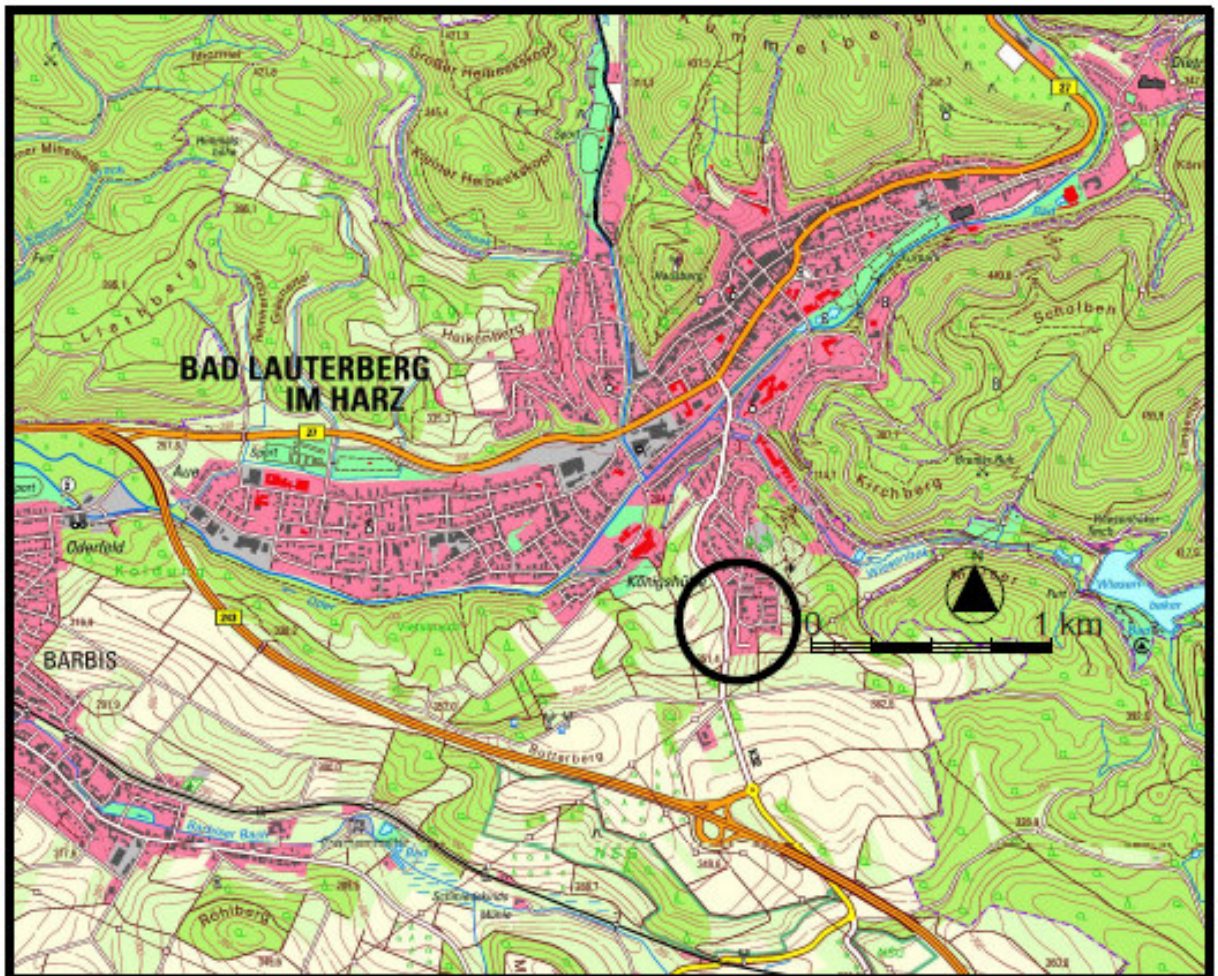


Stadt Bad Lauterberg im Harz

Bebauungsplan Nr. 19 "Paradies"

