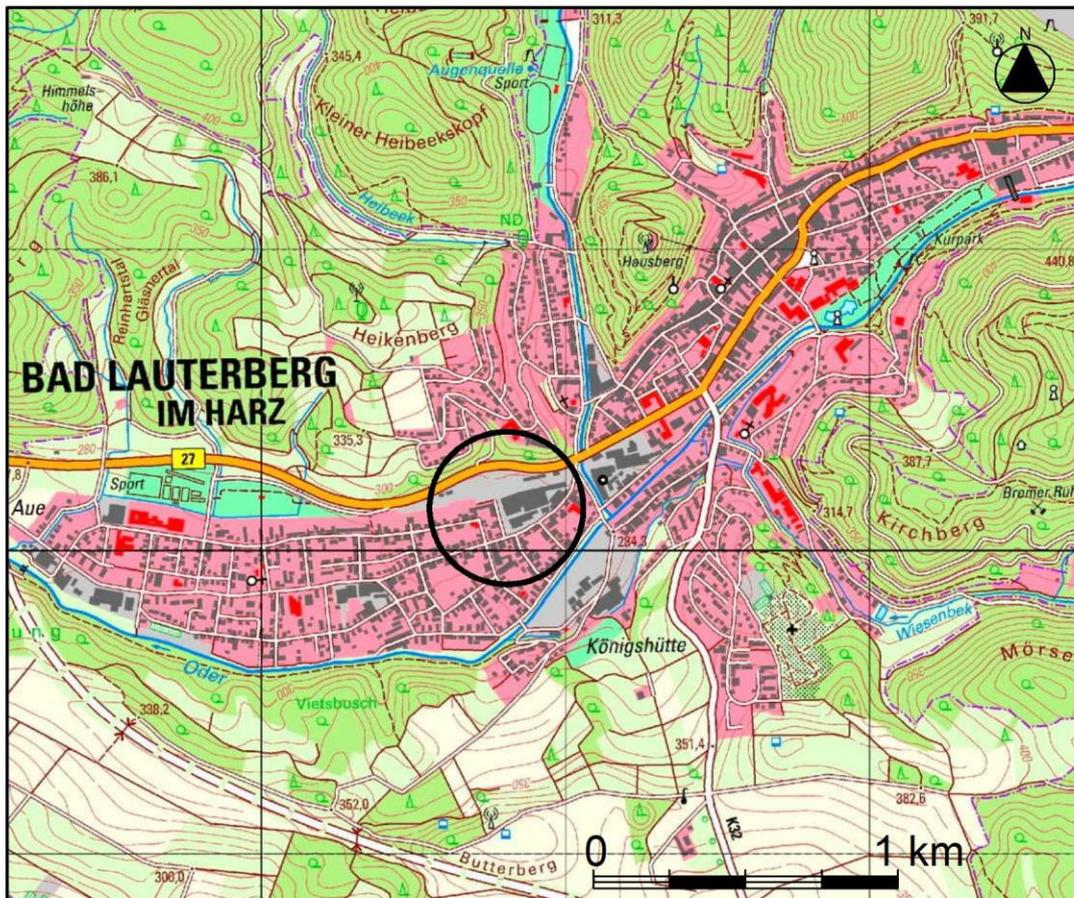


# Stadt Bad Lauterberg im Harz

## Bebauungsplan Nr. 69

### "Scharzfelder Straße/ Zollweg"

1. Änderung und  
Erweiterung  
Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover  
☎ (05 11) 21 34 98 88  
☎ Fax (05 11) 45 34 40  
E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Entwurf

Feb.2022

## 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	5
5. Standortwahl	5
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	7
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	7
10. Bebauungsplan der Innenentwicklung	9
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>10</b>
1. Geländeverhältnisse, Entwässerung	10
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Nutzungsbeschränkungen	17
4. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	18
5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	18
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>19</b>
1. Art der baulichen Nutzung	19
2. Maß der baulichen Nutzung	22
3. Baugrenzen, Bauweise	23
4. Erschließung und Verkehrsflächen	23
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6. Städtebauliche Werte	24
<b>IV. Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	25
2. Kosten der Stadt Bad Lauterberg im Harz	25
3. Auswirkungen	25
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>26</b>
1. Erschließung ohne Oberflächenentwässerung	26
2. Oberflächenentwässerung	27
3. Wirtschaftliche Belange	28
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	28

5. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung	28
<b>VI. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>28</b>
<b>VII. Abwägung: Private Belange</b>	<b>32</b>
<b>VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>32</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>34</b>

## **Anhang zur Begründung:**

1. Untersuchung Schottermaterial für Fa. Hemeyer, Bad Lauterberg, Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU), Nordhausen, 13.07.2013
2. Bericht über die Untersuchung der Flächen westlich des ehemaligen Bahnhofes Bad Lauterberg im Harz auf altnutzungsbedingte Belastungen  
Rainer Hartmann Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie mbH, Göttingen, 24. Januar 2014
3. Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Scharzfelder Straße / Zollweg“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz  
- Geräuschkontingentierung - TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg,  
vom 22.08.2012, Az.: 8000639829/212 WBS 147 und  
vom 27.05.2019, Az.: 8000670064/219 SST 050

## **I. Allgemeines**

### **1. Lage im Stadtgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ liegt im Westteil der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz. Er befindet sich zwischen der ehemaligen Bahntrasse und dem Zollweg (B 27neu) im Norden.

### **2. Anlass der Planung**

Südlich des Zollweges sind die Flurstücke 4/2 und 5/2 in der Flur 19 als Gewerbegrundstück verkauft worden. Anlass der Planung ist, dass sich auf diesem Grundstück Zollweg Haus-Nr. 11 (Gelände der ehemaligen Fassfabrik) ein Gewerbebetrieb ansiedeln will. Hier möchte der Spirituosenhersteller Schierker Feuerstein GmbH & Co. KG eine Destillerie zur Produktion und Vermarktung von Edelspirituosen errichten.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem Grundstück an der B 27 auf Höhe der Einmündung Roloffstälchen eine ehemalige, nicht mehr in Nutzung befindliche abgetragene Haldenfläche von Restbeständen von Schotter und Steinen. Hier hat sich in der Vergangenheit eine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*)

Stadt Bad Lauterberg im Harz, Begründung zum Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“, 1. Änderung und

etabliert. Dieses Vorkommen (Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken) wurde bereits 2019 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ bestätigt. Diese Problematik ist bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 69 im Besonderen zu beachten.

Angrenzend an diese Gewerbeflächen befindet sich auf der Nordseite der Scharzfelder Straße das Werksgelände der Firma Hemeyer Verpackungen GmbH, Werk Bad Lauterberg. Sie fertigt in dem Werk hauptsächlich Fässer aus Blech in unterschiedlichen Größen. Außerdem werden hier Fassböden vorgefertigt. Die Fässer werden in der gesamten Welt für den Transport unterschiedlicher Produkte benötigt.

Ziel der Stadt Bad Lauterberg im Harz ist die Gewerbebetriebe zu unterstützen, um damit Arbeitsplätze zu sichern und die Schaffung neuer zu fördern. Die Stadt folgt daher den Ansiedlungswunsch der Firma Schierker Feuerstein GmbH & Co. KG und stellt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ auf.

