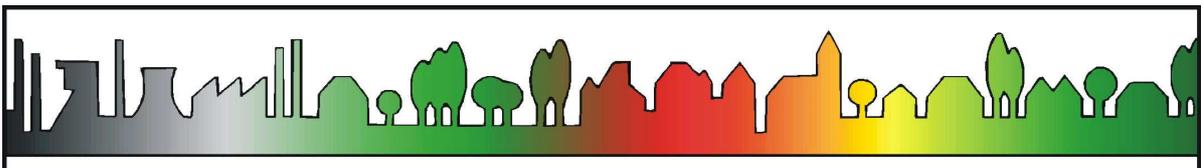




**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**  
**„Wiesenbek II“**  
**der Stadt Bad Lauterberg im Harz**

**Verfahrensstand: Entwurf**  
**31.05.2021**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**



**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**  
**„Wiesenbek II“**  
**der Stadt Bad Lauterberg im Harz**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

**1. Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
1. Inhaltsverzeichnis .....	2
2. Übersichtsplan .....	3
3. Luftbilder .....	4
4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis .....	5
5. Planverfahren .....	5
6. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen .....	6
7. Planunterlage.....	6
8. Planbereich.....	6
9. Vorbemerkung und Planungsanlass .....	6
10. Öffentliches Interesse.....	6
11. Angaben zur Stadt Bad Lauterberg im Harz .....	6
12. Bestehendes Planungsrecht.....	7
12.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
12.2. Gegenwärtig bestehendes rechtsverbindliches Planungsrecht .....	7
13. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes.....	8
13.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes.....	8
13.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	8
13.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes.....	8
13.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes .....	9
14. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB .....	9
14.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	9
14.2. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB .....	9
14.3. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens.....	9
14.4. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter .....	9
14.5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	9
14.6. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung.....	10
14.7. Zusammenfassung .....	10
15. Erschließung.....	10
15.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
15.2. Technische Erschließung .....	10
16. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	10
17. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes .....	11
17.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO .....	11
17.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. §§ 19 und 20 BauNVO .....	11
17.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.....	11
17.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO.....	12
17.2.3. Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO.....	12
17.2.4. Höhe der baulichen Anlagen.....	12
17.3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO.....	12
17.4. Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.....	13
17.4.1. Maßnahmen (Anpflanzung) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB .....	13
17.4.2. Rahmenbedingungen und Qualität der neu zu pflanzenden Gehölzen .....	13
17.4.3. Sonstige Planzeichen.....	13
18. Belange des Waldes.....	13
19. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
19.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
19.2. Ökologische Bilanzierung .....	15



3. Luftbilder



#### 4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen, der einschlägigen Fachliteratur und den technischen Regelwerken:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG),
- Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP),
- Regionale Raumordnungsprogramm 1998 (Altkreis Osterode),
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz,
- Bebauungsplan Nr. 17 „Wiesenbeck II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz,
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt,
- Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.

#### Hinweis:

**Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.**

#### 5. Planverfahren

Auf Grund des neuen städtebaulichen Konzeptes und der Eilbedürftigkeit der Maßnahme soll das Planverfahren verkürzt in einem Verfahren gem. **§ 13a BauGB** durchgeführt werden.

Folgende Verfahrensvereinfachungen sind mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB verbunden:

von einer

- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB,
- zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB,
- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
- Anwendung des § 4c
- Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und
- Eingriffsregelung (keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt)

wird planungsrechtlich **abgesehen**.

## 6. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz bestehen aus:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz und
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz.

## 7. Planunterlage

Als Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Osterode am Harz im Maßstab 1:1000 verwendet.

## 8. Planbereich

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Kernstadtbereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz und direkt nördlich der Straße „Wiesenberg“.

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz betrifft nur einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Daher wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz auch nur für den betroffenen Teilbereich festgesetzt.

## 9. Vorbemerkung und Planungsanlass

Das 1953 gebaute Wohngebäude im Änderungsbereich ist seit mehreren Jahren leerstehend und soll durch den neuen Eigentümer revitalisiert werden. Um den Wunsch des Bauherrn eine moderne und zeitgemäße Wohnform auf dem Grundstück im Änderungsgebiet zu realisieren, ist es erforderlich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung soll grundsätzlich in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen und die planungsrechtliche Grundlage für eine moderne Wohnform bilden.

