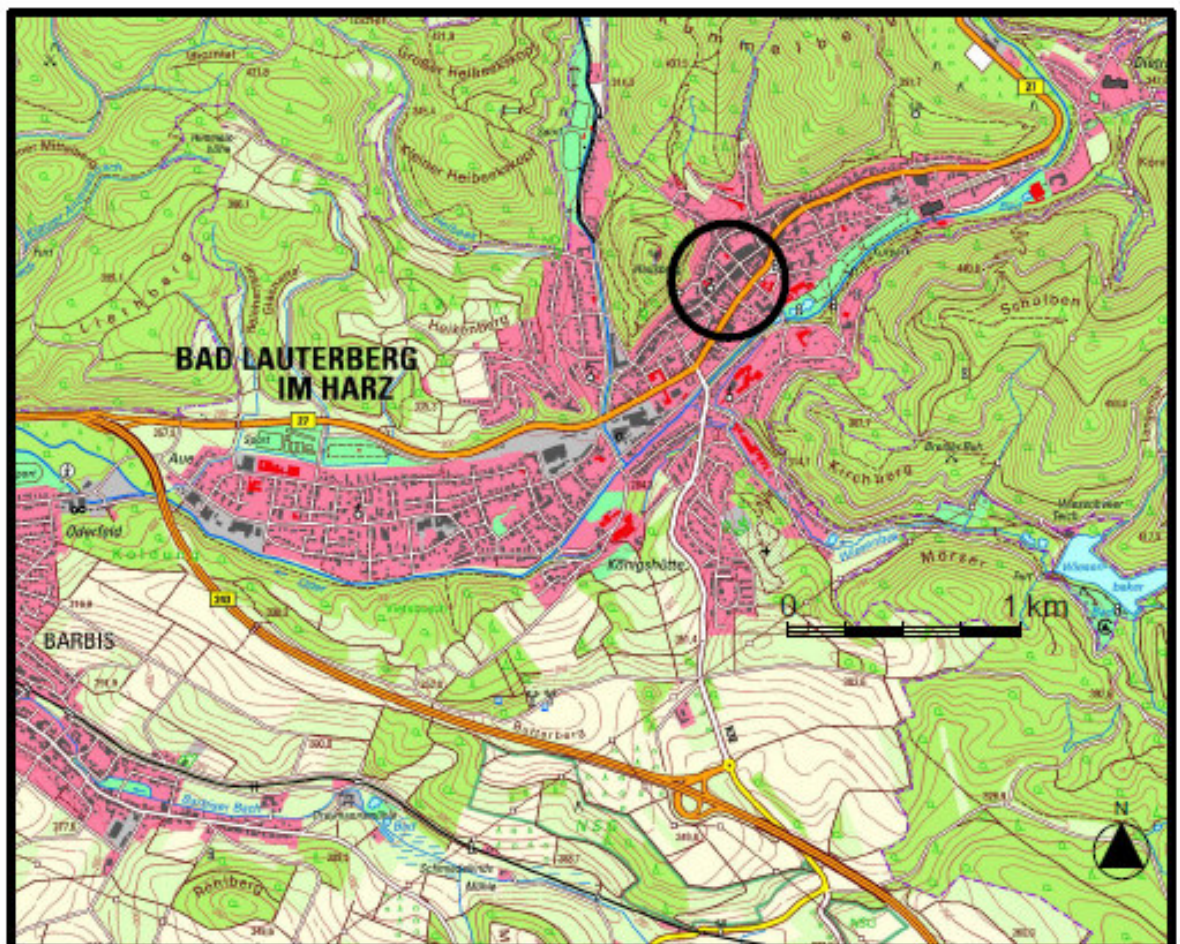


Stadt Bad Lauterberg im Harz

Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstraße - Mitte"

