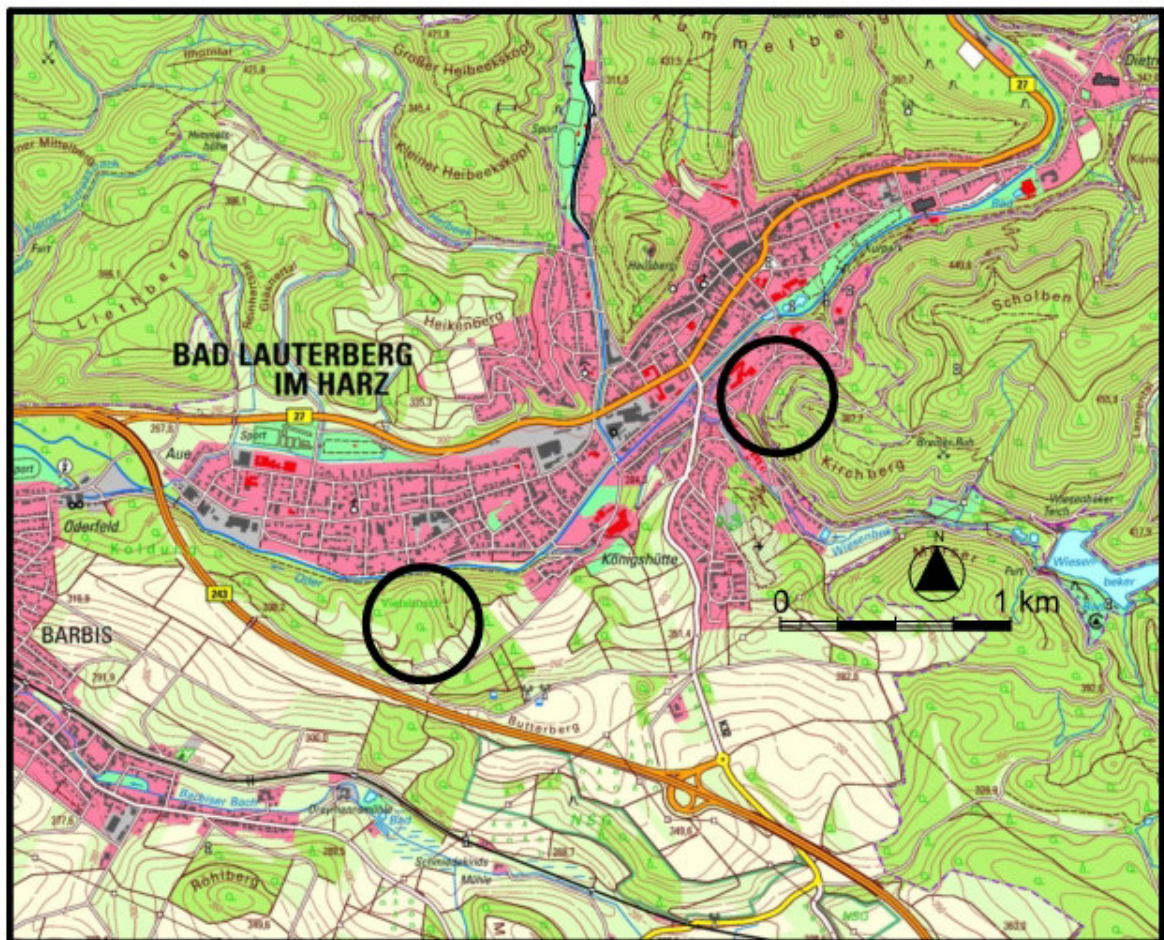


Stadt Bad Lauterberg im Harz Bebauungsplan Nr. 26 "Kirchberg" 8. Änderung

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2023 

Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf -

25. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

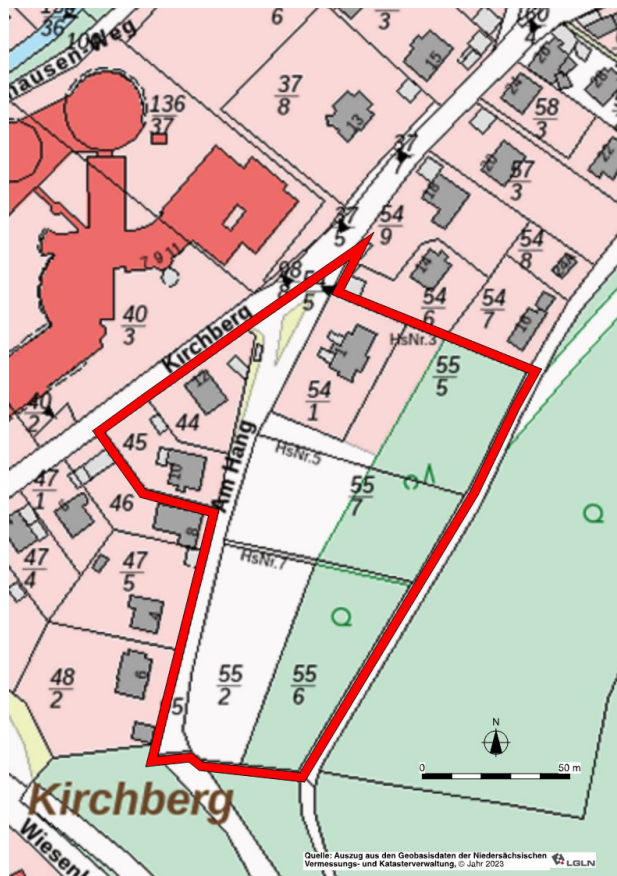
I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 8. Änderung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch Berichtigung	6
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung	9
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	9
II. Rahmenbedingungen für die 8. Änderung	10
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
2. Vermerk, Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsbeschränkung, Altlasten	15
III. Begründung der Festsetzungen	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung	24
3. Örtliche Bauvorschrift (Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 NBauO)	25
4. Verkehrsflächen	27
5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen	28
6. Städtebauliche Werte	29
IV. Durchführung des Bebauungsplans	29
1. Bodenordnende Maßnahmen	29
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	29
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	30
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
2. Oberflächenentwässerung	31
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	31
4. Belange der Wirtschaft	32
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	32
VI. Abwägung: Umweltbelange	32
1. Belange des Waldes	32
2. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	36
3. Weitere Umweltbelange	37
VII. Abwägung: private Belange	38
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	38
Verfahrensvermerke	40

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ besteht aus zwei Teiländerungen – **TÄ1 (8. Änderung)** und **TÄ2 (Ausgleichsfläche)**.

TÄ1 befindet sich im südöstlichen Teil der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz. Er liegt östlich der Kirchbergklinik (Kurklinik) an der Straße Am Hang.



TÄ1 8. Änderung

Die Erreichbarkeit der TÄ1 ist über die Scharzfelder Straße sowie Bahnhofstraße (B27) über den Einmündungsbereich Butterbergstraße (K 432)/Schanzenstraße mit Abzweig der Straße Wiesenbek und der anschließenden Straße Kirchberg gewährleistet.

Die **TÄ2** liegt im Westen des Stadtgebietes südlich des Stadtteils „Aue“ und der Oder in der Gemarkung Barbis Flur 9 auf dem Flurstück 17/1 mit der Bezeichnung „Am Philosophenweg“. Sie ist über einen Wirtschaftsweg von der Königshütte kommend, hier den parallel auf der Nordseite der B27 verlaufenden Wirtschaftsweg folgend, um dann von dort über einen weiteren land-wirtschaftlichen Weg mit der Bezeichnung „Lungenloch“ die TÄ2 zu erreichen.

Hier besteht eine Unterführung eines Wirtschaftsweges unter die B27, um von hier auf kurzem Weg Dreymanns-Mühle zu erreichen.

2. Anlass der Planung

Anlass der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ ist an der Straße Am Hang Haus-Nr. 3 u. 5 auf den Flurstücken 55/2, 55/6, 55/7 und südliche Teile des 55/7, Flur 17 ein Parkhaus zu errichten.

Das bestehende Parkdeck neben der Kirchberg-Therme auf dem Flurstück 42/1, Flur 17 steht den Patienten der Kirchberg-Klinik und dem medizinischem Versorgungszentrum sowie den Besuchern der Kirchberg-Therme zur Verfügung. Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze reicht nicht aus, um den täglichen Bedarf zu decken. Die Folgen sind erheblicher Suchverkehr und Belegung öffentlicher Parkflächen, die am Kirchberg die Parksituation der Anwohner negativ beeinflussen.

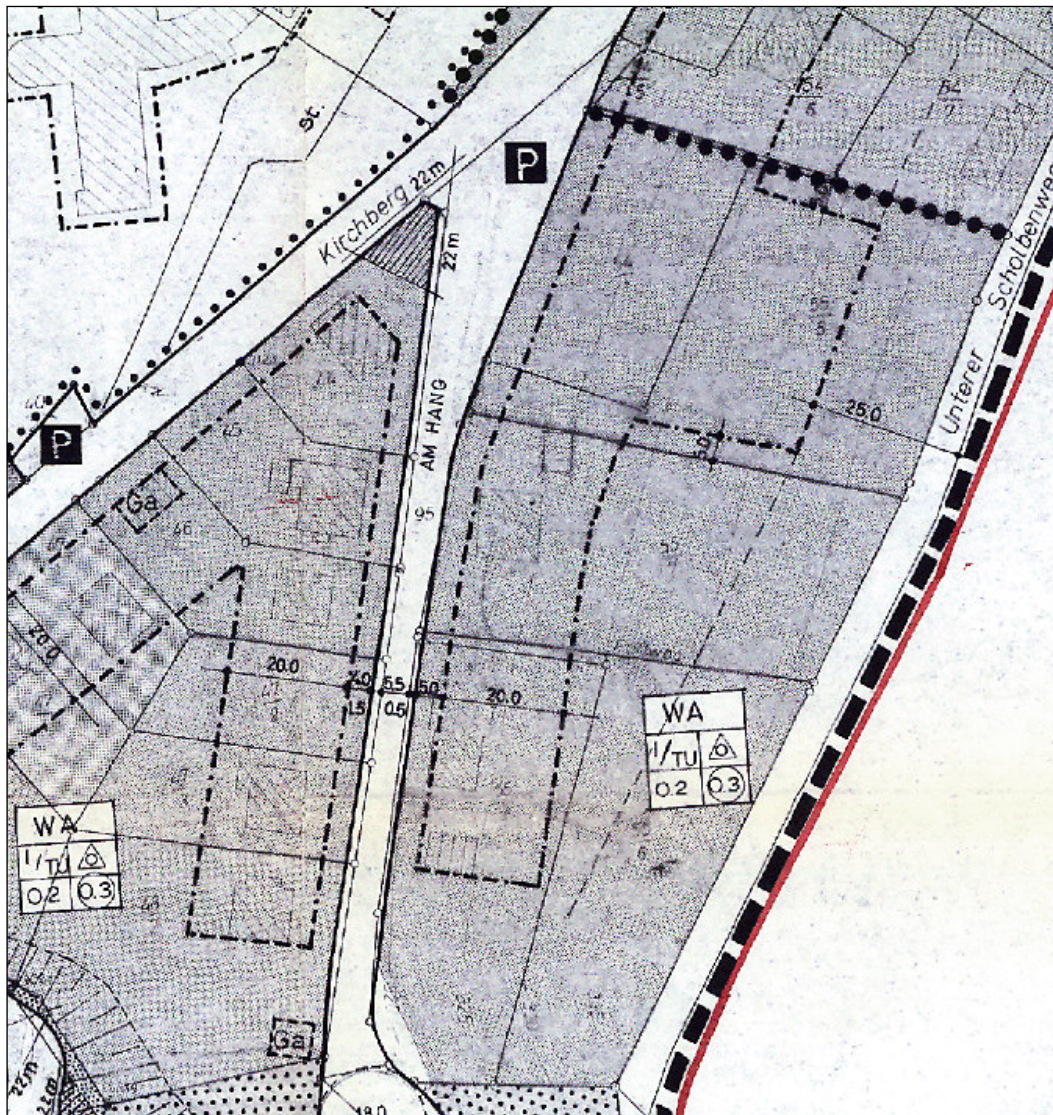
Das geplante Parkhaus Am Hang soll den stationär aufgenommenen Patienten und den Mitarbeitern zur Verfügung stehen. Dadurch werden die Verkehrsbewegungen stark reduziert. Der Tagesverkehr der Besucher der Therapie und des medizinischem Versorgungszentrum soll weiterhin über das Parkdeck an der Kirchberg-Therme abgewickelt werden.