Die 1. Änderung und Erweiterung beinhaltet das geplante Firmengelände südlich des Zollweg (B 27neu) einschließlich des bebauten Grundstückes bestehend aus den Flurstücken 3/4; 2/8; 2/10 und 2/12 Flur 19 im Westen. Er schließt auch die Bereiche südlich und östlich des Firmengeländes von Hemeyer ein. Die bestehenden Betriebsflächen im Bereich der ehemaligen Bahntrasse und nördlich davon sind bereits als Industriegebiet (GI) in dem Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzt. Aber aufgrund des Vorkommens der blauflügeligen Ödlandschrecke auf dem Flurstück 5/2, Flur 19 sind wegen der Beschattungen durch Bebauung/Lagerung zu diesem Standort die Baugrenzen abgesetzt worden. Die Zurücknahme der Baugrenzen schränkt die Bebauungsmöglichkeiten deutlich ein. Diese Einschränkung wird mit dieser Änderung aufgehoben, weil sich diese nicht mehr begründen lässt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ geht es um Änderungen des genannten Bebauungsplanes in der Form, dass aufgrund der Hinzunahme von Erweiterungsflächen die Festsetzungen angepasst werden müssen.

Der Änderungsbereich umfasst nördliche Teile des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“. Er ist am 18.06.2020 in Kraft getreten. Er wurde seinerseits aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dieser Gemengelage mit Wohnen / Gewerbe / Industrie zu gewährleisten. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen werden in der 1. Änderung und Erweiterung ohne Veränderung übernommen.

Nördlich des räumlichen Geltungsbereichs werden die Flurstücke 2/8; 2/10; 2/12; 4/2 und 5/2 der Flur 19 in den Bebauungsplan Nr. 69 als die Erweiterung einbezogen. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen Außenbereich, wobei diese Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt sind.

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/ Zollweg“ ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Gewerbeflächen der Firma Schierker Feuerstein im Einklang mit dem bebauten Grundstück westlich davon. Ebenso eine deutliche Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten auf den Betriebsflächen der Firma Hemeyer Verpackungen GmbH auf der Südseite des Zollweges (B 27neu). Dabei ist die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung insbesondere südlich des Zollweges weiterhin gewährleistet.

Zweck der Planung ist die Förderung von Bestand und Entwicklung der vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe und seiner Arbeitsplätze.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Industriebetriebes zu wahren und die Ansiedlung des geplanten Gewerbebetriebes zu schaffen.

#### **5. Standortwahl**

Die Firma Schierker Feuerstein GmbH & Co. KG gehört zu einer der ältesten noch in Familienbesitz geführten Spirituosenhersteller in Deutschland.

Mit dem Produktionsstandort in der Stadt Bad Lauterberg im Harz und dem Stammhaus in Schierke in Sachsen-Anhalt wurden die zwei Standorte nach dem Fall der Mauer 1989 wieder zusammengeführt. Die Marke Schierker Feuerstein gehört zu den bekanntesten Kräuterspirituosen in Deutschland und macht damit auch Werbung für die Stadt Bad Lauterberg im Harz als Standort für den Tourismus, in dem er hergestellt wird.

Aus Gründen der Werbewirksamkeit am westlichen Eingangstor der Stadt Bad Lauterberg im Harz am Ortsrand an der B 27neu bietet es sich an, den Standort für diese Betriebseinrichtung zu favorisieren. Auf dem Grundstück soll eine Destillerie zur Produktion und Vermarktung von Edelspirituosen errichtet werden. Es sollen den Tagesgästen und Touristen der Stadt aber auch der Region Tastings zur Verkostung von neuen Spirituosen angeboten werden.

Der Standort ist über die B 27neu von Besuchern mit dem Pkw als auch mit dem Bus gut erreichbar.

Festzustellen ist, dass so ein attraktives Gewerbe der Stadt Bad Lauterberg im Harz touristisch als auch wirtschaftlich zugutekommt und zur Bereicherung des Gästeangebotes im gesamten Harzraum beiträgt.

Bei dem Ausbau des Zollweges zur Bundesstraße (B 27neu) haben die Grundstücke auf der Südseite der Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze eine direkte Erschließung erhalten. Ebenso die bebauten Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für das Grundstück der Firma Schierker Feuerstein bestätigt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar (NLSTBV-GS) mit Stellungnahme vom 13.01.2022, dass eine Erschließung aus verkehrlicher Sicht am günstigsten als Knotenpunkt im Bereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz, Begründung zum Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“, 1. Änderung und

Einmündung der Straße Roloffstälchen wäre. Hier besteht bereits eine Linksabbiegespur zu dem ehemaligen Gewerbelände der Deutschen-Baryt-Industrie (Flurstück 5/2, Flur 19).

Aus Sicht der Stadt gibt es daher aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht keine Alternative für den zukünftigen gewerblichen Standort.

## **6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, dass von dem Bebauungsplan die Bewältigung der ihn anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurden folgende Flächen in den Änderungsbereich einbezogen:

- Im Süden wird der nördliche Teil des Bebauungsplans Nr. 69 einbezogen, damit die überbaubare Grundstücksflächen vergrößert werden können. Damit ergibt sich eine breitere Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Betriebsgelände der Firma Hemeyer.
- Im Westen wird die gemischte Bebauung einbezogen.
- Im Norden durch Aufnahme eines Teilstückes der B 27neu im Einmündungsbereichs Zollweg (B 27neu) / Roloffstälchen zwecks Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Flurstücks 5/2, Flur 19 als Knotenpunkt im Bereich der Einmündung der Straße Roloffstälchen. Hinweisliche Berücksichtigung der Führung des Fußgängerverkehrs über die B 27neu von der Treppenanlage vom Heikenberg kommend (Anregung des NLSTBV-GS). Aufnahme der südlich des Zollweges (B 27neu) befindlichen ehemals gewerblich genutzten Grundstücke im Außenbereich liegend als Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“.
- Im Osten durch das ehemalige Bahnhofsgebäude mit gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen / Gewerbe / Freie Berufe u.ä.)

Im Norden des Zollweges befinden sich zunächst die bewaldeten Nordhangbereiche des Heikenberges. Anschließend folgt die Wohnbebauung an der Heikenbergstraße am Roloffstälchen, Weißdornweg und Ginsterstraße. Die Nutzungen entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Das im Änderungsgebiet festgesetzte Industriegebiet (GI) ist so eingeschränkt, dass die schutzwürdige Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Süden des Änderungsgebietes liegen die Flächen der Firma Hemeyer Verpackungen GmbH. Hier besteht der Bebauungsplan Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.06.2020 rechtsverbindlich. Das Firmengelände ist danach als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt. Auch auf diese Nutzungen wird immissionsrechtlich Rücksicht genommen.

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ getroffenen Festsetzungen durch die Realisierung der Planung auf die umgebenden Nutzungen nicht zu erwarten. Damit ist der Grundsatz der Konfliktbewältigung bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

## **7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Stadt Bad Lauterberg im Harz hat nach der Statistik 10.726 Einwohner (Stand 30.06.2021).

Gemäß Fusionsvertrag zwischen dem Land Niedersachsen und den Landkreisen Göttingen und Osterode am Harz gelten die Raumordnungsprogramme bis 31.12.2021. Den neuen Landkreis Göttingen gibt es seit dem 01.11.2016.

Nach dem derzeitigen noch gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des ehemaligen Landkreises Osterode am Harz RROP 1998 ist die Stadt Bad Lauterberg im Harz Grundzentrum. Sie ist außerdem Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr. Ziele der Raumordnung, die zusätzlich beachtet werden müssen, gibt es für den Änderungsbereich grundsätzlich nicht.

Im Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen ist die Stadt Bad Lauterberg im Harz Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus. Der Änderungsbereich gehört danach zum zentralen Siedlungsbereich.

Der Änderungsbereich liegt im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Es handelt sich um das geplante Wasserschutzgebiet „Pöhlder Becken“ (Schutzzone III für Grund- und Quellwassergewinnung).

## **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 Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen.

Die Nachbargemeinden liegen so weit entfernt, dass sie von der Nutzung des Änderungsbereichs nicht berührt werden. Die Nachbargemeinden werden daher gemäß § 4 BauGB auch nicht beteiligt.