5. 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 -

27. November 2025

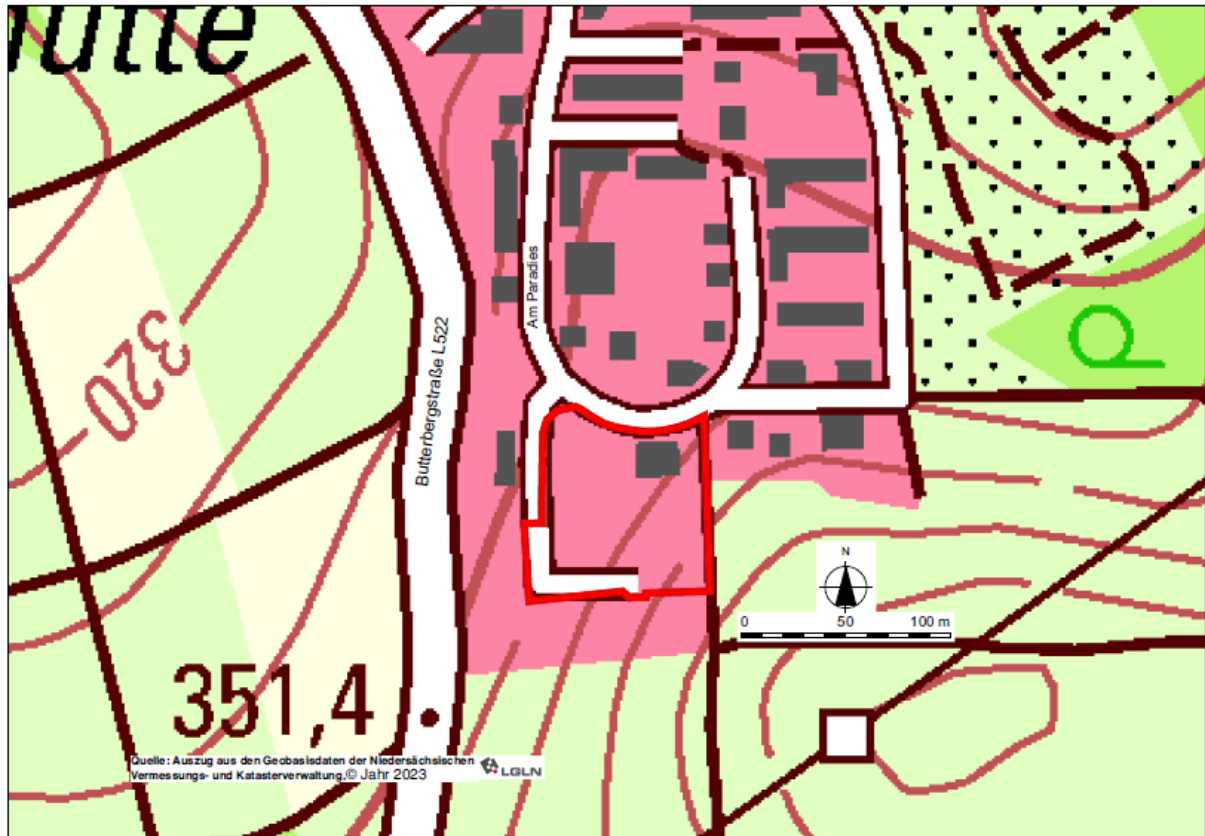
Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
1. Lage im Stadtgebiet (Stand: 27.11.2025)	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung	4
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung	5
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung	7
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2. Vermerk, Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsbeschränkung, Altlasten	9
III. Begründung der Festsetzungen	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	14
3. Verkehrsflächen	15
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
5. Standort für Müllbehälter	15
6. Flächen zum Anpflanzen	16
7. Städtebauliche Werte	16
IV. Durchführung des Bebauungsplans	16
1. Bodenordnende Maßnahmen	16
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	16
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	17
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	18
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	19
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	19
VI. Abwägung: Umweltbelange	19
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
Weitere Umweltbelange	20
VII. Abwägung: private Belange	21
VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
Verfahrensvermerke	22

I. Allgemeines

1. Lage im Stadtgebiet (Stand: 27.11.2025)

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ befindet sich im südlich der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz. Er liegt östlich der Butterbergstraße (K 432) an der Straße Am Paradies.



Übersicht, - rote Linie = Abgrenzung der 5. Änderung -

Die Erreichbarkeit des Änderungsbereichs ist über die Butterbergstraße (L522 /Schanzenstraße mit Abzweig der Straße Friedhofsweg und nachfolgend über die Straße Auf dem Schiefen Berge mit Anschluss an die Straße Am Paradies gewährleistet.