Von den Festsetzungen einer Tiefgarage - wie in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 berücksichtigt - muss abgewichen werden, da sich im Zuge der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen der vorgesehenen Tiefgarage herausgestellt hat, dass eine Umsetzung technisch äußerst schwierig ist und in einem nicht zu vertretenden Verhältnis steht. Die geologischen Verhältnisse zeichnen sich durch plattengelagerten schieferähnlichen Felsen aus. Die Abfangkonstruktion des Hanges hätte einen massiven Eingriff in die Bodenschichten bedeutet, dass in einem nicht zu vertretenden Verhältnis zum Ergebnis bestanden hätte.

Die Kurklinik ist eine Privatklinik in der reizvollen Umgebung des Südharz. In ihrem modernen Gebäudekomplex befindet sich ein leistungsfähiges Behandlungszentrum für Innere Medizin (Schwerpunkte Herz-Kreislauf-, Lungen- und Stoffwechselerkrankungen), Sportmedizin, Physikalische Therapie, Prävention und Rehabilitation.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“. Er ist seit dem 21.10.1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan deckt einen Großteil der Bebauung am Kirchberg ab. Die bisherigen Änderungen 1. bis 5. und 7. sind von dieser Planung nicht betroffen. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist am 26.04.2018 in Kraft getreten. Mit der 8. Änderung wird die 6. Änderung vollständig überplant. Beidseitig der Straße Am Hang sind allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO fest-gesetzt. Von der östlichen Grenze des Unteren Scholbenweges ist eine Abstandsfläche zum Wald von 25 m vermerkt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 8. Änderung

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Stell- und Parkplatzsituation in den Wohnstraßen im Bereich der Kurklinik zu entschärfen. Dies soll durch ein in den Hangbereich eingeschobenes zweigeschossiges Parkhaus mit 152 Plätzen erreicht werden. Die Entwurfsplanung des Parkhauses hat das Büro *rn architekten, Reinhard Nabers, Bad Lauterberg im Harz* (Entwurfsplanung 2019-09-EP-02, Stand: 23.10.2024) in Auftrag. Diese Planung zeigt einen Lösungsvorschlag zur Ausweitung des Stellplatzangebotes auf, verdeutlicht aber, dass es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt.

Zweck der Planung ist den Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen für die Kurklinik zu decken. Der Verkehr der Parkplatzsuchenden des Klinikverkehrs (Besucher, Bedienstete) soll damit deutlich eingeschränkt und die damit verbundenen Lärmbelastungen minimiert werden. Durch gezielte Gestaltungselemente und hinreichende Begrünungsmaßnahmen von Fassade und

Dach soll das Parkhaus in die Hangsituation eingepasst werden. Deshalb erfolgt die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).

Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Funktionalität - wozu auch ein ausreichendes Stellplatzangebot gehört - der bestehenden Kurklinik zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch Berichtigung

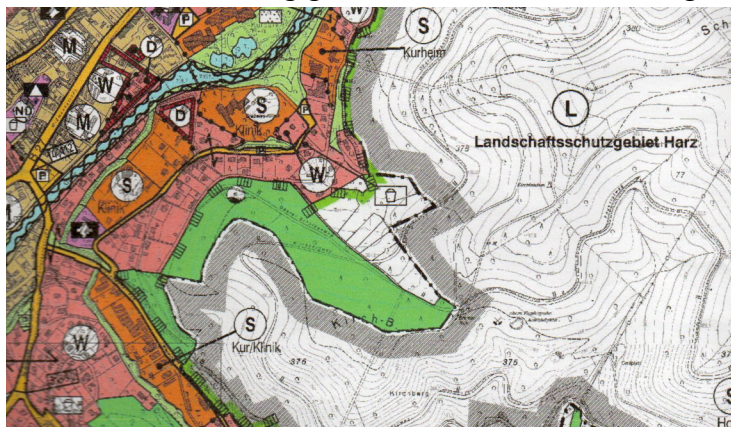
In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ – TÄ1 - als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die TÄ2 beinhaltet eine Darstellung als Flächen für Wald. Die Neubekanntmachung ist seit dem 12.10.2011 wirksam.

Im Verlauf beidseitig der Straße Am Hang sind für die TÄ1 Wohnbauflächen (W) dargestellt. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 sind diese Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Mit der 8. Änderung werden ebenfalls WA-Gebiete festgesetzt.

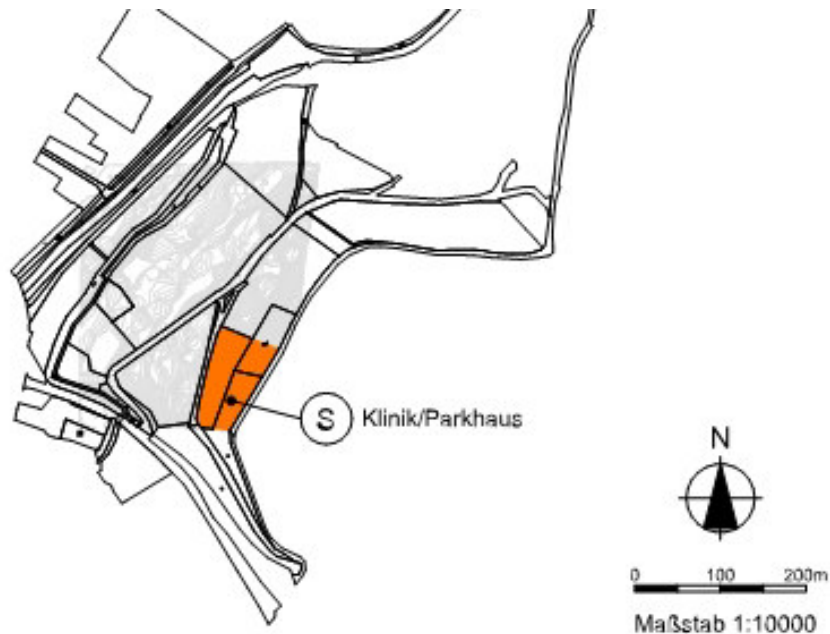
Die Flurstücke 55/2, tw. 55/6, tw. 55/7 und ein kleiner Teil des Flurstück 55/5 werden als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 6.766 m².

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Festsetzungen der 8. Änderung von den räumlichen und inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Aber Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können – wie in diesem Fall – von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Regelung wird angewandt. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Das ist offensichtlich nicht der Fall.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen (W) von der Straße Kirchberg bis Unteren Scholbenweg dar. Östlich des Unteren Scholbenwegs grenzen Flächen für Wald an. An dem Weg grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG OHA 10 „Harz“ an.



Ausschnitte aus dem
wirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2023 

Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zur **TÄ1** werden berichtigt. Die bisherigen Wohnbauflächen (W), die mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 als sonstiges Sonderbaugebiet SO mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ festgesetzt werden, sind als Sonderbaufläche mit gleicher Zweckbestimmung dargestellt. Die Darstellung greift damit die Bodennutzung dieser Flächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zielsetzend auf und zeigt den zusätzlichen ruhenden Verkehr der Kirchbergklinik einen Standort auf. Die Abweichungen zur Ebene des Bebauungsplans sind insofern gerechtfertigt, soweit sich daraus ein Übergang in eine konkrete Planungsstufe ergibt und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt bleibt. Das Entwicklungsgebot fordert keine starre Bindung an das grobmaschige Netz des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Übergang in die konkrete Planungsstufe und damit ist das „Entwickeln“ ausreichend gegeben.

Für die **TÄ2** ist aufgrund der Darstellung Flächen für Wald weder eine Berichtigung noch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das „Entwickeln“ ist vollends gegeben.

Die Standortfindung von Flächen des ruhenden Verkehrs in unmittelbarer Nähe zur Kirchbergklinik ist bedingt durch die bewegte Topografie und der hier bebauten Grundstücke von hoher Wichtigkeit. Die Stellplätze müssen in fußläufiger Entfernung liegen und dem Bedarf

gerecht werden, damit das kleingliedrige öffentliche Straßennetz nicht durch das Abstellen von Fahrzeugen zusätzlich beeinträchtigt wird. Die angrenzenden Straßen Kirchberg und Am Hang weisen Querschnitte auf, die keinen ruhenden Verkehr zulassen. Deshalb besteht hier die einmalige Chance der Kirchbergklinik diese erworbenen Flächen zielsetzend für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich aufzubereiten.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ sollen ehemals baulich genutzte Flächen neu geordnet werden. Eine Bebauung dieser Flächen fördert die Nachverdichtung dieser Siedlungsflächen. Daher handelt es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird nicht überschritten (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die Größe der festgesetzten Grundfläche der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ (TÄ1) beträgt rd. 3.700 m². Damit beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt weniger als die vorgegebenen 20.000 m².

Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Ausgleich des Waldes bleibt damit aber bestehen!

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“



II. Rahmenbedingungen für die 8. Änderung

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Größe und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 hat eine **Größe von ca. 1,77 ha**.

Ein Teil des Änderungsbereiches der **TÄ1** gehört zum Eigentum der Kurklinik. Die Straße Am Hang ist im Eigentum der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Die übrigen Flächen sind ebenfalls im Privateigentum.

Die Kompensationsfläche (**TÄ2**) hat eine Größe von 10.128 m² gehört der Stadt Bad Lauterberg im Harz und wird vom Vorhabenträger erworben. Es handelt sich um das Grundstück (Gemarkung Barbis, Flur 9 Flurstück 17/1). Die Fläche liegt im Westen des Stadtgebietes südlich der Oder innerhalb der Flurbezeichnung „Am Philosophenweg“. Ein Teil – **TÄ2** - ist Ausgleichsfläche für den Wald der 8. Änderung, für die ca. 4.700 m² benötigt werden. **Die verbleibende Fläche von 5.428 m² steht** späteren baulichen Maßnahmen als Kompensationsfläche – **als sogenanntes Ökokonto - zur Verfügung**.

Nutzungen im Änderungsbereich

Beiderseits der Straße Am Hang – **TÄ1** - stehen ausschließlich Wohngebäude. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude, wobei teilweise die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Alle Gebäude mit Ausnahme des Wohnhauses an der Straße Kirchberg Haus-Nr. 12 haben aufgrund der starken Hanglage ein talseitiges Untergeschoss. Diese dienen ebenfalls dem Wohnen mit einem herrlichen Blick auf die Stadtlandschaft mit den umliegenden Bergen des Südharzes.

Das Flurstück 55/7, Flur 17 ist nicht mehr bebaut und dient als Behelfsparkplatz für die Kurklinik. Das Gelände ist mit Schotter befestigt. Die Gebäude auf dem Flurstück 55/2, Flur 17 sind ebenfalls abgebrochen.