6. Änderung

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2025 

Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf -

22.06.2026

Inhaltsverzeichnis

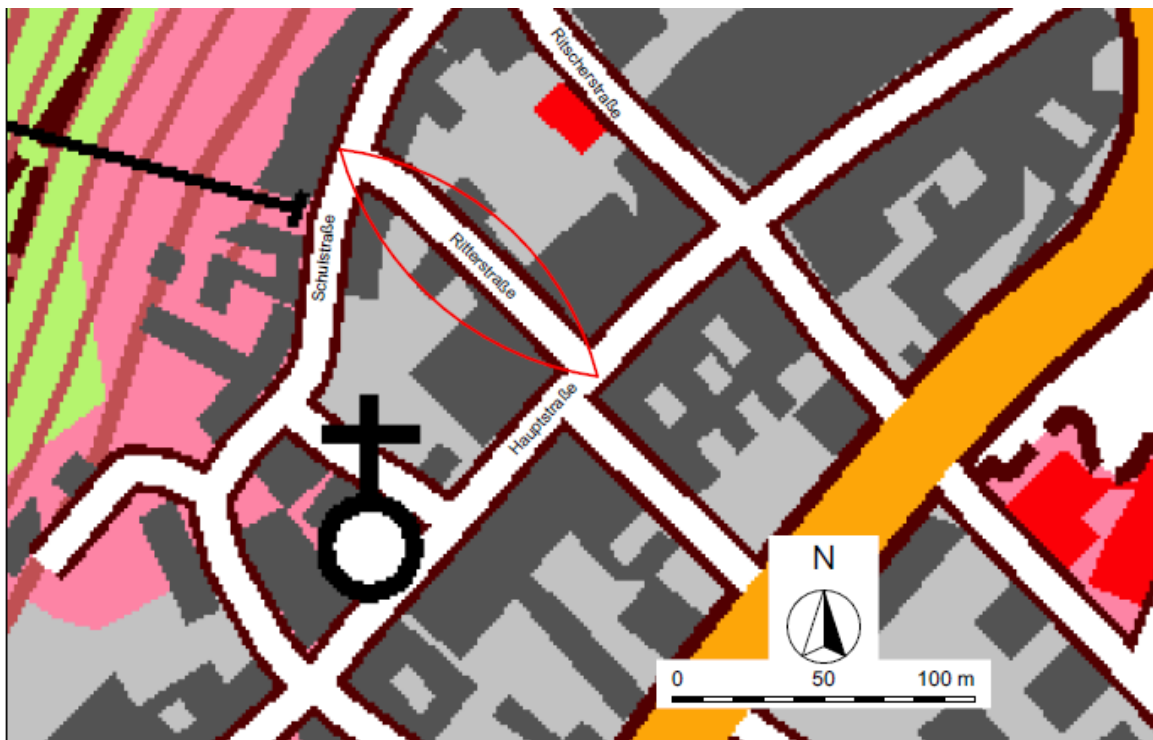
I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet (Stand: 22.06.2026)	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplans	4
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
6. Bebauungsplan nach dem "vereinfachten Verfahren" (§ 13 BauGB)	5
II. Rahmenbedingungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans	6
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
III. Begründung der Festsetzungen	6
1. Baugrenzen, Baulinien	6
IV. Umweltbelange	7
V. Abwägung privater Belange	7
VII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	7
<u>Verfahrensvermerke</u>	8

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet (Stand: 22.06.2026)

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ liegt im historischen Ortskern der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Der Änderungsbereich – als Linienführung zu verstehen - liegt östlich der Ritterstraße.

