

4. Änderung des Bebauungsplanes 253 „Sportpark an der Rennbahn“

(Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

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

1. Plangebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplangebietes liegt östlich des Silberbornbades und südlich der L 501 in Schlewecke, einem Ortsteil von Bad Harzburg. Die westliche Grenze bildet die vorhandene Wirtschaftszufahrt. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Silberbornbach. Im Nordosten bildet die nicht öffentliche Zufahrt zum Silberbornbad die Begrenzung des Geltungsbereiches. Im Süden bildet die Böschung der Galopprennbahn die Begrenzung.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 253 „Sportpark an der Rennbahn“ wurde durch einen Träger öffentlicher Belange mehrfach auf die Zufahrtssituation für das dort geplante Sondergebiet hingewiesen. Die Zufahrt zum Sondergebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Flächen für die Zufahrt festgelegt. Im diesem Bereich sind bisher Ausgleichsmaßnahmen aus der Aufstellung des Urplanes vorgesehen. Diese werden durch die 4. Änderung an anderer Stelle festgesetzt.

3. Bestehender Rechtszustand

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als Grün- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Darstellungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Flächennutzungsplan, so dass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Die Änderungsfläche ist bereits im Bebauungsplan 253 „Sportpark an der Rennbahn“ erfasst. Die Flächenausweisung als Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche des Ursprungsplanes bleibt auch in der Änderung erhalten. In der Änderungsfläche sind naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist im Urplan wesentlich größer und beinhaltet das Hallen- und Freibad mit seinen Außenbereichen. Als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche sind im Urplan sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie das Hallen- und Freibad und Sportanlagen enthalten. Diese Zweckbestimmung wird für die Fläche auch in der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Eine zusätzliche Art der Nutzung wird der Gemeinbedarfsfläche in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

4. Planverfahren

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann. Das Plangebiet selbst ist und bleibt mit der Ausweisung von Grün- und Gemeinbedarfsflächen erhalten. Die Gesamtfläche des Plangebietes ist 9.150 m² groß. Die maximal zu versiegelnden Flächen im Geltungsbereich werden eine Größe von 2.081 m² nicht überschreiten. Damit ist die Anwendung des § 13 a BauGB gesichert. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beinhaltet nicht die Möglichkeit der Umsetzung eines Vorhabens, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht beeinträchtigt. Damit besteht die Möglichkeit, dass auf die 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.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB. Wie im Punkt 3 dieser Begründung erläutert, wird keine zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit des Verfahrens entspricht § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB wonach die tatsächlich versiegelte Fläche der Bezug ist. Auf Grund dessen ist keine Umweltprüfung oder Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Die Anlagen 1 und 2 zum BauGB beziehen sich nicht auf Satz 3 des § 13 a Abs. 1 BauGB.

Der Artenschutz wird in vollem Umfang berücksichtigt, da nur geringfügig Flächen für neue Versiegelungen beansprucht werden. Diese Flächen sind jedoch keine artenschutzrechtlich wertvollen Flächen, da lediglich Scherrasen auf den Flächen vorhanden ist. Im derzeit rechtskräftigen

Bebauungsplan ist die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Da diese Pflanzung bisher nicht erfolgt ist, wird eine Verlegung der Standorte für die Pflanzung im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt nach Herstellung der geplanten technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Zuwegung zum geplanten Ferienresort) in der darauf folgenden Pflanzperiode. Die Stadt Bad Harzburg kontrolliert diese Pflanzung im Rahmen ihrer Kontrollen.

6. Inhalt der Planung

Durch die Planung soll die Zuwegung zum Ferienresort westlich des Silberbornbades planungsrechtlich hergestellt werden. Die Flächenausweisungen wie Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche bleiben erhalten. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in die Planung aufgenommen. Die Breite des GFL wird entsprechend der erforderlichen Zufahrtsbreite festgesetzt. Textliche Festsetzungen zur Erläuterung des GFL werden in den Plan aufgenommen.

Das auszuweisende GFL macht die Umsetzung der im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen am südwestlichen Plangebietsrand nicht mehr möglich. Die Festsetzungen werden auf die westlich des Gläseckenbaches bestehende Wiese verschoben.

7. Sonstiges

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche entsprechend des Altlastenkatasters des Landkreises Goslar vorhanden.

Bodenschutz:

Das Plangebietes befindet sich im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen betreffend den Wirkungspfad Boden – Mensch für Arsen > 25 mg/kg, Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

Boden

Im Plangeltungsbereich liegen einige bekannte Erdfälle, die aus Verkarstung von wasserlöslichen Karbonatgesteinen des Oberen Jura (Malm) am Silberbornbach entstanden sind. Es handelt sich hierbei um Öffnungen zu einem entlang des Silberbornbaches verlaufenden unterirdischen Hohlraumssystem (Bachschwinden). Der unmittelbar an den Silberbornbach angrenzende Planungsbereich wird daher als erdfallgefährdet eingestuft (Erdfallgefährdungskategorie 4-6). Bei Bauvorhaben in diesem Teilbereich sind konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung einzuplanen.

