

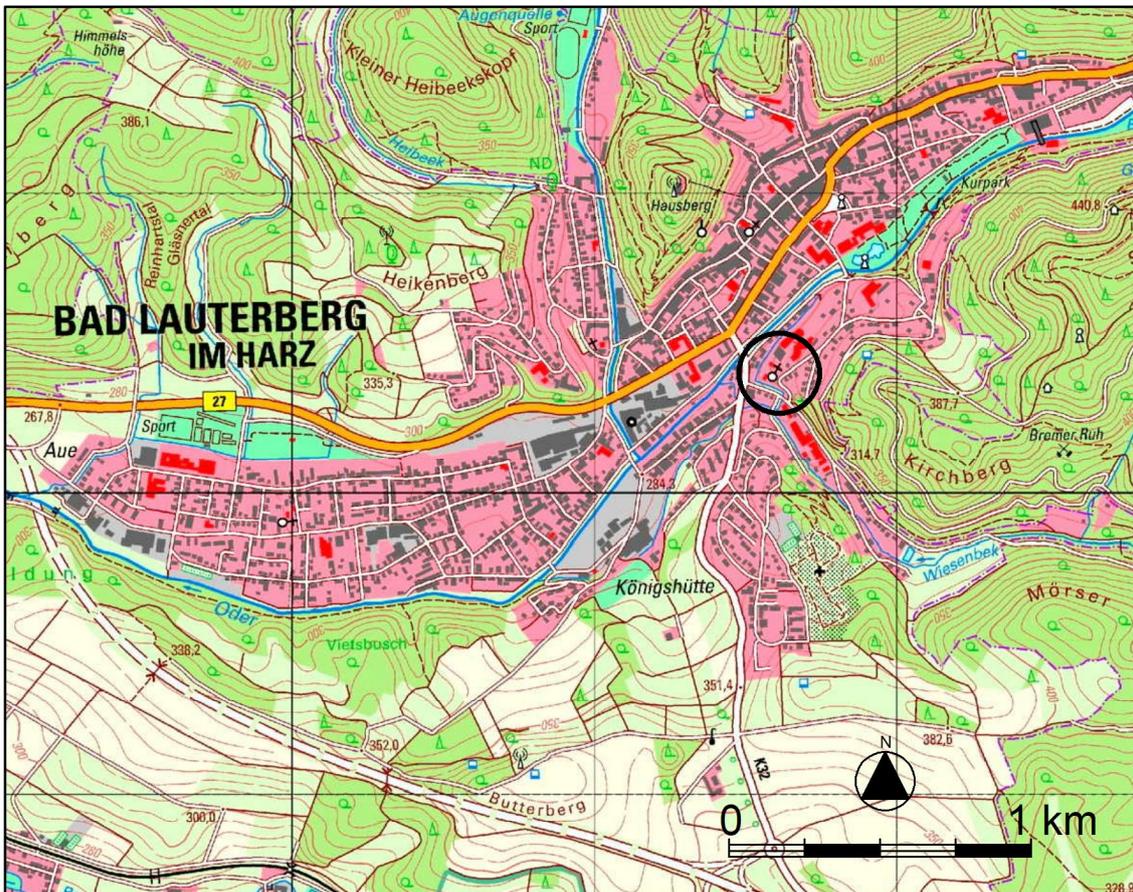
# Stadt Bad Lauterberg im Harz

## Bebauungsplan Nr. 26

### "Kirchberg"

## 7. Änderung

## Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover  
 (05 11) 21 34 98 88

