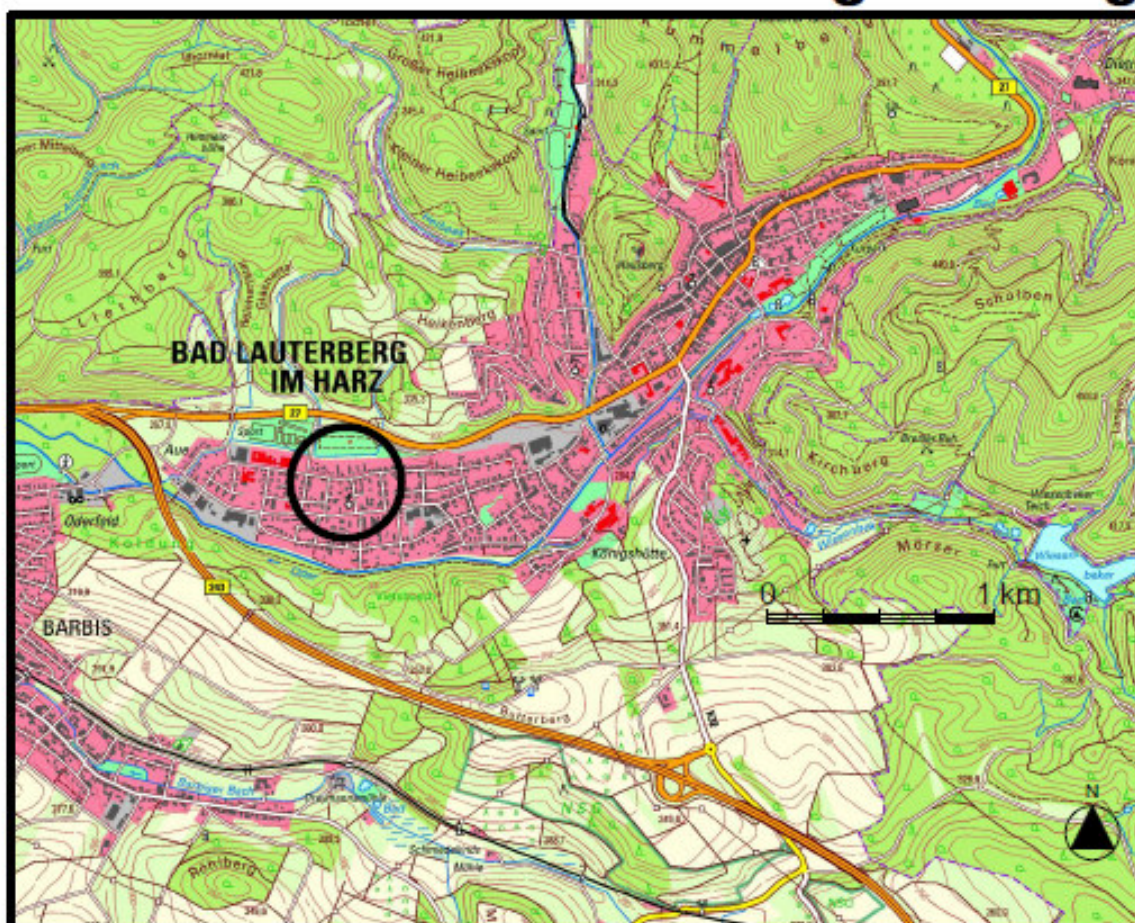


Stadt Bad Lauterberg im Harz Bebauungsplan Nr. 25 "West"

13. Änderung und Erweiterung

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Jahr 2025  LGLN

Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf -

19.05.2026

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Lage im Stadtgebiet	4
2. Anlass der Planung	4
3. Beurteilung zum Bau-Turbo	6
4. Allgemeine Ziele der Raumordnung	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch Berichtigung	8
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	10
7. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	10
8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	11
9. Interkommunales Abstimmungsgebot	11
10. Bebauungsplan der Innenentwicklung	11
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	12
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
2. Altlastensituation, Bodenschutz / Abfallrechtliche Belange	15
III. Begründung der Festsetzungen	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung	19
3. Verkehrsflächen	20
4. Flächen für Stellplätze	21
5. Standort für Müllbehälter	21
6. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen	21
IV. Durchführung des Bebauungsplans	22
1. Bodenordnende Maßnahmen	22
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	22
3. Auswirkungen	23
V. Vermerk, Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungsbeschränkungen	23
1. Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung	23
2. Nationalpark Harz	23
VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	23
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
2. Oberflächenentwässerung	25
3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	25
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	25
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	26

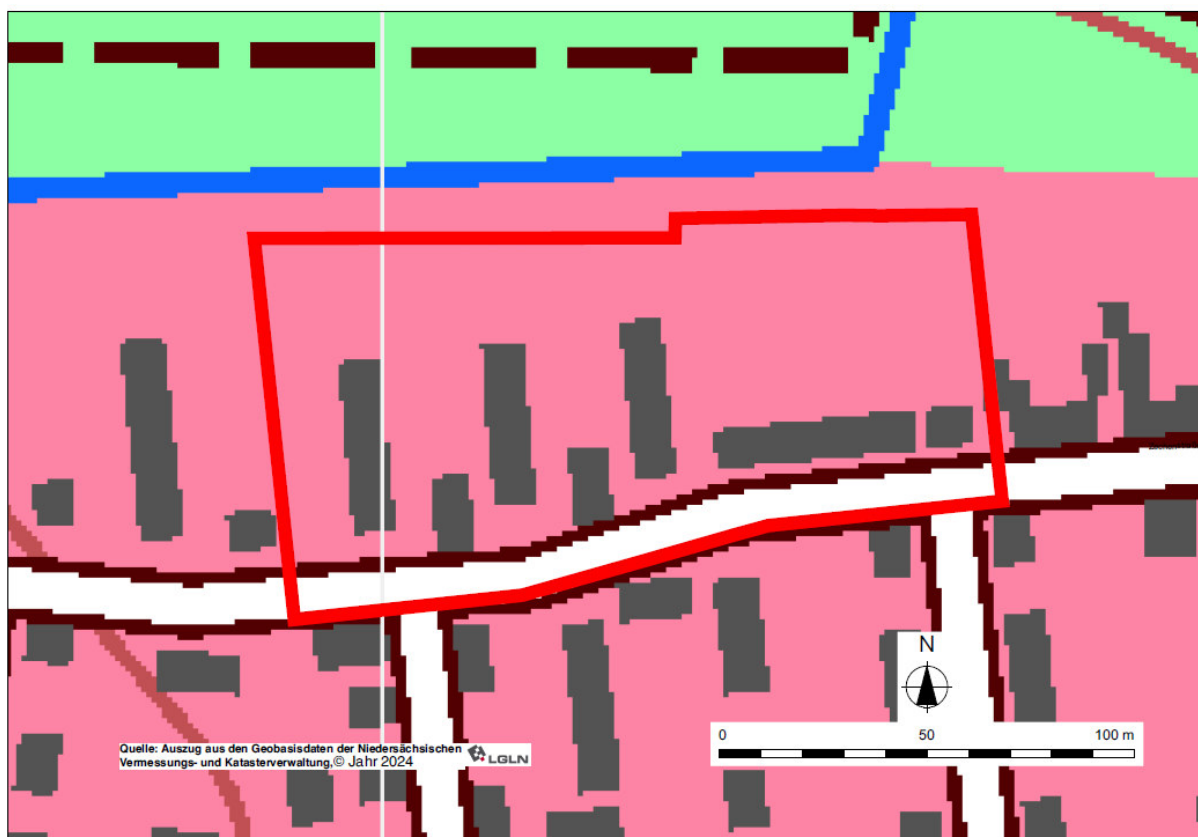
VII. Abwägung: Umweltbelange	26
VIII. Abwägung: private Belange	28
IX. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	28
Verfahrensvermerke	30