Bei der **TÄ2** handelt es sich um eine Wiesenfläche inmitten ausgedehnten Waldgebietes.

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Die Wohngrundstücke im **TÄ1** weisen überwiegend Scherrasenflächen mit Bäumen und Sträuchern aus. Neben Laubbäumen gibt es auch Fichtenbestände.

Der Untere Scholbenweg stellt die östliche Grenze des Änderungsbereiches dar. Oberhalb dieses Weges ist ein Buchen-Eichen-Wald, wobei die Buchen überwiegen. Es handelt sich um einen Altersklassenwald von ca. 80-100 Jahre.

Westlich des Unteren Scholbenweges befindet sich der Waldrand. Er liegt teilweise innerhalb des Änderungsbereiches. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (von Wilhelm Breuer, Hannover 2006) ist dieser Bereich als „Waldrand mittlerer Standorte“ (WRM) einzustufen. Im südlichen Abschnitt, östlicher Teil des Flurstücks 55/2 und 55/6, Flur 17, ist der Waldrand östlich des ehemaligen Wohngebäudes Am Hang Haus-Nr. 7 (Gebäude bereits abgebrochen) stark ausgeprägt. Östlich der Stützmauer des Behelfsparkplatzes ist eine ca. 10 m breite Gehölzkulisse mit Junggehölzen unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Nachfolgend befindet sich eine Wiesenfläche, die fast bis zum Unteren Scholbenweg reicht. Am Rand des Unteren Scholbenweges sind wegbegleitend noch einige große Laubbäume mit Unterholz.

Der Hangbereich des Behelfsparkplatzes ist im Osten durch eine ca. 1,50 m hohe Stützmauer begrenzt. Sie dient dazu ein recht ebenes Gelände zu schaffen.

Im nördlichen Änderungsbereich der TÄ1 endet der Waldrand durch eine eingeschossige Bebauung mit talseitigem Untergeschoss (Kirchberg Haus-Nr. 16). Südlich des Gebäudes befinden sich Wiesenflächen mit gartenähnlicher Gestaltung.

Geländehöhen und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Änderungsbereich der TÄ1 ist insgesamt sehr hängig, wobei im Rahmen der Vorbereitung als Wohngrundstücke bereits erhebliche Modellierungen vorgenommen worden sind. So auch bei dem ehemaligen Wohngrundstück Am Hang Haus-Nr. 5, das jetzt als Behelfsparkplatz dient.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen stark ab. Am Unteren Scholbenweg beträgt die Höhe 345 m üNN. Die Höhe im Verlauf der Straße Am Hang beträgt 317,50 m üNN und fällt bis zum Kirchgrundstück St. Benno auf 302,50 m üNN ab. Die Brücke der Butterbergstraße (K 32) über die Oder weist eine Höhe von 290 m üNN aus.

Zur Klarheit der Topografie sind im Verlauf der Straße Am Hang die tatsächlichen Höhen über NN ermittelt worden. Die Bestimmungen der Höhen üNN dienen als Grundlage für die schalltechnische Berechnung, für die textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV). Das Höhenaufmaß erfolgte durch das Vermessungsbüro Reinecke & Gevies, Seesen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der N und Katasterverwaltung, © Jahr 2023



A horizontal scale bar with a black and white alternating pattern. It is labeled '0' at the left end and '50 m' at the right end.

Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2023





Nach dem Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz handelt es sich im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung der Oder um Aue Böden: In tieferen Lagen um Gleye und in höheren Lagen um Parabraunerden (Quelle: Karte 7 „Böden“). In dem letzten Jahrhundert haben sich bei der Besiedlung des Bereichs „Kirchberg“, zu dem der Änderungsbereich (TÄ1) gehört, aufgrund der Topografie weitläufige Geländeänderungen gegeben. Damit haben sich auch die oberflächennahen Bodenstrukturen geändert.

Bei der TÄ2 handelt es sich um ein von Nord nach Süden zur Oder hinabfallendes Gelände. Im Süden des Flurstücks 17/1 beträgt die Höhe 340 m üNN und an der südlichen Grenze 315 m üNN.

Luft/Klima

Aufgrund der sich darstellenden Umgebung kann das Klima im Änderungsbereich als weitgehend ausgeglichen sowie gemäßigt feucht bezeichnet werden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im langjährig gemessenen Mittel bei 7,5° bis 8,5° Celsius. Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei 650 mm bis 850 mm mit Defizit im Juli. Die Temperaturen im Juli betragen in der Oder-Aue 17-18°.

In Oder-Nähe kommt es häufig zu einer deutlich erhöhten Nebelbildung. Die Hauptwindrichtung ist Westen, wobei südwestliche Strömungen im Jahresdurchschnitt überwiegen.

Die naturräumlich bedingte Topografie des Talraumes verursacht eine bioklimatische Belastungssituation. Es besteht eine erhöhte Schwülgefahr mit gesteigerter Inversionsneigung, vor allem in den bebauten und versiegelten Bereichen.

Grundsätzlich übernehmen nicht versiegelte vegetationsbedeckte Flächen am Siedlungsrand, wie die Waldflächen im Osten, aus kleinklimatischer Sicht wichtige Ausgleichsfunktionen (Temperatur, Luftfeuchte, Frischluftzufuhr). Bei der geplanten Bebauung sind keine Veränderungen der bestehenden Klimasituation zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterode am Harz gibt für den Bereich ein sogenanntes Regionalklima an, dass sich durch hohe Schwüle, hohe Sommertemperaturen, häufige Nebelbildung, aber auch hohen Luftaustausch auszeichnet.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung gibt es keine grundsätzlichen Veränderungen der bestehenden Klimasituation.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die befestigten Straßenflächen Am Hang und der Behelfsparkplatz haben für die Arten und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld der Wohnhäuser, mit den Scherrasenflächen, den Einzelbäumen stellen Biotoptypen dar, die eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Der im Osten und Süden an den Änderungsbereich angrenzende großflächige Laub/Misch-Wald ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG OHA 10 „Harz“) verordnet. Insbesondere die Waldränder stellen Biotoptypen mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild bei der **TÄ1** bereits beeinträchtigt. Festzustellen ist, dass die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude das Ortsbild in dem Hangbereich bestimmen.

Aufgrund der talseitigen Untergeschosse wirken die Wohngebäude vom Westen kommend besonders überhöht.

Aufgrund des Standortes des zukünftigen Gebäudekomplexes am Hang des Höhenzuges Kirchberg wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Parkhaus fügt sich aufgrund der zu treffenden Maßnahmen (Gestaltung, Begrünung) in die umgebende Bebauung ein.

Da die **TÄ2** innerhalb von ausgedehnten Waldflächen liegt, ist sie als Wiese wegen fehlender Sichtbeziehungen kaum wahrnehmbar.

2. Vermerk, Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsbeschränkung, Altlasten

Zur Vervollständigung der Planung werden der nachfolgende Vermerk, die nachrichtliche Übernahme, die Nutzungsbeschränkung und die Altlasten aufgenommen.

a) Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Mit dem Entwurf RROP 2020 des Landkreises Göttingen liegen neue, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die gemäß § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen sind.

Der Änderungsbereich (**TÄ1** und **TÄ2**) befindet sich nach dem Entwurf des Regionale Raumordnungs-programm des Landkreises Göttingen (RROP 2020) im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung „Pöhlder Becken“.

b) Naturpark Harz

Seit 2011 liegen Teile des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz und somit **TÄ1** und **TÄ2** im Naturpark „Harz“ (Bek. D. MU vom 11.10.2011, Nds. MBI v. Nr. 37, S. 710). Auch

der Teil des Stadtgebietes mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kirchberg“ ist Bestandteil des Naturparks.

c) Landschaftsschutzgebiet

Die Änderungsbereiche von TÄ1 und TÄ2 grenzen im Osten und Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ (LSG OHA 10). Die Abgrenzung des LSG ist nachrichtlich übernommen worden. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

3. Altlastensituation, Bodenschutz, Abfallrechtliche Belange

a) Altlastensituation

Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat. Diese besitzen oft hohe Metallgehalte: Neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff „Schwermetalle“ zusammengefasst.

Deshalb sind Einschränkungen bei der Verwendung von angefallenem Bodenmaterial, bei der Nutzung von Fremdboden und bei der Nutzung der Grundstücke nicht auszuschließen. Generell dürfen Böden von Grundstücken mit höheren Schwermetallgehalten nur unter bestimmten Bedingungen verwertet werden. Insbesondere dürfen sie nicht auf Grundstücken verbracht werden, deren Schwermetallgehalte im Boden geringer sind, als die am Entstehungsort (Verschlechterungsverbot). Das bedeutet insbesondere auch, dass möglicherweise benötigter Fremdboden hinsichtlich seiner Schwermetallbelastung nicht zur Verschlechterung der Bodensituation am Ort eines Bauvorhabens führen darf. Durch die Einhaltung des Verschlechterungsverbotes wird zugleich ein Beitrag zur bodenschutzrechtlich notwendigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen geleistet (§ 7 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Vor dem Hintergrund des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ist angesichts dieser Situation folgendes zu beachten:

Das KrWG stärkt die Eigenverantwortlichkeit des Abfallerzeugers bzw. Abfallbesitzers. Demnach sind unvermeidlich anfallende Abfälle vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dieses technisch möglich sowie wirtschaftlich zumutbar ist und eine Beseitigung des Bodens den Schutz von Menschen und Umwelt nicht am besten gewährleistet (§ 7 KrWG).

Ordnungsgemäß ist eine Verwertung, wenn sie im Einklang mit den Bestimmungen des KrWG und allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.

Schadlos erfolgt eine Verwertung, wenn Abfall (z. B. Bodenaushub) nach seiner Beschaffenheit, dem Ausmaß der Verunreinigungen (z. B. Schadstoffgehalte) und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht erwarten lässt, insbesondere wenn es nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommt.

Jeder Bauwillige ist als künftiger Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer selbst vermeidungs-, verwertungs- bzw. beseitigungspflichtig (§§ 7 und 15 KrWG).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat jüngster Zeit zu einigen Bebauungsplänen in Nähe dieses Änderungsbereichs im Rahmen von Beteiligungsverfahren Stellungnahmen mit folgenden Hinweisen abgegeben, die auch hier zu beachten sind:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir zudem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wasserstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Mischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

b) Bodenschutz

Ein zentraler bodenschutz- und abfallrechtlicher Belang ist der Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen. Altlastenverdächtige Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen; hierzu zählen Altablagerungen (Müllkippen) und Altstandorte (Betriebsflächen wie z. B. Tankstellen, Werkstätten, Gärtnereien, Bauunternehmungen, Textilreinigungen usw.).

Altablagerungen und Altstandorte werden solange als altlastenverdächtige Flächen eingestuft, bis zur Untersuchung und Bewertung ein Nachweis, dass keine Gefahr von der Fläche ausgeht, erbracht bzw. der Verdacht bestätigt ist. Erst wenn sich der Verdacht bestätigt hat, wird aus der Altablagerung oder dem Altstandort eine Altlast.

Altablagerungen sind dem Landkreis Göttingen im Änderungsbereich aktuell nicht bekannt. Im Rahmen des Altlastenprogramms Niedersachsen wurden dem Landkreis Göttingen im Bebauungsgebiet keine Altablagerungen gemeldet. Inwieweit darüber hinaus altlastenverdächtige Flächen – insbesondere Altstandorte – im Änderungsbereich vorliegen, ist nicht bekannt.