## 10. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ist gegeben, da auf Grund des neuen Konzeptes die Möglichkeit besteht eine Bauruine mit entsprechenden Folgen auf das Ortsbild in hervorragender Lage zu vermeiden.

Die Aufgabe zur Wiederherstellung von hochwertigem Wohnraum und den diesbezüglichen Intentionen der Stadt wird durch die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung entsprochen.

Die Maßnahme hat darüber hinaus eine entwickelnde, rechtseindeutige und ordnende Funktion im Sinne des § 1 (3) BauGB.

## 11. Angaben zur Stadt Bad Lauterberg im Harz

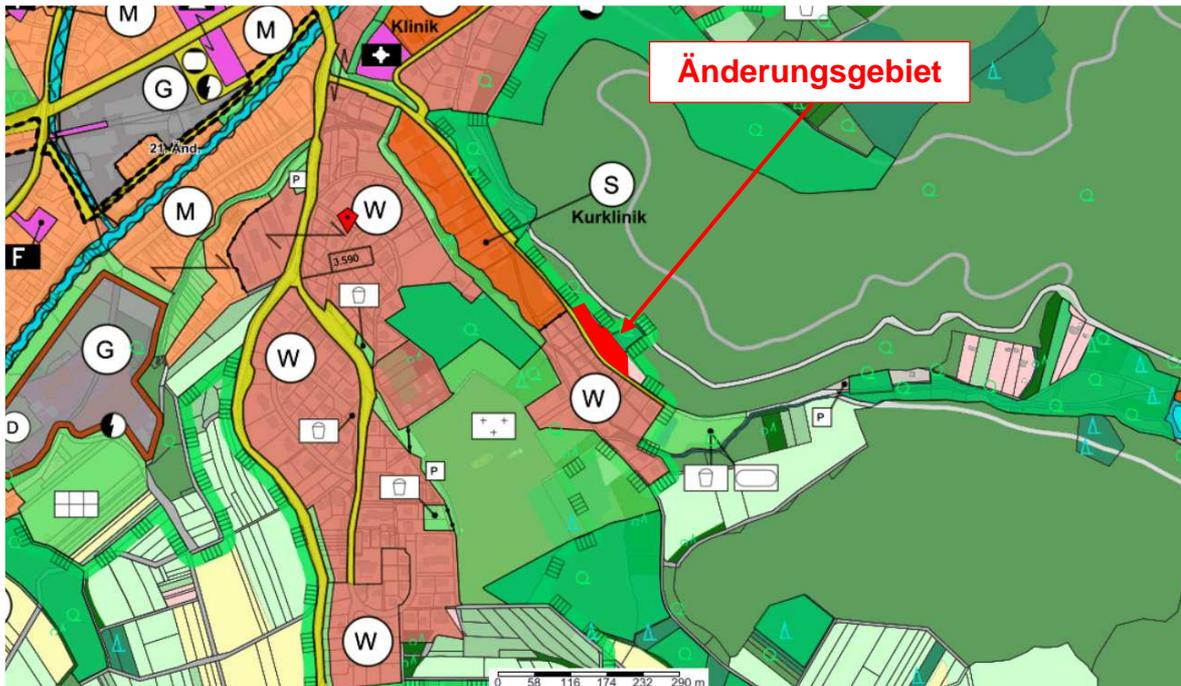
Die Stadt Bad Lauterberg im Harz liegt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 40 km östlich der Stadt Göttingen und knapp 72 km (jeweils Luftlinie) von Braunschweig entfernt. Die Stadt Bad Lauterberg im Harz ist ein anerkanntes Kneipp-Heilbad und eine Schroth-

Kurstadt mit rund 10.265 (Stand: 31. Dez. 2019) Einwohnern auf einer Fläche von 41,55 km<sup>2</sup>. Damit beträgt die Bevölkerungsdichte ca. 247 Einwohner je km<sup>2</sup>.

## 12. Bestehendes Planungsrecht

### 12.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Als allgemeine Art der baulichen Nutzung wurde im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Im vorliegenden Planverfahren ist somit die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang möglich.

### 12.2. Gegenwärtig bestehendes rechtsverbindliches Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz besteht zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz, so dass Vorhaben gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind.

