

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlenthal Nordost – östlich der Blankenburger Straße“



a) Veranlassung

Im Änderungsbereich ist das Grundstück Flur-Nr. 479/11 Gemarkung Kühlenthal bisher als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Da aufgrund der Altersstruktur der im Umfeld lebenden Bevölkerung der Spielplatz an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird, beabsichtigt die Gemeinde die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen. In Kühlenthal besteht weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken.

Das Grundstück Flur-Nr. 479/11 Gemarkung Kühlenthal weist eine Fläche von 487 m², auf. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB, da eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² im Änderungsbereich nicht überschritten wird.

Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

b) Erschließung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Am Bach“. Die Entwässerung ist über die Schmutzwasser- und die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Bach“ gesichert. Dort verläuft auch die Wasserversorgungsleitung.

c) Hochwasser

Das Grundstück Flur-Nr. 479/11 Gemarkung Kühlenthal liegt zum größten Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Schmutter innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (siehe Anlage I zur Begründung). Im Bebauungsplan wurde daher eine Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt, so dass diese ausreichend über dem Wasserspiegel liegen, der bei einem Hochwasser HQ100 zu erwarten ist. Ferner wurde die Bauweise von Kellergeschossen, die auch bei Hochwasser wasserdicht und auftriebssicher ist, festgesetzt.

Der Verlust an verloren gehenden Rückhalteraum ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Dazu ist das verloren gehende Retentionsvolumen anhand der bebauten Flächen bzw. der Geländeänderungen und dem Wasserstand bei HQ 100 zu ermitteln. Der Ausgleich erfolgt in der Regel durch eine flächige Abgrabung an einer aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeigneten Stelle.

Aufgestellt am 21.12.2023