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung liegt nördlich der Zechenstraße annähernd zwischen den Straßen Stollenweg und Steinweg. Der Änderungsbereich befindet sich deutlich abgesetzt westlich des historischen Ortskerns der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz.

Über die Scharzfelder Straße und Bahnhofstraße (B27) wird die Zechenstraße erreicht. In Verlängerung der Bahnhofstraße (B27) wird die B27 weitergeführt und stellt den Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz mit der Verknüpfung zur BAB A7 (Hannover – Kassel) dar.



Stadt Bad Lauterberg im Harz, 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“

rote Linie = Grenze des Änderungsbereichs

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung nördlich der Zechenstraße im Bereich der Wohnblocks Haus-Nr. 72 bis 86. Gleichzeitig soll der bauliche Siedlungsrand nach Norden um den Bereich erweitert werden, die seinerzeit als Abstandsfäche zur ehemaligen Bahnstrecke diente. Das entspricht den planungsrechtlichen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im Zuge der Nachverdichtung soll das Bauen einer anderen Wohnform ermöglicht werden. Es besteht die erhöhte Nachfrage Wohnraum insbesondere für junge Paare, Singles aber auch für die ältere Bevölkerung in geringerer Größe zu schaffen. Dazu bietet sich neben den Bau von Ein- und Zweiraum-Wohnungen auch Tiny-Häuser an. Die Gemeinnützige Baugenossen-

schaft e G Bad Lauterberg ist Eigentümerin aller Flurstücke mit Ausnahme der Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 19, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung und Erweiterung liegen. Grundlage der Planung ist das städtebauliche Konzept der Firma VILCOMO GmbH & Co. KG, Singen, Baden-Württemberg. Geplant ist zwischen den bestehenden Wohnblocks eine eingeschossige und in der ehemaligen Abstandsfläche eine zweigeschossige Wohnbebauung zuzulassen, in der auch neben den allgemein üblichen Wohnformen Tiny-Häuser entstehen könnten.

Ein Tiny House ist ein modulares, vollwertiges Wohngebäude. Es bietet auf kleiner Grundfläche alle grundlegenden Wohnfunktionen (Wohnen, Kochen, Sanitär und Schlafen). Die Tiny-Häuser zeichnen sich als Wohnform in besonderer Weise aus, wie hier in Kurzform beschrieben:

- Kompakte, flächensparende Wohneinheiten (meist 20 – 50 m² Bruttogeschossfläche – in eingeschossiger Bauweise, höher in zweigeschossiger Bauweise).
- Eigenständige, abgeschlossene Wohneinheit
- Geringer Flächenverbrauch und durch (in der Regel) Aufständereien ein schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Beitrag zu leistbarem, nachhaltigem und kleinteilig durchmischten Wohnraumangebot.
- Hohe Nachfrage vor allem bei alleinstehenden Senioren mit Bezug zu Grünem Umfeld durch eigenen kleinen Garten.



Um aber auf dem Wohnungsmarkt flexibel reagieren zu können, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung so breitgehalten werden, dass neben der Möglichkeit der Zulässigkeit von Tiny-Häuser auch der herkömmliche Wohnungsbau realisiert werden kann, also als Angebotsplanung.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen wird die Nachverdichtung zwischen den Wohnblocks an der Zechenstraße möglichst geringgehalten, in dem hier als Höchstgrenze nur eine ein Geschossigkeit zulässig ist. Im Bereich der ehemaligen Abstandsflächen kann hingegen eine zwei Geschossigkeit als Höchstmaß akzeptiert werden, weil hier durch eine eingepasste Siedlungsrandgestaltung der Übergang zur freien offenen Landschaft gegeben ist.

Im Zuge der Nachverdichtung sollen auch die Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 10 in den Änderungsbereich mit einbezogen werden, die aufgrund der Lage den Siedlungsrand abrunden. Aufgrund der vorhandenen Ortsrandeingrünung, die unmittelbar durch den Verlauf der ehemaligen Bahnstrecke mit dem dichten Vegetationsbestand gegeben ist, sind zusätzlichen Maßnahmen zur Bepflanzung nicht notwendig.

Bedingt durch die aktuelle Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist Anlass der Planung eine den aktuellen Anforderungen entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung einer nachteiligen Entwicklung der Nutzungs- und Bevölkerungsstruktur.

3. Beurteilung zum Bau-Turbo

Nach der aktuellen Gesetzeslage zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257), in Kraft getreten am 30.10.2025 – Änderungen BauGB 2025 – „**Bau-Turbo**“ - ist diese Planung zu beurteilen. Grundlage für die Verdichtung und Erweiterung des Siedlungsbereich nördlich der Zechenstraße Haus-Nr. 72 - 86 zwischen den Wohnblocks und der ehemaligen Abstandsfläche der Bahnstrecke ist das städtebauliche Konzept der VILCOMO.