2. Anlass der Planung

Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ ist die Flexibilität der Bebaubarkeit zu erweitern. Deshalb ist es notwendig die Baugrenze neu festzusetzen und die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern. Auch ist das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der tatsächlichen und zielsetzenden Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das betrifft die Flurstücke 460/1, 458, 457, 456, 455, 454 und 452, Flur 6.

Die Erschließung dem Stand der aktuell allgemein gültigen Fahrweise von Müllfahrzeugen anzupassen. Müllfahrzeuge ist das Rückwärtsfahren aus Gründen der Gefahrenabwehr

untersagt. Deshalb ist der Wendebereich der Straße Am Paradies entsprechend zu dimensionieren.

Zur Wahrung einer besseren Übersicht der Planungsinhalte werden die Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 „Paradies“ und der 4. Änderung (Textbebauungsplan mit der geänderten Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 1) in der 5. Änderung des Bebauungsplanes zusammengefasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“. Sie ist am 19.12.2001 in Kraft getreten. Die 3. Änderung deckt den Südteil des Bebauungsplans Nr. 19 ab. Die bisherige 1. und 2. Änderung ist davon nicht betroffen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 (Textbebauungsplan) ist am 07.12.2023 in Kraft getreten. Mit der 5. Änderung wird die 3. und 4. Änderung zusammengeführt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 5. Änderung

Allgemeines Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **WA**, um die bauliche Flexibilität der aufstehenden Baukörper zu erhöhen. Auch die Wendemöglichkeit im Verlauf der Straße Am Paradies ist der allgemein zulässigen Benutzung von Müllfahrzeugen anzupassen.

Mit der Zusammenfassung der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes in die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist ein besseres „Händeln“ der Planung insgesamt gewährleistet. Ansonsten erfolgt eine Übernahme der Festsetzungen aus der 3. und dem Textbebauungsplan der 4. Änderung unter Beachtung der neuen rechtlichen Grundlagen. Bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung ist auch nur diese heranzuziehen.

Allgemeiner Zweck der Planung ist Baugrundstücke für das Wohnen zu sichern, wobei auch das individuelle Bauen ermöglicht werden soll. Vordergründig ist die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung und Ferienunterkünfte in der touristisch geprägten Stadt vorzuhalten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans sind die überwiegenden Bereiche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Neubekanntmachung ist seit dem 12.10.2011 wirksam.

Im Verlauf beidseitig der Straße Am Paradies sind Wohnbauflächen (W) dargestellt. In der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 sind diese Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Mit der 5. Änderung werden ebenfalls WA-Gebiete festgesetzt. Die 5. Änderung Bebauungsplans Nr. 19 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ sollen überbaubare Grundstücksflächen neu gefasst werden. Eine Bebauung dieser Flächen fördert die Nachverdichtung dieser Siedlungsflächen. Daher handelt es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 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 gesamte Größe des Änderungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 beträgt rd. 6.300 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).

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 durchgeführt 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.“

7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung 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 Norden durch die Straße Am Paradies,
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 448, 449, 450 und 451 in der Flur 6 und
- im Westen durch die Straße Am Paradies.

Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten: Um den Änderungsbereich herum sind bereits bebaute Bereiche mit schutzbedürftiger Wohnnutzung oder es kann nach den Festsetzungen WA bebaut werden. Östlich des Änderungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs damit eingehalten.

8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ 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 gem. § 4 BauGB auch nicht beteiligt.



Stadt Bad Lauterberg im Harz, 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“

II. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Größe und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 hat eine **Größe von 6.272 m², 0,63 ha**.

Die Straße Am Paradies ist im Eigentum der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Die übrigen Flächen sind im Privateigentum. Nur das Flurstück 452 gehört ebenfalls der Stadt.

Nutzungen im Änderungsbereich

Beiderseits der Straße Am Paradies sind einige Baugrundstücke mit Wohngebäude bebaut. Auch die unbebauten Baugrundstücke sind vollerschlossen. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude, wobei teilweise die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Alle Gebäude 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.

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Die Wohngrundstücke weisen überwiegend Scherrasenflächen mit Bäumen und Sträuchern aus.

Östlich des landwirtschaftlichen Weges, der die Grenze des Änderungsbereichs darstellt, ist ein kleinflächiger Buchen-Eichen-Wald mit Fichten durchsetzt. Es handelt sich um einen Altersklassenwald von ca. 80-100 Jahre.

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. Nachfolgend insbesondere nach Süden befinden sich Grünlandflächen.