**Entwurf**

Juni 2021

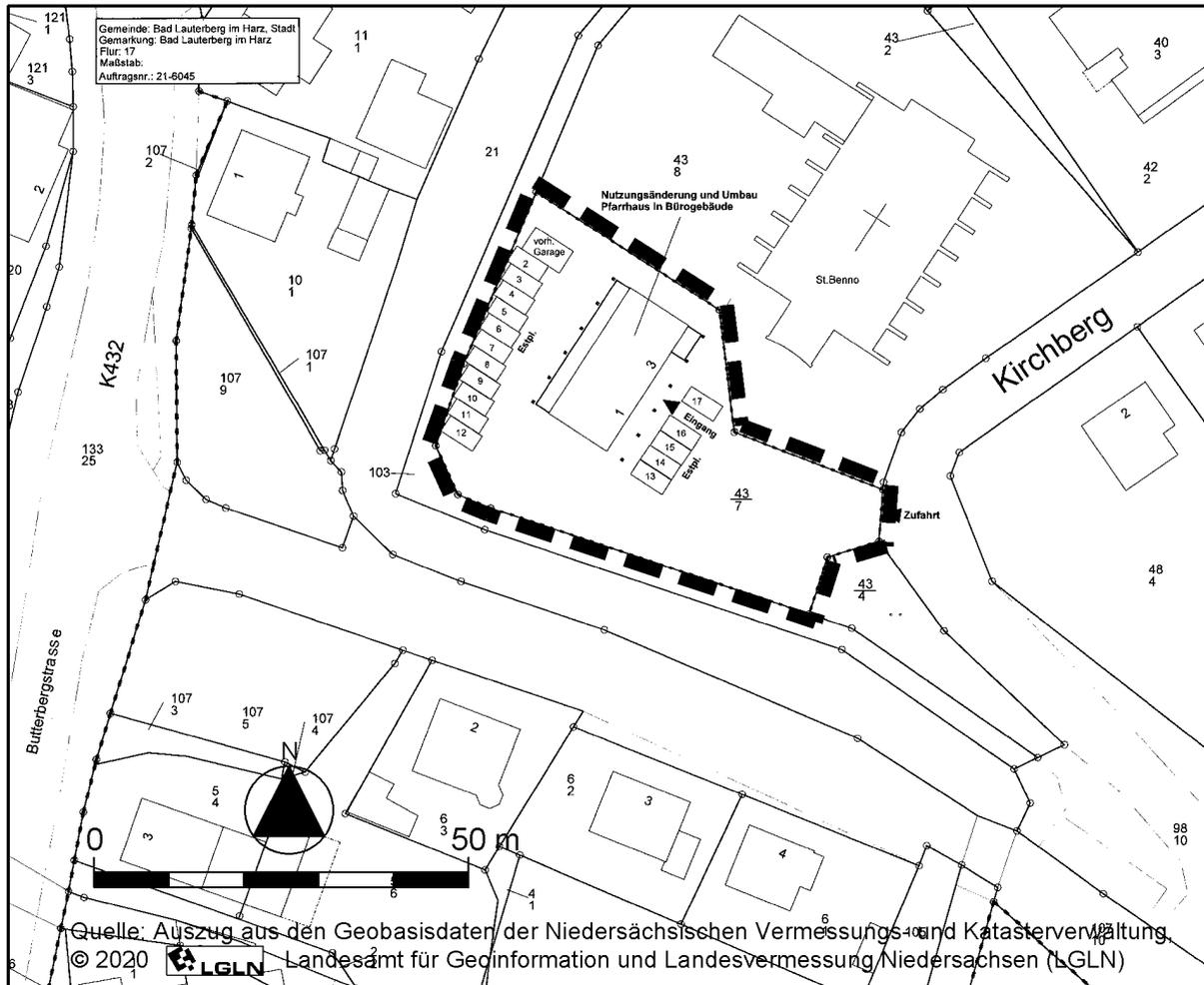
## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 7. Änderung	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung	6
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
<b>II. Rahmenbedingungen für die 7. Änderung</b>	<b>8</b>
1. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
2. Vermerk, Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsbeschränkung, Altlasten	10
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung	13
3. Verkehrsflächen	13
4. Städtebauliche Werte	14
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	14
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	14
3. Auswirkungen	14
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>14</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
2. Belange der Wirtschaft	15
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	15
<b>VI. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>15</b>
1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
2. Weitere Umweltbelange	16
<b>VII. Abwägung: private Belange</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>16</b>
Verfahrensvermerke	18

# I. Allgemeines

## 1. Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ befindet sich im südöstlichen Teil der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz. Er liegt nördlich der Fachklinik für Orthopädie und Schmerzklinik südwestlich der Kirchbergklinik (Kurklinik) an der Straße Wiesenbek.