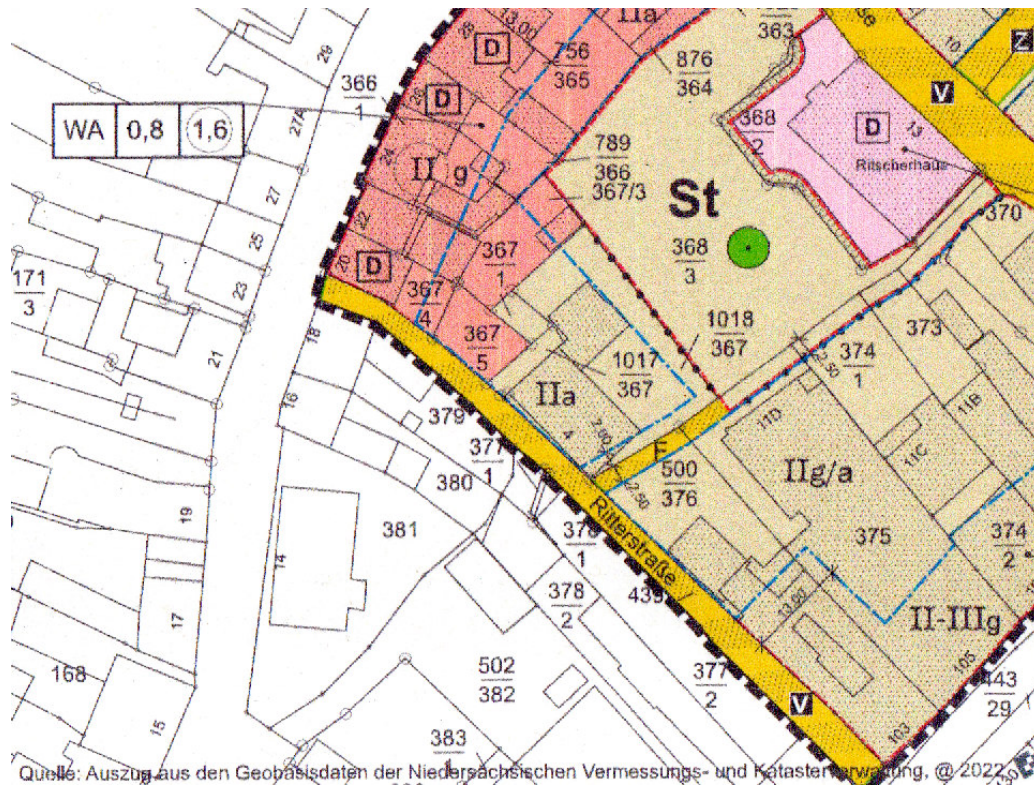
Die Ritterstraße mündet im Norden in die Schulstraße. Im Süden liegt die Hauptstraße, die die Einkaufsmeile der Stadt darstellt. Sie ist verkehrsberuhigt zwischen Schanzenstraße und Postplatz. Im Osten mündet die Hauptstraße in die Wißmannstraße (B 243), die innerhalb des Verkehrssystems die Funktion einer Hauptverkehrsstraße hat und damit die Verbindung zu dem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz darstellt.



rote Linie = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist, die Antragsstellung eines Bauvorhabens auf der Ostseite der Ritterstraße, die hier an der Straßenbegleitlinie eine Baugrenze festsetzt. Nach bauordnungsrechtlicher Einschätzung beträgt der Mindestabstand 3,0 m. Bis zur Straßenmitte der Ritterstraße stehen aber nur ca. 1,75 m zur Verfügung. Es fehlen folglich 1,25 m, um den erforderlichen Grenzabstand einzuhalten. Der Landkreis Göttingen weist in seiner Stellungnahme vom 24.03.2026 aus bauordnungsrechtlicher Sicht daraufhin, dass das Problem von Fehlflächen bei Grenzabständen auch über eine Baulasteintragung (Verzicht auf Hinzurechnung von Teilen einer Straßenfläche) gelöst werden könnten.



