Gebäude und Anlagen vorgesehen. Diese sind an die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser und elektrische Energie angeschlossen. Auch die Versorgungsgebäude sind dort entsprechend integriert und im Bereich der Schützenstraße an das vorhandene Kanalisationssystem angeschlossen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Maßgaben der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser eingehalten werden kann.

Die notwendige Müllentsorgung wird, wie bisher über Müllauffstellflächen in diesem Bereich des Plangebietes stattfinden können. Es werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet.

4.5 Sozialstruktur

4.5.1 Versorgung

Braunlage ist Grundzentrum Innerhalb des Ortes sind die erforderlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bürger und Touristen zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Zudem sind im Ort zahlreiche weitere gastronomische Betriebe und weitere Dienstleister sowie touristische Angebote zur Versorgung Gäste im Ort und der weiteren Umgebung vorhanden.

Insgesamt ist die Versorgung für die angestrebte Nutzung als Wohnmobilstellplatz also als gut und ausreichend einzuschätzen.

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet befindet sich in Besitz eines privaten Grundeigentümers und werden auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes weiterhin in dessen Besitz bleiben.

5 Umweltauswirkungen der Planung (Umweltbericht)

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert (siehe Anlage Umweltbericht).

6 Nachrichtliche Übernahme Schadstoffbelastungen

In den Böden des Plangeltungsbereiches liegen Schadstoffbelastungen vor, die den Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschreiten (hellblau). Die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar ist zu beachten. Der übrige Bereich liegt zwar nicht im Bodenplanungsgebiet, weist aber entsprechende Belastungen auf. Deren Böden sind ebenfalls erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

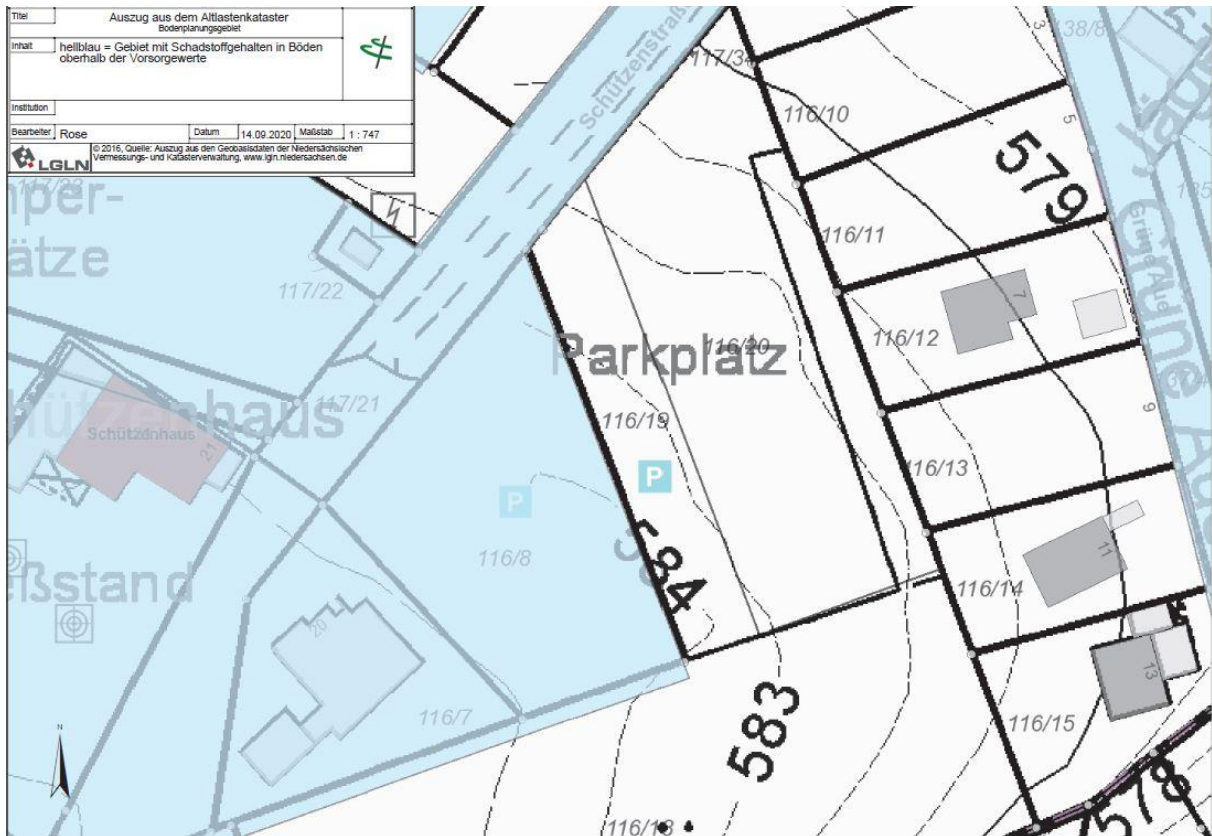


Abbildung 2 Auszug aus dem Altlastenkataster – Bodenplanungsgebiet (ohne Maßstab)

Bodenaushub aus diesem Gebiet, ist gemäß dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 08.05.2013, Az.: 36 — 62 80, aufgrund seiner Schadstoffgehalte als Abfall einzustufen. Eine Entsorgung hat im Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

7 Darstellungen

Die Darstellung im Flächennutzungsplan, die durch diese 29. Änderung hervorgerufen wird, ergibt sich entsprechend ihrer städtebaulichen Zielsetzungen. Es wird für den Änderungsbe- reich folgende Darstellung gewählt:

- Darstellung einer ca. 0,64 ha großen Sonderbaufläche Motorcaravan / Festplatz.

8 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Plangebietsgröße	Ca. 0,64 ha
Sonderbaufläche (S) Motorcaravan / Festplatz	Ca. 0,64 ha

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadt Braunlage keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Braunlage, den __. __. ____
Stadt Braunlage
Der Bürgermeister