Zur Gewährleistung möglichst zeitnah Wohnraum realisieren zu können, erfordert eine Überprüfung notwendiges Planungsrecht oder den „Bau-Turbo“ anzuwenden. Zur Beurteilung der Planung nach dem „Bau-Turbo“ ist das städtebauliche Konzept in zwei Bereichen zu untergliedern. Bei dem Bereich mit der **Bezeichnung 1** handelt es sich um die **Verdichtung zwischen den Mietwohnblocks**. Wichtig ist, dass

- die vorgesehenen Flächen für den Wohnungsbau zumindest eine gesichert verkehrliche Erschließung ausweist und

- eine Zustimmung der Vorhaben gegeben kann, wenn ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Das ist für den Bereich der Nachverdichtung mit der Bezeichnung 1 gegeben, wenn dafür die Erschließung über die Zechenstraße ermöglicht werden kann. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25, 13. Änderung und Erweiterung für den Bereich zwischen den Wohnblocks kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe zum Wohl der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (keine Flüchtlingsunterkünfte) bestehen und
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Eine Befreiung dient in diesem Fall der Nachverdichtung als eingeschossige Bebauung. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung kann gewährleistet werden. Nach dem „Bau-Turbo“

- ist die Würdigung der nachbarlichen Interessen gemäß § 68 Abs. 1 NBauO mit den öffentlichen Belangen eine Voraussetzung (§ 31 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).
- erfolgt eine Prüfung nach § 246e BauGB mit dem Ergebnis, das den Abweichungen zu gestimmt werden können. Ohne Zustimmung der Gemeinde darf eine Befreiung oder Abweichung gemäß § 36a BauGB nicht genehmigt werden, damit die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt. Die Gemeinde stimmt zu, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Auch diese Interessen/Belange werden für den Bereich zwischen den Wohnblocks mit der Bezeichnung 1 beachtet, sodass der „Bau-Turbo“ Anwendung finden könnte.

Bei der **Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und der ehemaligen Bahnstrecke** mit der **Bezeichnung 2**, die nun mehr einer Wohnbebauung zu geführt werden soll, ist die Situation anders zu beurteilen. Die verkehrliche Erschließung ist nicht gesichert und der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung nicht gewährleistet. Damit können die Änderungsmerkmale des „Bau-Turbo's“ nicht angewandt werden. Das bedeutet, dass diese Nachverdichtung auf den nördlichen Teilen der Baugrundstücke an der Zechenstraße und die planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereich um die Flurstücke 226/7 und 6/2 nicht ohne der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgen kann.

Zusätzliche Umweltauswirkungen sind durch die Nachverdichtung und Erweiterung nicht zu erwarten, weil die zusätzliche Wohnraumbereitstellung nicht an konkurrierenden Nutzungen angrenzt, sondern innerhalb bzw. im Anschluss eines allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt. Es grenzen damit verträgliche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen anein-

ander, sodass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Das gilt für beide Bereiche mit den Bezeichnung 1 und 2.

Im Ergebnis ist festzuhalten, das innerhalb des Änderungsbereichs der „Bau-Turbo“ nicht vollständig umsetzbar ist, weil für die Abstandsfläche zur ehemaligen Bahnstrecke und der Erweiterung (226/7 + 6{2}) des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 2 weder die Erschließung sowie die zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden ist. Parallel zur Aufstellung der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ können aber die Flächen mit der Bezeichnung 1 zwischen den Wohnblocks bei Anwendung des „Bau-Turbo's“ einer Bebauung zu geführt werden. Von Wichtigkeit ist, dass die Gebäude den Wohnzwecken dient und diese unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die befristete Regelung gemäß § 246e BauGB gilt bis zum 31.12.2030.

4. Allgemeine Ziele der Raumordnung

Der Landkreis Göttingen hat derzeit kein rechtsverbindliches Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Der RROP-Entwurf 2020, der vom Kreistag beschlossen wurde, liegen gemäß der Gesetzesgrundlage des ROG jedoch sog. „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen jetzt bereits zu berücksichtigen sind“.

Die Verwaltung des Landkreises Göttingen befasst sich derzeit intensiv mit den Arbeiten zur Erstellung des 2. Entwurfs zum RROP.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan durch Berichtigung

In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Neubekanntmachung ist seit dem 12.10.2011 wirksam.

Nördlich der Zechenstraße sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dargestellt. Es sind die Flächen die im Bebauungsplan Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Die im Osten angrenzenden Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 19 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne eine weitere Zweckbestimmung dargestellt. Um die Flurstücke ist der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung zu erweitern und ebenfalls als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Es handelt sich um eine Fläche von rd. 2000 m².

Da die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die wesentlichen Planungsinhalte im Rahmen dieses Planverfahrens unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt erfolgen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Aus der Darstellung Grünfläche wird die zukünftig Darstellung Wohnbaufläche. Die Grenzen des „Anpassungsgebotes“ sind bei der Darstellung von Grünfläche in Wohnbaufläche

aufgrund der Größenordnung eingehalten. Aufgrund der grobmaschigen Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans und der feingliedernden Festsetzungen im Bebauungsplan ist das „Anpassen“ hinreichend gegeben.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung

Grünflächen



Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

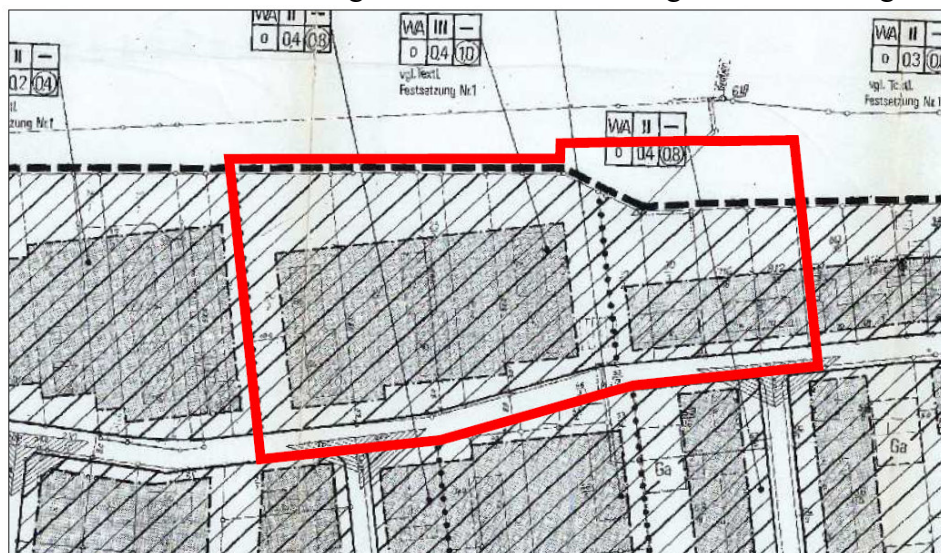
Im Aufstellungsverfahren der 13. Änderung und Erweiterung ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans innerhalb dieser Begründung zeichnerisch und textlich vorbereitet. Die Berichtigung ergibt sich aufgrund der Planungshoheit der Stadt, das für die Änderung/Erweiterung des Flächennutzungsplans berechtigt ist.