Die Ritterstraße zeichnet sich in ihrer historischen Gegebenheit gebunden auf der gesamten Straßenlänge in einer Breite von ca. 3,50 m aus. Es handelt sich hierbei um eine an der Straßenkante stehenden Bebauung. Bei Durchsetzung dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift würde der zukünftige Baukörper rd. 1,25 m von der Straßenbegrenzung ins Baugrundstück rücken, wobei das städtebauliche Bild deutlich gestört werden würde. Darüber hinaus müsste das gegenüberliegende Grundstück, wenn es mal bebaut werden würde, den gleichen Abstand einhalten. Das bedeutet, dass hier der Straßenquerschnitt – Abstand zwischen den Baukörpern – eine Breite von ca. 6,0 m ausweisen würde. Das ist ein massiver Eingriff in die gewachsene Stadtbildstruktur, das ist nicht hinnehmbar. Deshalb ist der Fall planungsrechtlich und nicht über die Möglichkeit einer Baulasteintragung zu lösen.

Deshalb ist in der 6. Änderung folgendes aus der 5. Änderung aufzuheben und neu festzusetzen:

- **Aufhebung der Baugrenze**
- **Neufestsetzung der Baulinie**, wobei auf dieser Linie gebaut werden muss.

Die abweichende Festsetzung zur Baulinie, welche als Ausnahme eine Abweichung um 1,0 m in der 5. Änderung ermöglicht, sollte in diesem Falle nicht umgesetzt werden (vgl. dazu textliche Festsetzung Nr. III. D).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich gibt es die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“. Die 5. Änderung ist am 03.04.2025 in Kraft getreten.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ist die Änderung einer Baugrenze auf der östlichen Straßenseite der Ritterstraße in eine Baulinie.

Zweck ist die Erhaltung des schmalen Straßenquerschnittes, wie sie im Grundriss der Stadt vorgegeben ist. Das bedeutet, dass eine straßenbegleitende Bebauung sicherzustellen ist.

Deshalb muss planungsrechtlich mit dem Ziel steuernd eingegriffen werden, in dem hier eine Baulinie festgesetzt wird, damit gewährleistet ist, dass zur Begrenzung des Straßenbereichs eine straßenseitige Bebauung umgesetzt werden kann.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ 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. Dieser Grundsatz wird insoweit beachtet, dass aus einer Baugrenze eine Baulinie wird, die damit eine straßenbestimmende Bebauung vorgibt, die dem historischen Grundriss der Stadt entspricht.

Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung ist bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

6. Bebauungsplan nach dem „vereinfachten Verfahren“ (§13 BauGB)

Bei der 6. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im „vereinfachten Verfahren“ im Sinne von § 13 BauGB aufgestellt wird, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Regelungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB treffen hier nicht zu.

Damit entfallen die Umweltprüfung, das Abfassen einer zusammenfassenden Erklärung und die Überwachung i. S. des § 4c BauGB (§ 13 Abs. 3 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans

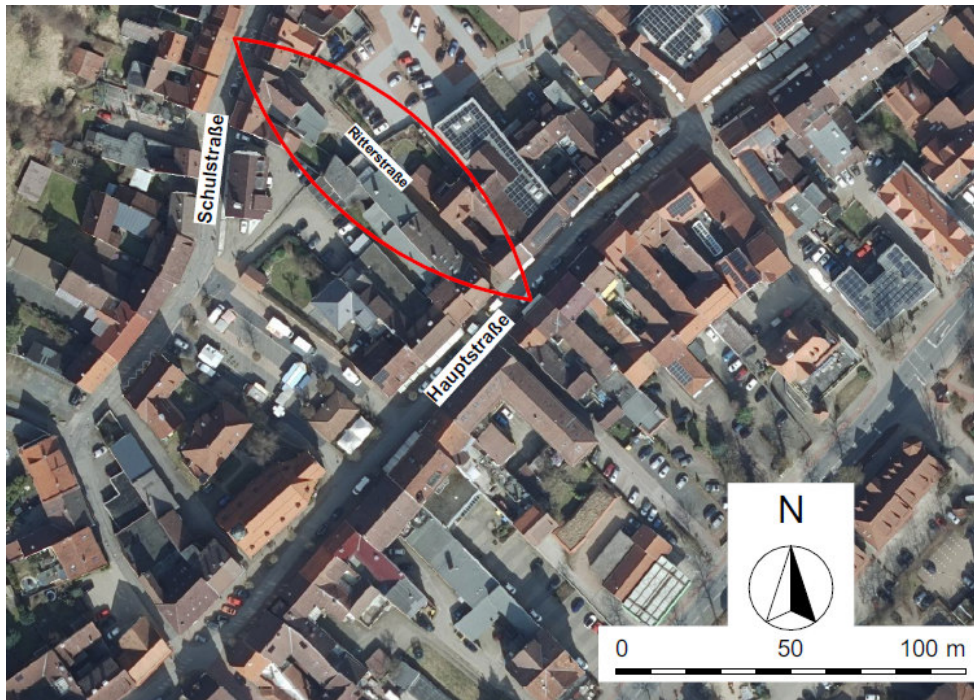
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 (= Änderungsbereich) ist durch eine Linie bestimmt, sodass eine Größenangabe entfällt.

