

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Am Breitenberg“ im Teilbereich 3

(vereinfachtes Verfahren
gem. § 13 BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

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

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand 14.01.2024 auf Grund des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 16.04.2024

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) – vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 3340) m.W.v. 14.12.2022; Stand: 01.01.2024 auf Grund Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetzes (NAGBNatSchG) – in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2024 (BGBl. I S. 151) m.W.v. 16.05.2024;

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) – in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds.GVBl. S. 420)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG – in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr.9)

Gesetz zu Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) – in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt von Bad Harzburg. Es wird im Norden und Osten durch den Golfplatz begrenzt. Im Süden und Westen bildet die Straße „Am Breitenberg“ die Grenze des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan 238 „Am Breitenberg“ besteht aus 5 Teilbereichen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Teilbereich 3 (TB3) des Bebauungsplanes 238.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes war ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier wurde die Überschreitung der Traufhöhe für die von der Straße abgewandte Dachseite beantragt. Bei der Bearbeitung des Antrages fiel auf, dass es im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes (in allen 5 Teilgebieten) bereits einige Bauwerke oder Bauteile gibt, die nicht mehr den Vorgaben entsprechen.

Da den Grundstückseigentümer die Nutzung Ihrer Gebäude und Grundstücke erleichtert werden soll um ausreichend Wohnraum zu schaffen, wurde die Verwaltung vom Rat beauftragt, den Bebauungsplan zu überarbeiten.

3. Bestehender Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich an der Flächenausweisung nichts ändert, ist der Bebauungsplan entsprechend dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 2-geschossigen Bebauung ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,5 angegeben. Lediglich im östlichen Zipfel ist eine GFZ von 0,7 zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhäuser zu errichten. Lediglich im Süden des Plangebietes gibt es einen Bereich, in welchem eine offene Bauweise festgesetzt ist. Hier besteht eine Wohnanlage aus Einzelgebäuden, die jedoch direkt aneinander gebaut worden sind.

Bis auf den südlichen Zipfel, in dem die GFZ mit 0,7 festgesetzt ist, ist im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass nur maximal 2 Wohnungen je Gebäude zugelassen sind.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wählt die Stadt Bad Harzburg das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB, weil alle Voraussetzungen für dessen Anwendung erfüllt werden und aufgrund der einfachen Planungssituation unbedenklich angewendet werden kann. Zudem ist die Anwendung des § 13 BauGB möglich, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte sonst obligatorische Verfahrenselemente, die im „Normalverfahren“ gefordert werden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern, es werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, so dass auf die 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. Daneben wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt

wurden. Weil sich diese im Kern auf die Ergebnisse der Umweltprüfung beziehen und aufgrund der geringen erheblichen Umweltauswirkungen nicht notwendig wurde.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Goslar ist das RROP 2008 für den Zweckverband Großraum Braunschweig (jetzt Regionalverband Großraum Braunschweig) und das LROP 2017 des Landes Niedersachsen heranzuziehen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden aufgrund der Bauleitplanung nicht berührt.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund des gewählten Planverfahrens ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar wird abgesehen. Da kein Umweltbericht erstellt wird, ist auch der § 4 c BauGB in diesem Verfahren nicht anzuwenden.

6. Inhalt der Planung

Nach Prüfung der vorhandenen Bauwerke und Bauteile sollen nachvollziehbare und gut umsetzbare Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu sind die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Trauf- und Firsthöhen zu überprüfen und sinnvoll zu verändern. Auf Grund der Änderung der Baunutzungsvorordnung ist die Begrenzung der Anzahl von Wohnungen pro Gebäude nun nicht mehr möglich. Daher ist diese Festsetzung in den textlichen Festsetzungen nicht mehr enthalten.

7. Sonstiges

Bodenschutz

Die Änderungsfläche liegt im Teilgebiet 4 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Auf Grund der Festlegung des Teilgebietes 4 ist mit einer Überschreitung der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte für Wohngebiete für die Parameter Arsen (50 mg/kg), Blei (400 mg/kg) und Cadmium 2 mg/kg) zu rechnen.

Altbergbau

Unter der nördlichen Spitze des Plangebietes liegen in ca. 300m Teufe Grubenbaue der stillgelegten Eisenerzgrube Friederike. Aufgrund der großen Teufenlage und des Alters der Grubenbaue kann nach allgemeiner Erfahrung davon ausgegangen werden, dass schädliche Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf das Plangebiet nicht mehr zu erwarten sind

Baugrund

Im Untergrund des Standorts stehen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen an, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung bekannt ist. Im näheren Umfeld des Standorts sind mehrere Erdfälle bekannt. Es besteht eine Gefährdung durch neu auftretende Erdfälle. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bad Harzburg, den 18.12.2024


Abrahms
Bürgermeister