Die bisherige Grünfläche ist als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Die Darstellung greift damit die Bodennutzung dieser Flächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zielsetzend auf und stellt zusätzliches Bauland für die Wohnraumnutzung zur Verfügung. 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. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Übergang in die konkrete Planungsebene und beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Standortfindung von zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau begründet sich aus dem sparsamen Umgang von Grund und Boden im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrandbereich, aus der Nachverdichtung inmitten von Wohnbebauung und der wirtschaftlichen Ausnutzung der im Anschluss bestehenden Erschließungsanlagen.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich nördlich der Zechenstraße gibt es den Bebauungsplan Nr. 25 „West“ 1. Änderung und Erweiterung. Er ist seitdem 01.02.1995 rechtsverbindlich und setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die 5. Änderung deckt den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung vollständig ab. Die 5. Änderung ist am 13.08.1997 rechtsverbindlich geworden. Mit der 5. Änderung ist die textliche Festsetzung aufgehoben, das außerhalb der überbaubaren Baugrundstücken Nebenanlagen nicht zulässig sind.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung

7. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 ist es, die Festsetzungen für das Dauerwohnen beizubehalten und den lockeren Siedlungsbereich bis zu einem angemessenen Grad zu verdichten. Das entspricht dem Planungsgrundsatz (§ 1a Abs. 2

BauGB): „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind vor Inanspruchnahme von neuen Flächen zu nutzen“. Das bedeutet, dass zwischen den Wohnblocks, die Abstandsflächen vor dem Gelände der ehemaligen Bahnstrecke und zusätzlich die Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 10 für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Ebenso soll die bestehende Nutzungsdichte und -struktur gewahrt und abgesichert werden.

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch unter Bereitstellung anderer Wohnformen z.B. Tinyhäuser. Zur Gewährleistung einer Angebotsplanung wird die Wohnform nicht vorgegeben, um das herkömmliche Wohnen ebenso zu ermöglichen, wie Nachfrage bedingt anderes Wohnen.

8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde der Änderungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die Zechenstraße
- im Westen durch das Flurstück 19/2, Flur 10,
- im Norden durch das Flurstück 226/8, Flur 10 (ehemalige Bahnstrecke) und
- im Osten durch die Flurstücke 6/3 und 813/35, Flur 10

Im Änderungsbereich sind im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 grenzt mit Ausnahme des Nordens an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung. Der Bebauungsplan setzt überall WA-Gebiete fest. Im Norden grenzen nördlich der ehemaligen Bahnstrecke Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten an. Die in die Erweiterung des Bebauungsplans hinzukommenden Flurstücke 226/7 und 6/2 unterliegt ebenfalls einer Gartenutzung. Aufgrund der Festsetzungen und Nutzungen ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.

9. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei dieser 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 ist das offensichtlich nicht der Fall. Der Änderungsbereich liegt von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben. Die Nachbargemeinden werden daher gemäß § 4 BauGB auch nicht beteiligt.

10. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die

Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Bebauungsplan offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen, die in ihrer Struktur und Dichte erhalten werden sollen. Einer sich andeutenden Fehlentwicklung soll entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ darf in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, wenn die zulässige Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird und insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt.

Da bei der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit rd. 3.900 m² unter 20.000 m² liegt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden.

Damit entfällt die Umweltprüfung und es besteht keine Verpflichtung, Eingriffe auf der Grundlage der städtebaulichen Eingriffsregelung zu kompensieren (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens 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 durchgeführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von 13.072 m² = rd. 1,31 ha**.

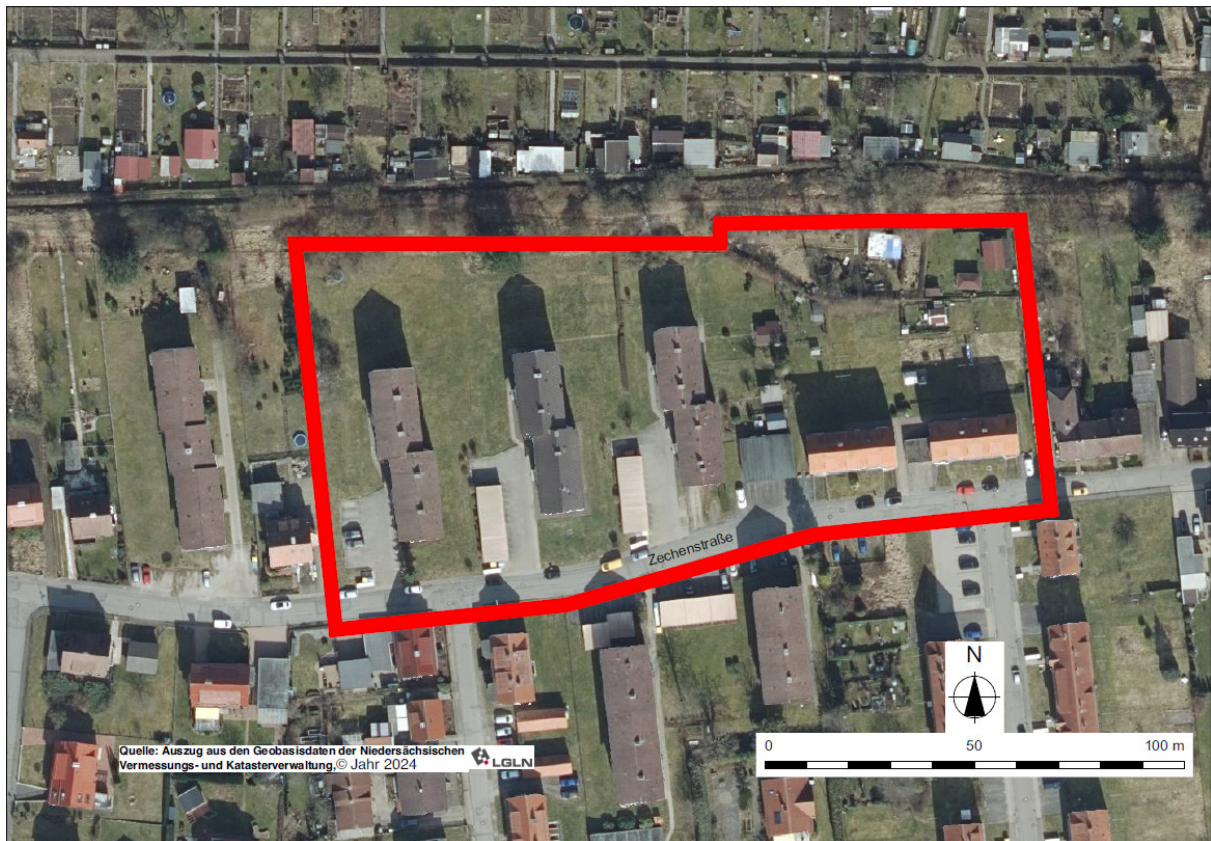
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage deutlich abgesetzt östlich vom Ortskern der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Diese bebauten Bereiche gehören insgesamt zum Siedlungsrandbereich.

b) Nutzungen im Plangebiet

Im Winter 2026 ist eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt worden, um die Nutzungsstruktur insgesamt zu erfassen (Urteil 2000 VG Old. – Bestandsaufnahme).



