STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3/51 11 00/3010/57/1

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Blankenburger Straße West“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

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

Stand: 14.12.2016

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eckertal der Stadt Bad Harzburg. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst nur ein Flurstück. Es grenzt im Osten an die Blankenburger Straße. Im Westen wird es durch Ackerflächen begrenzt. Südlich grenzt Wohnbebauung an und im Norden das Flurstück des Eckerkruges.
Das von der Planung betroffene Flurstück ist: 18/18 der Flur 41 der Gemarkung Bad Harzburg.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fläche der Änderung ist derzeit als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Dieser wird jedoch nicht benötigt. Diese Feststellung war bereits bei Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben. Nun wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um auf dem Flurstück noch ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die südliche Begrenzung der Änderungsfläche bildet eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Westen, als Abgrenzung zum hinterliegenden Acker, ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Bebauung der Fläche wird eine Lücke in der vorhandenen Bebauung geschlossen. Die technische Infrastruktur liegt direkt vor dem Grundstück und die Erschließung ist vollständig gesichert.
Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m².
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, der 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. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderungsfläche ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden. Im Plangebiet sind keine weiteren Schutzgüter des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Kataloges betroffen, so dass keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich ist.

Eingriffe finden insoweit nicht statt, da die Fläche bereits vollständig mit einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgebaut ist. Diese diente bisher als Stellplätz für Fahrzeuge. Um einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten, wird für den zulässigen Eingriff durch die ermöglichte Bebauung eine textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen, die den Eingriff kompensiert.

Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgendes Pflanzgebot mit bodenständigen Gehölzen:
je 30 m^2 Bepflanzungsfläche sind zu bepflanzen:

- mindestens ein baumartiges Gehölz wie z.B. Eberesche, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle;
- mindestens 5 strauchartige Gehölze wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose.

Je Baugrundstück sind mindestens 5 verschiedene Arten der Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang oder mutwilliger Zerstörung unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch Neuanpflanzungen entsprechender Gehölze zu ersetzen.

5. Inhalt der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist an der südlichen Grundstücksgrenze ein 4 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Streifen wird an die nördliche Grenze verlegt. Da er bisher nicht angelegt wurde, kommt es nicht zum Verlust von Grünflächen und Bewuchs.
Die Ausweisungen des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes werden fas vollständig übernommen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und I-Vollgeschoss sowie offener Bauweise. Die Baugrenze wird ebenfalls weitergeführt. Sie hat von der Straße einen Abstand von 3,0m und zur nördlichen Grünfläche ebenfalls. Die Bautiefe wird mit 15 m beibehalten.
Da der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte westliche Grünstreifen bereits angelegt ist, wird die Fläche mit einer Breite von 5,0 m zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. *Die bisher sporadische Bepflanzung des Grünstreifens ist entsprechend der textlichen Festsetzungen zu ergänzen*.

6. Sonstiges

Löschwasserbedarf

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m^3. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 400 mg/kg oder Arsen > 50 mg/kg auszugehen.
Die Kennzeichnung des Teilgebietes 3 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.
In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wurde auf folgendes hingewiesen:
„Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Es ist mit einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV und somit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung insbesondere durch Schwermetalle, maßgeblich Blei und Cadmium, zu rechnen. Hierbei handelt es sich um eine flächendeckende Bodenbelastung, die in weiten Teilen des Landkreises Goslar auftritt und eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes ist.

Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch betragen für Blei bei einer Nutzung als Kinderspielfläche 200 mg/kg TM und 400 mg/kg TM bei einer Nutzung als Wohngebiet. Der Prüfwert für Cadmium weist bei einer Nutzung als Kinderspielfläche oder als Wohngebiet eine Höhe von 2,0 mg/kg TM auf.
Die in §§ 13, 14 BPG-VO genannten Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Verwertung des Bodenmaterials aus dem Teilgebiet 3 ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 3 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau und Grünflächen.“

Altlasten
Sind nicht bekannt.