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen, Alter der Gebäude im Änderungsbereich

Nach der Bestandsaufnahme ist die nähere Umgebung einer gemischten baulichen Struktur zu zuordnen, die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist.



III. Begründung der Festsetzungen

1. Baugrenzen, Baulinien

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ setzt für die Eckgebäude Hauptstraße Haus-Nr. 103 und Schulstraße Haus-Nr. 20 eine Baugrenze fest. Zwischen diesen Gebäuden ist zur Straßenbegrenzung auf der Ostseite der Ritterstraße eine Baugrenze festgesetzt.

Im Rahmen eines Bauantrages wurde die Genehmigung des Vorhabens versagt, weil, wenn direkt auf der Baugrenze gebaut werden würde, die bauordnungsrechtlichen Abstände aufgrund des Brandschutzes der schmalen Gasse nicht eingehalten werden. Bei dem Zurücksetzen des Baukörpers von der jetzt festgesetzten Baugrenze nach Osten ergibt sich die Situation, dass eine Platzbildung eingeleitet wird, die städtebaulich unerwünscht ist. Die Platzausformung würde sich fortsetzen, wenn auf der Westseite der Ritterstraße, ein Bereich in der Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind, gleichzeitig von der straßenbegleitenden Bebauung abgewichen werden muss.

Deshalb die Korrektur der planungsrechtlichen Festsetzung Baugrenze in Baulinie, um damit den städtebaulichen Willen zum Ausdruck zu bringen, die charakteristische schmale Gasse der Ritterstraße zu erhalten. Zielsetzend muss sein, den historischen Aufbau des Stadtgrundrisses und damit auch dieses Straßenzuges zu wahren, deshalb ist eine Baulinie festzusetzen, auf der zwingend gebaut werden muss.

IV. 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe bis keine Bedeutung. Es geht um eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

V. Abwägung: private Belange

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ greift ordnend in die Zulässigkeit der Art der Nutzung ein. Die privaten Interessen der Eigentümer sind durch den Erhalt der Kerngebietsfestsetzung weitestgehend gewahrt. Ansonsten werden die privaten Interessen nicht berührt, weil die anderen Bodennutzungen sich im städtischen Eigentum befinden oder anderen Institutionen unterliegen. Durch diese Einschränkungen ist aber dennoch die langfristige Nutzung der Grundstücke gesichert. 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).

VI. 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.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Fest-

setzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO werden die Zulässigkeiten in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 aufgezeigt. Das dient der Erhaltung der Nutzungsstruktur.

Die bereits durchgeführten und künftigen Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht. Ein Ausgleich ist deshalb hierfür nicht erforderlich. Hier findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Die Verkehrsflächen als der öffentliche Erlebnisraum haben einen besonders stadtbildprägenden Rahmen.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, finden Beachtung. Bei dieser 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. 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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juni 2026

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Wilhelmshavener Straße 6 F
30167 Hannover

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ und dieser Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Hauptstraße-Mitte“ und diese Begründung dazu haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde mit den übrigen auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in das Internet eingestellt.

Bad Lauterberg im Harz, den _____

Der Bürgermeister