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 = rote Linie

Der Bereich nördlich der Zeichenstraße Haus-Nr. 76 bis 86 wird geprägt durch dreigeschossige Wohnblocks. Die andere Bebauung (Haus-Nr. 72 + 74) zeichnet sich durch die traufständig, zweigeschossige Wohnbebauung westlich der Wohnblocks aus. Auch hier sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Ortsbildprägende oder ortsbildtypische Gebäude sind nicht vorhanden. Es handelt sich in der überwiegenden um die typische Baupoeche der 70er Jahre. Kontinuierlich sind die verbliebenen Baulücken bis in die heutige Zeit gefüllt worden.

Die Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 10, das zukünftig der Baulanderweiterung dienen soll, wird als Gartenfläche genutzt.

Aktuelle Vegetation

Im Bereich der Mietwohnblöcken ist der Anteil an artenarmen Scherrasenflächen sehr hoch. Vereinzelt gibt es Ziersträuchern und -hecken. Es handelt sich um neuzeitliche pflegeleichte

Ziergärten mit einigen Einzelbäumen. Die Ziergärten sowie die Rasenflächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften eine nur geringe Bedeutung.

Die Flächen der ehemaligen Bahnstrecke, die vor ca. 45 Jahren stillgelegt worden ist, weist unterschiedliche Vegetationsstrukturen aus Bäumen, Sträuchern und Unterbewuchs aus. Zur Bebauung ist ein weitestgehender blickdichter Gehölzstreifen entstanden, der damit die als erhaltenswerte Ortsrandeingrünung darstellt. Aufgrund dieser bestehenden Vegetationskulisse sind zusätzliche Pflanzmaßnahmen am nördlichen Rand des Änderungsbereichs nicht notwendig. Die vorhandenen Grünstrukturen haben auch eine allgemeine bis besondere Bedeutung für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Boden/Geländeverhältnisse

Der oberflächennah anstehende Boden ist anthropogen entwickelt. Aufgrund der Tallage des Oderraumes handelt es sich um einen Gley- Braunauboden.

Das Gelände im Änderungsbereich ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Höhe von 270 m üNN.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund des im Änderungsbereich anstehenden Sandbodens besteht grundsätzlich eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Grundwasserneubildung ist infolge der Bebauung vermindert. Im Gley- Braunauboden kann der Niederschlag relativ gut versickern und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die Kanalisation (Trennsystem) geleitet und abgeführt.

Luft/Klima

Aufgrund der sich darstellenden Umgebung kann das Klima im Änderungsbereich und seiner Umgebung als weitgehend ausgeglichen sowie gemäßigt feucht bezeichnet werden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im langjährigen 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 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.

Schadstoffemissionen sind nur durch verkehrliche Nutzungen (Kfz-Verkehr) zu erwarten. Eine nennenswerte Schadstoffkonzentration in der Luft ist aufgrund der ganzjährigen, stetigen Windeinwirkung auszuschließen.

Grundsätzlich übernehmen nicht versiegelte vegetationsbedeckte Flächen am Siedlungsrand, wie die Kleingärten und die dann anschließenden Waldflächen im Norden, aus kleinklimatischer Sicht wichtige Ausgleichsfunktionen (Temperaturen, Luftfeuchte, Frischluftzufuhr). Aufgrund der Nachverdichtung sind keine Veränderungen der bestehenden Klimasituation zu erwarten. Da trotz der Vorbelastungen der klimatischen Situation (hoher Anteil wärmeerzeugender Oberflächen, künstlich behinderter Luftaustausch infolge Bebauung, Schadstoffemis-

sionen) der Luftaustausch durch den starken Windeinfluss einen hohen Natürlichkeitsgrad im Hinblick auf das Schutzgut Luft bewirkt.

Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist abwechselnd durch eine straßenrandbestimmende Bebauung als durch eine Blockbebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise geprägt. Es gibt nur wenige Bereiche mit einer zweigeschossigen Bebauung. Im Hinblick auf seine bauliche Struktur ist es sehr heterogen. Einen starken Kontrast bildet die dreigeschossige Bebauung nördlich der Zechenstraße.

Die Freiräume mit dem geringen Strauch- und Baumanteil haben keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ziel der Stadt Bad Lauterberg im Harz ist, auch aufgrund der Nachverdichtung das abwechselnde Erscheinungsbild möglichst aufzuwerten.

2. 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 anfallenem 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 (Verschlechterungsgebot). 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 Verschlechterungsgebots wird zu gleich 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 zu zuführen, soweit diese 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 zukünftiger Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer selbst vermeidungs- verwertungs- und beseitigungspflichtig (§§ 7 und 15 KrWG).

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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht geben wir zudem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zu zuführen. 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 ortsnahe, 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 durch 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 Änderungsbereich 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 den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs auch nicht bekannt. Es wird aber daraufhin gewiesen, dass unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs die ehemalige Bahnstrecke Osterode am Harz/DETA verlief. Entsprechend den bodenschutzrechtlichen Anforderungen sind aus Gründen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mindestens in den Randbereichen zur ehemaligen Bahnstrecke orientierte Erkundungen durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Göttingen abzustimmen. Sollten darüber hinaus bei geplanten Erd- und Bauarbeiten

Bodenverunreinigung auftreten, ist unverzüglich der Landkreises Göttingen als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Nach den Recherchen der Stadt gab es in dem Bereich der Bebauung seit der Besiedlung nördlich der Zechenstraße zu Beginn der 70er Jahre neben der Gartennutzung nur Wiesenbereiche. Aufgrund dieser Vornutzung dürften sich daraus keine altlastenverdächtigen Flächen ergeben.

c) Abfallrechtliche Belange

Aufgrund der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung ist folgendes zu beachten:

- Die bundeseinheitliche Verordnung regelt speziell die Anforderungen an die Herstellung, Untersuchung, Probenahmen, Sammlung von mineralischen Ersatzbaustoffen (Recyclingschotter, Bodenaushub, Schlacken usw.) sowie den Einbau dieser in technischen Bauwerken. 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 sonstigen Zwecken) zum Einsatz kommen, sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ggf. in Verbindung 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.

Hinsichtlich der Rechtslage des Abfallrechtes gelten die Regelungen des seit 2012 geltenden Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Göttingen in der jeweiligen gültigen Fassung.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „West“, 13. Änderung und Erweiterung deckt Teile der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 sowie der 5. Änderung vollständig ab.

Auch wenn einige Festsetzungen aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 übernommen wurden, gelten für die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Sowie die Fassung aufgrund zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257), in Kraft getreten am 30.10.2025.