## **9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Die Stadt hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Sie umfasst die Flächen am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs des

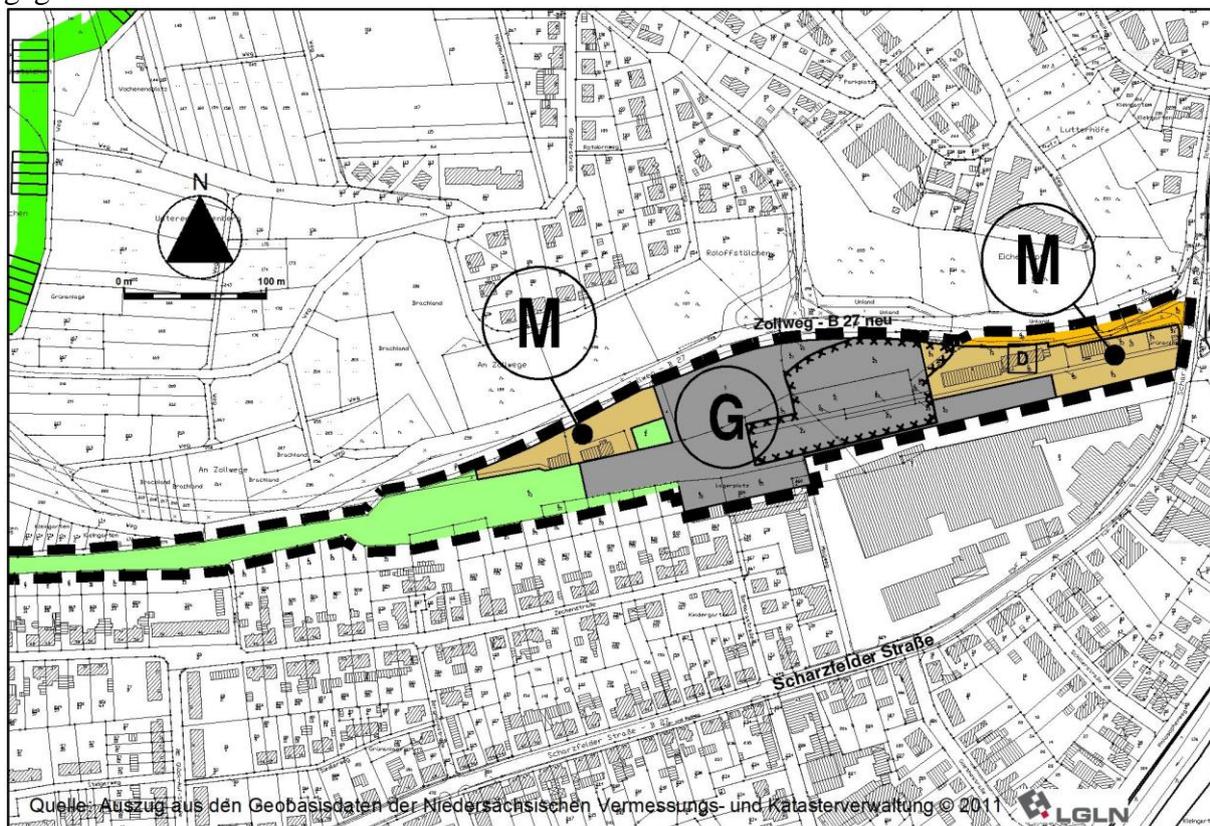
Stadt Bad Lauterberg im Harz, Begründung zum Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“, 1. Änderung und

Bebauungsplans Nr. 69 einschließlich der ehemaligen Bahnstrecke bis zum Westrand des Stadtgebietes.

Die Flächen in der 24. Änderung sind als gewerbliche Bauflächen (G), gemischte Bauflächen (M) und Grünflächen dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt! Aus diesen Darstellungen ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 entwickelt.

Die Darstellung der Grünfläche westlich der gewerblichen Bauflächen resultierte auf der Untersuchung mit der Bestätigung der Blauflügeligen Ödlandschrecke, die auf diese Fläche umgesiedelt werden sollte.

Aufgrund der Untersuchung der Biodata GbR, Braunschweig „Überprüfung des Vorkommens der Blauflügeligen Ödlandschrecke am Grundstück „Alte Fassfabrik“ (Flurstück 5/2, Flur 19) und Prüfung von Flächen für eine Umsiedlung in Bad Lauterberg“ soll dieser Umsiedlungsstandort zugunsten der Gewerbeansiedlung entfallen. Der neue Standort zur Umsiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ abschließend geregelt. Die dargestellte Grünfläche ist Bestandteil des bebauten Grundstückes und ist deshalb in die angrenzende gemischte Baufläche einzubeziehen. Der Status des „Entwickeln“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der unterschiedlichen Planungsebenen ausreichend gegeben.



24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Lauterberg im Harz

## 10. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/ Zollweg“ soll eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Eine Bebauung dieser Flächen fördert die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsflächen. Daher handelt es sich bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Hier findet § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung beträgt rd. 10.876 m<sup>2</sup> (1,09 ha). Aufgrund dessen beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt weniger als die vorgesehenen 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

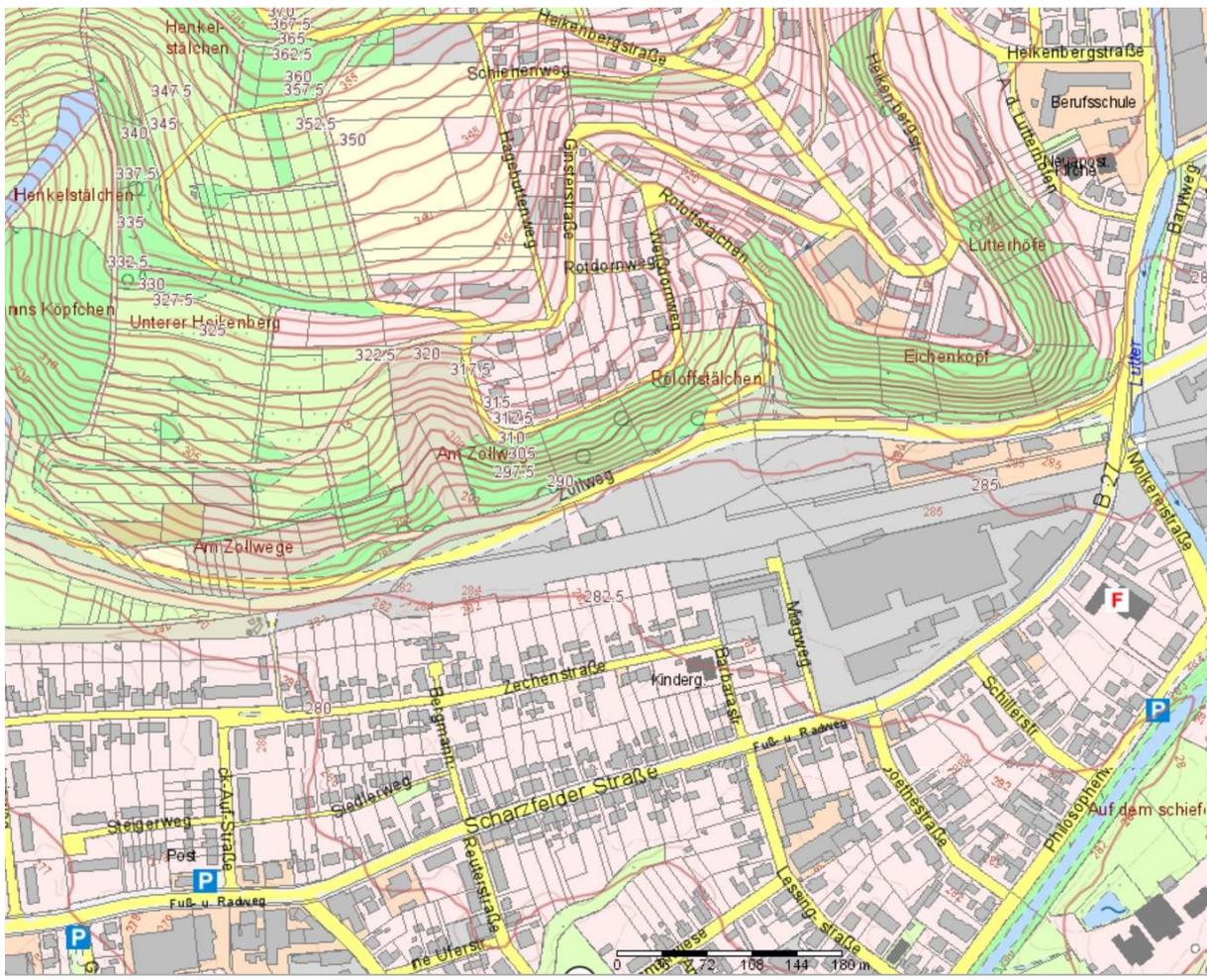
*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Abgabe nach § 3 Abs 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.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