Der Hangbereich südlich der Straße Am Paradies ist steil ansteigend und zeichnet sich durch eine Krautschicht mit niederwüchsigen Sträuchern aus.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit talseitigem Untergeschoss (Am Paradies Haus-Nr. 26). Südlich dieses Gebäudes befinden sich Wiesenflächen mit gartenähnlicher Gestaltung.

Geländehöhen und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Änderungsbereich ist insgesamt sehr hängig, wobei im Rahmen der Vorbereitung als Wohngrundstücke bereits erhebliche Modellierungen vorgenommen worden sind. So auch bei dem Wohngrundstück Am Paradies Haus-Nr. 26.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten stark ab. In der Südostecke des Änderungsbereiches beträgt die Höhe 366 m üNN und fällt nach Nordwesten auf 352 m üNN ab.

Nach dem Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz handelt es sich im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung um 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 „Paradies“, zu dem der Änderungsbereich gehört, aufgrund der Topografie weitläufige Geländeänderungen gegeben. Damit haben sich auch die oberflächennahen Bodenstrukturen geändert.

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°.

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 ehemaligen 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 Paradies haben für die Arten und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld der Wohnhäuser, mit den Scherrasenflächen, den Einzelbäumen und die noch unbebauten Grundstücke, die sich als Wiesen darstellen, stellen Biotoptypen dar, die eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Im Osten an den Änderungsbereich grenzt ein kleinflächiger Laub/Misch-Wald. Insbesondere die Waldränder stellen Biotoptypen mit hoher bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist insbesondere durch das achtgeschossige Punkthochhaus bereits beeinträchtigt. Darüber hinaus bestimmen die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude das Ortsbild den Hangbereich.

Aufgrund der talseitigen Untergeschosse wirken die Wohngebäude vom Westen kommend besonders überhöht. Insbesondere das nördlich außerhalb des Änderungsbereichs vorhandene Punkthochhaus hat eine große Fernwirkung.

Aufgrund des Standortes des zukünftigen Gebäudes am Paradies wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

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

b) Naturpark Harz

Seit 2011 liegen Teile des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz im Naturpark „Harz“ (Bek. D. MU vom 11.10.2011, Nds. MBI v. Nr. 37, S. 710). Auch der Teil des Stadtgebietes mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Paradies“ ist Bestandteil des Naturparks.

c) Erdfallgefährdung

Im Untergrund des Änderungsbereichs sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen von 200 m bis Oberfläche zu erwarten, in denen mitunter Auslaugungen stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministerium „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -).

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung

ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.ibeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

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

Seit dem 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung sowie die Novellierung des Bundesbodenschutzgesetzes, wobei Folgendes zu beachten ist:

- Der Umfang der abfallcharakterisierenden Untersuchungen ist abhängig vom gewählten Entsorgungsweg. 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.
- 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 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ übernommen wurden, gilt für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 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 soll die bestehende und zukünftige Wohnnutzung an der Straße Am Paradies erhalten bleiben. Deshalb wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO aus der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 19 „Am Paradies“ übernommen.

Eine Gliederung des WA-Gebietes nach § 1 BauNVO ist durch Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 in der 4. Änderung vorgenommen. Die vorwiegend touristisch geprägte Wirtschaftsstruktur der Stadt Bad Lauterberg im Harz als staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad und Schroth-Kurort erfordert ein ausgewogenes Verhältnis an Unterkünften in Hotels, Pensionen, Appartements und Ferienwohnungen. Damit soll in dem Baugebiet „Am Paradies“ ein insgesamt vielseitiges attraktives Angebot in dieser reizvollen landschaftlichen Lage für die Touristen sichergestellt werden. Zum anderen soll die bestehende Nachfrage nach Wohnungen abgedeckt werden. Deshalb ist im Rahmen der 4. Änderung die textliche Festsetzung dahin geändert worden, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 13a BauNVO allgemein zulässig sind.

Mit der Aufnahme des § 13a BauNVO in 2017 ist zum anderen zu den Ferienwohnungen die Begriffsbestimmung und der Unterschied zum Wohnen eindeutig herausgestellt. Danach gehören Ferienwohnungen zu den Gewerbebetrieben aller Ausrichtungen oder als Nebenutzung zur vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Das ist für die zukünftige Genehmigungspraxis bedeutend.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sind alle allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO aus der 4. Änderung auch Inhalt der Festsetzungen der 5. 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 und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 13a BauNVO

Darüber hinaus bestehen für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

keine Berechtigung der Zulässigkeit (§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind flächenintensiv und in dieser ruhigen dem Wohnen dienende 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 nicht vereinbar und teilweise aufgrund der Topografie auch nicht realisierbar.