1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die bestehende und die zielsetzende Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erfassen und durch detaillierte Festsetzungen zu sichern. Gleichzeitig sind im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die verschiedenen planungsrelevanten Ansprüche aufzugreifen. Als Grundlage für die kleingliedrigen Festsetzungen gelten die einschlägig ergangenen Urteile und die Neufassung des BauGB und der BauNVO einschließlich der Änderungen mit den daraus resultierenden Zielen als Wohnstandort der Stadt Bad Lauterberg im Harz.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nördlich der Zechenstraße erfolgt die Übernahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“. Die textlichen Festsetzungen werden nunmehr feingliedriger gefasst.

Entsprechend der Zielsetzung ist es erforderlich den Wohnbedarf breiter Bevölkerungsgruppen zu decken. Dabei sind die Aspekte zur Sicherung von sozial stabilen Bevölkerungsstrukturen und den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Zur Rechtfertigung der Wohnraumsicherung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im WA sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- aber nur: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 13 BauNVO,

die ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. Verb. mit § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Hinweis: Festzustellen ist, dass es nach dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht nur das „Wohnen“ und das „Ferienwohnen“ gibt, wobei das „Wohnen“ die Nebenwohnung (Zweitwohnung) gemäß § 22 BauGB einschließt (vgl. dazu OVG M-V, Beschluss vom 19.02.2015 – 3L 212/12).

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den Einzel-/Doppelhäusern sind ausschließlich Wohnungen für Bewohner vorhanden. Es handelt sich dabei um den Hauptwohnsitz entsprechend des Niedersächsischen Meldegesetzes (NMG). Die Stadt braucht diese Wohngebiete, um ausreichend Wohnraum für die ansässige Wohnbevölkerung zur Verfügung stellen zu können.

In den dreigeschossigen Wohngebäuden nördlich der Zechenstraße-Haus-Nr. 76 bis 86 sind Mietwohnungen. Auch diese Wohnungen gilt es zu sichern. Deshalb ist hier ebenfalls „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im WA sind auch Räume für freie Berufe zulässig (§ 13 BauNVO). Es handelt sich bei der Berufsausübung um freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Das sind ergänzende Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im WA sind unzulässig:

Innerhalb des WA ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Räumen für freie Berufe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNV i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht vorhanden: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und städtebaulich an dem Standort nicht erwünscht. Dabei soll es auch zukünftig bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind so festgesetzt, wie sie schon im Bebauungsplan Nr. 25, 1. Änderung und Erweiterung festgesetzt sind. Auch bleibt es bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und bei den drei Vollgeschossen bei den Wohnblocks.

Zwischen den Wohnblocks ist eine Verdichtung aufgrund des großen Abstands von ca. 18 durchaus gegeben. Aus Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und aus Gründen einer weitestgehenden Sicherstellung der Belichtung soll nur eine ein Geschossigkeit erlaubt sein. In den Bereichen mit der Eingeschossigkeit wurde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Es wird aber auf die Einschränkung, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (nicht Vollgeschossen) einschließlich Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit zurechnen ist, verzichtet. Damit wird der Dachgeschossausbau erleichtert. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu fördern. Bauland ist innerhalb des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz knapp, außerdem sollen die natürlichen Ressourcen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die Baugrenzen sind entsprechend der sich bereits vollzogenen Bebauung angepasst worden. Sie wurden so festgesetzt, dass diese auch in der Örtlichkeit nachvollziehbar sind.

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 ist flächendeckend die „offene Bauweise“ festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Situation wird die Bauweise auf die bestehende Bebauung abgestellt. Für das Baugrundstück Zechenstraße Haus-Nr. 72 + 74 bleibt es entsprechend dem Bestand bei der Festsetzung „offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig“.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 wurde die BauNVO 1977 angewandt. Sie setzte sich noch nicht mit dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der erst in der Fassung 1990 eingefügt wurde, auseinander. Zukünftig darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im **WA** bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen unterstützen das Ziel, die Freiflächen der Baugrundstücke zu erhalten. Außerdem sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig bemessen, dass auf den einzelnen Grundstücken und insbesondere hinteren Grundstücksteilen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen, die für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden können.

3. Verkehrsflächen

Fließender Verkehr, Fußgängerverkehr

Der Änderungsbereich wird von der Zechenstraße erschlossen. Sie hat innerhalb des Straßennetzes eine Sammelfunktion.

Neuausweisungen von öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Die derzeit vorhandenen Flächen bleiben unverändert. Die Verkehrsflächen sind für das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Raum ausreichend bemessen.

Zur Erschließung der Abstandsfläche zur ehemaligen Bahnstrecke und der Erweiterung (Flurstück 226/7 und 6/2, Flur 10) des Baugebiets insgesamt ist zusätzliche eine private Erschließung (Planstraße A) auf dem Gelände der Gemeinnützigen Baugenossenschaft erforderlich. Nach dem städtebaulichen Konzept der VILCOMO GmbH & Co. KG, Singen ist eine Einbahnregelung vorgesehen. Diese Straße mit der Bezeichnung Planstraße A ist in einer Breite von 3,0 m auch für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Sie weitet sich nach Osten auf 4,5 m auf, um aus dem Bereich die Erweiterungsfläche für den fließenden Verkehr hinreichend erfassen zu können.

Das schließt das Parken auch nicht das vorübergehende Parken von Pkws aus. Nach Rücksprache mit der Baugenossenschaft ist der Stellplatzbedarf im Verhältnis 1:1 (1 Wohneinheit/1 Stellplatz). Das Verhältnis wird aufgrund der Möglichkeiten des Abstellens des Pkws auf eigener Fläche bei den geplanten Wohnungen beibehalten. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze dienen den Besuchern.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die Buslinie auf der Scharzfelder Straße. Der nächstgelegene Haltepunkt südlich des Änderungsbereichs ist in einer Entfernung von gut 80 m je nach Lage der Wohnung zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartender Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im Allgemeinen nicht privaten Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Eine Nachweispflicht für Einstellplätze entsprechend der NBauO auf den Baugrundstücken ist seit dem 01.07.2024 entfallen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowie der zielsetzenden Erhaltung des Ortsbildes gibt es vermehrt öffentliche Parkplätze insbesondere im Verlauf der Zechenstraße, aber auch in den Nebenstraßen. Der Bedarf für das kurzfristige Abstellen von Pkw im Allgemeinen nicht privaten Straßenraum ist damit weitgehend abgedeckt.

4. Flächen für Stellplätze

Westlich des Gebäudes – Zechenstraße Haus-Nr. 84 – an der Planstraße A innerhalb des Flurstücks 20/2 sind „Fläche für Stellplätze“ (**St**) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Ebenso sind im nördlichen Abschnitt der Planstraße A weitere „Flächen für Stellplätze“ aufgenommen. Neben dem Vorhalten von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden ist vorgesehen, die für die neu zu errichtenden Gebäude an der Planstraße A notwendigen Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu errichten. Ein weitere **St** ist am Müllplatz festgesetzt.