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Geländebeziehungen, Entwässerung

Das Gelände zwischen der Scharzfelder Straße und dem Zollweg (B 27neu) ist weitestgehend eben. Im nordöstlichen Einmündungsbereich dieser Straßen beträgt die Höhe 286,25 m üNN. Im Bereich des Grundstücks Zechenstraße Haus-Nr. 1 liegt die Geländehöhe bei 282,5 m üNN. Der Änderungsbereich ist eben und liegt annähernd auf einer Geländehöhe von 285,00 m üNN.

Nördlich des Zollweges gibt es eine starke Geländekante mit Wald. Die an den Wald anschließende Bebauung nördlich des Weißdornweges befindet sich auf einer Höhe von 320 m üNN. Die nachfolgende Bebauung an der Heikenbergstraße liegt auf einer Höhe von 315 m üNN. Damit beträgt der Höhenunterschied zwischen dem ehemaligen Bahngelände und der nördlich liegenden Bebauung mehr als 30 m. In Verlängerung der Straße Roloffstälchen führt eine Treppenanlage zum Zollweg (B 27neu). Damit ist die fußläufige Erschließung nach Süden sichergestellt.



Karte mit Höhenlinien aus dem Geoportal des Landkreises Göttingen (07.06.2019)

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das unbelastete Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und von dort in den nächstgelegenen Vorfluter abgegeben (Liethberggraben auf der Westseite außerhalb des Änderungsbereichs).



Quelle: Untersuchung der Biodata GbR, Braunschweig, Luftbild

## 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

### a) Vornutzungsbedingte, standorttypische Kontaminationen

Für den Geltungsbereich des Änderungsbereich sind vornutzungsbedingte, standorttypische Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen. Zwar sind keine Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG bekannt, gleichwohl erfüllen verschiedene Grundstücke im Änderungsbereich durch ihre Vornutzung den Begriff eines Altstandortes im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BBodSchG (z. B. ehemalige Fassfabrik – Zollweg Haus-Nr. 11). Altstandorte sind nach der Begriffsdefinition des BBodSchG Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Zur Feststellung, ob die beabsichtigten Nutzungen im Einklang mit dem Bodenschutzrecht stehen, müssen eine Sachverhaltsaufklärung und ggf. Bodenuntersuchungen vorgenommen werden.

Eingriffe in den Boden sind mit der Bodenschutzabteilung des Landkreises Göttingen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 abgestimmt worden.

### b) Flächenhafte Bodenbelastung

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).

Daher ist zu empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen und ein qualifiziertes Bodenmanagement zu planen. So können geeignete Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen ergriffen werden, um schädliche Bodenveränderungen oder nachteilige Einwirkungen auf den Menschen vermeiden zu können.

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).

#### c) Altlasten

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten, neben den bekannten und im Plan gekennzeichneten schädlichen Bodenveränderungen, Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen zu Tage treten, dann ist der Fachbereich Umwelt des Landkreises Göttingen umgehend zu benachrichtigen.

#### d) Bodenuntersuchung

Innerhalb der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ gibt es östlich des Änderungsbereichs Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Im Bebauungsplan Nr. 69 ist diese Kennzeichnung berücksichtigt worden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 hat die Firma Hemeyer Verpackungen GmbH, eine Untersuchung des Schottermaterials im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als Erweiterungsflächen für das Werk Bad Lauterberg in Auftrag gegeben. Durchgeführt wurden die Arbeiten von der Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU), Nordhausen. Die Untersuchungsergebnisse für den zu bebauenden Bahnschotter aus dem Bereich des Bahnhofs Bad Lauterberg liegen seit dem 10.07.2013 vor (Zitat):

*„Die Einstufung der Untersuchungsergebnisse erfolgt nach LAGAM20 Bauschutt. Untersucht wurde das Schottermaterial ohne die Feinkornanteile der Plan- und Schutzschicht. Das vorliegende Analyseergebnis ergibt die Einstufung als Z1.1 Material“.*

Bei dem untersuchten Material überschreiten die auffälligen Parameter PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) die Obergrenzen den Zuordnungswert Z1.1 nicht. Ein Abgleich mit der Obergrenze des Zuordnungswertes Z1 für die Parameter Arsen, Blei, Ladmium, Kupfer und Zink ergab keine Überschreitung. Das Schottermaterial kann im Rahmen eines eingeschränkten offenen Einbaus neben dem Straßen- und Wegebau sowie bei Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen verwendet werden.

Es erfolgte die Untersuchung einer Teilfläche westlich des ehemaligen Bahnhofes Bad Lauterberg im Harz hinsichtlich altnutzungsbedingter Belastungen. Über diese Fläche lag bisher nur eine historische Recherche aus dem Jahr 1998 vor, die seinerzeit im Auftrage der Deutschen Bahn durchgeführt worden war. Das Büro Rainer Hartmann, Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie GmbH, Göttingen hat eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Stand: 24.01.2014). Die zusammenfassende Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis (Kurzzinhalt der Untersuchung, Zitat):

*„Im Rahmen der Untersuchung wurden sieben Rammkernsondierungen DN 50 bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m niedergebracht, geologisch aufgenommen und horizontiert beprobt.“*