Nach den Informationen der Stadt Bad Lauterberg im Harz sind Altlasten in dem Gebiet oder in dem Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten

Erd- und Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Göttingen als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

c) Abfallrechtliche Belange

Aufgrund der geänderten Rechtslage des Abfallrechts, die seit dem 01.08.2023 gilt, ist folgendes zu beachten:

- Die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Abfallmengen (Bodenaushub, Baustellenabfall, Bohrrückstände usw.) hängt von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit ab. Zur Festlegung des Entsorgungsweges sind analytische Untersuchungen an abfallcharakterisierender und fachlich korrekter entnommenen Abfallproben erforderlich. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, der Bundes-Bodenschutzverordnung sowie der LAGA PN98 sind zu beachten.
- Sofern mineralische Abfälle (z. B. Recyclingschotter und Bodenmaterial) in technischen Bauwerken (z. B. Wegebau, Unterbau, Aufschüttungen von Lärmschutzwällen oder Böschungen oder sonstiger Zwecken) zum Einsatz kommen, sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ggf. i. Verb. mit der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV).
- Das Ein- und Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung oder zum Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Verwendung im Gartenbau, Herstellung der obersten durchwurzelbaren Schicht eines technischen Bauwerkes) unterliegt den Anforderungen der BBodSchV.

Die Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Göttingen in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zu zuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen u. ä. bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

III. Begründung der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ übernommen wurden, gilt für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 die – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO 2024, Rechtsstand: Januar 2024. Letzte Änderung: 07.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Allgemeine Wohngebiete

Im Änderungsbereich (TÄ1) soll die bestehende Wohnnutzung an der Straße Am Hang und Kirchberg erhalten bleiben. Deshalb wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ übernommen. Eine Gliederung des WA-Gebietes, wie es nach § 1 BauNVO 1968 schon zulässig war, wurde in der rechtsverbindlichen Fassung nicht vorgenommen. Damit sind alle allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO auch Inhalt der Festsetzungen der 8. Änderung.

Aufgrund der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), wobei die in der BauNVO 1990 hinzugekommenen „sportliche Zwecke“ jetzt auch allgemein zulässig sein sollen.

Bei den ausnahmsweisen Zulässigkeiten des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen die im Gebiet vorhandenen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ weiterhin erlaubt sein.

Darüber hinaus bestehen für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

keine Berechtigung der Festsetzung. Sie sind flächenintensiv und in dieser ruhigen Siedlungsrandlage städtebaulich nicht erwünscht.

Diese Anlagen und Einrichtungen sind in diesem dem Wohnen dienenden Baugebiet nicht vorhanden. Außerdem sind sie mit der bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzung und der Nähe der Kurklinik nicht vereinbar und teilweise aufgrund der Topografie auch nicht realisierbar.

Aufgrund der starken Hanglage in westlicher Richtung mit Blick auf die Altstadt sollen die talseitigen Untergeschosse dem Wohnen weiterhin zugänglich sein. Diese Nutzung beiderseits der Straße Am Hang ist seiner Zeit bereits realisiert worden. Diese Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ wird nicht übernommen, da diese Regelung im Einzelfall nach der NBauO bestimmt werden muss.

Zum Erhalt des Siedlungsrandbereiches sind Nebenanlagen im gesamten Änderungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auch sollen außerhalb der

überbaubaren Flächen und der Flächen des Parkhauses, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sein. Dies ist notwendig, um das städtebauliche Ziel, dass den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 bereits zugrunde lag, die Bebauung aller baulichen Anlagen auf die dafür vorgesehenen Flächen zu konzentrieren.

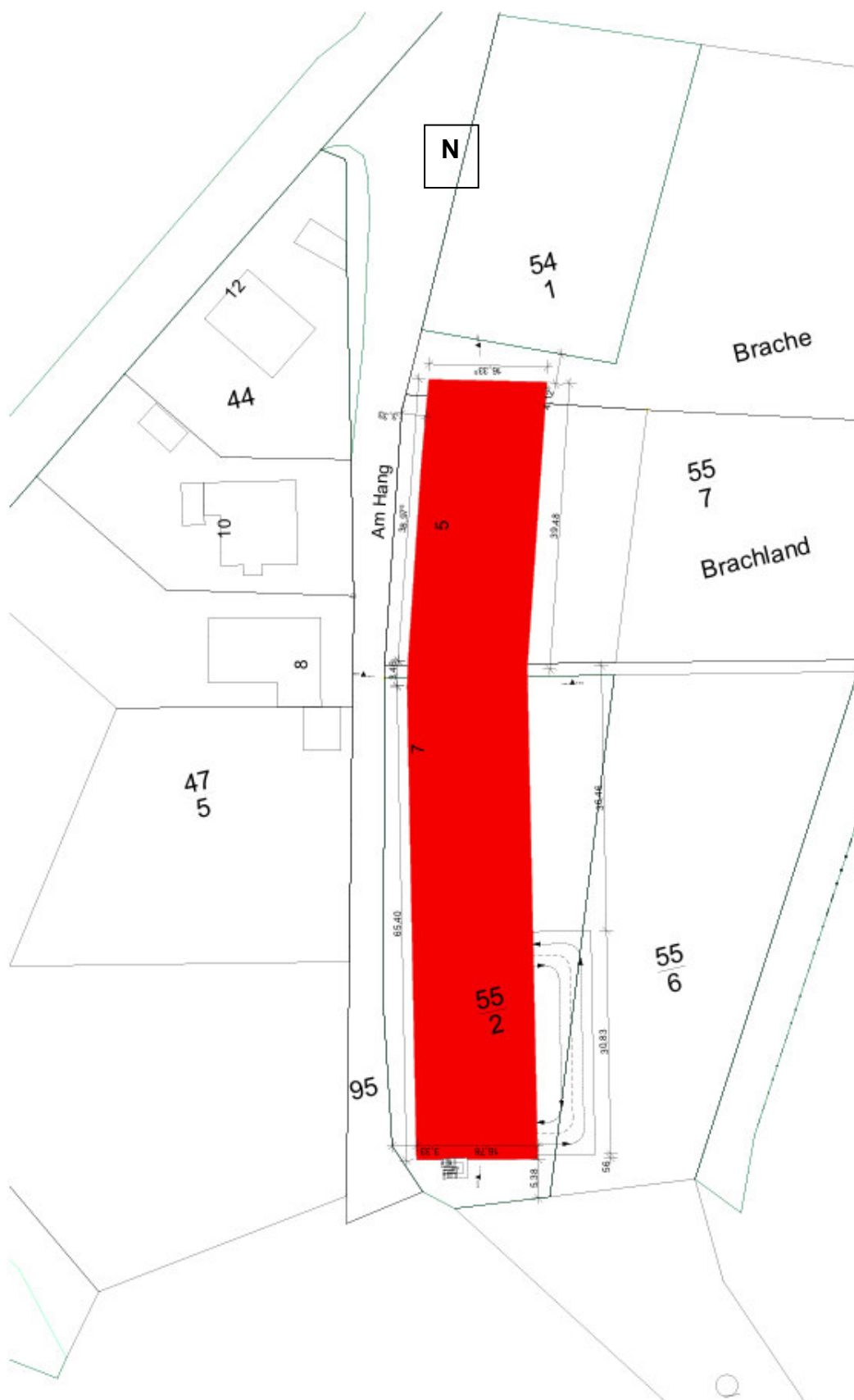
Sonstiges Sondergebiet (SO)

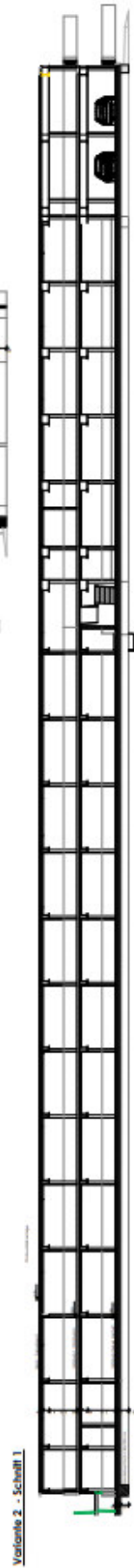
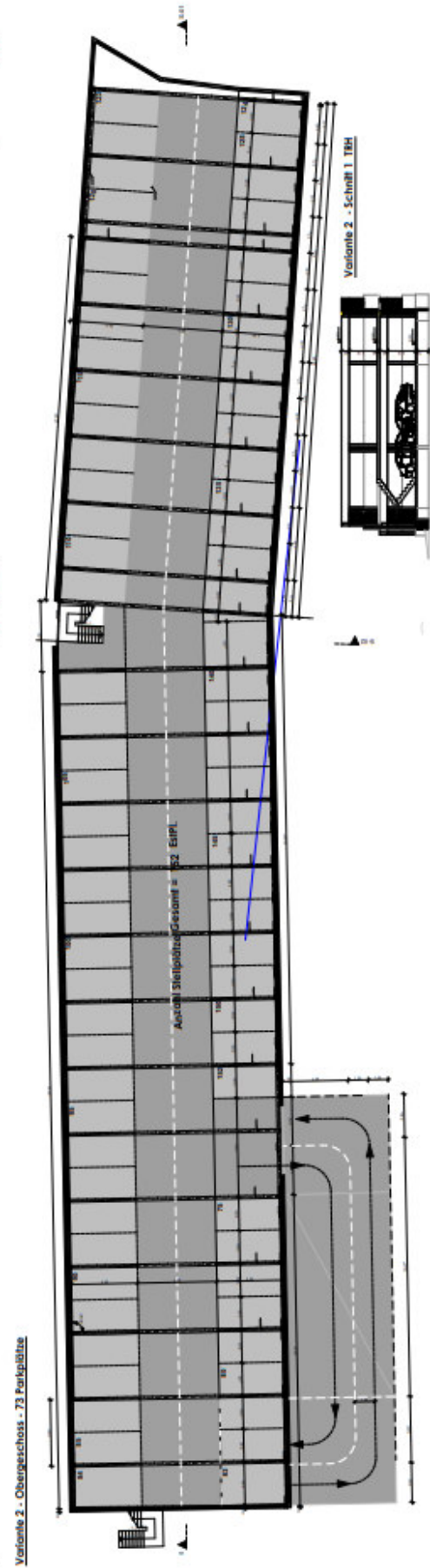
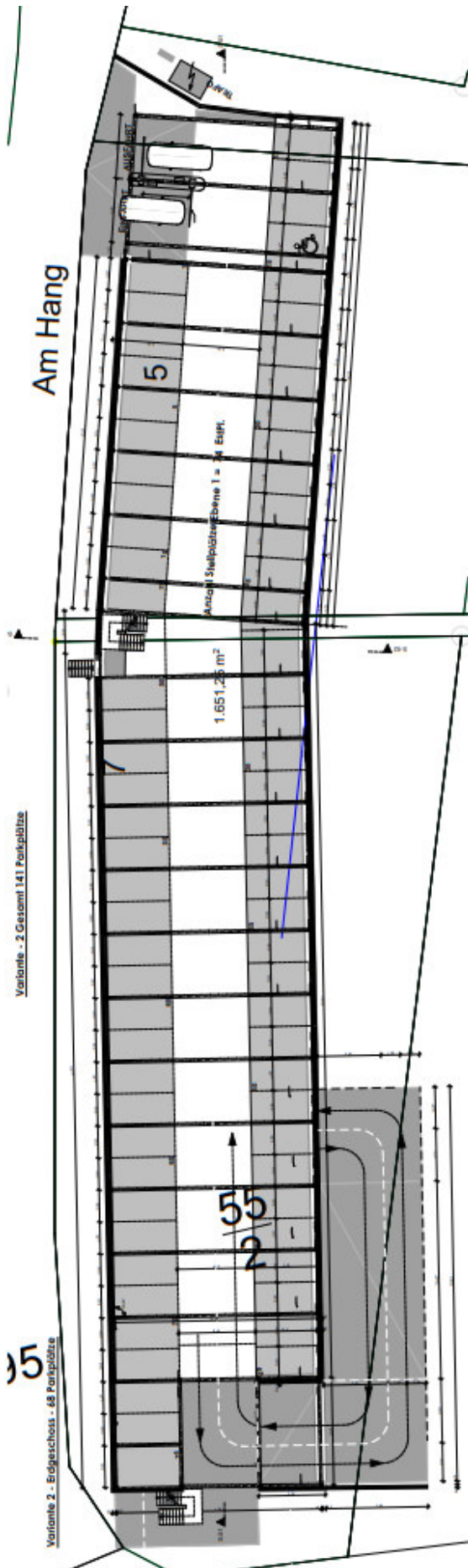
Das eigentliche Gelände der Kirchbergklinik liegt westlich der Straße Kirchberg und ist von dem Änderungsbereich rd. 70 m entfernt.