Aufgrund der starken Hanglage in nordwestlicher Richtung mit Blick auf die Altstadt sollen die talseitigen Untergeschosse dem Wohnen weiterhin zugänglich sein. Diese Nutzung beiderseits der Straße Am Paradies ist in Teilen bereits realisiert worden. Diese Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 „Paradies“ wird übernommen. Die Umsetzung der Festsetzung des talseitigen Untergeschosses (TU) erfolgt nach den Bestimmungen.

Nebenanlagen sind im gesamten Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das städtebauliche Ziel, dass den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 19 bereits zugrunde lag, wird im Grundsatz nicht geändert.

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 0,4 und GFZ mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass hier Gebäude in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO entstehen können. Diese GRZ und GFZ sind aus der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 übernommen.

Auch wenn in der 3. Änderung eine Eingeschossigkeit mit talseitigem Untergeschoss festgesetzt ist, ist es städtebaulich vertretbar den mittleren Bereich des Baugebietes Paradies in unmittelbarer Nähe des nördlich liegenden Punkthochhauses zweigeschossig festzusetzen.

Damit ist die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschosse und einem talseitigen Untergeschoss vorgegeben. Das Untergeschoss kann auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Das entspricht der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung dieser am Hang liegenden Baugrundstücke.

Auch die offene Bauweise ist aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 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 ähnlichen. Die Abgrenzung der

Bauflächen, die im Rahmen dieser 5. Änderung aufgrund veränderter Zweckmäßigkeit erweitert wurden, sind durch Baugrenzen bestimmt. Zur Beibehaltung einer städtebaulichen Ordnung sind zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen solche in anderen Bereichen entfallen. Eine weitere Verdichtung der Bebauung ist damit ausgeschlossen.

3. Verkehrsflächen

Die Erschließung ist über die Butterbergstraße (L522) über die Straße Friedhofsweg und nachfolgend der Straße Auf dem Schiefen Berge gewährleistet. Von der Straße Auf dem Schiefen Berge ist das Baugebiet Am Paradies erschlossen.

Die Straße Am Paradies endet im Süden mit einem Wendeplatz. Die Dimensionierung ist in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzt. Der Wenderadius ist aber zu gering, so dass Müllfahrzeuge diese ohne zurückzusetzen nicht nutzen können. Aus Gründen der Gefahrenabwehr von Müllfahrzeugen dürfen diese laut berufsgenossenschaftlichen Vorschriften nicht mehr rückwärtsfahren, weil es in den zurückliegenden Jahren vermehrt zu Unfällen gekommen ist. Das bedeutet, dass der Wendebereich ausreichend zu dimensionieren ist und der Platz die notwendige Größe von 10 m Wenderadius gewährleisten muss.

Deshalb ist der südliche Straßenabschnitt Am Paradies mit dem Wendebereich und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen aus Gründen der gesicherten Erschließung der südlich liegenden Baugrundstücke Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes geworden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der südlich angrenzenden Baugrundstücke ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche festgesetzt. Sie ist bereits Bestandteil der 3. Änderung und entsprechend vermessen, ist aber aufgrund der Vergrößerung des Wendebereichs neu zu fassen.

Es handelt sich um eine private Erschließung, wobei die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger erfolgt. Sie dient ausschließlich der privaten Zufahrt der an ihr liegenden Baugrundstücke.

5. Standort für Müllbehälter

Wie oben beschrieben, dürfen die Müllfahrzeuge wegen des Verbots des Rückwärtsfahrens nicht mehr die Baugrundstücke – Nichtbenutzung von GFL - anfahren. Deshalb muss ein Standort für Müllbehälter im unmittelbaren Anschluss an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung für Flächen für Müllbehälter, die Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist, im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

Die Müllbehälter (graue, grüne, blaue und gelbe Tonnen) werden auf dem Platz von den benachbarten Anwohnern nur zur Abholung bereitgestellt und nach der Abholung wieder auf

das jeweilige Grundstück gebracht. Der Müllbehälterabholplatz wäre öffentliche Fläche und wird im Rahmen der zu erfolgende Straßenreinigung mit sauber gehalten.