## 2. Anlass der Planung

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ ist die Aufgabe des ehemaligen Pfarrhauses. Geplant ist das Objekt kurzfristig als Bürogebäude mit Erweiterungen für die Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie umzunutzen. Insgesamt soll das Gebäude aber einen breiteren Nutzungszweck der Fachklinik dienen. Deshalb ist das Flurstück 43/7, Flur 17 von der Klinik erworben worden.

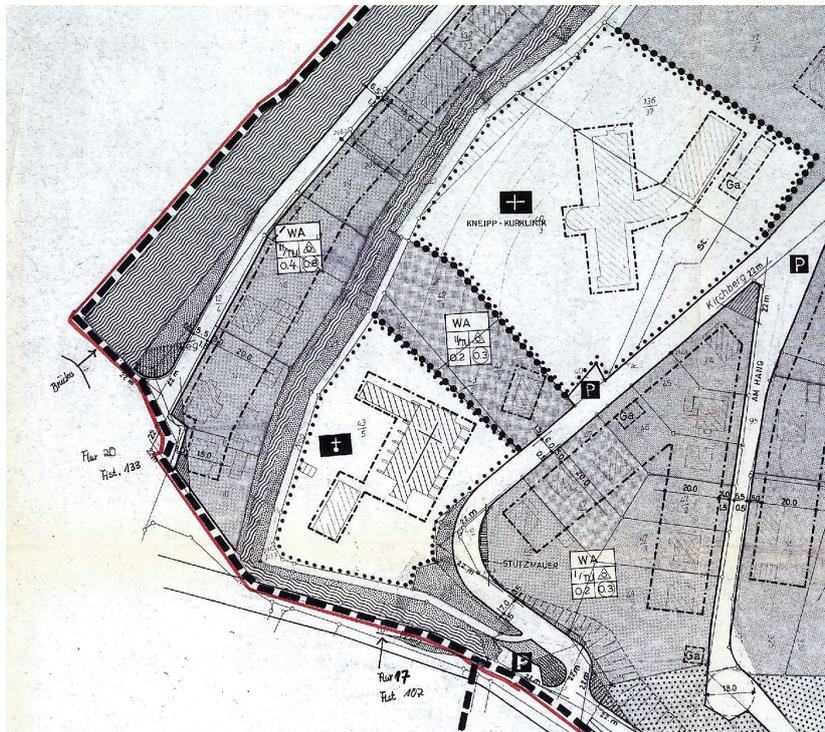
Die Fachklinik ist eine Privatklinik in der reizvollen Umgebung des Südharzes. Die Klinik befindet sich südlich vom Kirchgrundstück St. Benno. In ihrem modernen Gebäudekomplex befindet sich ein leistungsfähiges Behandlungszentrum für Orthopädie und Schmerztherapie. Derzeit fehlen angemessene Büroflächen, die in dem ehemaligen Pfarrhaus, das von dem

Klinikgrundstück rd. 115 m entfernt liegt, geschaffen werden sollen. Zusätzlich wird der erforderliche Stellplatznachweis auf dem Flurstück 43/7 geschaffen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“. Er ist seit dem 21.10.1976 in Kraft. Der Bebauungsplan deckt einen Großteil der Bebauung am Kirchberg ab. Die bisherigen Änderungen 1. bis 6. sind von dieser Planung nicht betroffen.

Südwestlich der Straße Kirchberg sind Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche gemäß § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ (ohne Maßstab)

### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 7. Änderung

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Büroraumsituation der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie kurzfristig zu verbessern. Dafür wird das ehemalige Pfarrhaus umgenutzt. Darüber hinaus werden hier die nachzuweisen Stellplätze entsprechend der NBauO geschaffen.

Zweck der Planung ist, den Bedarf an zusätzlichen Büroraum für die Fachklinik zu decken. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück geschaffen. Zusätzlich nutzt die Kirchengemeinde die Stellplatzflächen außerhalb der vorgesehen Bürozeiten.