Für die geologische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen der DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internetserver des LBEG entnommen werden.

Leitungsverlauf

In einem Teilbereich der geplanten Neupflanzungen Versorgungsleitungen liegen, unter anderem auch eine 16 bar Hochdruckgasleitung. Diese müssen durch einen entsprechenden Schutzstreifen ausreichend gesichert werden. Hierzu sollte im Vorfeld ein Ortstermin mit den verantwortlichen Beteiligten stattfinden

Bauordnungsrecht

Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die planungsrechtliche Erschließung des westlich vom Silberbornbad ausgewiesenen Sondergebietes gesichert. Die bauordnungsrechtliche Erschließung ist für jedes Grundstück durch Baulast iber Grunddienstbarkeit nachzuweisen.

Vorbeugender Brandschutz

Bei Anlegen, bzw. Erweitern der Zufahrtsstraße ist die Richtlinie über die Fläche für die Feuerwehr zu beachten.

Abfallwirtschaft

Aus Sicht der Kreiswirtschaftsbetriebe sind für die Müllsammelfahrzeuge die Anforderungen an Fahrwege zu beachten.

Bad Harzburg, den 27.06.2018



gez. A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Stadtwerke Bad Harzburg:</u> Bezug nehmend auf die o. g. Unterlagen möchte ich darauf hinweisen, dass in einem Teilbereich der geplanten Neupflanzungen Versorgungsleitungen liegen, unter anderem auch eine 16 bar Hochdruckgasleitung. Diese müssen durch einen entsprechenden Schutzstreifen ausreichend gesichert werden. Hierzu sollte im Vorfeld ein Ortstermin mit den verantwortlichen Beteiligten stattfinden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planung eingefügt.</p>
<p><u>Berg- und Unistadt Clausthal-Zellerfeld:</u> der B-Plan Nr. 455 „Bettingerode Nord“ und die 4. Änderung des B-Plans Nr. 253/4 „Sportpark an der Rennbahn“ berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereiches der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, insbesondere des Stadtteils Clausthal-Zellerfeld als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>KTW der Stadt Bad Harzburg:</u> Wir erlauben uns folgende Hinweise: Im Bereich der geplanten Neupflanzungen liegen verschiedene Versorgungsleitungen. Unter anderem eine 16 bar Gas-Hochdruckleitung sowie eine 20-KV-Stromleitung. Diese Leitungen müssen durch einen Schutzstreifen ausreichend gesichert werden. Hierzu wäre ein Ortstermin mit allen verantwortlichen Beteiligten im Vorfeld der Maßnahme absolut sinnvoll (s. auch E-Mail des Leiters Netze Gas/Wasser der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH, Herr Ruhe, vom 08.03.2013)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p>
<p><u>LGLN Katasteramt Goslar:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerfG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Hierbei bitte ich besonders um Beachtung zu Absatz 4.3. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes 253 „Sportpark an der Rennbahn“
Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB

<p>vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p>	
<p><u>Landkreis Goslar:</u> <u>Planungsrecht:</u> Die Erschließung der Sonderbaufläche östlich des Silberbornbades (3. Änderung) soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. Hierfür wird die 4. Änderung zu o.a. Bebauungsplan aufgestellt. Die Gemeinbedarfsfläche ist nur bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 131 mit dem Planzeichen 15.5 PlanzV gekennzeichnet. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist als Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung durchgehend bis zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche, also bis zum östlichen Ende des Geltungsbereichs (Flurstück. 134/1) vorzunehmen. Auf dem Flurstück 134/1 und teilweise auf dem Flurstück 137/2 wurde gegenüber dem Urplan die Festsetzung Fläche für Stellplätze neu aufgenommen. Die Fläche für Stellplätze ist soweit zurückzunehmen und anzupassen, dass es keine Überschneidung mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht gibt, da sich die Nutzungen widersprechen. Eine Nutzung für Stellplätze ist neben der Erschließungsstraße nur sehr eingeschränkt möglich. <u>Bauordnungsrecht:</u> Mit der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist lediglich die planungsrechtliche Erschließung gesichert, die Rechte selbst werden dadurch nicht begründet. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche Erschließung für jedes Grundstück durch Baulast oder Grunddienstbarkeit nachzuweisen ist. <u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Bei Anlegen, bzw. Erweitern der Zufahrtsstraße ist die Richtlinie über die Fläche für die Feuerwehr zu beachten. <u>Abfallwirtschaft:</u> Darüber hinaus sind aus Sicht der Kreiswirtschaftsbetriebe für die Müllsammelfahrzeuge die Anforderungen an Fahrwege zu beachten.</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> Dem Hinweis zur Beschränkung der Stellplatzfläche für das Silberbornbad auf der Gemeinbedarfsfläche wird gefolgt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangezogen, um hier einen nahtlosen Übergang zu schaffen. Diese kleinflächige Änderung wird redaktionell vorgenommen.</p> <p><u>Bauordnungsrecht:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung wird auf diesen Sachverhalt explizit hingewiesen.</p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>Abfallwirtschaft:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes 253 „Sportpark an der Rennbahn“
Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht