

STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3.60/61 26 10/449/1

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 449
„Im Kirchenfelde Süd“**

(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. Inhalt der Planung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Sonstiges

Stand: 28. Juli 2009

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Westerode und umfasst ein Teilstück des Bebauungsplanes Nr. 449 „Im Kirchenfelde Süd“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Verlegung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verlegung von Ausgleichflächen innerhalb des Plangebietes.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 32/10, 32/22, 32/23, 32/15, 32/24, 31/5 und 30/5 sowie 32/7 teilweise.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Änderung ist die konkrete Kaufanfrage eines privaten Bauherrn. Der Bauherr möchte zusammenhängende Flächen im B-Plan-Gebiet erwerben, welche nicht durch eine Erschließungsstraße zerschnitten werden.

Der Erschließungsträger möchte diesem Wunsch entsprechen, nicht zuletzt auch, um die Fortführung der Erschließungsstraße nach Süden zügig umsetzen zu können.

Ziel der Änderung ist die Verlegung der Straße in eine Randlage. Durch die Änderung werden die zu erwerbenden Flächen zusammenhängend.

Auf Grund der Verschiebung der Straße entstehen schmale Flächen, welche zur Bebauung nicht geeignet sind. Auf diese Flächen wird ein Teil der festgesetzten Ausgleichfläche des separat befindlichen Ausgleichstreifens verlegt. Durch diese Verlegung wird im südlichen Bereich der Ausgleichfläche der Ausgleich herausgenommen und Grünfläche festgesetzt.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die festgesetzten Grundflächen betragen weniger als 20.000 m², so dass das vereinfachte Verfahren für die Änderung von Bebauungsplänen (§ 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.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzungen entsprechen dem Bebauungsplan, so dass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

4. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird eine zusammenhängende Baufläche im östlichen Bereich der Änderungsfläche geschaffen. Hierzu ist es erforderlich, dass die Verkehrsfläche in einem fahrtechnisch abgestimmten Bogen entsprechend der geltenden Regeln der Technik an die westliche Grenze der Änderungsfläche verlegt wird. Hierbei entsteht zwischen der Straßenverkehrsfläche und der westlichen Grenze der Änderungsfläche ein schmaler Streifen, welcher nicht als Bauland geeignet ist.

Auf diesen Streifen wird ein Teil der Ausgleichfläche verlegt, die in einer separaten östlichen Fläche festgesetzt ist. Durch die Teilverlegung des Ausgleiches kann im Bereich des separaten östlichen Geltungsbereiches Grünfläche festgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche entstehen weitere Grünflächen auf Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Westlich der Verkehrsfläche entsteht eine öffentliche Grünfläche zur Abgrenzung der westlichen Baufläche vom Verkehr. Die östlich der Verkehrsfläche entstehende Grünfläche vergrößert die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche im Osten bis an die Verkehrsfläche heran.

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke wird aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen. Ebenso die Abstandflächen zu Grenzen sowie Breiten von Straßenverkehrsflächen. Die Grenze des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes wird nicht verändert. Die Änderung der Planung findet innerhalb der vorhandenen Grenzen des gültigen Bebauungsplanes statt.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben ebenfalls im Wortlaut erhalten.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderungen ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden. Eine Prüfung von möglichen Eingriffen oder Auswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter wird geprüft.

Der Umfang der Änderung beschränkt sich auf die südlichste Fläche des Bebauungsplanes. Hier wird der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Straßennetz hergestellt. Durch die veränderte Lage der Straßenverkehrsfläche ergibt sich auch eine Veränderung der bebaubaren Flächen und der Grün- bzw. Ausgleichflächen.

Die überbaubare Fläche wird verringert und es entstehen Grünflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorhanden sind. Somit verändert sich die Umweltsituation gegenüber dem gültigen Bebauungsplan.

Um diese Veränderungen vergleich zu können erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächengrößen in nachfolgender Tabelle:

	Gültiger Bebauungsplan Nr. 449	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449	Veränderung in %
Bebaubare Flächen	2.697,34	2.299,19	-17,32
Straßenverkehrsflächen	186,54	139,04	-34,16
Verkehrsberuhigter Bereich	446,56	439,51	-1,60
Grünflächen	155,26	484,38	+212,00
Flächen für Ausgleich	284,94	403,53	+41,62
Gesamtfläche	3.770,65	3.770,65	0,00

Aus der Tabelle ist ersichtlich, wie sich die Flächenverhältnisse durch die Planung verändern.