Das neue städtebauliche Konzept kann jedoch auf dieser planungsrechtlichen Grundlage **nicht** realisiert werden, so dass es notwendig ist mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium einer Bebauungsplanänderung das hierfür notwendige Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.



Auf Grund der bestehenden und der geplanten zukünftigen Bebauung sowie dem Alter des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Inkrafttreten 03.08.1976) mit den Festsetzungen auf der rechtlichen Grundlage der BauNVO 1968 wird es aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit als erforderlich angesehen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz auf der Grundlage der Planungsgrundlagen zu erarbeiten deren zurzeit gültigen Fassungen rechtliche Verbindlichkeit haben.

Die Aufstellung des o.a. Bauleitplanes ist somit aus den o.a. Gründen und zur optimalen Realisierung der Intentionen der Stadt und des Bauherrn sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Änderungsbereich erforderlich.

#### **13.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des verbindlichen Bauleitplanes**

Durch die Planung und die Realisierung des Vorhabens werden **keine** erheblichen Beeinträchtigungen begründet und **keine** ökologisch wertvollen Flächen in Anspruch genommen, so dass wesentliche Auswirkungen in diesen Bereichen **nicht** zu erwarten sind.

#### **14. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB**

##### **14.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB sich um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" handelt. Nach der Legaldefinition in § 13a (1) Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz der Innenentwicklung (hier: Wiedernutzbarmachung einer Fläche, Nachverdichtung, Anpassung und Umstrukturierung als Maßnahmen der Innenentwicklung) der Stadt dient, ist die geforderte Grundvoraussetzung gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

##### **14.2. Prüfung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB**

Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> **nicht** überschritten wird, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz planungsrechtlich gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

##### **14.3. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens**

Nach dem UVPG und dem NUVPG ist das Vorhaben **nicht** vorprüfpflichtig und auch **nicht** UVP-pflichtig.

##### **14.4. Prüfung des Vorhabens auf Beeinträchtigung der Schutzgüter**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgütern bestehen nach dem zurzeit vorliegenden Erkenntnisstand **nicht**, so dass das beschleunigte Verfahren **nicht** ausgeschlossen ist.

##### **14.5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB ist in vollem Umfang möglich.

## 14.6. Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> **nicht** überschritten wird, besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz eine **Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung**.

## 14.7. Zusammenfassung

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. o.a. Nachweis erfüllt sind, soll das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 15. Erschließung

### 15.1. Verkehrliche Erschließung

#### Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung des Änderungsgebietes an das örtliche und überörtliche öffentliche Verkehrsnetz über die Straße „Wiesenbek“.

#### Ruhender Verkehr

Die Aufnahme des ruhenden Verkehrs soll auf den Stellplätzen des Baugrundstückes erfolgen.

### 15.2. Technische Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes mit den Ver- und Entsorgungsmedien soll durch bedarfsgerechte Erweiterungen und Anschlüsse an die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die erforderlichen Erschließungsplanungen sind hinsichtlich der Dimensionierung, der Kapazitäten, der Einbauerfordernisse etc. bei der Realisierung des vorliegenden Bauleitplanes in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den zuständigen Fachbehörden zu erarbeiten.

## 16. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz umfasst die Parzellen der Gemarkung Bad Lauterberg im Harz, Flur 6, Flurstück 248/3.

### Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage definiert worden. Der Übersichtsplan und die Luftbilder vermitteln eine Übersicht über die Nutzung und die Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Änderungsgebiet farblich gekennzeichnet.

### **Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung**

Die Fläche im Änderungsgebiet ist mit einem Wohngebäude bebaut.

### **Geländeverhältnisse und Höhenlagen**

Die Fläche des Änderungsgebietes befinden sich in einer Höhenlage von ca. 310 - 320 m ü. NHN. Die topographischen Verhältnisse der Südhanglage im Änderungsgebiet lassen die geplante Nutzung mit entsprechenden konstruktiven Maßnahmen zu.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche im Änderungsgebiet befindet sich ausschließlich im privaten Eigentum.

### **Emissionen / Immissionen**

Durch das geplante Vorhaben sind **keine** unzulässigen Beeinträchtigungen der umgebenden baulichen Nutzungen zu erwarten.