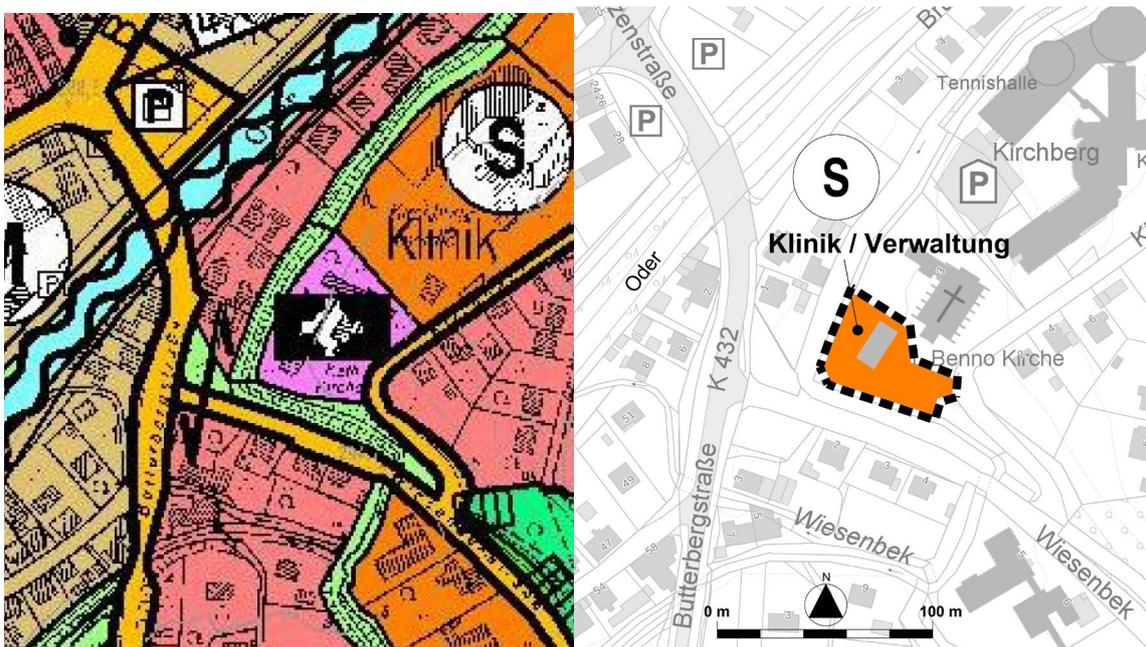
Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Fachklinik zu schaffen.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Darstellungen für den Änderungsbereich ergeben sich aus der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 6 BauGB, die die Stadt durchgeführt hat. Die erforderliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt für den ehemaligen Landkreis Osterode am Harz (jetzt Landkreis Göttingen) am 12.10.2011 erfolgt.

Die überwiegenden Bereiche der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ zwischen Betriebsgraben und Kirchberg sind als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Nördlich davon ist das Kirchengrundstück St. Benno.

Die 7. Änderung weicht davon ab, indem sie einen Teil der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Verwaltung“ festsetzt. Damit sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, müsste dieser vorher geändert werden. Das ist in diesem Fall entbehrlich. Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Regelung wird angewandt. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier offensichtlich nicht der Fall.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und berichtigter Flächennutzungsplan (rechts)

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird berichtigt, indem die bisherige Gemeinbedarfsfläche „Kirche“, die mit der 7. Änderung als sonstiges Sondergebiet „Klinik/Verwaltung“ festgesetzt wird., als sonstiges Sondergebiet „Klinik/Verwaltung“ dargestellt wird.

## **6. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ sollen ehemals baulich genutzte Flächen neu geordnet werden. Bei diese Änderungsbereich handelt es sich um eine Folgenutzung innerhalb der Siedlungsflächen. Daher handelt es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die Größe der festgesetzten Grundfläche der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ beträgt rd. 1.700 m<sup>2</sup>. Damit beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt weniger als die vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup>.

**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 durchführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

## **7. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 7. 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 Westen und Süden durch den begrenzenden Fußweg am Wasserlauf mit der Bezeichnung „Betriebsgraben“,

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/8, Flur 17 der Kirche St. Benno und
- im Osten durch die Straße Kirchberg mit der angrenzenden Wohnbebauung

Nachteilige Auswirkungen auf die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Um den Änderungsbereich herum sind bebaute Bereiche mit schutzbedürftiger Wohnnutzung.

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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ 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.



Luftbild vom Änderungsbereich (Bildflug 26.04.2019)

## II. Rahmenbedingungen für die 7. Änderung

### 1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### Größe und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 hat eine **Größe von ca. 0,17 ha**.