Die bebaubaren Flächen verringern sich und der Anteil an Grün- und Ausgleichflächen steigt.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter entsprechend des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Folgenden aufgeführt.

Schutzgut Tiere: durch die Planänderung wird eine geringfügige Verminderung von Verkehrsaufkommen erreicht, da in dem Änderungsbereich bisher 4 Wohneinheiten geplant waren und nun lediglich eine Wohneinheit entsteht. Die Verdrängung im Bereich der Ackerflächen bleibt jedoch erhalten, da die bisherige Grenze der Planung nicht geändert wird.

Bewertung: Auf Grund der geringfügigen Änderung ist keine Auswirkung auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Mensch: Durch die Änderungen in der Planung wird das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt. Durch Anlage von Ausgleichflächen zwischen der vorhandenen Bebauung und der neu anzulegenden Straße wird ein Sicht- Staub- und Lärmpuffer geschaffen, der in der vorhandenen Planung nicht vorhanden war. Durch die Verringerung der zu errichtenden Gebäude wird auch die Belastung durch menschliche Tätigkeiten in der Änderungsfläche und den anliegenden Grundstücken verringert.

Bewertung: Durch die Änderung der Planung kommt es zu keiner Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen: die die Verringerung der bebaubaren Flächen sowie die damit einhergehende Vermehrung von Grünflächen und Ausgleichflächen ist eine Verbesserung der Bedingungen für Pflanzen zu erwarten.

Bewertung: die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Schutzgut Luft und Klima: Die Veränderung der Planung in Hinsicht auf die Schutzgüter Luft und Klima sind durch Verringerung der möglichen Bauwerke und Vermehrung der Grünflächen als positiv zu erachten.

Bewertung: Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft können nicht erkannt werden.

Schutzgut Landschaftsbild: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Änderung der Planung nicht negativ beeinflusst. Es ist weiterhin die Errichtung von Gebäuden im Änderungsbereich möglich und gewollt. Die Begrünung der Flächen zwischen vorhandener und neuer Bebauung und Straßenflächen trennt die Baugebiete voneinander, aber bildet auch gleichzeitig einen guten Übergang zwischen Altem und Neuem.

Bewertung: das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden: Durch die Flächenverschiebungen zugunsten offener Böden und unverbauter Flächen ist das Schutzgut Boden durch die Änderung nicht betroffen.

Bewertung: Durch die Änderungen treten keine negativen Veränderungen für das Schutzgut Boden auf.

Schutzgut Wasser: Durch die Verringerung der möglichen Versiegelung und die dadurch vorhandene Erhöhung des offenen Bodenanteiles wird die Versickerungsrate erhöht und die Grundwasserneubildungsrate ebenfalls.

Bewertung: die Änderung bringt für das Schutzgut Wasser positive Veränderungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Bewertung: Auf Grund des Nichtvorhandenseins von Kultur- und Sachgütern sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Es werden keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet. Durch die Änderung der Bauleitplanung ist eine Verbesserung der Zustände der Schutzgüter hinsichtlich der gültigen Planung zu erwarten.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes:

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung zu machen. Durch die Planänderung werden Verbesserungen für die Schutzgüter erreicht. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Zustand nicht verändern.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tier	Auf Grund der geringfügigen Änderung ist keine Auswirkung auf das Schutzgut zu erwarten.	-
Mensch	Durch die Änderung der Planung kommt es zu keiner Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.	-
Pflanzen	die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.	-

Luft / Klima	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft können nicht erkannt werden.	-
Landschaftsbild	das Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.	-
Boden	Durch die Änderungen treten keine negativen Veränderungen für das Schutzgut Boden auf.	-
Wasser	die Änderung bringt für das Schutzgut Wasser positive Veränderungen.	-
Kultur- und Sachgüter	Auf Grund des Nichtvorhandenseins von Kultur- und Sachgütern sind keine Auswirkungen zu erwarten	-
●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich		

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung der Planung eintreten und damit ist keine Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

6. Sonstiges

Löschwasserbedarf

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg gedeckt.

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 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.

Bad Harzburg, den 25.08.2009

Abrahms
Bürgermeister