Die Flurstücke 55/2, 55/6, 55/7 und der südliche Teil des Flurstücks 55/5, Flur 17 sind Bestandteil des Klinikgeländes. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 setzt für die Flurstücke 55/2 und 55/6 ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Diese Festsetzung ist aber mit dem Vorhaben, wie beschrieben, nicht vereinbar. Im § 12 Abs. 2 BauNVO wird deutlich herausgestellt, dass in dem WA-Gebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Deshalb ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ festgesetzt. Der Bedarf an Stellplätzen für das Personal und Besucher der Kurklinik ist zwingend gegeben.

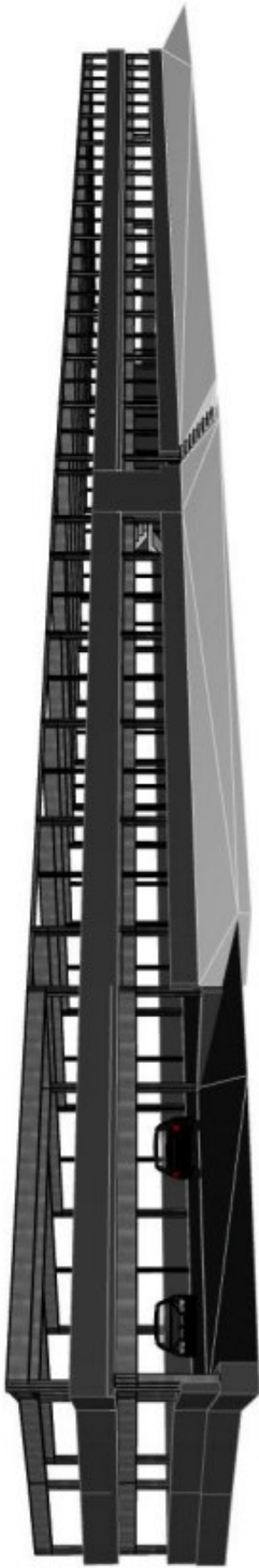
Innerhalb des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ ist ein zweigeschossiges Gebäude mit 152 Stellplätzen vorgesehen. Das Parkhaus ist über die Straße Am Hang erschlossen und wird in die durch die Wohn-Vornutzung modellierten flach ansteigenden Hangbereiche hinein gebaut. Von der Straße Am Hang sind die zwei Geschosse des Parkhauses zu sehen. Vom Unteren Scholbenweg im Osten ist das Gebäude aufgrund des ansteigenden Geländes nur bedingt wahrnehmbar. Aufgrund der Topografie und in Ergänzung der getroffen gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen fügt sich der Baukörper in die Umgebung ein.

Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Entwurfsplanung des Büros *rn architekten, Reinhard Nabers, Bad Lauterberg im Harz* mit dem nachgehefteten Lageplan des Parkhauses, Grundrisse + Schnitte sowie Parkhaus-Perspektiven:

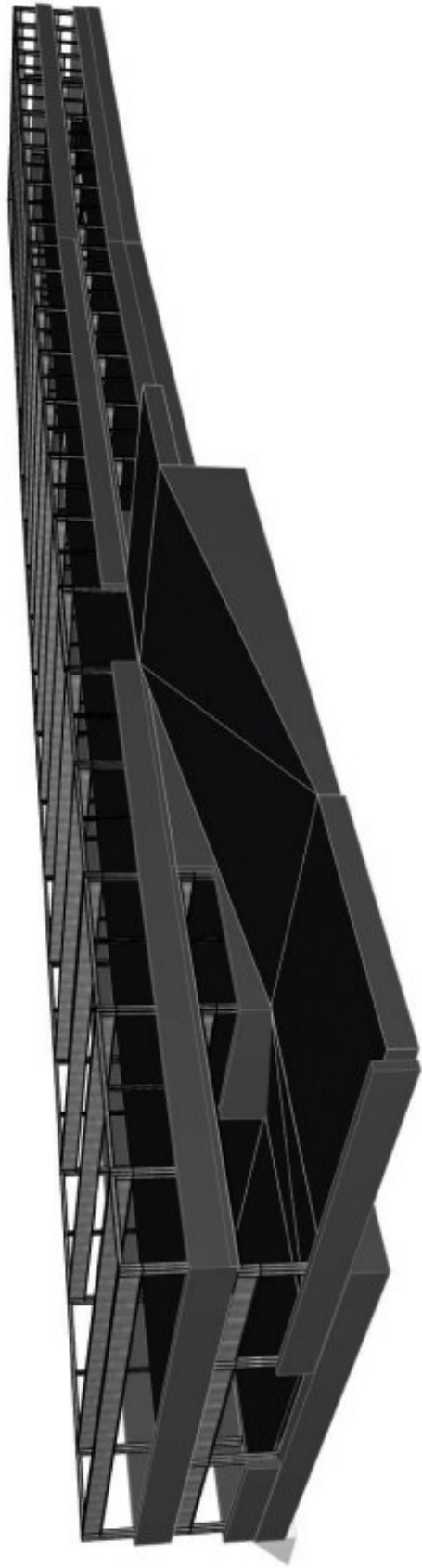




Perspektive Ansicht Norden



Perspektive Ansicht Süden



zur allgemeinen Beruhigung des Verkehrslärms und stellt einen deutlichen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes einschließlich des Kurklinikbereiches dar.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gibt die städtebauliche Dichtewerte vor, wobei sich diese an die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) orientieren. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe ist im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) eine GRZ mit 0,2 und GFZ mit 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass hier Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO entstehen können. Diese GRZ und GFZ werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen.

Ebenso die Geschossigkeit, die mit einem Vollgeschoss und einem talseitigen Untergeschoss vorgegeben ist. Das Untergeschoss kann auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser am Hang liegenden Baugrundstücke.

Auch die offene Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen. Damit fügen sich Neubauten in die Umgebung ein.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus der Standortgunst der Wohngebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken und der notwendigen Anordnung der Erschließung mit den Stellplätzen, Nebenanlagen und ähnlichem. Die Abgrenzung der Bauflächen ist durch Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb des **SO**-Gebietes ist ein zweigeschossiges Parkhaus zulässig. Die Lagebestimmung auf dem Gelände ergibt sich unter möglicher Wahrung des einzuhaltenden Abstandes zum Unteren Scholbenweg zur Sicherung des Waldes von 25 m, wie aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen. Die überbaubare Fläche, die durch Baugrenzen vorgegeben ist, darf für das Parkhaus vollständig überbaut werden. Die Grundfläche des zukünftigen Parkhauses ist bereits weitestgehend durch die Vornutzung modelliert, sodass der Eingriff in den Hangbereich nicht mehr so gravierend ausfällt.

Nach der Entwurfsplanung der *rn architekten* erhält das Parkhaus zwei Geschosse. Es sollen offene Fassaden entstehen, wobei nur ein Anprallschutz in einer Höhe von 0,90 m vorgesehen ist. Die Oberkante-Fertigstraße Am Hang liegt laut Vermessung bei 318,97 m üNN direkt vor dem unmittelbaren Zu-(Ab-)fahrtsbereich. Durch eine leichte Anrampung ist die Erdgeschosebene des Parkhauses bei 320,50 m üNN = Bezugsebene (EG-Stellplatz-Fertigfußboden) festgesetzt. Die zulässige Höhe des Parkhauses beträgt rd. 6,5 m, wobei in der Entwurfsplanung eine Höhe von 326,25 m üNN vorgegeben ist.

3. Örtliche Bauvorschrift (Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 NBauO)

In der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ gibt es noch keine örtliche Bauvorschrift (ÖBV). Sie ist in der 8. Änderung (TÄ1) wegen gestalterischer Regelungen notwendig. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in der 8. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Damit soll erreicht werden, dass das heutige Erscheinungsbild auch im Randbereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz erhalten bleibt.

Es besteht ein hoher Bedarf an Einstellplätzen für die Kirchbergklinik, der aber aufgrund der bebauten Tallage mit der verbundenen Topografie und der Einengung durch die Landschaftsschutzgebiete nur eingeschränkt in Nähe mangels Flächen gedeckt werden kann. Deshalb besteht die einmalige Chance auf den erworbenen Grundstücken den Stellplatzbedarf in Form eines zweigeschossigen Parkhauses zu decken, da ein ebenerdiges Angebot nicht ausreichend ist.

Zur Erreichung einer angemessenen Gestaltung dieser Baumaßnahme ist eine Regelung nach § 84 Abs. 3 NBauO i. Verb. mit § 80 NBauO erforderlich. Deshalb wird folgendes geregelt:

- Fassade des Parkhauses im Zu- und Abfahrtsbereichs
- Blendschutz am Wohngebäude Kirchberg 12
- Begrünung/Photovoltaik
- Einfriedung

Fassade des Parkhauses im Zu- und Abfahrtsbereichs

In Ergänzung der getroffenen planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen ist es erforderlich gestalterische und grünordnerische Maßnahmen aufzuzeigen, die ein Einpassen des ca. 110 m langen Parkhauses in die umgebene Landschaft in Nordhanglage berücksichtigt. Aufgrund der Situation ist der Zu- und Abfahrtsbereich des Parkhauses in der unbedingt notwendigen Breite von 15,0 m so zu gestalten, dass nur dieser Teil des lagerhaften Gebäudes als solcher wirkt und der verbleibende durch massive Grünmaßnahmen kaschiert wird. Der Zu-(Ab-) fahrtsbereich hat eine Gestaltung in der Form zu erhalten, dass dieser Abschnitt des Gebäudes erlebbar ist und sich als Abbild der giebelständigen Wohnhäuser in der Nachbarschaft als „Giebel-/Schmuckfassade“ darstellt, die in ihren Proportionen einem Wohnhausgiebel gleichkommt.

Blendschutz am Wohngebäude Kirchberg 12

Zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sind zum *Ausschluss von Lichtimmissionen* straßenseitig zur Südseite Am Hang gezielte Maßnahmen zu treffen. Zur Minimierung der Blendwirkung durch die ausfahrenden Pkw's, aber auch durch die Einfahr-

enden durch das punktuelle Nutzen der Bremsen (Bremslicht). Betroffen ist davon das Grundstück mit dem Wohngebäude Kirchstraße Haus-Nr. 12.