6. Flächen zum Anpflanzen

In der 3. Änderung ist östlich auf dem Flurstück 454 ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, der sich nach Süden fortsetzt. Es stellt einen Übergang zu dem östlich angrenzenden Wald dar. Diese ist als **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 vorzunehmen, um eine ausreichende Kaschierung des Gebäudekomplexes zu erreichen.

7. Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung beträgt 6.272 m², = **0,63 ha**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.716 m ²
Davon: Flächen zum Anpflanzen	201 m ²
GFL	331 m ²
Müllbehälterstandort	98 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	556 m ²

Flächen wurden digital ermittelt!

IV. Durchführung des Bebauungsplans

1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Bad Lauterberg im Harz mit Ausnahme für Wendehammer und temporären Müllabstellstandort nicht erforderlich. Deshalb sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 entstehen der Stadt Bad Lauterberg im Harz keine Kosten.

3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Paradies“ als allgemeine Wohngebiete (**WA**)

- 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 erfolgt über die Straße Am Paradies. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen, die Inhalt der 3. Änderung sind und in Teilen bereits realisiert worden sind, ist eine gesicherte Verkehrserschließung gewährleistet. Die bereits parzellierten Flurstücke/Baugrundstücke im südlichen Abschnitt sind noch nicht erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Änderungsbereich sind die Harz Energie GmbH & Co. KG in Osterode am Harz. Sämtliche Baugrundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. werden mit dem Straßenausbau des südlichen Abschnitts entsprechend realisiert.

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 durch den Abwasserverband Großraum Bad Lauterberg.

Oberflächenentwässerung

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsflächen zu gewährleisten. Die Oberflächenentwässerung erfolgte mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes, die in Teilen schon abgeschlossen sind.

Bei der Grundstücksentwässerung ist folgendes zu beachten:

Der Änderungsbereich liegt im Vorranggebiet des Trinkwassergewinnungsgebietes „Pöhlder 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 unterer 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.

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

Vorrangig sollen somit die dringenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden und es dürfen Wohnungen neben der Zulässigkeit von Ferienunterkünften errichtet werden, die überwiegend die Schaffung sozial stabiler Wohnraumförderung erfüllen und darüber hinaus die Voraussetzung für die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere junger Familien, verbessert. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen sind gegeben, die sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Der Bebauungsplan fördert den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist **wesentliches Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“**.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als eine gemeindliche Pflichtaufgabe erfüllt. Damit werden die sozialen und kulturellen 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. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung und der flexibleren Bebauungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen soll der Standort des allgemeinen Wohngebietes (WA) gestärkt werden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur.

VI. Abwägung: Umweltbelange

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

Eingriffsregelung

Damit sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Paradies“ ist am 19.12.2001 in Kraft getreten. Bei Aufstellung der 3. Änderung wurde die BauNVO 1990 angewandt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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). Dies fand in der 3. Änderung keine Anwendung.

In der 5. Änderung darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche im **WA** für die genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden. Im **WA** sind alle zulässigen Grundflächen auch die der im Abs. 4 Nr. 1 bezeichneten Anlagen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemeinden 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.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu bewerten, ob es durch die geplanten Änderungen zu Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Änderungsbereichs zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG) kommt.

In dem Bebauungsplan Nr. 19 „Paradies“, wie auch in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19, sind allgemeine Wohngebiete (**WA**) festgesetzt. Danach gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts. Die Festsetzung **WA** aus der 3. Änderung wird beibehalten, sodass nicht mit einer wesentlichen Änderung der ausgehenden Emissionen zu rechnen ist.

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 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 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 fördert private Belange. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erhöht sich Flexibilität der möglichen Baukörper. Das bedeutet im Einzelfall eine Verbesserung der Wohnqualität am Paradies. 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 (*Umwidmungssperrklausel*).

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 das Baugebiet in der Entwicklung flexibler zu gestalten. Deshalb sind die überbaubaren Flächen verändert festgesetzt und es ist die Zwei Geschossigkeit aufgenommen. Gleichzeitig ist die aktuelle berufsgenossenschaftliche Vorschrift in der Form umgesetzt worden und der Wendehammer in entsprechender Größe - ohne ein Rückwärtsfahren zu müssen - festgesetzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 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 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 Fest-

setzung 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.

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Paradies“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im November 2025

PLANUNGSBÜRO KREUTZ

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6 F
30167 Hannover