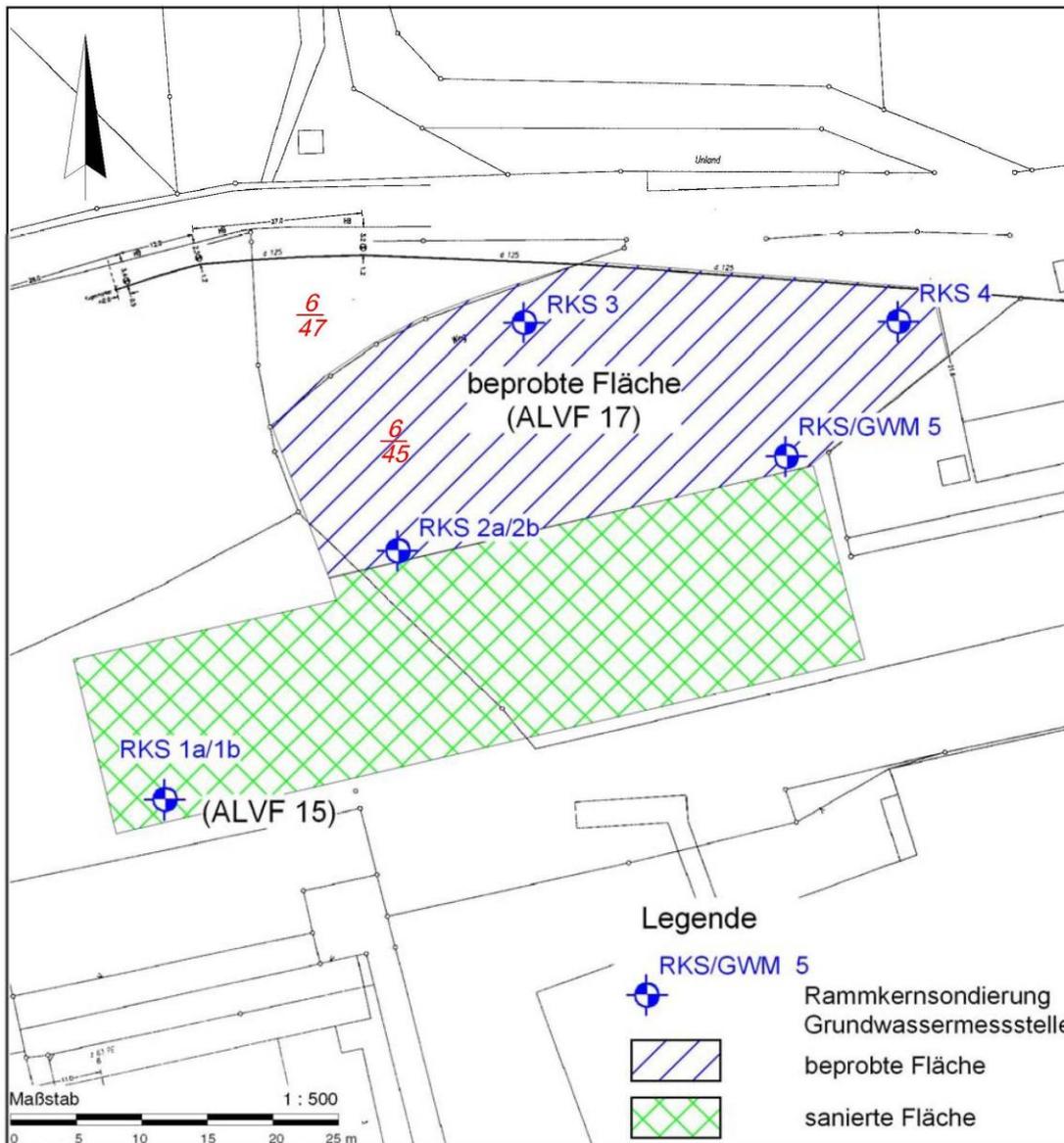
*Grundwasser wurde in einer Bohrung (RKS 5) erreicht, konnte jedoch wegen der sehr geringen Wassermenge im Bohrloch nicht fachgerecht beprobt werden.*

*Unter Zugrundelegung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV gelten für die hier erbohrte kiesige Auffüllung die in Tabelle 6 aufgeführten Vorsorgewerte. Da sich das Grundstück im Bereich von Böden mit naturbedingt und großflächig siedlungsbedingt (bzw. harztypisch) erhöhten Hintergrundgehalten befindet, sind die erhöhten Schwermetallgehalte, speziell an Arsen, Blei und Kupfer sowie untergeordnet Zink, als tolerierbar einzustufen, da eine Freisetzung der Schadstoffe oder zusätzliche Einträge nach § 9 Abs. 2 und 3 dieser Verordnung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen erwarten lassen.*

*Die Vorsorgewerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (3 mg/kg TS bzw. 10 mg/kg TS) werden jedoch deutlich überschritten.*

*Als Vorsorgewerte gelten Werte, bei deren Überschreitung in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Die Prüfwerte für den Schadstofftransferpfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbeflächen wurden hingegen nicht überschritten. Aus der Sicht des unterzeichnenden Bodenschutzsachverständigen bestehen gegen eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche somit keine Bedenken.*

*Während die Schwermetallgehalte des Bodens im Bereich der Zuordnungswerte Z 0\* bis Z 2 entsprechend der LAGA-Richtlinie Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen i.d.F. vom 05.11.2004 liegen, überschreiten die PAK-Gehalte den Zuordnungswert Z 2, der mit 30 mg/kg TS festgesetzt ist, mit Ausnahme der Proben aus den Rammkernsondierungen RKS 3 und RKS 5 jeweils deutlich (Tab. 8). Im Mittelwert liegt die PAK-Belastung nach den vorliegenden Analysenergebnissen bei 45 mg/kg TS. Unter Zugrundelegung des Runderlasses des MU vom 10.09.2010 ist somit zu entsorgender Bodenaushub von dieser Fläche als gefährlichen Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und Richtlinie 91/689/EWG zu beurteilen und unter der Abfallschlüsselnummer 170503 (Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten) zu entsorgen.*



**Abb. 2:** Lageplan der Rammkernsondierungen und der beprobten Fläche, B-Plan Nr. 69  
„Scharzfelder Straße/Zollweg“, Stadt Bad Lauterberg im Harz  
Kartengrundlage: Bestandsplan Gas, Harz Energie Netz GmbH.

*Sofern eine Bodenentsorgung vorgesehen ist, wird jedoch empfohlen, die Abfallmenge durch geeignete Separierung der Grobfraction zu reduzieren. Die ermittelte PAK-Belastung ist überwiegend an die Bodenfeinfraction gebunden. Durch geeignete Absiebung der enthaltenen Grobkiese kann somit die als „gefährlicher Abfall“ zu entsorgende Bodenmenge wesentlich reduziert werden. Alternativ sollte geprüft werden, ob eine Umlagerung von Aushubmaterial auf der Fläche möglich ist.*

*Der für die Summe der 15 polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) – ohne Naphthalin und Methylnaphthaline - geltende Geringfügigkeitsschwellenwert von 0,2 µg/l für das Grundwasser (LAWA-Geringfügigkeitsschwellenwerte i.d.F. von 2004) kann aufgrund*

*des geringen Huminstoffgehaltes der erbohrten kiesigen Auffüllung möglicherweise an der Grenze der ungesättigten Bodenzone überschritten sein.*

*Zur abschließenden Beurteilung wird empfohlen, in Zeiten höherer Grundwasserstände das Grundwasser in der GWM 5 auf den PAK-Gehalt untersuchen zu lassen. Auf die Untersuchung einer sedimentfreien Probe ist hierbei besonders zu achten, um Fehlinterpretationen infolge Miterfassung von PAK, welche an Tonmineralen absorbiert sind, zu vermeiden!“*

In Ergänzung zur durchgeführten Bodenuntersuchung 2014 weist der Landkreis Göttingen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 69 darauf hin, dass bezüglich der Schadstoffgruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) für die bodenschutzrechtliche Beurteilung die Messwerte der Leitsubstanz Benzo[a]pyren (Abkürzung: B[a]p) zugrunde gelegt werden. Im Jahr 2016 sind die Prüfwerte für B[a]p neu festgelegt worden: für den Wirkungspfad „Boden - Mensch“ und die hier relevante Nutzungsart „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ beträgt der neue Wert 5 mg **B[a]p**/kg Trockenmasse (TM) gegenüber zuvor 12 mg **B[a]p**/kg TM.

Neben den bereits festgestellten Bodenkontaminationen durch Vornutzungen, wurden auch Auffüllungen ermittelt (u.a. zur Gleisschotterstabilisierung). Durch eine gutachterliche Begleitung muss sichergestellt werden, dass schädliche Ausbreitungen von Schadstoffen verhindert werden, die Entsorgung anfallender kontaminierter Überschussmassen vollzogen wird und ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Gutachten des Büros Hartmann bezieht sich auf eine Teilfläche im nördöstlichen Bereich des Änderungsbereichs. Die untersuchte Fläche ist als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Der Landkreis Göttingen teilt in seiner Stellungnahme vom 06.09.2019 zum Bebauungsplan Nr. 69 mit, dass sich für die hier zu betrachtende Bauleitplanung kein grundsätzlicher Änderungsbedarf zum bisherigen Planungsstand ergibt, da die betroffene Fläche auch weiterhin gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet wird und die bodenschutzrechtlichen Aspekte für den belasteten Bereich (dort: Sicherungsmaßnahmen zur Unterbrechung der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“) in einem separaten Verfahren gehandhabt werden.