Die Fläche für Stellplätze dienen ausschließlich der Bewohner im WA als Abstellplatz für Pkw. Sie ist eigentumsrechtlich Bestandteil der Baugenossenschaft zwischen der Zechenstraße und der Planstraße A. Da innerhalb des Innenbereichs der Wohnblocks die Ruhebedürftigkeit neben den bestehenden Stellplätzen und Garagen gewahrt werden soll, sollte kein weiterer Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

5. Standort für Müllbehälter

Wie oben beschrieben, dürfen Müllfahrzeuge wegen des Verbots des Rückwärtsfahrens nicht mehr die Baugrundstücke östlich der Planstraße A anfahren. Deshalb muss ein Standort für Müllbehälter im unmittelbaren Anschluss am östlichen Abschnitt der Planstraße A - Einbahnstraßenregelung - zur Zechenstraße, vorgehalten werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung für Flächen für Müllbehälter (**M**), der Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist und einen direkten Anschluss an die Planstraße A hat.

Die Müllbehälter (graue, grüne, blaue und gelbe Tonnen) werden auf den Platz von den benachbarten Anwohnern nur zur Abholung bereitgestellt und nach Abholung wieder auf die jeweilige Fläche der Wohneinheit gebracht. Der private Müllbehälterabholplatz ist im Rahmen der Straßenreinigung der Planstraße A mit sauber zu halten.

6. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen

Der Änderungsbereich ist durch Rasenflächen geprägt, die durch vereinzelten Strauchgruppen und wenigen Einzelbäumen unterbrochen wird. Zur grüngestalterischen Aufwertung des Wohnquartiers, aber um auch Maßnahmen zum Klimawandel aufzuzeigen, sind je 800 m² angefangener Fläche des WA-Gebietes ein Laubbaum entsprechend der vorgegebenen

Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ sind statt eines Baumes je 100 m² angefangener Fläche des WA's Sträucher in einer Gruppe zu pflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen haben eine kühlende Wirkung insbesondere in den vermehrt auftretenden heißen Sommermonaten und haben aus ökologischer Sicht einen hohen Stellenwert für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Am Westrand der Planstraße A ist ein zu bepflanzender Gehölzstreifen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Auf dieser privaten Fläche, die als Abstandsbereich zu den angrenzenden Wohngrundstück zu werten ist, sind vereinzelt Strauchgruppen zu pflanzen.

Das Schaffen eines zu begrünenden Siedlungsrand nach Norden zu der Kleingartenanlage ist nicht erforderlich, weil sich die Flächen der ehemalige Bahntrasse als eine mit Bäumen und Sträucher mit verstärkten Unterwuchs auszeichnet. Dieser linienhafte Vegetationsstreifen ist in der 24. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe – *digital ermittelt* - von insgesamt 13.072 m² = 1,31 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Art der Nutzung	gerundete Flächen in m ²	gerundete Flächen in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4	6.658	0,66	51 %
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3	4.100	0,41	31 %
Straßenverkehrsflächen = Zechenstraße	1.274	0,13	10 %
Private Verkehrsflächen, Planstraße A	865	0,09	7 %
Grünflächen, Pflanzstreifen	175	0,02	1 %
Gesamtflächen	13.072	1,31	100%

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb nicht erforderlich.

2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz

Durch die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 entstehen der Stadt Bad Lauterberg im Harz keine Kosten, weil die notwendigen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Die erforderlich Erschließungsanlagen innerhalb der Flächen der Gemeinnützige Baugenossenschaft e G Bad Lauterberg sind als private Erschließungsanlagen (Planstraße A) selbst herzustellen.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 eingehalten werden.

V. Vermerk, Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungsbeschränkungen

1. Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Mit dem RROP-Entwurf 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 befindet sich nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen (RROP 2020) im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung „Pöhlde Becken“.

Zahlreiche denkbare Nutzungen und Handlungen in diesem Bereich entsprechen nicht den grundsätzlichen Bestimmungen des Vorranggebietes und sind daher im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Göttingen abzustimmen.

2. Nationalpark Harz

Seit 2011 liegen Teile des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz im Nationalpark „Harz“ (Bek. d. MU vom 11.10.2011, Nds. MBI v. Nr. 37, S. 710). Damit sind Teile des Stadtgebiets und somit auch die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ Bestandteil des Naturparks.

3. Bodenfunde

Der Umgang mit Bodenfunden und die Meldepflicht gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind durch Aufnahme der nachrichtlichen Übernahmen Inhalt der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“.

VI. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die Zechenstraße und die Planstraße A (privat).

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 des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ als allgemeines Wohngebiet WA

- eine gesicherte Verkehrserschließung

- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz und
- eine ausreichende Löschwassergrundversorgung

Das ist vorhanden und kann mit Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden.

a) Verkehrserschließung

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die Zechenstraße und davon abgehend über eine private Erschließung mit der Bezeichnung Planstraße A. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet (§ 30 Abs. 1 BauGB).

b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Geltungsbereich sind die Harz Energie GmbH & Co. KG in Osterode am Harz. Sämtliche Baugrundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. können mit der Realisierung der Planstraße A ohne zusätzlichen Aufwand angeschlossen werden, weil in dem Zuge auch der Anschluss an das Versorgungsnetz erfolgt.

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 muss bei einer Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Zusammenhang mit der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung hat die Stadt, die in Frage kommenden Hydranten im Bereich der Zechenstraße, Grubenstraße, Stollenweg und Steinweg von der Harz Energie messen lassen. Danach wird die geforderte Versorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden über den Trinkwasserspeicher sichergestellt. Die abschließende Beachtung der Belange einschließlich der Gefahrenabwehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der geplanten Vorhaben.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist ebenfalls die Harz Energie GmbH & Co. KG. Für die Versorgung steht das vorhandene Netz, das in Teilen zu erweitern ist, zur Verfügung.

Langfristig soll der Stadtteil Aue an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, das derzeit durch Gas versorgt wird. Vorgesehen ist, die Versorgung auf klimaneutrale Wärmeverversorgung umzustellen. Nach Rücksprache mit der Baugenossenschaft ist das auch langfristiges Ziel. Ziel ist der Ausbau sauberer Energiequellen zu beschleunigen, mehr Energieeffizienz und Versorgungssicherheit zu schaffen und finanzielle Vorteile für den Verbraucher zu erzielen. Träger ist auch hier die Harz Energie.

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

Träger der zentralen **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Göttingen. Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch private Firmen im Auftrage des Landkreises Göttingen und ist damit sichergestellt.

