

**Landkreis Goslar**  
**Stadt Bad Harzburg**

**Begründung zur**

**3. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 252/3**

**„Radauberg-Ost“**

## **1. Allgemeine Beschreibung**

Die Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 252 in seiner derzeit gültigen Fassung beschlossen und seine Umsetzung durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

Die praktische Umsetzung bereitet dem Erschließungsträger in dem Detail der textlichen Festsetzung Nr. 13 Anlage einer Obstwiese aufgrund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten an dem festgesetzten Standort unüberwindliche Probleme.

Zur vollständigen Umsetzung des Erschließungsvertrages auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist die Änderung des Geltungsbereiches zur Festsetzung der geplanten Obstwiese auf einem anderen Grundstück erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 beschlossen.

Der Erschließungsträger regt weiterhin an, mit einer weiteren geringfügigen Änderung in diesem Verfahren auch die Regelung der Firstrichtung für den Bereich eines Grundstücks neu festzulegen.

## **2. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Verlagerung der Obstwiese**

Der gültige Bebauungsplan weist in seinem nördlichen Zipfel eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW = Obstwiese) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 13 aus.

Diese Fläche von 493 m<sup>2</sup> soll in der 3. Änderung hier abgetrennt und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Norden entlang der festgesetzten Nordgrenze der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern neu festgelegt werden.

Die so dem Bebauungsplan ausgegliederte Fläche soll auf der im Übersichtsplan mit dem Planzeichen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches neu festgesetzten Fläche von 502 m<sup>2</sup> Größe separat ausgewiesen werden.

Der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 13 bleibt für die neu und getrennt ausgewiesene Fläche voll inhaltlich bestehen.

Die Verlagerung der Fläche verändert die im Bebauungsplan in der 1. Anlage der Begründung ausgewiesene Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht negativ.

Es ist eher eine leichte Aufwertung der Ausgleichsmaßnahmen durch die geringe Flächenausweitung und eine an dem neuen Standort gegebene Biotopvernetzung festzustellen.

## 2.2 Bodenschutzrechtliche Ergänzungen

In Ergänzung der Aussagen zum Bodenschutz unter II Pkt. 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252 sind nach den vorliegenden Erkenntnissen der Verordnung des Bodenplanungsgebietes (BPG-VO) Hinweise zur Gefahrenabwehr gemäß § 15 durch Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen aufzunehmen.

„Für öffentlich zugängliche Kinderspielflächen findet § 11 Abs. 1 Anwendung. Auf den übrigen Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, muss der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden-Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen.“

Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung. Im Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann.“

Das Teilgebiet 4 der BPG-VO erfasst den vorliegenden Bebauungsplan in dem Gesamtbereich des eigentlichen Wohngebietes. Die Obstwiese liegt außerhalb des Bodenplanungsgebietes.

Die verfügbaren Daten des Bodeninformationssystems weisen jedoch für die Obstwiese ähnlich hohe Belastungen aus.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind bei einem Obstanbau zum Verzehr die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Gesundheitsamtes beim Landkreis Goslar einzuholen und zu beachten.

### 2.3 Abfallrechtliche Ergänzung

Der Boden aus Teilgebiet 4 gemäß der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ ist grundsätzlich in allen Teilgebieten außerhalb von Anlagen verwertbar. Zu beachten ist, dass der Überschussboden außerhalb von Kinderspielflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet wird.

Beim neu ausgewiesenen Bereich der Obstwiese, der nicht innerhalb des Bodenplanungsgebietes liegt, ist von Belastungen ähnlich dem Teilgebiet 4 auszugehen. Die Regelungen zum Teilgebiet 4 sind daher analog anzuwenden.

### 2.4 Änderung der Abgrenzungslinie zur Stellung baulicher Anlagen

Eine weitere geringfügige Veränderung ist für die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen am Ostrand des Plangebietes erforderlich.

Es hat sich erwiesen, dass die Verschiebung der Abgrenzungslinie um ein geplantes Baugrundstück nach Süden, also um ca. 25,0 m erforderlich ist. Damit soll für ein derzeit unbebautes Grundstück zur besseren Nutzung und damit Vermarktung die derzeit vorgeschriebene Firstrichtung freigegeben werden.

Da bereits mehrere Bebauungsversuche gescheitert sind und der Inhalt des Bebauungsplanes durch diese Maßnahme nicht wesentlich beeinflusst wird, wurde die Verschiebung der Abgrenzungslinie in die 3. Änderung eingearbeitet.

### 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit Festsetzung der Obstwiese an dem neuen Standort kann der Bebauungsplan Nr. 252 zeitnah in allen seinen Teilen umgesetzt werden.

Die Belange der gesetzlichen Vorkehrungen zum Schutz der Natur werden durch die vorgesehene Änderung nicht negativ berührt.

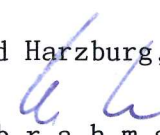
Es sind auch keine negativen Auswirkungen für die Anwohner des Bebauungsgebietes sowie betroffene Bewirtschafter der angrenzenden Ackerflächen zu erwarten.

Die vorgesehene Änderung der Firstrichtung für ein Grundstück im Osten des Plangebietes hat ebenfalls keinerlei negativen Einfluss für die Anwohner und das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Aufgestellt;  
Halberstadt. 2005-08-31

Ingenieurbüro  
Thiel und Partner GmbH

Bad Harzburg, 27.09.2005

  
A b r a h m s  
Bürgermeister

