

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 448 „Kirchenfelde Ost“
der Stadt Bad Harzburg**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt

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

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westerode der Stadt Bad Harzburg. Es umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 448 „Kirchenfelde Ost“. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen des Bebauungsgebietes „Im Kirchenfelde“ an. Südlich grenzt Ackerfläche an das Plangebiet. Östlich begrenzt ein Feldweg die Plangebietsfläche und im Anschluss befinden sich die Flächen des Freizeitparks „Krodoland“.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 448 „Kirchenfelde Ost“ ist 2007 aufgestellt worden. Es sind Flächen für Bebauung sowie Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plan festgesetzt.

Anlass der Änderung ist die Verbesserung der Flächenausnutzung für Wohnbebauung und die Durchführung der Straßenplanung. Hier zeigte sich, dass die Erschließungsstraßen in den eckigen Flächen nicht ausreichend vorgenommen werden kann.

3. Bestehender Rechtszustand

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie Trauf- und Firsthöhe. Auch die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet ist festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Süden ist ein Streifen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken ausgewiesen. All diese Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Plangebiet wird von einer Erschließungsstraße erschlossen, welche als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ausgewiesen ist. Ein Fuß- und Radweg verbindet das Plangebiet mit dem bereits bebauten Bereich im Norden/Osten.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits im Aufstellungsverfahren einer Umweltprüfung unterzogen worden. Da sich die versiegelten Flächen im Plangebiet verringern (-145 m² Verkehrsfläche) ist davon auszugehen, dass keine weitere Verschlechterung der Umweltbedingungen als im derzeit gültigen Bebauungsplan eintritt.

Entsprechend § 13 (1) BauGB wird kein Vorhaben zugelassen, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die UVP unterliegt. Durch die Planung werden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB hervorgerufen.

Das Planvorhaben wird auf Grund der o.g. Ausgangssituation im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung hat im Verfahren der Aufstellung des Urplanes stattgefunden und die in diesem Zuge gemachten Feststellungen und Festsetzungen haben weiterhin Gültigkeit.

Im Umweltbericht des Bebauungsplanes 448 „Kirchenfelde Ost“ wird in der Zusammenfassung eine Beeinträchtigung der Schutzgüter entsprechend folgender Tabelle festgestellt und entsprechend Ausgleich festgesetzt.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Kompensation
Arten und Lebensgemeinschaften durch Beseitigung und Umbau von Vegetation	auf 0,092 ha Fläche mit Wertstufe 2	Kompensationswirksame Fläche im Plangebiet mit Wertstufe 3: 0,092 ha Kompensationswirksame Grünfläche 0,174 ha ⇒ Daraus ergibt sich ein Kompensationsüberangebot von 0,22 ha
Boden durch Versiegelung	Vollversiegelung auf 0,408 ha Teilversiegelung auf 0,006 ha	Bedarf = 0,618 ha

Wasser-Grundwasser durch Versiegelung	Beeinträchtigung der Grundwassersituation ohne Flächenausweisung	Teilkompensation durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Tabelle aus Umweltbericht des Bebauungsplanes 449 „Kirchenfelde Ost“ v. 2007

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Zuge der Eingriffsbilanzierung Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festgelegt worden. Teilweise findet die Umsetzung im Plangebiet statt, teilweise auch außerhalb des Plangebietes.

Auszug aus dem Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Eingriffsbilanz:

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können durch die Neuanlage der entsprechenden Biotoptypen in ausreichender Größenordnung räumlich funktional ausgeglichen werden. Der darüber hinaus entstehende Kompensationsüberhang ist gegenüber dem Schutzgut Boden anrechenbar.