### **Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesebek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz liegt in der Flur 6 und hat eine Größe von 3054 m<sup>2</sup> (Bruttobaufläche = Nettobaufläche) und als Art der baulichen Nutzung wurde für das Änderungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 (1) BauNVO festgesetzt.

## **17. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes**

### **17.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

Um keine Strukturveränderung vorzunehmen wurde als Art der baulichen Nutzung entsprechend der rechtsverbindlichen Planung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO in dem Änderungsgebiet festgesetzt und die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

Da nur die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO im Änderungsgebiet zulässig sind, ist in dem städtebaulichen Quartier eine gute Wohnqualität sowie die notwendige Wohnruhe gewährleistet. Auf dieses städtebauliche Ziel ist auch das Gesamtkonzept ausgerichtet.

### **17.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. §§ 19 und 20 BauNVO**

#### **17.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt und die GRZ darf entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden, sodass für die Berechnung de facto von einer maximalen Grundflächenzahl von 0,375 ausgegangen werden kann.

Auf Grund der Änderung des § 19 BauNVO der Baunutzungsverordnung von 1968 gegenüber der zurzeit bestehenden Rechtslage und der Realisierbarkeit des geplanten Vorhabens wurde die Grundflächenzahl gegenüber der rechtsverbindlichen Planung entsprechend geändert. Ziel ist es, einen hohen Ausnutzungsgrad vorzugeben, um der Einhaltung des Gebotes gem. § 1a BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ durch die o.a. Festsetzung zu entsprechen.

### 17.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Um einen hohen Ausnutzungsgrad auf dem Grundstück zu erreichen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

### 17.2.3. Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO

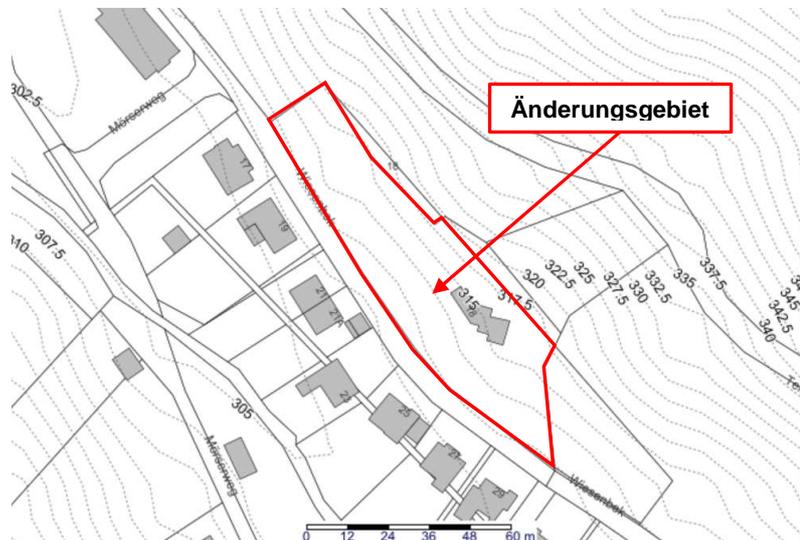
In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, entsprechend der rechtsverbindlichen Planung, weiterhin begrenzt und bei der Änderungsplanung wurde auf die Festsetzung „+TU“ (Talseitige Bewohnbarkeit im Untergeschoss möglich) aus planungsrechtlichen Gründen verzichtet.

### 17.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Auf Grund der topographischen Verhältnisse in dem Änderungsgebiet (hier: ca. 10 m Höhenunterschied) sind bei der Realisierung baulicher Anlagen teilweise besondere konstruktive Maßnahmen in Form von Stützmauern erforderlich. Um die Höhen dieser Stützmauern zu begrenzen wurde ihre Höhe mit einer zulässigen Oberkante (OK) von max. 2,50 m festgesetzt.

Bei der getroffenen Festsetzung wurde zum Zwecke der Rechtseindeutigkeit zwischen Aufschüttungen und Abgrabungen unterschieden und entsprechenden Bezugspunkte beschrieben.

Bei der Definition des Bezugspunktes wurde der Begriff des „natürlich gewachsenen Geländes“ und deren Höhenlage verwendet. Die Höhenlage des „natürlich gewachsenen Geländes“ ist jeweils, mit ausreichender Genauigkeit, dem nachfolgenden Höhenschichtenplan zu entnehmen und bei Zwischenwerten sind die Höhenlagen gradlinig zu interpolieren.