Die auf der Westseite am unmittelbaren Fahrbahnrand der Straße Am Hang im Verlauf des Grundstücks Kirchstraße Haus-Nr. 12 vorhandene Hainbuchenhecke in einer Höhe von ca. 1,40 m minimiert die Blendwirkung durch die einfahrenden Pkw's. Deshalb ist die Hainbuchenhecke zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung/Photovoltaik

Die Straßenbegrenzungslinie weist zu der Baugrenze des geplanten Parkhauses einen Abstand von 5,0 m aus. Dieser Raum ist für eine hinreichende Bepflanzung (Bäume, Unterpflanzung mit Sträuchern und Fassadenbegrünung) erforderlich. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen zur *Bepflanzung des Abstandsbereichs* mit Bäumen und Sträuchern dient des Einbindens des Baukörpers in die umgebene Landschaft insbesondere aufgrund der großen Längenausdehnung von rd. 110 m. Bei der Bepflanzung sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Neben der planungsrechtlichen Bepflanzung der Fläche sind in Ergänzung gestalterische und grünordnerische Maßnahmen am Baukörper (Parkhaus) unumgänglich.

Die *Fassadenbegrünung* des Parkhauses ist unverzichtbar, weil es aufgrund der exponierten Lagen von vielen Höhenzügen der Stadt insbesondere des Hausbergs einsehbar ist. Es ist eine

allseitige aber insbesondere talseitig Fassadenbegrünung zur Straße Am Hang erforderlich, damit das Landschaftserleben vom Unteren Scholbenweg (Wanderweg) und der Straße Am Hang nicht sichtlich gestört wird. Die Fassadenbegrünung stellt nicht nur eine kaschierende Maßnahme dar, sondern dient auch als erweiterter Lebensraum der Fauna, hier insbesondere der Vogelwelt. Zur Begrünung der Fassaden sind in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) textliche Festsetzungen vorgegeben, die zu verwenden sind.

Für die Dachgestaltung können zwei Gestaltungselemente gewählt werden. Das Dach des Parkhauses ist mit *Photovoltaikelementen* zur klimaneutralen Stromgewinnung zu versehen, damit diese Flächen Elektrizität für den ruhenden Verkehr liefern kann

oder

es ist eine *Begrünung des Daches* vorzunehmen. Die nicht durch Photovoltaikelementen verbauten Dachbereiche des Parkhauses sind zu begrünen. Dafür sind diese Flächen nach Abdichtung mit Boden aufzufüllen und als Übergang zum Hangbereich mit heimischen flachwurzeligen Sträuchern oder Bodendecker zu bepflanzen. Die zur Dachbegrünung zu verwendenden Pflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

4. Verkehrsflächen

Die Erschließung von **TÄ1** ist über die Butterbergstraße (K 32), die Straße Wiesenbek mit der anschließenden Straße Kirchberg und der dann einmündenden Straße Am Hang gewährleistet.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Am Hang, die durch das Flurstück 95, Flur 17 vorgegeben ist, ist Inhalt der 8. Änderung des Bebauungsplans. Der Querschnitt der Straße beträgt teilweise nur rd. 4,00 m.

In der 6. Änderung ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 aufgrund der geringen Breite der Straße nach Westen eine Querschnittserweiterung von 1,50 m zu Ungunsten der Baugrundstücke festgesetzt worden. Aufgrund des hier stark abfallenden Geländes könnte die Verbreiterung nur unter hohem wirtschaftlichem Aufwand durch eine Stützmauer auf der gesamten westlichen Straßenseite realisiert werden. Diese vorgesehene Maßnahme ist unrealistisch. Durch die veränderte Konzeption der 8. Änderung mit dem Parkhaus und des Zu-(Ab-)fahrbereichs im nördlichen Teil des Flurstücks 55/7, Flur 17 ist für die nachfolgenden vier Baugrundstücken eine Verbreiterung nicht notwendig.

Die Straße, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dient und auch nur wenige Anlieger aufweist, ist dann in der vorhandenen Breite ausreichend bemessen.

Für die Zu-(Ab-)fahrt in das Parkhaus ist die Breite der Straße Am Hang in dem Abschnitt ausreichend, da der erforderliche Stauraum überwiegend auf dem privaten Grundstück liegen wird.

5. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen

Das Parkhaus, das sich lagerhaft in einer Länge von rd. 110 m östlich der Straße Am Hang darstellt, ist zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild intensiv zu begrünen. Deshalb ist zwischen der Straßenbegrenzung und der Baugrenze eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Hier ist entsprechend der textlichen Festsetzungen eine Anpflanzung aus den vorgegebenen Bäumen und Sträuchern **mit der Bezeichnung A** vorzunehmen, um eine ausreichende Kaschierung des Gebäudekomplexes zu erreichen. Diese Abpflanzung ist durch eine Fassadenbegrünung zu ergänzen, damit durch diese auch zur laubfreien Zeit weitestgehend eine angepasste Sichtminimierung erzielt wird.

Östlich des Parkhauses ist der verbleibende Gehölzbestand, in den zur Realisierung des Parkhauses eingegriffen werden muss, zu erhalten und **mit heimischen Bodendecker** d.h. vorwiegenden kriechenden Gehölzen ohne besondere Wuchshöhe zu bepflanzen. Nur so wird der waldähnliche Charakter **den die Bezeichnung B** vorgibt ergänzt. Aufgrund der massiven Gehölzstreifen ist eine ausreichende Sichtbehinderung insbesondere in den Hochstammbe reichen mit den Fichtenbeständen gegeben. Somit ist auch der Blick vom Wanderweg Unterer Scholbenweg mit den zu erhaltenden Gehölzbestand auf das lagerhafte Parkhaus weitestgehend verwehrt.

6. Lärm- und Blendschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover ein *Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines geplanten Parkhauses am Kirchberg in Bad Lauterberg* (Auftrags-Nr.8000 687 954/224SST014 Stand: 03.11.2024) erstellt worden. Zur zukünftigen Lärmsituation kommt der TÜV zu folgendem Ergebnis (Zitat): *Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die zukünftigen zu erwartenden Beurteilungspegel mit tagsüber max. 46 dB(A) den anzusetzenden Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) deutlich unterschreiten. Die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten mit max. 69 dB(A) ebenfalls an allen Immissionsorten den zulässigen Wert von 85 dB(A).* Deshalb sind keine planungsrechtlichen Maßnahmen aufzuzeigen.

Zur Unterbindung von Blendwirkungen sind die Empfehlungen des TÜV Nord Umweltschutz umzusetzen (Zitat): *Um störende oder belästigende Einflüsse durch Scheinwerfer der Fahrzeuge zu vermeiden, ist die geplante Brüstung in massiver Bauweise und mindestens so hoch auszuführen, dass die Scheinwerfer abgeschirmt werden; auch für den Bereich der mittig geplanten Treppenaufgänge empfehlen wir – z. B. durch Überlappung der Brüstung – einen direkten, möglichen Lichtausfall zu vermeiden. Weiterhin empfehlen wir, die Ausfahrt des Parkhauses so zu planen, dass die Scheinwerfer der Fahrzeuge nicht auf das Wohngebäude Kirchstraße Haus-Nr. 12 strahlen können, sondern in Richtung Norden geführt werden.*

Zur Durchsetzung der Vorgaben sind entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Das Gutachten hat bei Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs auf der Kirchstraße ergeben, dass die drei kumulativ geltenden Kriterien aus Ziff. 7.4 der TA Lärm nicht erreicht werden. Weitergehende Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der **TÄ1** (8. Änderung) und **TÄ2** (Ausgleichsfläche für den Wald) beträgt zusammen $TÄ1 = 13.008 \text{ m}^2 (1,30 \text{ ha}) + TÄ2 = 4.700 \text{ m}^2 (0,47 \text{ ha}) = \underline{\underline{1,77 \text{ ha}}}$

Davon **TÄ1**:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.860 m ²
-----------------------------	----------------------

Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.766 m ²
-----------------------------	----------------------

davon Flächen für das Parkhaus	2.777 m ²
--------------------------------	----------------------

davon Flächen zum Anpflanzen = A	505 m ²
----------------------------------	--------------------

davon Flächen zum Anpflanzen = B	1.442 m ²
----------------------------------	----------------------

<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>1.382 m²</u>
------------------------------	----------------------------

Insgesamt TÄ1:	13.008 m² (1,30 ha)
-----------------------	---------------------------------------

Davon **TÄ2**

(Ausgleichsfläche für den Wald)	4.700 m ² (0,47 ha).
---------------------------------	--

Flächen wurden digital ermittelt!

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ (**TÄ1**) sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Bad Lauterberg im Harz nicht erforderlich. Deshalb sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 entstehen der Stadt Bad Lauterberg im Harz keine Kosten.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans eingehalten werden.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e), 8d), 8e) und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kirchberg“ (**TÄ1**) als allgemeine Wohngebiete (**WA**) und sonstige Sondergebiete (**SO**) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“

- eine gesicherte Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung

Verkehrserschließung

Die gesicherte Verkehrserschließung des Änderungsbereichs von **TÄ1** erfolgt über die Straßen Kirchberg und Am Hang. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen ist eine gesicherte Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Ausgleichsfläche für den Wald **TÄ2** liegt im Westen des Stadtgebietes südlich der Oder in der Gemarkung Barbis. Sie ist über einen Wirtschaftsweg von der Königshütte kommend, hier den parallel auf der Nordseite der B27 verlaufenden Wirtschaftsweg folgend, um dann von dort über einen weiteren landwirtschaftlichen Weg mit der Bezeichnung „Lungenloch“ die **TÄ2** zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Änderungsbereich von **TÄ1** sind die Harz Energie GmbH & Co. KG in Osterode am Harz. Sämtliche Baugrundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. können ohne zusätzlichen Aufwand angeschlossen werden, weil das Versorgungsnetz vorhanden ist.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwassergrundversorgung** sichergestellt. Falls ergänzende Maßnahmen wie Bohrbrunnen u. ä. notwendig werden, sind sie in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sicherzustellen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist Grundlage für den Brandschutz das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405. Danach ist als Löschwassermenge 48 m³/h für die Grundversorgung sicherzustellen. Diese Kapazität steht bei einer Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen ist abschließend zu prüfen, ob die vorhandenen Hydranten ausreichend sind.

Die abschließende Beachtung der Belange des Brandschutzes einschließlich der Gefahrenabwehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Bauvorhaben.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die Harz Energie GmbH & Co. KG. Für die Versorgung steht das vorhandene Netz zur Verfügung.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen können die notwendigen Leitungen verlegt werden.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Göttingen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Bad Lauterberg im Harz.

2. Oberflächenentwässerung

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsflächen zu gewährleisten. Die Oberflächenentwässerung erfolgte mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes. Mit dem Bau des Parkhauses ist die Entwässerung ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Grundstücksentwässerung ist folgendes zu beachten:

- Der Änderungsbereiche von **TÄ1** und **TÄ2** liegen im Vorranggebiet des Trinkwassergewinnungsgebiet „Pöhlde Becken“. Daraus ergeben sich Anforderungen an die Versickerung: Es darf kein verunreinigtes Oberflächenwasser in den Untergrund eingeleitet werden. Die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser versickert, muss so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Das ist die qualitative Seite der Versickerung.

Die weiteren Anforderungen an die Durchführung und Überwachung der notwendigen Anlagen sind Sache der Durchführung der Baumaßnahme. Sie werden von der Stadt in Abstimmung mit dem Landkreis als untere Wasserbehörde des Landkreises Göttingen erfüllt.

