

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 01/ 02- 3 „Am Schulgarten“, Blankenburg (Harz)- Ortsteil Heimburg

Einleitung

Der Gemeinderat Heimburg hatte in seiner Sitzung am 27.10.2003 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 01/ 02- 3 „Am Schulgarten“, Blankenburg (Harz)- Ortsteil Heimburg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Der Satzungsbeschluss ist rückwirkend zum 08.04.2004 in Kraft gesetzt worden.

Das Planverfahren diene zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnungsneubau in Heimburg.

Auf einer Fläche des ehemaligen Schulgeländes sollten nach Abriss des leerstehenden Schulgebäudes bis zu 16 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser entstehen. Die Gesamtgröße des Gebietes am südöstlichen Ortsrand von Heimburg, das sich zwischen dem Hohlweg und dem Bärenstein erstreckt, beträgt ca. 1,25 ha.

Die Erschließung und Bebauung ist in den letzten Jahren jedoch nicht erfolgt. Mit Kündigung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH am 30.04.2008 stand das Baugebiet Schulgarten zur freien Vermarktung zur Verfügung.

Auf einer geeigneten Teilfläche dieses Gebietes wird entsprechend der vorhandenen Möglichkeiten schrittweise ein Spielplatz errichtet. Das Vorhaben ist aus einer Elterninitiative heraus in Unterstützung des Ortschaftsrates entwickelt worden. Dieser Spielplatz soll langfristig als Standort erhalten bleiben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Blankenburg (Harz) ist diese betreffende Teilfläche nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist nun vorgesehen die Spielplatzfläche als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung darzustellen.

Ziel und Zweck des Verfahrens

Zur Klarstellung und Sicherung der Nutzung des Spielplatzes ist nun das Verfahren über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 01/ 02- 3 „Am Schulgarten“, Blankenburg (Harz)- Ortsteil Heimburg durchgeführt worden.

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Änderung oder Aufhebung. Es wurde daher für die o.g. Teilaufhebung ein zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Die Begründung erhält einen förmlichen Umweltbericht, wobei eingeschätzt wird, dass kaum ein Umweltbelang näher untersucht zu werden braucht.

Mit der Teilaufhebung werden die kommunalen Flurstücke 136 sowie jeweils teilweise 135, 137, 138 und 296, Flur 7, Gemarkung Heimburg mit einer Gesamtgröße von ca. 0,3 ha aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen.

Die geänderte Abgrenzung ist im Übersichtsplan (Anhang) entsprechend gekennzeichnet.

zum Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 23.06.2011 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schulgarten“, Ortsteil Heimburg gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am 25.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig ist das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (in Form einer öffentlichen Auslegung) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und Hinweise in den vorliegenden Planentwurf mit aufgenommen.

Nachdem der Planentwurf durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) in seiner Sitzung am 27.10.2011 gebilligt wurde, erfolgte eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit Abwägung und Satzungsbeschluss wird das Verfahren über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schulgarten“, Ortsteil Heimburg zum Abschluss gebracht.

Auswirkungen auf öffentliche Belange

Sämtliche Versorgungsträger hatten bereits in der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schulgarten“, Ortsteil Heimburg geäußert.

Aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht wird diese Teilaufhebung begrüßt. Lt. Stellungnahme der Raumordnung wird festgestellt, „dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schulgarten“ im Ortsteil Heimburg der Stadt Blankenburg (Harz) nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist“

Hinweis des Landkreises Harz:

Im aufzuhebenden Bereich liegt offensichtlich auch eine festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Es sollte geprüft werden, ob diese noch benötigt wird. Nach Prüfung wurde festgestellt, dass solch eine Fläche nicht mehr benötigt wird.

Umweltbericht

Gemäß § 2a Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind in dem Umweltbericht zur Begründung die nach Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1. Einleitung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schulgarten“, Ortsteil Heimbürg soll auf den perspektivisch geringeren ausweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen reagiert werden. Es wird daher u.a. eine Teilfläche des geplanten Baugebietes zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen wurden bei der Umweltprüfung zur Erstellung des Umweltberichtes o.g. Planung beachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das von der Teilaufhebung betroffene Gebiet ist zwar überplant, aber tatsächlich besteht unverändert keine bauliche Nutzung. Der geplante, teils umgesetzte Spielplatz wird als nicht erheblicher Eingriff gesehen.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen bleiben daher unberührt.

Bei Entwicklung bei Durchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand geändert (Auswirkungen auf die Schutzgüter) und geplante Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz müssten umgesetzt werden.

3. Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen vorgenommen. Dabei beziehen sich die Aussagen auf den gegenwärtigen Wissensstand und die vor Ort.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die einzelnen Belange von Natur und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im Umweltbericht zusammengefasst.

Es werden bei der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schulgarten“, Ortsteil Heimbürg keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt. Das bedeutet, dass kein Umweltbelang in nennenswerter Weise betroffen ist.

Aufgrund der resultierenden Bauflächenreduzierung stellt sich in diesem Fall sogar eine Verbesserung dar.

Blankenburg (Harz), den 14.12.2011

Übersichtsplan in Anhang