Bad Harzburg, den 14.12.2016

gez. Abrahms
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen seitens der Bergaufsicht-CLZ keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Goslar: Naturschutz: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 wurden aus dem seit 24.05.2000 rechtskräftigen Ursprungsplan übernommen. Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die als Ausgleich für die entstandenen Eingriffe in den Plan aufgenommen wurden. Dies betrifft u.a. im Geltungsbereich der 1. Änderung die 5 m breite Fläche im Westen sowie eine 4 m breite Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Beide Flächen sind auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als Ausgleichsflächen zu erhalten oder 1:1 zu ersetzen. Die im gültigen Bebauungsplan an der Westseite festgesetzten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (mind. 5 pro Grundstück laut textlichen Festsetzungen) wurden zwar als zu erhaltend festgesetzt, allerdings ist festzustellen, dass die Maßnahmen nur sehr sporadisch durchgeführt wurden. Es ist daher erforderlich, dass hier gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 nachgebessert wird. In der Planzeichenerklärung sollte daher ebenfalls ein Verweis auf die textliche Festsetzung Nr. 3 erfolgen. Die Textliche Festsetzung sollte dahingehend ergänzt werden, dass sie auch für die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gilt. Die Fläche zur Gehölzanpflanzung am Nordrand des Flurstücks ist zu begrüßen. Sie ersetzt die am Südrand durch Überplanung entfallende Ausgleichsfläche. Die textliche Festsetzung ist einzuhalten. Im Randbereich des Flurstücks befinden sich mehrere Bäume. Sofern diese sich innerhalb des Plangebietes befinden und von der Planung betroffen sind, wie bspw. der Baum am südlichen Rand, der innerhalb der Baugrenzen liegt, so sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beach-ten. Die Begründung ist unter Ziffer 4 um entsprechende Aussagen hinsichtlich der vorzunehmenden Ausgleichspflanzungen sowie zum Artenschutz zu ergänzen. Bodenschutz:	Naturschutz: Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen, da hier allen Grundstückseigentümern die gleichen Bedingungen für den Bau eines Hauses ermöglicht werden. Die westliche Fläche wurde beibehalten und die südliche Fläche wurde 1:1 an die nördliche Grenze versetzt. Der Hinweis auf die sporadische Umsetzung der Bepflanzung des westlichen Grünstreifens wird zur Kenntnis genommen. In die Planzeichnung wird kein weiterer Verweis aufgenommen. In der Begründung wird der Hinweis auf einen vollständigen Grünstreifen eingefügt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt. Bodenschutz:

Die Planzeichnung enthält zwar die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung sowie die nachrichtliche Übernahme Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), die Begründung setzt sich allerdings nicht ausreichend mit dem Thema Bodenschutz auseinander. Hier sind Aussagen zu ergänzen, die erläutern, wie der Konflikt der geplanten Wohnbebauung mit den vorhandenen Bodenbelastungen gelöst werden kann. Ich schlage folgende Formulierung vor: *„Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Es ist mit einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV und somit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung insbesondere durch Schwermetalle, maßgeblich Blei und Cadmium, zu rechnen. Hierbei handelt es sich um eine flächendeckende Bodenbelastung, die in weiten Teilen des Landkreises Goslar auftritt und eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes ist.* *Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch betragen für Blei bei einer Nutzung als Kinderspielfläche 200 mg/kg TM und 400 mg/kg TM bei einer Nutzung als Wohngebiet. Der Prüfwert für Cadmium weist bei einer Nutzung als Kinderspielfläche oder als Wohngebiet eine Höhe von 2,0 mg/kg TM auf.* *Die in §§ 13, 14 BPG-VO genannten Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Verwertung des Bodenmaterials aus dem Teilgebiet 3 ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 3 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau und Grünflächen*.“ <u>Redaktionelles</u>: Ich empfehle bei der Bezeichnung des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung zu ergänzen, dass es sich um eine 1. Änderung handelt. Die Rechtsgrundlage der nachrichtl. Übernahme bitte ich zu ändern (§ 9 Abs.6 BauGB) O.a. Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Ich bitte die Begründung dahingehend zu berichtigen, als die Begrifflichkeit „vereinfachtes Verfahren“ durch die Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ ersetzt wird. Die beiden Verfahrensarten unterscheiden sich erheblich voneinander, insbesondere bezüglich der Anwendung (Grundzüge der Planung betroffen oder nicht?) sowie der Durchführung der Eingriffsregelung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung in die Begründung eingefügt. <u>Redaktionelles:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Dem Hinweis wird gefolgt. Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründungwird überarbeitet.
<u>Polizei Goslar:</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Kampfmittelbeseitigungsdienst:</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.