Der Änderungsbereich (Flurstück 43/7, Flur 17) gehört zum Eigentum der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie. Die Straße Kirchberg ist im Eigentum der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Die übrigen Flächen sind ebenfalls im Privateigentum. Das Gebäude ist zur Straße Kirchberg Zweigeschossig und nach Westen zum Betriebsgraben gibt es ein talseitiges Untergeschoss (Vollgeschoss), weil das Gelände deutlich abfällt.

#### Nutzungen im Änderungsbereich

An den Straßen Kirchberg und Brunepromenade stehen ausschließlich Wohngebäude. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude, wobei teilweise die Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Nördlich angrenzend liegt das Grundstück der Kirche St. Benno. In einer Entfernung von rd. 50m befindet sich die Kirchbergklinik.

Das ehemalige Pfarrhaus ist von der Straße Kirchberg aus gesehen zweigeschossig. Es hat aufgrund der starken Hanglage zum Betriebsgraben ein talseitiges Untergeschoss, dass ein Vollgeschoss ist. Baurechtlich handelt es sich um drei Vollgeschosse.

Auf der West sowie der Ostseite des Gebäudes liegen Stellplätze. Das Flurstück 43/7 wird von der Straße Kirchberg erschlossen. Die befestigte Fläche der Garage, der Stellplätze und der Zufahrt beträgt 929 m<sup>2</sup>, wobei einige Standorte von Einzelbäumen und Strauchgruppen eingelagert sind. Die Fläche für den ruhenden Verkehr dient zukünftig den Bediensteten der Verwaltung. Sie Stellplätze sind für Gottesdienste freizuhalten, dafür besteht ein eingetragenes Nutzungsrecht der angrenzenden Kirche St. Benno.

#### Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Das Grundstück weist befestigte Flächen für Stellplätze und Scherrasenflächen mit Bäumen und Sträuchern aus. Es handelt sich dabei um Laubbäume.

Der Änderungsbereich wird im Süden und Westen von einem Fußweg begrenzt. Im Westen verläuft dann der Betriebsgraben mit mächtiger Vegetation. Zwischen dem Änderungsbereich und der Straße Wiesenbek setzt sich die Vegetation fort.

#### Geländehöhen und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Änderungsbereich ist insgesamt sehr hängig, wobei im Rahmen der Vorbereitung als Kirchengrundstücke bereits erhebliche Modellierungen vorgenommen worden sind.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen stark ab. Die Höhe im Verlauf der Straße Kirchberg beträgt 301,00 m üNN und fällt bis zur Westseite des ehemaligen Pfarrhauses auf 298,50 m üNN ab. Die Brücke der Butterbergstraße (K 432) über die Oder weist eine Höhe von 290 m üNN aus.



Nach dem Landschaftsrahmenplan 1998 des Landkreises Osterode am Harz handelt es sich im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung der Oder um Aueböden: In tieferen Lagen um Gleye und in höheren Lagen um Parabraunerden (Quelle: Karte 7 „Böden“). In dem letzten Jahrhundert hat es bei der Besiedlung des Bereichs „Kirchberg“, 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°.

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

Die naturräumlich bedingte Topografie des Talraumes verursacht eine bioklimatische Belastungssituation. Es besteht eine erhöhte Schwülgefah 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 alten 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 Kirchberg und der Stellplätze haben für die Arten und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld der Wohnhäuser, mit den Scherrasenflächen, den Einzelbäumen stellen Biotoptypen dar, die eine geringe bis allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Der im Westen angrenzende Betriebsgraben weist beidseitig des Grabens einen hochwertigen Vegetationsbestand auf. Diese Strukturen stellen Biotoptypen mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

#### Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bebauung mit der Kirche, der Kirchberg-Klinik und der angrenzenden Wohnbebauung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Festzustellen ist, dass die hier ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude das Ortsbild am Hangbereich bestimmen.

Aufgrund des talseitigen Untergeschosses wirken die Wohngebäude von Westen besonders überhöht.