Die Stadt Bad Lauterberg im Harz ist Träger der zentralen **Abwasserbeseitigung**. Die Kläranlage der Stadt ist entsprechend ausgelegt. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Änderungsbereichs ist bzw. kann durch Anschluss an das Netz sichergestellt werden.

2. Oberflächenentwässerung

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsflächen zu gewährleisten. Die Oberflächenentwässerung erfolgte mit Realisierung des allgemeinen Wohngebietes (WA).

Folgende Hinweise zur Oberflächenentwässerung sollten beachtet werden:

- Der Änderungsbereich liegt im Vorranggebiet des Trinkwassergewinnungsgebiet „Pöhlder Becken“. Daraus ergeben sich die 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.
- Bei zu erwartender zusätzlicher Versiegelung bislang unbefestigten Geländes ist für die Oberflächenentwässerung primär die Versickerung bzw. Rückhaltung (Zisterne) von Niederschlagswasser zu realisieren.

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. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden und darüber hinaus die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung verbessert werden.

Der Bebauungsplan fördert den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein **wesentliches Ziel der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“**.

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

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

3 BauGB). Das ist **wesentliches Ziel der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“**.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll die Wohnungssituation erhalten und durch Neubauten verbessert werden. Damit kann erreicht werden, dass mehr Bewohner in der Stadt gehalten werden oder sogar neue hinzuziehen. Das sichert die Wirtschaftskraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur ganzjährig.

VII. Abwägung: Umweltbelange

Die gemeindliche Bauleitplanung hat gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu beachten.

Eingriffsregelung

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Das gilt nicht für Bebauungspläne und seine Änderungen – wie in diesem Fall – wenn die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ ist am 01.02.1986 rechtsverbindlich geworden. Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 ist rechtsverbindlich seitdem 13.08.1997. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einschließlich der 5. Änderung wurde die BauNVO 1977 angewandt. Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 verändert zwar nicht die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind aber die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft 1986/1997 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 und der 5. Änderung mussten diese Parameter in der Form noch nicht beachtet werden.

Die genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) sind aber bereits im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme entstanden. Die Grundfläche dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die Grundflächenzahlen, die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 festgesetzt sind. Deshalb ist in der 11. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplans Nr. 25 festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche im WA für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die durchzuführenden Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Deshalb findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine Bebauungspläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.

Bei raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Schallschutz ist ein wichtiger Belang bei der städtebaulichen Planung bzw. Abwägung der verschiedenen Belange.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 grenzt im Westen, Süden und Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „West“, 1. Änderung und Erweiterung.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass keine Bedenken gegen die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 bestehen. Abweichend von den aktuellen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 vergrößert sich der räumliche Geltungsbereich im Osten um die Flurstücke 226/7 und 6/2, Flur 10, wobei aber die Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) erhalten bleibt. Dadurch verändert sich der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch gemäß TA Lärm nicht. Es ist aufgrund der Festsetzungen des östlich angrenzenden und erweiterten WA-Gebietes nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Ebenso ist durch die 13. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans aufgrund der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nicht mit Beeinträchtigungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen. Es grenzen damit verträgliche Nutzungen ohne konkurrierende Beeinträchtigungen aneinander, so dass die Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eingehalten werden. Die Änderungsinhalte haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis d) und i) sowie j) BauGB.

Andere Umweltbelange

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 der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung und deren Dichte im Siedlungsrandbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

VIII. Abwägung: private Belange

Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen des Wohnbaus als Eigentümer erfolgten zugunsten der Erhaltung und Schaffung von Dauerwohnungen. Dies ist für die Sicherung von Wohnraum für die Bewohner und für den Erhalt einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und der Arbeitskraftsteuerung für die Fremdenverkehrsnutzung erforderlich. Die Werterhaltung des Eigentums wird dadurch nicht wesentlich beeinflusst.

Die Verpflichtung zum Eigentum wird hervorgehoben und der Gebrauch dient zugleich dem Wohle der Allgemeinheit (Grundgesetz Artikel 14 Abs. 2).

IX. 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 Gemeinde 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.

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

Die natürlichen Ressourcen für eine ruhige Erholung in Natur und Landschaft, auf der Urlauber von Bad Lauterberg im Harz besonderen Wert legt, sind begrenzt. Die Stadt hat deshalb bereits seit vielen Jahren auf die Ausweisung größerer neuer Baugebiete verzichtet. Neue Baugebiete werden im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen seitens der Stadt Bad Lauterberg im Harz grundsätzlich nicht in Betracht gezogen. Die bauliche Entwicklung bezüglich des Erhalts bestehender und nach Möglichkeit der Schaffung neuer Dauerwohnungen konzentriert sich deshalb auf den bebauten Bereich des Stadtgebietes.

Zu fördern ist die Modernisierung und qualitative Verbesserung des erhaltenswerten Gebäudebestandes, auch im Interesse des Erhalts des inseltypischen Ortsbildes.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ WA werden die Zulässigkeiten geregelt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 gefördert.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 liegt in einem Gebiet, in dem die Rechtsverordnungen nach § 48 Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet.

Die Grünflächen mit den hohen Vegetationsanteilen im Norden der Änderungsbereichs (ehem. Bahnstrecke) aber auch unmittelbar angrenzend haben aufgrund der Siedlungsrandlage eine besondere bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die bestehende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 berücksichtigt den Erhalt der Bebauung in der sich darstellenden Art und ermöglicht eine weitere Verdichtung über das gebotene Maß hinaus entgegen. Es fördert die Nachverdichtung unter Beachtung des bestehenden Siedlungsgefüges.

Die Planung ist abgestellt auf die Sicherung der Umwelt im Zusammenspiel mit Natur und Landschaft, den Erhalt der Ressourcen, der Zusammensetzung der Bevölkerung, der zu wahrenden Stadtgestalt mit dem bestehenden Verkehrssystem, der notwendigen Infrastruktur und der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt als staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurstadt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sich ausschließlich am Bestand orientiert. Die bereits durchgeführten Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die Verkehrsflächen als der öffentliche Erlebnisraum haben im Zusammenspiel mit der Erhaltung der Vorgartenbereiche einen besonders stadtbildprägenden Rahmen auch im Siedlungsrandbereich.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden sowohl durch Maßnahmen, wie der baulichen Nachverdichtung, satt großflächige Versiegelungen im Außenbereich, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wie das Nachpflanzen von Grünstrukturen, Beachtung. Bei der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Siedlungsrandbereiches. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert. Deshalb verstärkt der Bebauungsplan den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Verfahrensvermerke

Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „West“ 1. Änderung und Erweiterung und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Mai 2026

PLANUNGSBÜRO KREUTZ

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6 F
30167 Hannover