Der Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers wird durch Vorschriften für den Umgang mit dem Niederschlagswasser entsprechend der beschriebenen Anforderungen an eine geordnete Oberflächenentwässerung in quantitativer und qualitativer Hinsicht begegnet.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als eine gemeindliche Pflichtaufgabe erfüllt. Damit werden die sozialen Wohnbedürfnisse von Wohnverhältnissen und die Sicherheit der Wohnbevölkerung im Rahmen der Bedürfnisse der Familien, die Eigentumsbildung sowie die Bevölkerungsbildung gewährleistet (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4. Belange der Wirtschaft

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird der Standort der Kurklinik gefestigt. Dazu gehören auch die benötigten betrieblichen Erweiterungsflächen, wozu auch Stellplätze für den ruhenden Verkehr zählen. Das fördert die Entwicklung des Klinikbetriebes. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. **Das ist das wesentliche Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplans.**

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll der Standort der Kurklinik gestärkt und die Stellplatzsituation verbessert werden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur.

VI. Abwägung: Umweltbelange

1. Belange des Waldes

Der Geltungsbereich der 8. Änderung (TÄ1) befindet sich im Übergangsbereich von Bebauung und Wald im Verlauf des Unteren Scholbenweges. Deshalb ist es erforderlich, dass die Belange des Waldes entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung – NwaldLG - vom 21.03.2002 (Nds. GVBl. S. 112; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 Nds. GVBl. S.315) und raumordnerische Vorgaben berücksichtigt werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen – RROP 2020, Entwurf liegt der Änderungsbereich von TÄ2 im *Vorbehaltsgebiet Wald* und ist *Vorranggebiet Natur und Landschaft*.

Nach dem RROP, Absatz 3.2.1 02(1) „Sicherung der Waldökologie“ ist entsprechend den genannten Planungsgrundsätzen und –zielen insbesondere von Waldaußenrändern eine Übergangszone von mindestens 100 m freizuhalten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ von 1976 sieht ausgehend von der Ostgrenze des Unteren Scholbenweges eine Abstandsfläche von 25 m vor.

Im Hinblick auf eine Bebauung in Nähe eines Waldes gilt zu bedenken, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB „die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen sind. In § 1 Abs. 1 NBauO wird konkretisiert, dass durch bauliche Maßnahmen grundsätzlich keine Verhältnisse geschaffen werden dürfen, die das „Leben“ oder die „Gesundheit“ von Menschen bedrohen. Daher wird dringend gefordert in jedem Fall die Baumfallhöhe entlang des Waldrands von 35 m bis zur Bebauung frei zu halten, um Schäden durch herabfallende

Äste und umstürzende Bäume vorzubeugen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Gefahrenabwehr beziehen sich auf alle baulichen Anlagen (vgl. § 2 Abs. 1 und 2 NBauO) zu denen u.a. auch Gartenhäuser und Spielgeräte zählen.

Darüber hinaus können von einem Wald weitere Gefahren und negative Aspekte für eine unmittelbar angrenzende Bebauung ausgehen, wie z.B. Gefahren durch Waldbrandereignisse oder Insektenkalamitäten (z.B. Eichenprozessionsspinner), oder Beschattung.

Sollte die Bebauung trotzdem näher als 35 m an den Wald heranrücken schlagen die Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Reinhausen vor, in jedem Fall ein grundbuchlich/gesicherter Haftungsausschluss mit dem/der Waldeigentümerin zu vereinbaren.

Der Forderung des Forstamtes Clausthal - wie in zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 erhoben - den Abstand auf 35 m zu erweitern, kann nicht gefolgt werden. Der westliche Teil des Flurstück 55/5 ist bebaubar und vom Forstamt Lauterberg auch als Bauland verkauft worden. Bei einer Vergrößerung der Abstandsfläche auf 35 m wäre das o. g. Flurstück nicht mehr bebaubar. Deshalb hat der Abstand von 25 m weiterhin Bestand.

Am Süd- und Ostrand des Änderungsbereiches ist Wald entsprechend § 2 NWaldLG vorhanden. Dieser Wald hat sich offensichtlich seit der Aufstellung 1976 des Bebauungsplans Nr. 26 durch Nichtinanspruchnahme bzw. nur teilweise Umsetzung der Planung als solcher durch Sukzession (Neuwaldbildung) entwickelt. Deshalb sind die Waldeigenschaften nach § 2 Abs. 3 NWaldLG zu berücksichtigen. Das bedeutet eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG für die eine Kompensationspflicht besteht.

Nach den tatsächlichen Verhältnissen der heutigen Waldentwicklung werden bei der Realisierung der Planung folgende Waldflächen in Anspruch genommen oder beeinträchtigt:

- Der Bereich zwischen der Baugrenze und dem Unteren Scholbenweg, der als betroffen einzuschätzen ist, weist eine Fläche von 3.123 m² aus. Darüber hinaus sind die Ostteile der Flurstücke 55/6 und 55/7, Flur 17, die sich ebenfalls durch eine Waldentwicklung verändert haben, in der Wertigkeit nicht anders zu berücksichtigen, weil die Zulässigkeit des Abstandsstreifen von 25 m aus dem Bebauungsplan von 1976 ohne Veränderung übernommen wird. Sie hat damit keine Auswirkungen auf die entstandene Waldentwicklung.

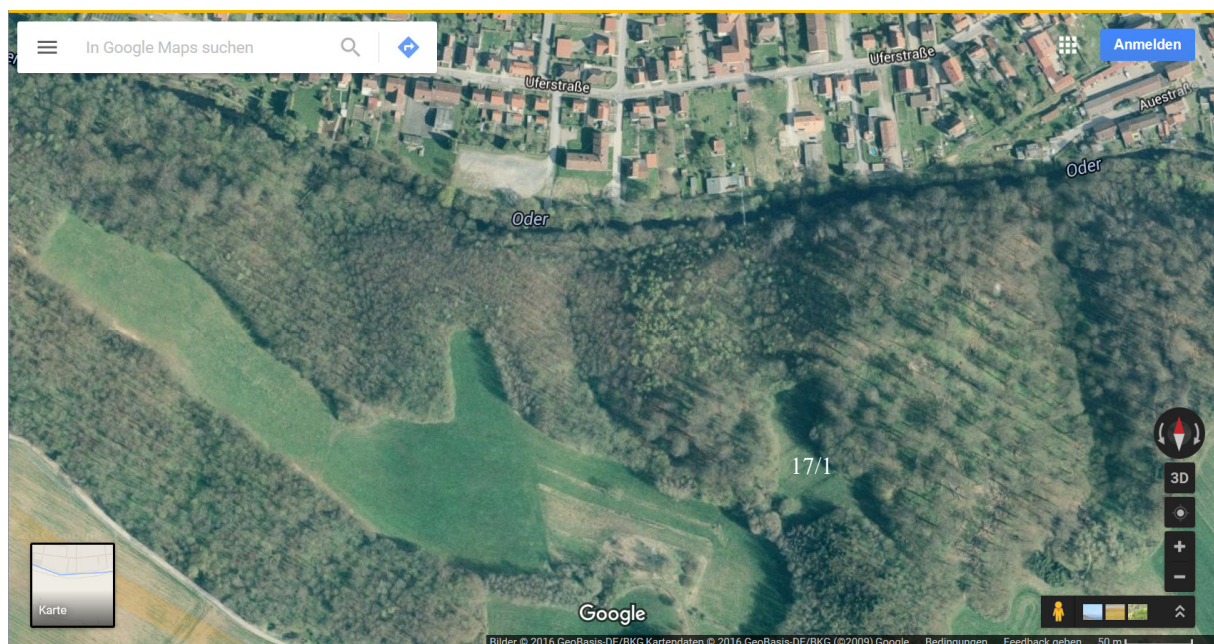
Insgesamt besteht somit eine Kompensationspflicht für die Beeinträchtigung einer Waldfläche von 3.123 m².

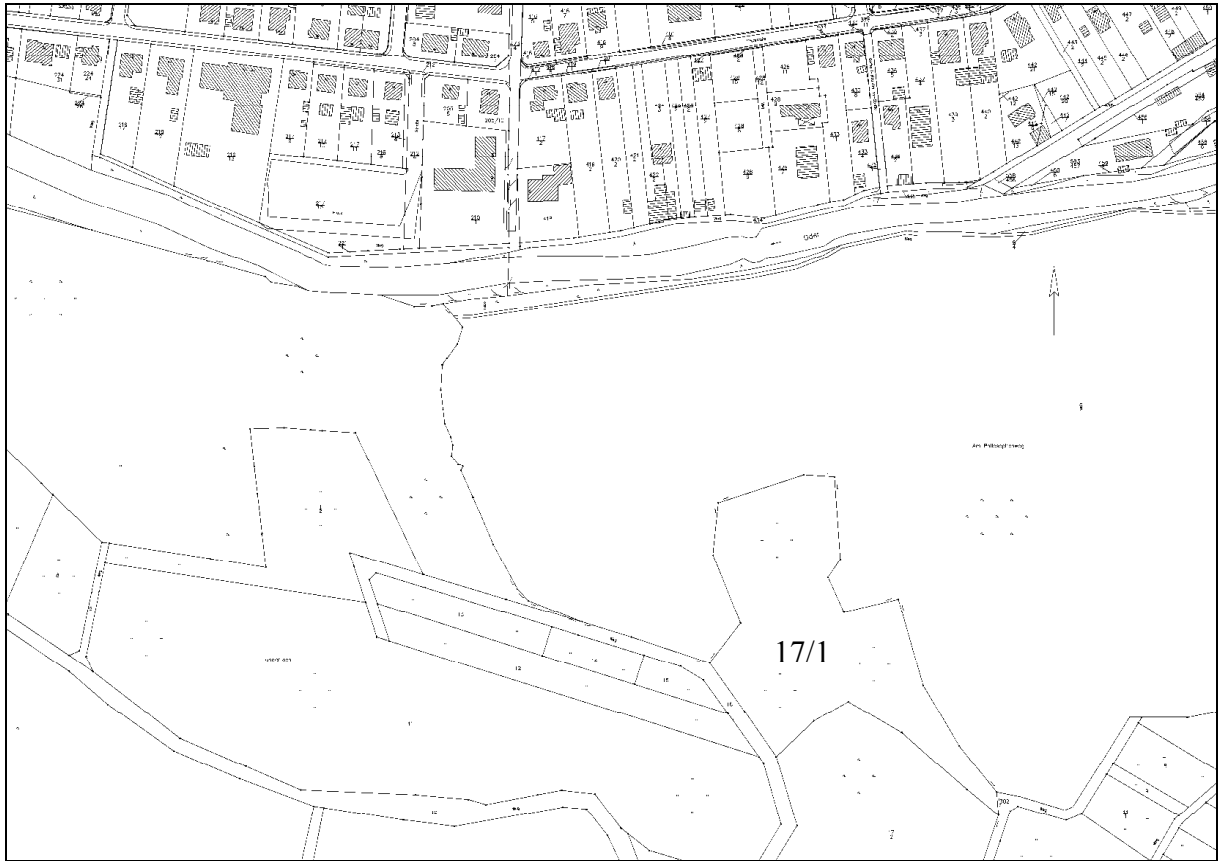
Bei der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs / Wertigkeit des umzuwandelnden Waldes sowie bei der Bilanzierung der Wertigkeit des durch eine Ersatzaufforstung herzurichtenden Waldes sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG / RdErl. d. ML v. 2.1.2013 – VORIS 79100 anzuwenden. Demnach ist für die Waldumwandlungs- sowie Ersatzaufforstungsfläche in einem Bewertungsverfahren die Wertigkeit der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion darzulegen.

Die Wertstufigkeit der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion wird deshalb jeweils als durchschnittlich bewertet = je 2 Wertstufe (WS) = 6 WS: 3 = 2. Damit liegt die Wertigkeit des Waldes bei $\geq 2-3$, so dass die Kompensationshöhe bei 1,3 – 1,7 liegt. Aufgrund der Ist-Situation mit dem direkten Übergang zur Bebauung mit den vorgelagerten Wiesenbereichen wird der mittlere Wert von 1,5 zur Kompensation angesetzt. Danach muss eine Aufforstungsfläche von 4.685 m² (3.123 x 1,5) zur Verfügung gestellt werden.

