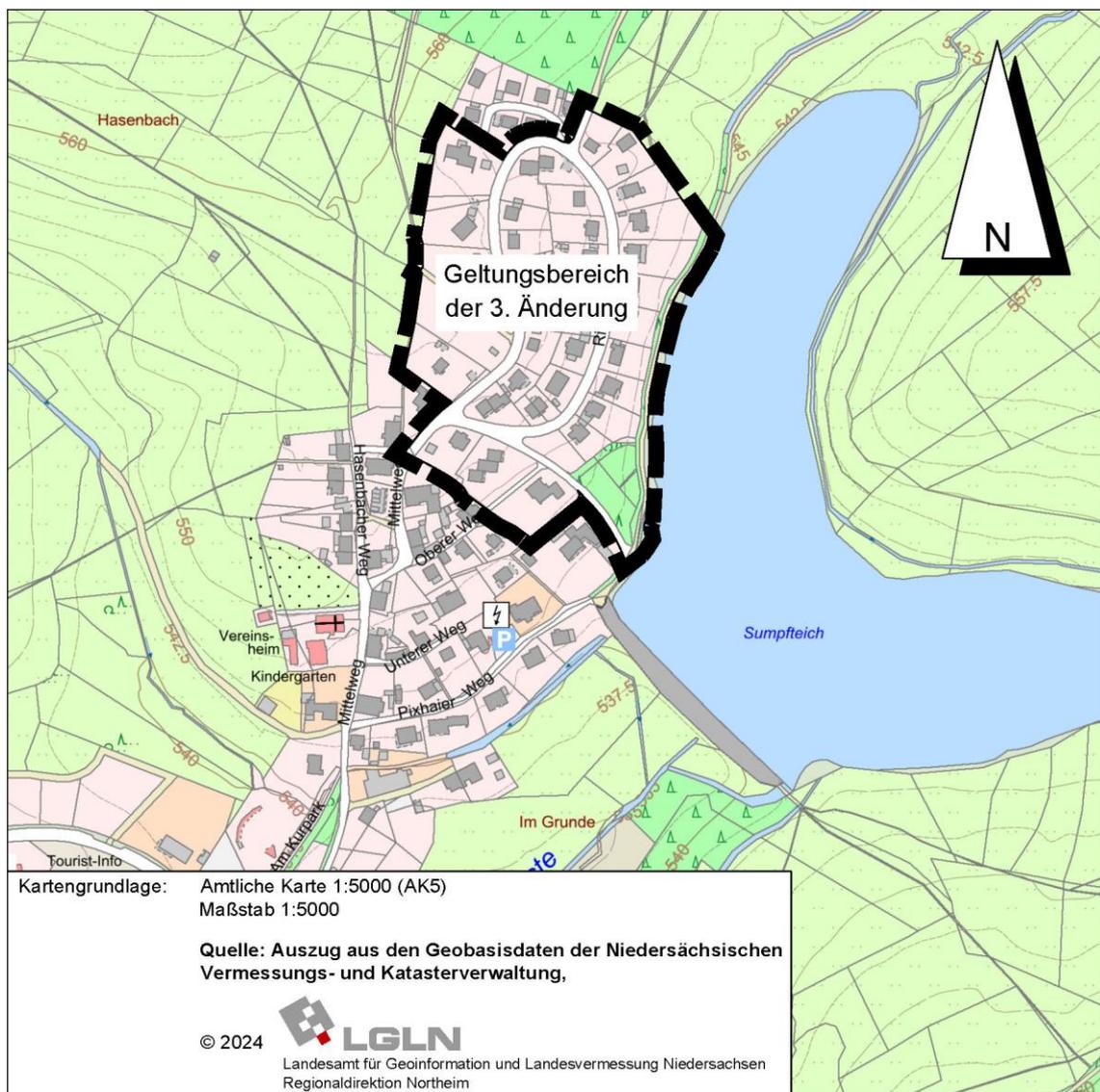


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
27.5.2024			

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL – ZELLERFELD
ORTSTEIL BUNTENBOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „AM SUMPFTTEICH“, 3. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sumpfteich“ im Ortsteil Buntenbock beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Buntenbock um die Ringstraße.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Kommunalverband Großraum Braunschweig wird der Ortsteil Buntenbock als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus bezeichnet. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird zeichnerisch nachrichtlich als „Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Er ist unmittelbar von Vorranggebieten für Natura 2000, für ruhige Erholung sowie für Natur und Landschaft umgeben. Die Vorgaben der Raumordnung bzw. der Regionalplanung werden durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