### 17.3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist entsprechend der rechtsverbindlichen Planung die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt worden.

## 17.4. Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 17.4.1. Maßnahmen (Anpflanzung) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In Anlehnung an die rechtsverbindliche Planung wurde die Anpflanzung von mindestens einem heimischen, standortgerechten Laubbaum I. Ordnung, je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO, festgesetzt.

### 17.4.2. Rahmenbedingungen und Qualität der neu zu pflanzenden Gehölzen

Die Rahmenbedingungen und die Qualität der neu zu pflanzenden Gehölze wurden aus Gründen der Rechtseindeutigkeit festgesetzt.

### 17.4.3. Sonstige Planzeichen

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gem. § 9 (7) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

## 18. Belange des Waldes

Auf Grund der Waldnähe sind für eine Nutzungsverträglichkeit zwischen dem Wald und dem „Allgemeinen Wohngebiet“ die folgenden Maßnahmen erforderlich:

1. ***Der Bauherr erklärt schriftlich, dass keinerlei Haftungsansprüche bei Schäden (Waldbrand, Windbruch etc.) durch die Nähe zum Wald gegen den jeweiligen Eigentümer des Waldgrundstückes bestehen oder geltend gemacht werden (rechtskräftiger Haftungsausschluss).***
2. ***Konstruktive Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung hinsichtlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB (Ausschluss einer Gefährdung für Leib und Leben von Menschen) im „Baumfallbereich“.***

## 19. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 19.1. Übersicht für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Checkliste zum 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz	betroffen	nicht betroffen	Bemerkungen
<b><u>Schutzgüter</u></b>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		

Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
Biologische Vielfalt	x		
<b><u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u></b>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrictlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete		x	
Nationalparke		x	
Biosphärenreservate		x	
Landschaftsschutzgebiete		x	
Naturparke Harz		x	
Naturdenkmale		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile		x	
Gesetzlich geschützte Biotope		x	
Wasserschutzgebiet		x	
Überschwemmungsgebiete		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
Zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
<b><u>Sonstige</u></b>			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung vom Landschaftsrahmenplan		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Wie aus der o.a. Übersicht ersichtlich ist befinden sich im Änderungsgebiet **keine** ökologisch wertvollen oder geschützten Bereiche im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes.

## 19.2. Ökologische Bilanzierung

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, besteht die Freistellung von der Ausgleichspflicht, so dass Ausgleichsmaßnahmen **nicht** gesondert ausgewiesen werden müssen. Um die Stärke des Eingriffs einordnen zu können, wurde jedoch eine „Ökologische Bilanzierung“ aus Gründen der Transparenz vorgenommen.

Bei der Einstufung der Biotoptypen „Bestand“ und „Planung“ wird jeweils von einem „Locker bebauten Einzelhausgebiet“ (13.7.2 OEL) mit der **Wert-/Bedeutungsstufe I** (hier: „Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz“) ausgegangen. Der ökologische Wert wird durch die Multiplikation der betroffenen Flächen (hier: 3.054 m<sup>2</sup>) mit der Wertstufe (hier: I) ermittelt.

### Ökologische Bilanzierung

In der Flächenbilanzierung werden die Flächen der Bestandsaufnahme den durch die Planung betroffenen Flächen und Nutzungen wie folgt gegenübergestellt:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung			
ökologischer Wert Bestand	ökologischer Wert Planung	Bilanz für das Änderungsgebiet	Ökologisches Defizit
3054 öW	3054 öW	= ± 0 öW	= ± 0 %

## 19.3. Zusammenfassung Naturschutz

Die „Ökologische Bilanzierung“ zeigt **kein** Defizit von ökologischen Werteeinheiten auf. Für den, von dem Bebauungsplan begründeten möglichen Eingriff wären auch nach der Ausgleichsregelung **keine** Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 20. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

### 20.1. Allgemeine Ausführungen

Mit den Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) der letzten Jahre – insbesondere der Klimaschutznovelle 2011 – sind die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung verstärkt in die städtebauliche Planung integriert worden. Damit sind Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsziele und zu berücksichtigende Belange in der kommunalen Bauleitplanung verankert.