Es ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1: 1,5 erforderlich. Bei dem Eingriff in den Wald sind die waldrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange zu behandeln. Waldverlust durch den Eingriff (Ausgleich 1: 1) und den Funktionsverlust durch das Alter (Ausgleich 1: 0,5). Damit wird auch der Zielwert bei Buchen, nach 130 Jahren bis die höchste Wertigkeitsstufe der jeweiligen Funktion erreicht wird, berücksichtigt. Die vorgesehene Maßnahmenfläche steht nicht im Widerspruch zur Verordnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG OHA 10).

Die Kompensation des Waldes erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche südlich des Stadtteils „Aue“ und der Oder in der Gemarkung Barbis Flur 9 auf dem Flurstück 17/1 mit der Bezeichnung „Am Philosophenweg“.





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das Flurstück 17/1 ist im Eigentum der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Es hat eine Größe von 10.128 m² und wird von der Stadt für den Ausgleich bereitgestellt. Das Flurstück ist eine Wiesenfläche, die von einem Laubmischwald umgeben ist. Der Bereich wird als guter Baumstandort benannt. Die Stadt verkauft an den Vorhabenträger das gesamte Flurstück 17/1 obwohl nur ein Teil (**TÄ2**) der Fläche von **ca. 4.700 m²** für den Ausgleich benötigt wird. Die verbleibende Fläche dient zukünftigen Baumaßnahmen (**sogenanntes Ökokonto von 5.428 m²**).

Es handelt sich um eine Arrondierung eines bestehenden Waldes. Entsprechend der o. g. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ist unter 2.2.1 festgelegt, dass bei der Erstaufforstung standortgerechte Baumarten zu verwenden sind. Deshalb ist die Maßnahmenfläche überwiegend mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und zur Belebung mit anderen Baumarten zu bestocken, wobei ein Waldrandaufbau als Übergangszone zur freien Landschaft zu erfolgen hat.

An dem Standort befinden sich mäßig trockene bis frische Böden auf Zechgestein und Buntsandstein, durchweg mit zum Teil erheblicher Lößüberdeckung ziemlich bis gut nährstoffversorgt (Parabraunerden, auf kleineren Flächen mit beginnender Pseudovergleyung).

Nach dem Landschaftsrahmenplan handelt es sich um gute Waldstandorte mit artenreichen Waldsäumen. Das liegt daran, dass die meisten Straucharten ihren Verbreitungsschwerpunkt auf basischen oder nur schwach sauren Standorten haben, wie Weißdorn (*Crataegus*-Arten)

und der Gemeine Schneeball (*Viburnum opulus*). Einige sind sogar Basenzeiger, wie der Rote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und der Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*). Das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und die Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) sind zusätzlich auf frische Standorte angewiesen, ebenso die Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Aufgrund dieser getroffenen Vorgaben sind diese Straucharten zur Schaffung der Waldränder zu verwenden. Zur Sicherstellung der Verwendung von klimawandelresistenten Gehölzarten und der -abstände untereinander hat vor Bestockung der zukünftigen Waldfläche eine Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Clausthal, Beratungsforstamt der Harzgemeinden im Landkreis Göttingen zu erfolgen.

2. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Immissionsschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

In dem Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“, wie auch in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Danach gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts. Diese Immissionsrichtwerte sind auch im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ einzuhalten.

Zur Beurteilung der Schallsituation innerhalb des Änderungsbereiches und unter Beachtung der schutzwürdigen Nutzungen in den WA- und SO-Gebieten innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Der TÜV NORD Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Hannover stellt in dem *Schalltechnischen Gutachten zum Betrieb eines geplanten Parkhauses am Kirchberg in Bad Lauterberg* (Auftrags-Nr. 8000 687 954/ 224 SST 014, Stand: 03.11.2024) folgendes fest (Zitat):

Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant die Errichtung und den Betrieb eines Parkhauses mit 152 Einstellplätzen am Kirchberg in Bad Lauterberg im Harz. Die Nutzung dieses Parkhaus ist nur für Angestellte und Patienten der Kirchbergklinik vorgesehen. Das Parkhaus soll als offenes Parkhaus mit zwei Etagen errichtet werden, die Brüstung in den beiden Etagen soll 0,9 m hoch ausgeführt werden. Die gesamte Breite des Parkhauses beträgt 107,33 m, die Tiefe eines Parkdecks 16,00 m. Die Nutzung des Parkhauses soll nur tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr mit insgesamt 120 Pkw-Bewegungen (Ein- oder Ausfahrten) erfolgen, eine nächtliche Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde beauftragt, die durch den Betrieb dieses Parkhauses zu erwartenden Geräuschimmissionen an den umliegenden Wohnnutzungen zu prognostizieren und zu beurteilen. Die Berechnung erfolgte anhand der Vorgaben der Parkplatzlärmstudie /1/, für die Beurteilung wurden die Regelungen der TA Lärm /2/ zugrunde gelegt.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass die zukünftig zu erwartenden Beurteilungspegel mit tagsüber max. 46 dB(A) den anzusetzenden Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) deutlich unterschreiten. Die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten mit max. 69 dB(A) ebenfalls an allen Immissionsorten den zulässigen Wert von 85 dB(A).

Um störende oder belästigende Einflüsse durch die Scheinwerfer der Fahrzeuge zu vermeiden, ist die geplante Brüstung in massiver Bauweise und mindestens so hoch auszuführen, dass die Scheinwerfer abgeschirmt werden; auch für den Bereich der mittig geplanten Treppenaufgänge empfehlen wir – z.B. durch Überlappung der Brüstung – einen direkten, möglichen Lichtausfall zu vermeiden. Weiterhin empfehlen wir, die Ausfahrt des Parkhauses so zu planen, dass die Scheinwerfer der Fahrzeuge nicht auf das Haus Nr. 12 strahlen können, sondern in Richtung Norden geführt werden.

Die Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs auf der Zufahrtsstraße (Kirchberg) hat ergeben, dass die drei kumulativ geltenden Kriterien aus Ziff. 7.4 der TA Lärm (siehe Abschnitt. 4) nicht erreicht werden. Weitergehende Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

/1/ Parkplatzlärmstudie: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage 2007

/2/ Ta Lärm:6. Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des BImSchG – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang Nr. 26 am 28.08.1998 zuletzt geändert 07.Juli 2017

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegebenen Immissionsrichtwerte tagsüber von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr deutlich unterschritten werden. Deshalb sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten. Eine nächtliche Nutzung des Parkhauses ist nicht beabsichtigt.

Zum *Ausschluss von Lichtimmissionen* sind im Bereich der Ausfahrt des Parkhauses straßenseitig zur Südseite der Straße Am Hang gezielte Maßnahmen zu treffen. Blendwirkungen entstehen durch die Lichtkegel der ausfahrenden Pkw's, aber auch durch die Einfahrenden aufgrund des Bremslichts. Betroffen davon ist nur das gegenüber der Ein- und Ausfahrt liegende Grundstück mit dem Wohngebäude Kirchstraße Haus-Nr. 12.

Zur Minimierung der Blendwirkung sind die Freiflächen des Grundstücks zu schützen. Deshalb ist die an der Grundstücksgrenze zur Straße verlaufende Hainbuchenhecke in einer Höhe von 1,40 m zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke bietet aber nur den randlichen Schutz, da das Grundstück nach Nordwesten deutlich abfällt, sodass die Lichtkegel über den Köpfen der Nutzer sind.

Darüber ist aufgrund des *Schalltechnischen Gutachtens* des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover festgesetzt, dass die geplanten Brüstungen sowie die mittig geplanten Treppenaufgänge durch das Licht der Scheinwerfer so abgeschirmt werden, um einen direkten, möglichen Lichtausfall zu vermeiden.

3. Weitere Umweltbelange

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine

Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die geplante geringe Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Stellplatzsituation der Kurklinik wird verbessert und der Suchverkehr zum Parken deutlich eingeschränkt. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Die Höhenentwicklung des zukünftigen Gebäudes des Parkhauses orientiert sich am Bestand der vorhandenen Wohngebäude. Durch Grünelemente wird das Parkhaus kaschiert, so dass sich das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Immissionsschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG). Diese Belange werden bei der Planung beachtet.

VII. Abwägung: private Belange

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert private Belange. Mit der zusätzlichen Schaffung von Stellplätzen in Form eines Parkhauses als Erweiterungsflächen für die bestehende und expandierende Kurklinik wird der Suchverkehr deutlich eingeschränkt. Das bedeutet eine Verbesserung der Wohnqualität am Kirchberg. Damit ist eine Werterhaltung der Flächen verbunden, die den Eigentümern zugutekommt.

VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperre*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Ziel der Stadt Bad Lauterberg im Harz ist es den Standort der Kirchbergklinik zu sichern. Damit werden die Arbeitsplätze erhalten und ggf. neue geschaffen. Zur Verwirklichung dieses Zieles reagiert die Stadt auf die eingeleitete Entwicklung. Dazu gehört, für einen Betrieb die benötigten betrieblichen Erweiterungsflächen, wozu auch Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr gehören, verfügbar zu machen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert damit die sozialen Wohnbedürfnisse von Wohnverhältnissen und die Sicherheit der Wohnbevölkerung. Das ist der wesentliche Zweck der Planung. Die Planung fördert auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die immissionsschutzrechtliche Betrachtung resultiert aus dem Schalltechnischen Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz, das zum Ergebnis kommt, dass Maßnahmen zum Schallschutz aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung nicht erforderlich sind. Aber um störende und belästigende Einflüsse durch Scheinwerfer der Fahrzeuge zu vermeiden, sind die geplanten Brüstungen sowie die mittig liegenden Treppenaufgänge so auszuführen, dass ein direkter, möglicher Lichtausfall vermieden wird. Damit ist die Schutzwürdigkeit der hier Wohnenden gewährleistet. Es erfolgt keine Umweltverschlechterung durch die Erweiterung der Zulässigkeit im Allgemeinen. Es sind gestalterische und grünordnerische Maßnahmen getroffen worden, damit das Parkhaus eine ausreichende Einbindung in der unmittelbaren Umgebung widerfährt.

Mit dem Bau des Parkhauses wird der Suchverkehr innerhalb der kleingliedrigen Straßen in dem Wohngebiet unterbunden und dem nicht ordnungsgemäßen Abstellen von Pkws Einhalt geboten. Mit der Beseitigung des Behelfsstellplatzes auf dem südlichen Teil des Flurstücks 55/7 in der Flur 17 verbessert sich die Wohnqualität des Wohnbereichs deutlich.

Die Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und fügt sich in die Gesamtentwicklung der Stadt Bad Lauterberg im Harz ein. Sie stärkt den Klinikstandort.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes stehen öffentliche Flächen zur Verfügung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung berücksichtigt. Sie fördert die Belange der Wirtschaft unter Beachtung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung.

Die Planung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Eine geordnete Erschließung ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die ergänzende Bebauung von bebauten Flächen am Rand der Ortslage nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen nicht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist bei Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Aber der Ausgleich des Waldes stellt ein Erfordernis dar, das vom Vorhabenträger durch den Ankauf des städtischen Flurstücks 17/1, Flur 9 mit der zukünftigen Bestockung von Wald erfüllt worden ist.

Insgesamt rechtfertigen die Förderung der Belange der Wirtschaft und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belang der Fortentwicklung der Kernstadt die Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im August 2025

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Wilhelmshavener Straße 6 F
30167 Hannover