Diese Kennzeichnung ist in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 übernommen worden.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Nutzungsbeschränkungen**

#### **a) Naturpark Harz**

Seit 2011 liegen Teile des Stadtgebietes von Bad Lauterberg im Harz und damit auch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Naturpark „Harz“ (bek. D. MU vom 11.10.2011, Nds. MBl. Nr. 37, S. 710). Hier haben die Belange des § 27 Abs. 1 BNatSchG Beachtung zu finden.

#### **b) B 27neu**

An der B 27neu (Zollweg) am Nordrand des Änderungsbereichs besteht ab der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen eine Bauverbotszone. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist im Bereich des Gebäudes Zollweg Haus-Nr. 4 festgelegt (45,688 Str. km). Damit befindet sich die 1. Änderung und Erweiterung außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) sind Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten anbaufrei zu halten.

Zuständig ist die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar (NLStBV-GS). Bauverbotszone und Baubeschränkungszone ergeben sich aus dem Fernstraßengesetz. Die Bauverbotszone ist in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 festgesetzt. Vorhaben sind gemäß § 9 Abs. 7 FStrG mit der Landesbehörde abzustimmen.

Die NLStBV-GS teilt in der Stellungnahme vom 13.01.2022 mit, dass private Zu- und Abfahrten hier nicht zugelassen sind. Vorgeschlagen wird, dass zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit die gesamte Freifläche über eine einzige Zufahrt mit regelgerechter Linkabbiegespur an die B27neu festgelegt worden ist. Dies wäre aus verkehrlicher Sicht am günstigsten als Knotenpunkt im Bereich der Einmündung der Straße Roloffstälchen. Hier besteht bereits eine Linksabbiegespur zu dem Flurstück 5/2, Flur 19.

#### **c) Geplantes Wasserschutzgebiet oder Vorranggebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich laut Regionalem Raumordnungsprogramm des ehemaligen 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 am und der HarzEnergie GmbH & Co. KG, Osterode am Harz 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. Der räumliche Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 liegt danach in der

Schutzzone III. In dem Gebiet muss gemäß § 2 NWG bei Planungen der Schutz der Trinkwasserversorgung beachtet und gewährleistet werden.

#### d) Hochwassergefährdung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ liegt im potenziell hochwassergefährdetem Gebiet. Es handelt sich dabei um die Gefährdungsstufe 2 (in tiefliegenden Bereichen potentiell überflutungsgefährdet; Auswertung: Hochwassergefährdung GHG50-GK50), so die Auswertung des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie. Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 ändert sich die vorhandene Situation nicht.

#### **4. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) hat eine **Größe von rd. 1,09 ha.**

Der Zollweg (B 27neu), der in die Scharzfelder Straße mündet, ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung. Zuständig für die B 27neu ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Goslar (NLStBV-GS).

Die südlich des Zollweges angrenzenden Flurstücke innerhalb des Änderungsbereich sind im Privateigentum.

#### **5. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Es handelt sich im Änderungsbereich um den westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Bad Lauterberg im Harz. Auf den Grundstück Zollweg Haus-Nr. 13 gibt es Freiflächen in Form von Wiesen mit Bewuchs und Zierrasen. Die ehemaligen Bahnflächen und die früher gewerblich genutzten Flächen südlich B 27neu sind Wiesen. Die anderen Freiflächen werden überwiegend als Lagerplätze genutzt.

Den Zustand von Natur und Landschaft gibt das allgemeine Siedlungsgefüge mit Wohnen und Gewerbe vor.

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

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

##### **a) Mischgebiet**

Südlich Zollweg (B 27neu) gibt es eine baulich gemischte Struktur bei dem Grundstück Zollweg Haus-Nr. 13. Diese schutzwürdigen Nutzungen angrenzend an die Gewerbe- und Industriegebiete sollen weiterhin erhalten bleiben.

Der Bereich grenzt an das gewerblich / industriell genutzte Betriebsgelände der Firma Hemeyer an. Aufgrund dieser Vorbelastung und der gemischten Nutzungsstruktur sind die Flächen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesen Mischgebieten ist folgender Nutzungskatalog zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandelsbetriebe)
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle anderen im MI-Gebiet gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Änderungsbereich nicht zulässig sein. Für diese Nutzungen gibt es im Stadtgebiet ausreichende Standorte. Im Änderungsbereich sind sie nicht erwünscht.

In den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der eigentliche Versorgungsbereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz mit den Geschäften des täglichen und periodischen Bedarfs liegt überwiegend im historischen Ortskern. In günstiger Entfernung befinden sich einige Läden und ein großer Möbelmarkt im Bereich „Aue“. Aus Sicht der Stadt gibt es daher keine Notwendigkeit, hier am Zollweg weitere Einzelhandelsbetriebe zu zulassen.

##### **b) Gewerbegebiet**

Die als Erweiterung in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 aufgenommen Flächen werden aufgrund der zielsetzenden Nutzung als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze (ohne Einzelhandelsbetriebe)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen an den Standorten nicht erwünscht. Zu der Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetrieben gilt das gleiche, wie bereits zu den Mischgebieten ausgeführt. Auch Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, sind unzulässig. Die Begründungen dazu werden in Abschnitt c) Industriegebiete dargelegt.

### c) Industriegebiet

Die vorhandenen Betriebsflächen der Firma Hemeyer sind bereits im Bebauungsplan Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“ als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 69 übernommen.

Der vorhandene Betrieb hat genehmigungspflichtige Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nur in einem Industriegebiet (GI) zulässig sind. Dieser Betrieb unterliegt aber nicht der Störfall-Verordnung. Dennoch könnten sich in dem Industriegebiet (GI) auch Betriebe ansiedeln, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Da in einem GI-Gebiet - wie auch im GE-Gebiet - Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG bezieht sich gleichermaßen auf den bestimmungsgemäßen Betrieb von Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG und den damit verbundenen schädlichen Umwelteinwirkungen, als auch auf den nicht bestimmungsgemäßen Betrieb im Hinblick auf die Begrenzung der Auswirkungen möglicher schwerer Unfälle in Betriebsbereichen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung wird von der Gliederungsmöglichkeit nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen Gebrauch gemacht. Das Vorhandensein gefährlicher Stoffe i. S. der Störfall-Verordnung kennzeichnet den Störungsgrad von Betrieben und ist damit eine Eigenart nach § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Zulässigkeit solcher

Betriebe und Anlagen wird in diesem Industriegebiet (GI) aufgrund der Nähe zur schutzwürdigen Wohnnutzung (Gemengelage) deshalb ausgeschlossen.

Aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Industriegebietes war im Bebauungsplan Nr. 69 die Lärmsituation zu berücksichtigen. Diese Lärmeinschränkung wird in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 beibehalten. Der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG hat zum Bebauungsplan Nr. 69 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt und die Emissionskontingentierung nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für das Industriegebiet erarbeitet.

Die Festsetzungen der unterschiedlichen Emissionskontingente berücksichtigen die Geräusch-Vorbelastung durch benachbarte gewerbliche bzw. industriell genutzte Flächen. Damit finden die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die gewünschte städtebauliche Beachtung (vgl. Abschnitt VI.3.b).