Grundlage hierfür ist eine entsprechende städtebauliche und klimaschutzbetrachtende Planung im Vorfeld der Bebauungsplanung. Dadurch wird die Bauleitplanung ein wichtiges Steuerungsinstrument zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen.

Die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Planungsbelang in § 1 (5) BauGB festgelegt. Damit werden sie Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und sind entsprechend in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu integrieren.

## 20.2. Klimaschutz in dem vorliegenden Bauleitplan

Durch die vorliegende Planänderung der Stadt Bad Lauterberg im Harz und der damit verbundenen möglichen Bebauung des betroffenen Grundstückes sind die Belange des Klimaschutzes betroffen. Da das starke „öffentlich Interesse“ darin besteht, aus stadtentwicklungspolitischen Gründen das Vorhaben zu realisieren, können funktionsbedingte Klimabeeinträchtigung **nicht vollständig** ausgeschlossen werden. Daher ist seitens der Stadt vorgesehen das Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu minimiert werden.

Um die Gesamtmaßnahme in Bezug auf den Klimaschutz beurteilen zu können wurde für die verbindliche Bauleitplanung der gemeinsame Planungs- und Entwicklungsprozess in der Begründung für das neue Konzept dargestellt.

Dem Klimawandel soll durch die nachfolgenden Festsetzungen und weitere Maßnahmen entgegengewirkt werden:

### 1. Standortwahl des Baugebietes hinsichtlich der Südhanglage

**Ziel:** Durch die Südhanglage des Änderungsgebietes ist der Einsatz von passiver oder aktiver Sonnenenergienutzung als Maßnahmen des Klimaschutzes gegeben. Außerdem trägt der hangbedingte Wetterschutz und die starke Sonneneinstrahlung zu einer Verringerung des Energieverbrauches bei.

### 2. In der Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO wurde die GRZ mit 0,375 (GRZ 0,2 + 50 %) festgesetzt.

**Ziel:** Die Kompaktheit der Anlage trägt dazu bei den gemeindeentwicklungspolitischen Belangen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden besondere Bedeutung beizumessen. Durch die festgesetzte GRZ kann die Fläche im Änderungsgebiet optimal genutzt und somit eine Schonung der Klimaschutzbelange erreicht werden.

### 3. Revitalisierung eines bebauten Wohngrundstückes

**Ziel:** Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung der Fläche und Nichtinanspruchnahme von neuen Flächen für die Schaffung von mehr Wohnraum. Durch die Maßnahme wird eine Schonung der Klimaschutzbelange erreicht.

## **Vom Bauherrn konzeptionell vorgesehene Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaschutzziele**

Die folgenden Maßnahmen sind zusätzlich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens vom Bauherrn konzeptionell vorgesehen:

### 1. Optimale aktive und passive Wärmeschutzmaßnahmen bei der Realisierung des Gebäudes.

**Ziel:** Effiziente Nutzung von Energien zur Einsparung von erhebliche Energiemengen und Vermeidung von Emissionen.

### 2. Erzeugung von Wärmeenergie mit Hilfe regenerativ betriebener Anlagen nach den bestehenden anerkannten Regeln der Technik.

**Ziel:** Effiziente Nutzung zum Zwecke des Ressourcenschutzes (hier: Einsparung fossiler Brennstoffe) und Energieeinsparung, Minimierung und Vermeidung von Emissionen.

### **Zusammenfassung (Klimaschutz)**

Es wird davon ausgegangen, dass durch die relativ geringe Größe des betroffenen Bereiches und die im Rahmen der kommunalen Abwägung gewählten o.a. Maßnahmen ein vertretbarer Kompromiss zwischen den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des geplanten städtebaulichen Konzeptes gefunden wurde und somit eine ausreichende Berücksichtigung des Planungszieles hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der kommunalen Bauleitplanung erfolgt ist.

### **21. Kosten**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz entstehen der Stadt Bad Lauterberg **keine** Kosten.

### **22. Zusammenfassung**

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Änderungsgebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO überplant und Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Naturschutzes etc. vorgenommen. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für das geplante Vorhaben sein wird.

Erhebliche oder unzulässige Beeinträchtigungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz **nicht** begründet.

### **23. Billigung der Begründung**

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am ..... die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenbek II“ der Stadt Bad Lauterberg für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gebilligt.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Dr. Thomas Gans)  
Bürgermeister