## **2. Vermerk, Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsbeschränkung, Altlasten**

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

#### Geplantes Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich laut Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterode am Harz (RROP 1998) im Vorranggebiet für die Wassergewinnung und des geplanten Wasserschutzgebietes „Pöhlder Becken“. Hierfür liegt ein Gutachten zur Bemessung und Gliederung eines Wasserschutzgebietes „Pöhlder Becken“ vor, welches von der Eichsfelder Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft mbH (EEW), dem Wasserwerk der Stadt Herzberg und den Stadtwerken Bad Lauterberg in Auftrag gegeben wurde. In diesem hochsensiblen Gebiet muss bei jeglichen Planungen der Grundwasserschutz gewährleistet sein. Aufgrund einer Überprüfung der hydrogeologischen Abgrenzung des Gebietes durch das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung ergeben sich aus heutiger Sicht Änderungen

gegenüber dem o. g. Gutachten zur Bemessung und Gliederung des Wasserschutzgebietes hinsichtlich der Schutzzonen. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 liegt danach in der Schutzzone III. In dem Gebiet muss gemäß § 2 NWG bei Planungen der Schutz der Trinkwasserversorgung beachtet und gewährleistet werden.

#### Naturpark Harz

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Harz und das ist nachrichtlich übernommen worden. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

#### Altlastensituation

##### Flächenhafte Bodenbelastungen

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.

Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen können im Bereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz örtliche Belastungen auftreten, die die Prüfwerte gemäß § 8 Abs. 1 Ziffer 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Anhang 2 Ziffer 1.4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV) überschreiten.

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 Grundstücke 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 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 Mensch 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).

#### **Altlasten**

Nach den Informationen, die die Stadt Bad Lauterberg im Harz und der Landkreis Göttingen besitzen, sind Altlasten in dem Gebiet oder in den Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

### **III. Begründung der Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Sonstige Sondergebiete**

Das eigentliche Gelände der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie liegt südlich der Straße Kirchberg und ist von dem Änderungsbereich rd. 115 m entfernt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt für das Flurstück 43/7, Flur 17 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Diese Festsetzung ist aber mit dem Vorhaben, wie beschrieben, nicht vereinbar. Deshalb wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Klinik/Verwaltung“ festgesetzt. Der Bedarf an Stellplätzen für das Personal und Besucher der zukünftigen Verwaltung der Fachklinik wird auf dem Grundstück geschaffen.

In dem SO-Gebiet sind auch Räume für freie Berufe zulässig (§13 BauNVO). Es handelt sich bei der Berufsausübung um freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Das sind ergänzende Nutzungen, die im Verwaltungsbereich nicht wesentlich stören. Falls das Erfordernis besteht, eine Hausmeisterwohnung vorzuhalten, ist festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig sind.

## **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 eine GRZ mit 0,25 und GFZ mit 0,75 festgesetzt. Das bedeutet, dass das hier vorhandene dreigeschossige Gebäude unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO erweitert werden kann. Nach dem Bestand beträgt die GRZ 0,17.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Bestandsorientiert ist die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Eine GRZ von 0,75 ist notwendig, um den nachzuweisenden Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück sicherzustellen und dem Nutzungsrecht der Kirche zu gewährleisten.

Die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem talseitigen Untergeschoss (= Vollgeschoss) ist somit mit insgesamt drei Vollgeschosse vorgegeben. Alle Geschosse können auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sofern die Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist. Das entspricht der möglichen Nutzung dieses am Hang liegenden Baugrundstückes.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche nicht gesehen. Damit fügt sich das vorhandene Gebäude mit den kleinen baulichen Erweiterungen in die nähere Umgebung ein.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus dem vorhandenen Standort des Gebäudes auf dem Baugrundstück und der notwendigen Anordnung der Erschließung mit den Stellplätzen, Nebenanlagen und ähnlichem. Die Abgrenzung der Bauflächen ist durch Baugrenzen bestimmt.

## **3. Verkehrsflächen**

Die Erschließung ist über die Butterbergstraße (K 432), die Straße Wiesenbek mit der anschließenden Straße Kirchberg gesichert.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Kirchberg ist bereits Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“.

#### **4. Städtebauliche Werte**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung hat eine Größe von 1.704 m<sup>2</sup> (0,17 ha).

Sonstiges Sondergebiet

**Insgesamt: 1.704 m<sup>2</sup>**

### **IV. Durchführung des Bebauungsplans**

#### **1. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ sind bodenordnende Maßnahmen und ein Flächenerwerb durch die Stadt Bad Lauterberg im Harz nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### **2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz**

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 entstehen der Stadt Bad Lauterberg im Harz keine Kosten. Die notwendige Erschließung ist gesichert.