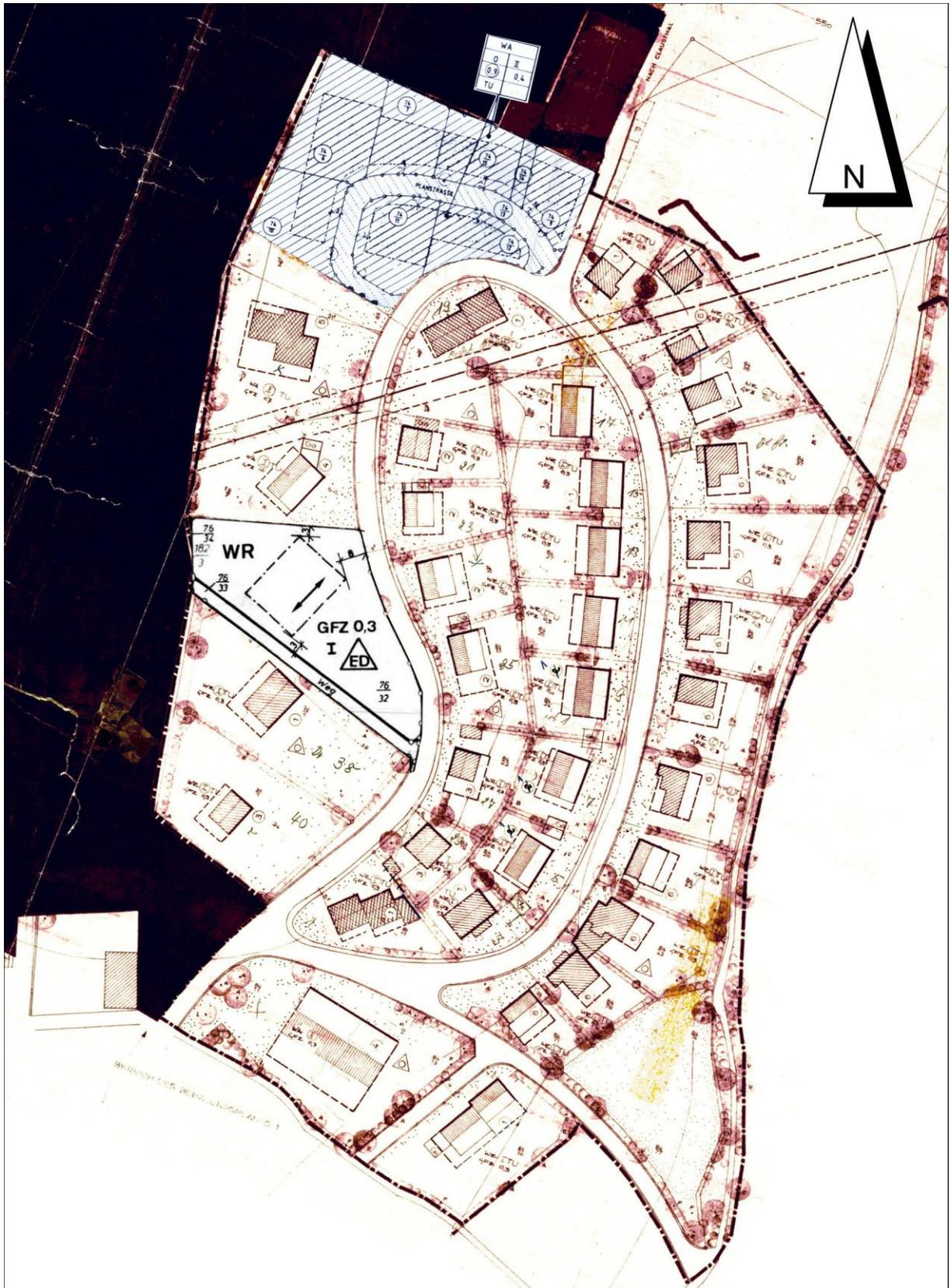
Der Flächennutzungsplan der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 bisherige Bebauungsplanung

In der bislang maßgeblichen Fassung der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan unter anderem Reines Wohngebiet fest. In der 1. Änderung wurde im westlichen Planbereich eine Fläche für Gemeinbedarf – Kirche in die Festsetzung des Reinen Wohngebiets einbezogen; in der 2. Änderung wurde im Nordwesten ein großflächigeres Reines Wohngebiet mit Stellplatzfläche durch kleinteiligeres Allgemeines Wohngebiet mit zentraler Erschließungsstraße ersetzt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeiteten Änderungen wird im Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sumpfteich“
mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000**



2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist durchgehend bebaut. Die Freibereiche sind gärtnerisch angelegt und weisen weitgehend Rasenflächen sowie einzelne, zum Teil auch dichter stehende, Gartengehölze auf.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen auf Antrag von mehreren Privatpersonen die im Plangebiet nach der 2. Änderung noch verbliebene Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeine Wohngebiet“ geändert werden.

Dadurch soll erreicht werden, dass in diesem Baugebiet Ferienwohnungen und Ferienhäuser (Zitat § 13a BauNVO: „Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“) als Ausnahme zugelassen werden können. Deren Vermieten gilt nach § 13a BauNVO in der Regel als nicht störendes Gewerbe, das im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann, nicht aber im Reinen Wohngebiet.

Aufgrund der Lage und der Funktion Buntenbocks sowie auch aufgrund der Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogramms, nach dem Buntenbock die Schwerpunktaufgaben Tourismus und Erholung zu erfüllen hat, wird es als sinnvoll und angemessen beurteilt, dass hier Ferienwohnungen und -häuser zugelassen werden können. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des Tourismus, der wiederum eine wichtige Grundlage für die örtliche Wirtschaft darstellt.

Diese Änderung hat jedoch nicht zur Folge, dass nicht störendes Gewerbe, hier insbesondere eben Ferienwohnungen und -häuser, unbeschränkt zulässig würden. In der Baunutzungsverordnung ist festgelegt, dass es sich hierbei lediglich um eine ausnahmsweise, nicht jedoch allgemein zulässige Nutzung handelt. Eine grundsätzliche Änderung des vorhandenen Gebietscharakters ist durch die vorliegende Änderung nicht möglich und wird insbesondere auch nicht angestrebt. In diesem Zusammenhang soll in dem beschriebenen beschränkten Rahmen die gebietstypische Vermietung von Ferienwohnungen und -häusern zugelassen werden können, wie sie in diesem Fremdenverkehrsgebiet Oberharz Bestandteil des täglichen Lebens ist.

Da in einem großen Teil des Bebauungsplangebiets bereits die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gilt, werden durch die entsprechende Anpassung auch für den restlichen Geltungsbereich die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortsteil Buntenbock

„Am Sumpfteich“

vom bis einschließlich

gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld beschlossen.

Clausthal-Zellerfeld, den

Siegel

Bürgermeisterin