Ziel der Stadt Bad Lauterberg im Harz war mit dem Bebauungsplan Nr. 69 die Sicherung des Betriebes innerhalb eines Industriegebietes (**GI**) zu erhalten und vorrangig dem hier produzierenden und expandierenden alteingesessenen Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen. Deshalb sind in dem festgesetzten Industriegebiet Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe nicht zulässig.

Tankstellen sind innerhalb des Stadtgebietes und in den Randbereichen vorhanden. Unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen auch Einzelhandelsbetriebe. Sie sollen sich im Änderungsbereich aber nicht ansiedeln. Dies entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt, da die Versorgung durch die Geschäfte in unmittelbarer Nähe gesichert ist.

Ziel des Bebauungsplans ist ein Industriegebiet mit „normalen“ Gewerbebetrieben bzw. die Förderung eines alteingesessenen Betriebes. Vergnügungsstätten und Bordelle, die ebenfalls Gewerbebetriebe sind, sind hier nicht erwünscht und passen auch nicht in die vorhandene Struktur.

Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Sie sollten sich an Standorten ansiedeln, die vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Industriegebiete können für sie geeignete Standorte sein. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maße die Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel („Rotlicht-Viertel“). Das sind speziell Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung dieses Industriegebietes. Sie würden das Gebiet als Standort für „normale“ Betriebe entwerten. Das soll vermieden werden. Deshalb wurde die Regelung, dass Vergnügungsstätten zugelassen werden können, ausdrücklich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgenommen. Vergnügungsstätten sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

Nun ist zumindest der bisherigen Rechtsprechung zu entnehmen, dass ein Bordell keine „Vergnügungsstätte“ ist. Bei der Abgrenzung von „Vergnügungsstätten“ wird offensichtlich mehr auf Emissionen abgestellt, also insbesondere den Lärm, und weniger auf die sonstigen Wirkungen; wie z. B. das Entstehen eines „Rotlicht-Viertels“ mit verstärkter Kriminalität und negativen Auswirkungen auf „normale“ Gewerbebetriebe. Das entspricht aber nicht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie will mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten das Entstehen eines Vergnügungsviertels im Änderungsbereich vermeiden.

Um dieses Ziel zu erreichen ist es notwendig, die Festsetzungen zu ergänzen und zu den „Vergnügungsstätten“ auch „Bordellbetriebe“ im Änderungsbereich auszuschließen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, das durch die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) vorgegeben ist, ist entsprechend den tatsächlichen und zielsetzenden Nutzungen festgesetzt. Danach wird ein Entwicklungsrahmen für die Baugrundstücke aufgezeigt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (**MI**) südlich des Zollweges orientiert sich bei den Dichtewerten an dem Bestand aber auch an der baulichen Ausnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Deshalb sind hier eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die bestehenden zwei Vollgeschosse wurden übernommen.

Für das Gewerbegebiet (**GE**) wird zielsetzend eine GRZ von 0,6 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Als Höchstmaß gilt auch hier die Zweigeschossigkeit.

Im Industriegebiet (**GI**) ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb wird die Gesamthöhe auf 15 m begrenzt. Diese Gebäudehöhe ist bereits an der Scharzfelder Straße vorhanden und ist im Bebauungsplan Nr. 69 als maximale Gesamthöhe für das gesamte GI festgesetzt, die in der 1. Änderung und Erweiterung übernommen wird.

Aufgrund der Belastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ist ein hoher Versiegelungsgrad im GI anzustreben, um weitere Auswaschungen des Schadstoffes in den Untergrund und möglicherweise in das Grundwasser zu minimieren. Mit diesem Tatbestand hat man sich bereits im Bebauungsplan Nr. 69 in Abstimmung mit den Landkreis Göttingen (ehem. Landkreis Osterode am Harz) mitauseinander gesetzt. Deshalb ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad begründet sich als Sicherheits- und Reaktionsmaßnahme durch die festgestellten erheblich negativen Bodenveränderungen. Aus diesen Gründen sind für die Erhöhung der GRZ keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (vgl. dazu Abschnitt II.2).

### **3. Baugrenzen, Bauweise**

Die Baugrenzen in dem Mischgebiet (MI) orientieren sich an dem Gebäudebestand unter Beachtung eines ausreichenden Abstands (Bauverbotszone) zwischen der B 27neu und der Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Tiefe so festgesetzt, dass ein ausreichend großer Raum für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke besteht. Das gilt auch für die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE).

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GE und GI laufen ineinander über, dadurch ergibt sich eine bessere Ausnutzbarkeit der gewerblich/industriell genutzten Grundstücke. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für das MI und GE ist die offene Bauweise festgesetzt. Das entspricht überwiegend dem Bestand. Diese lockere Bauweise soll im Ortseingangsbereich auch in Zukunft bleiben.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das GI nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude aus funktionellen Gründen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden, wie der Bestand das bereits vorgibt.

### **4. Erschließung und Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Änderungsbereich erfolgt über den Zollweg (B 27neu). Die B 27neu hat eine überregionale Bedeutung. Sie stellt die Verbindung in West-Ost-Richtung von Herzberg nach Braunlage dar.

Die Erschließung der Firma Schierker Feuerstein GmbH & Co. KG wurde im Vorfeld mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar (NLStBV-GS) abgestimmt. In der Stellungnahme vom 13.01.2022 wird deutlich herausgestellt, dass der Änderungsbereich sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sind Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten anbaufrei zu halten. Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wurde vorgeschlagen, die gesamte Freifläche über eine einzige Zufahrt mit regelgerechter Linksabbiegespur an die B 27neu anzuschließen. Dies wäre aus verkehrlicher Sicht in Ausbildung als Knotenpunkt im Bereich der Einmündung der Straße Roloffstälchen am günstigsten, da hier bereits eine Linksabbiegespur zu dem Flurstück 5/2, Flur 19 vorhanden ist.

Für die Gebäude am Zollweg Haus-Nr. 13 gibt es eine direkte Zu- und Abfahrt zu dem Grundstück vom Zollweg. Diese muss in der Ausbildung auch beibehalten bleiben, weil ansonsten ein gravierender Eingriff in das Grundeigentum (Flurstück 4/2 und 5/2, Flur 19) erfolgen würde. Das hätte massive Auswirkungen auf die Grundstücknutzung, da ein wesentlicher Teil als Gewerbegrundstück nicht nutzbar wäre, um die private Erschließung des westlichen Nachbargrundstückes sicherzustellen.

Die Regelung des Fußgängerverkehrs aus Richtung Roloffstälchen (Heikenberg), wie vom NLStBV-GS angemerkt, ist bereits realisiert. Auf der B 27neu sind Überquerungshilfen vorhanden. Die eine verläuft geradlinig von der Treppenanlage neben dem Roloffstälchen über die B 27neu und die andere westlich der Linksabbiegespur. Die Querungsmöglichkeiten werden im Änderungsbereich im Verlauf der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vermerkt.

## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan Nr. 69 ist am Rand des Industriegebietes zur B 27neu bis zur östlichen Abgrenzung der 1. Änderung und Erweiterung ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen wird im Änderungsbereich nach Westen fortgeführt. Die Festsetzung ist nur durch die Zu- und Abfahrt des Flurstücks 5/2 zur Sicherung der Erschließung unterbrochen.

Auf den Baugrundstücken ist sicherzustellen, dass die gepflanzten Gehölze geschützt oder bei Verlust ersetzt werden, um mittel- bis langfristig die Funktion der Eingrünung zu erreichen und zu erhalten.

Häufig werden Bäume und andere Gehölze in Wohn- und Gewerbegebieten unsachgemäß gekappt und zurückgeschnitten, sobald sie ihre angestrebte ökologische und landschaftsbildgestaltende Funktion erreichen. Dabei berufen sich die Grundstückseigentümer darauf, dass sie die Bäume rechtmäßig gepflanzt und auch erhalten haben. Obwohl gekappte Bäume weiterhin leben, gelten sie in Fachkreisen als Totalschaden, da sie statisch ungünstig weiterwachsen und ihre Vitalität durch Infektion der Schnittwunden langfristig eingeschränkt ist. Es ist sicherzustellen, dass aus gepflanzten Bäumen auch wirklich Bäume werden und dies auch rechtlich durchgesetzt werden kann.

