

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Schlewecker Trift I“

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

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Bündheim, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 248/I „Schlewecker Trift I“. Der Änderungsbereich wird westlich von Ackerflächen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schießen bebaute Wohnbauflächen an die Änderungsfläche an.

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 113/13, 113/16 und 113/19.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planungen ist, die bisher nicht durchführbare Vermarktung der beiden sehr großen Grundstücke im Baugebiet „Schlewecker Trift I“.

Die Veränderung des Grundstückszuschnittes war von der Stadt Bad Harzburg im Jahr 2000 durch Ratsbeschluss noch verhindert worden. Inzwischen ist die Einsicht gewachsen, dass eine Vermarktung in dieser Form nicht möglich ist. Auch sind immer wieder Anfragen von Bauwilligen an die Stadt gerichtet worden, die sich für ein Grundstück an diesem Standort interessierte. Nachdem die Größe der Grundstücke und deren Bebaubarkeit erklärt waren, wurde von diesen Abstand genommen. Begründung war in allen Fällen die Größe des Grundstücks.

3. Bestehender Rechtszustand

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche der Änderung als Fläche für allgemeines Wohngebiet und Fläche die von Bebauung freizuhalten ist sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Im Änderungsbereich sind enge Baugrenzen festgesetzt, eine 1-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,25.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften versehen, die in die Änderung übernommen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich hier um eine Nachverdichtung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann angewandt werden, da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Auch werden durch die Nachverdichtung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet und keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesteht unterliegen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Wohnbaufläche dargestellt.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen im Änderungsbereich werden entsprechend der vorhandenen 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.

Auch entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im § 1 a Abs. 2 BauGB wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gedrungen. Diese Forderung wird durch die Nachverdichtung im Änderungsbereich voll entsprochen. Neue Baugebiete müssen hierfür nicht ausgewiesen werden.

Weitere festzusetzende Ausgleichspflanzungen sind somit nicht erforderlich, da am westlichen Plangebietsrand bereits Flächen für Bepflanzungen vorgesehen sind.

5. Inhalt der Planung

Im Zuge der Änderung werden die Baugrenzen an den Bedarf angepasst. Es wird ein Baufeld geschaffen, welche durch Veränderung der bisherigen Grundstückszuschnitte eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern zulässt. Der Anschlussbereich der Bauflächen an die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird ebenfalls mit diesen Rechten überplant, damit die neu entstehenden Grundstückszuschnitte eine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten.

Alle anderen Festsetzungen, wie Geschoßflächenzahl, Vollgeschoss oder Bauweise sowie auch die örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

6. Sonstiges

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.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Abfallwirtschaft

Die Anlieger müssen nach § 17 Abs. 5 der Abfallsatzung ihre Abfallbehälter an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitstellen.

Bad Harzburg, den 19.02.2015

A b r a h m s
Bürgermeister