Bezüglich des Schutzgutes Boden können die Folgen der geplanten Bodenversiegelung durch die Anlage einer wirksamen Ortsrandeingrünung sowie eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens nicht vollständig kompensiert werden. Die anzulegenden Vegetationsflächen reichen nicht aus, um in der erforderlichen Größenordnung Flächen zu sichern bzw. zu schaffen, auf denen zukünftig eine ungestörte Bodenentwicklung stattfinden kann.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann wegen der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens und der nur teilweise möglichen Regenrückhaltung des Niederschlagswassers nur unzureichend ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist neben dem wesentlich zur Kompensation beitragenden grünen Ortsrand auch die naturnahe Begrünung des RRB und die innere Gebietsdurchgrünung auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum von Bedeutung. Infolge der geplanten Maßnahmen kann die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß abgesenkt werden. Es wird in jeder Hinsicht vielfältige Begrünung entstehen, die das Siedlungsgebiet harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Auch das Schutzgut Klima-Luft wird auf Grund der Mehrfachkompensationswirkung der Ausgleichsmaßnahmen (RRB, Anpflanzungen) letztlich nur unerheblich beeinträchtigt. Die kleinklimatischen Wirkungen der anzupflanzenden Vegetationsbestände werden für einen wirksamen Ausgleich negativer Klimaeinflüsse durch Bebauung und Versiegelung sorgen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

... Zum Ausgleich des innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleibenden Kompensationsdefizits werden Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar können... durch Abbau und Beseitigung von Aufstiegshindernissen im Gewässerlauf die Lebensbedingungen von angepassten Pflanzen und Tieren unmittelbar begünstigt werden.

... In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar sind zum Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 448 „Kirchenfelde Ost“ und damit auch für die durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im finanziellen Gegenwert von 25.870,00 € zu leisten. Der Ersatz wird in räumlicher Nähe zum Eingriffsort realisiert. Die Stadt plant und führt die Maßnahmen durch. Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag wird durch die Stadt Bad Harzburg bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar gestellt.

Eine nach Abzug der tatsächlichen Kosten für die Ausführung der Maßnahmen gegebenenfalls verbleibende Teilsumme fließt anderen Maßnahmen zum Rückbau von Störbauwerken in der Radau zu.

5. Inhalt der Planung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wurden im Ursprungsplan ohne Ausrundungen in Verschwenkungsbereichen festgesetzt. Diese Festsetzung

wird durch Ausrundungen für einen besseren Verkehrsfluß und eine sinnvollere Straßenplanung überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden die Verkehrsflächen des Plangebietes verringert, indem das Plangebiet nicht mehr durch 4, in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen erschlossen wird, sondern nur noch 3 Verbindungen geschaffen werden. Von diesen zweigen Stichstraßen zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke ab.

Der Verbindungsweg der beiden Baugebiete wird weiterhin mit einem Fahrrecht für die Stadt Bad Harzburg belegt, welches noch zu sichern ist. Da an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Reitweg entlang führt, ist es erforderlich dass städtische Kleinfahrzeuge der Grünabteilung hier Zugang erhalten.

Weitere Änderungen am Plan werden nicht vorgenommen.

6. Sonstiges

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenflächen nicht 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 1 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.

Brandschutz

Die Löschwasserdeckung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegeben. Die Fläche befindet sich im Bereich von 2 offenen Löschwasserentnahmestellen, am Rand des Einzugsgebietes einer 100m³ Zisterne und eines Hydranten mit einer Leistung von 51 m³/h. Weiterhin ist im benachbarten Freizeitpark inzwischen ein Feuerlöschteich mit einem Fassungsvermögen von 100m³ entstanden, der ebenfalls im Brandfall für die Löschwasserversorgung genutzt werden kann.

Abfallwirtschaft

Wegen fehlender Wendemöglichkeiten in den geplanten Stichstraßen müssen die Nutzer der Grundstücke die Abfallbehälter nach § 17 Abs. 5 Abfallsatzung in der derzeit geltenden Fassung an der nächsten öffentlichen Straße (hier: in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen) zur Leerung bereitstellen.

Bad Harzburg, den 30.07.2014

S.



A b r a h m s
Bürgermeister