#### **3. Auswirkungen**

Durch die Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans eingehalten werden.

### **V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

#### **1. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die gesicherte Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Kirchberg.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der bestehenden Netze an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden.

Auch die Entsorgung ist durch den Anschluss an die Abwasserkanalisation gewährleistet.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird sichergestellt, dass eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/Std. bei einer Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht. Im Rahmen der Realisierung der Um- und Anbaumaßnahmen ist abschließend zu prüfen, ob die vorhandenen Hydranten ausreichend sind.

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

## **2. Belange der Wirtschaft**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird der Standort der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie gefestigt. Dazu gehören auch die benötigten betrieblichen Erweiterungsflächen für die Verwaltung oder anderen Nutzungszwecken der Kurklinik, einschließlich der nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Das fördert die Entwicklung des Klinikbetriebes. Das dient der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## **3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung soll der Standort der Fachklinik gestärkt werden. Das sichert die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt und dient der Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur.

# **VI. Abwägung: Umweltbelange**

## **1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

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

In dem Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ wie auch in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 (rechtsverbindlich seit dem 21.10.1976) sind südöstlich allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Danach gelten die Immissionsrichtwerte von 50 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts. Diese Immissionsrichtwerte sind auch im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Verwaltung“ einzuhalten.

## **2. Eingriffsregelung**

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) sind als umweltschützende Belange in die Abwägung gemäß §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Falle basiert die Beurteilung der Eingriffssituation auf den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kirchberg“ und §13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet Anwendung.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Kirche St. Benno, die Kliniken und der am Hang Liegenden Wohngebäuden auf der Südostseite der Straße Kirchberg. Aufgrund der vorhandenen Bebauung passen sich auch die möglichen Erweiterungsbauten an das zukünftige Verwaltungsgebäude in die nähere Umgebung ein.

### **3. Weitere Umweltbelange**

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die geplante geringe Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Situation der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie mit der in Nähe befindlichen Nutzungsänderung des ehemaligen Pfarrhauses als zukünftiges Verwaltungsgebäude wird verbessert. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Die Höhenentwicklung des zukünftigen Gebäudes orientiert sich am Bestand der vorhandenen Wohngebäude. Dadurch verändert sich das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich.

## **VII. Abwägung: private Belange**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert private Belange. Mit der zusätzlichen Schaffung von Büroräumen in dem zukünftigen Verwaltungsgebäude für die bestehende und expandierende Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie wird die Raumsituation deutlich verbessert. Das bedeutet eine Verbesserung der Wohnqualität am Kirchberg insgesamt. 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 naturschutzrechtliche 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 es den Standort der Fachklinik für Orthopädie und Schmerztherapie zu sichern. Damit werden die Arbeitsplätze erhalten und ggf. neue geschaffen. Zur Verwirklichung dieses Zieles reagiert die Stadt auf die eingeleitete Entwicklung. Dazu gehört es, für einen Betrieb die benötigten betrieblichen Erweiterungsflächen, wozu auch Flächen für die Verwaltung oder anderen Nutzungszwecken der Fachklinik gehören, verfügbar zu machen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 fördert damit die Belange der Wirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist der wesentliche Zweck der Planung. Die Planung fördert auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die immissionsschutzrechtliche Betrachtung ist aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung zu berücksichtigen. Mit der Umnutzung von Pfarrhaus in Verwaltung oder anderen Nutzungszwecken ist die Schutzwürdigkeit der hier Wohnenden auch weiterhin gewährleistet. Es erfolgt keine Umweltverschlechterung durch die Erweiterung der Zulässigkeit im Allgemeinen.

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

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

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

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

Die Umweltbelange werden durch die geringe ergänzende Bebauung von bereits bebauten Flächen innerhalb der Ortslage nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen nicht.

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.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO ebenso wie die der Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sich ausschließlich am Bestand der Bebauung orientiert und damit der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Die Baumaßnahmen unterliegen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

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 der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich. Nur die bestehende Nutzung wird geändert. Deshalb verstärkt die 7. Änderung den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

### **Verfahrensvermerke**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Juni 2021

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hann