## 6. Städtebauliche Werte

<b>Art der Nutzung</b>	<b>gerundete Flächen In m<sup>2</sup></b>	<b>gerundete Flächen In ha</b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche</b>
Mischgebiet (MI)	2.496	0,25	22,95%
Gewerbegebiet (GE)	3.937	0,39	36,20%
Industriegebiet (GI)	2.721	0,27	25,02%
Verkehrsfläche	1.721	0,17	15,83%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.875</b>	<b>1,09</b>	<b>100,00%</b>

## **IV. Durchführung des Bebauungsplans**

### **1. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße/Zollweg“ nicht notwendig.

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

Der Stadt entstehen durch die Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 keine Kosten.

### **3. Auswirkungen**

Durch die Realisierung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Anschluss des Gebiets wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen beachtet werden.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung ohne Oberflächenentwässerung

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. 7.e), 8.d), 8.e) und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO 2012 genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.4. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet.

An der B 27neu (Zollweg) muss im westlichen Abschnitt ab Beginn der Westseite des vorhandenen Gebäudes Zollweg Haus-Nr. 4 (= OD-Grenze 45,688 km) die Bauverbotszone von 20 m eingehalten werden. Die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 9 FStrG sind zu beachten bzw. es erfolgen Regelungen nach dem FStrG, die ein näheres Heranrücken ermöglichen (§ 9 Abs. 7 FStrG).

#### b) Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Träger der **Wasserversorgung** im Änderungsbereich sind die Energie GmbH in Osterode am Harz. Sämtliche Baugrundstücke sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. können ohne zusätzlich Aufwand angeschlossen werden, weil bis Zollweg Haus Nr. 13 das Leitungsnetz vorhanden ist.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt, die gemäß DVGW-Richtlinie bereitzustellen ist. Falls ergänzende Maßnahmen wie Bohrbrunnen u. ä. notwendig werden, sind sie mit den zuständigen Stellen im Einzelnen abzustimmen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für den Brandgrundschutz entsprechend des DVW – Regelwerkes das Arbeitsblatt W 405 zu beachten. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Zollweges (B 27neu) sind Hydranten vorhanden.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes sowie der

jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 192 m<sup>3</sup>/h und muss für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden, sind entsprechende Feuerwehzufahrten und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090 herzustellen.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist ebenfalls die Energie GmbH in Osterode am Harz. Zur Versorgung des Änderungsbereichs könnten Trafo-Stationen notwendig werden. Ihre Standorte sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zu bestimmen. Eine Festsetzung ist nicht notwendig (vgl. hierzu § 14 Abs. 2 BauNVO).

Träger der **Gasversorgung** sind die HarzEnergie GmbH in Osterode am Harz. Der Änderungsbereich ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist der Abwasserverband Großraum Bad Lauterberg. Der Änderungsbereich ist an das bestehende Netz angeschlossen. Neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben, so dass die Entsorgung sichergestellt ist.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Göttingen. Die Entsorgung im Änderungsbereich ist damit gewährleistet.

## 2. Oberflächenentwässerung

Die **Oberflächenentwässerung** ist Aufgabe der Stadt Bad Lauterberg im Harz und wird von ihr sichergestellt. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

Bei der **Grundstücksentwässerung** ist folgendes zu beachten:

- Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „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 soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Das anfallende schadstofflose Niederschlagswasser wird in den Oberflächenentwässerungskanal oder den Vorfluter (Liethberggraben) geleitet. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in Industriegebieten ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen (Merkblatt DWA-W 153) eingehalten werden, um die Qualität der Gewässer nicht zu verschlechtern. Die dazu getroffene textliche Festsetzung ist zu beachten.

Die weiteren Anforderungen an die Durchführung und Überwachung der notwendigen Anlagen sind Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Sie werden von der Stadt in Abstimmung mit dem Landkreis Göttingen als unterer Wasserbehörde erfüllt.

### **3. Wirtschaftliche Belange**

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 werden die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Bad Lauterberg im Harz ist der zentrale Stadtteil in der Stadt Bad Lauterberg im Harz mit der Funktion eines Grundzentrums. Dazu gehört auch eine eigene wirtschaftliche Grundlage mit den notwendigen Arbeitsplätzen. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 wird diese eigenständige wirtschaftliche Basis gesichert und weiterentwickelt. Das hält die Bewohner in der Stadt und sichert die Auslastung der Versorgungseinrichtungen.

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

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 sichert den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und darüber hinaus die Verbesserung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

## **VI. Abwägung: Umweltbelange**

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an bebaute Grundstücke und im Süden und Osten an Flächen mit gewerblich/industrieller Nutzung, die im Bebauungsplan Nr. 69 als Industriegebiete (GI) festgesetzt sind. Die derzeit noch un bebauten Flächen im erweiterten Geltungsbereich stellen sich als Ruderal- und Wiesenflächen dar.

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 (§ 3 BImSchG). Die in den festgesetzten **GI**-Gebieten zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691; 2006 -12 „Geräuschkontingentierung“ (tags/nachts) sind aufgrund der in der Nähe liegenden Mischgebiete (**MI**) auch außerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung übernommen worden. Damit ist die Schutzwürdigkeit dieser Baugebiete durch die Einschränkung des Betriebslärms gewährleistet. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete (**GE und GI**) sind keine Betriebe der Störfall-Verordnung zulässig. Es erfolgt keine Umweltverschlechterung durch die Festsetzung des **GE**-Gebietes und der Übernahme der **GI**-Gebiete aus dem Bebauungsplan Nr. 69.

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

In diesem Fall basiert die Beurteilung der Eingriffssituation auf den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“ und damit findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG Anwendung.

Die geplante *geringe Nachverdichtung* innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt dient dem *sparsamen Umgang mit Grund und Boden* (§ 1a Abs. 2 BauBG). Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauBG soll den *Erfordernissen des Klimaschutzes* sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

**Artenschutz:** Auf dem Flurstück 5/2, Flur 19 befindet sich entsprechend der Untersuchung der Biodata Gbr, Braunschweig, Stand Oktober 2021 ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) auf Höhe der Einmündung der Straße Roloffstälchen. Der Bestand wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 und aktuell 2019 bestätigt. Auf dem Grundstück befinden sich im zentralen Bereich Flächen, die von stark besonnten, offenliegenden Baryt-Schotter geprägt sind. Der Standort der Ödlandschrecke weist eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> aus.

Das Flurstück 5/2 soll zukünftig gewerblich genutzt werden. Deshalb ist eine Umsiedlung der Fortpflanzungsstätte erforderlich.

Der Landkreis Göttingen führt in der Stellungnahme vom 15.04.2020 aus, dass aus landesweiter Sicht es sich bei dieser Heuschreckenart um eine Art mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen handelt. In der aktuellen Roten Liste der gefährdeten Heuschrecken in Niedersachsen ist sie als „stark gefährdet“ eingestuft. Werden die Habitate der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke überplant, kommt es zu einem Verlust gemäß § 44 BNatSchG geschützten Fortpflanzungsstätten. Der Landkreis führt dazu aus, dass eine Überbauung des aktuellen Lebensraumes unter bestimmten Voraussetzungen eine Zustimmung vom Artenschutz erfahren könnte:

- Der Eingriffsverursacher stellt eine Kompensationsflächen von mindestens 4.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die aber nicht weiter als 1.000 m vom Eingriffsort entfernt ist.

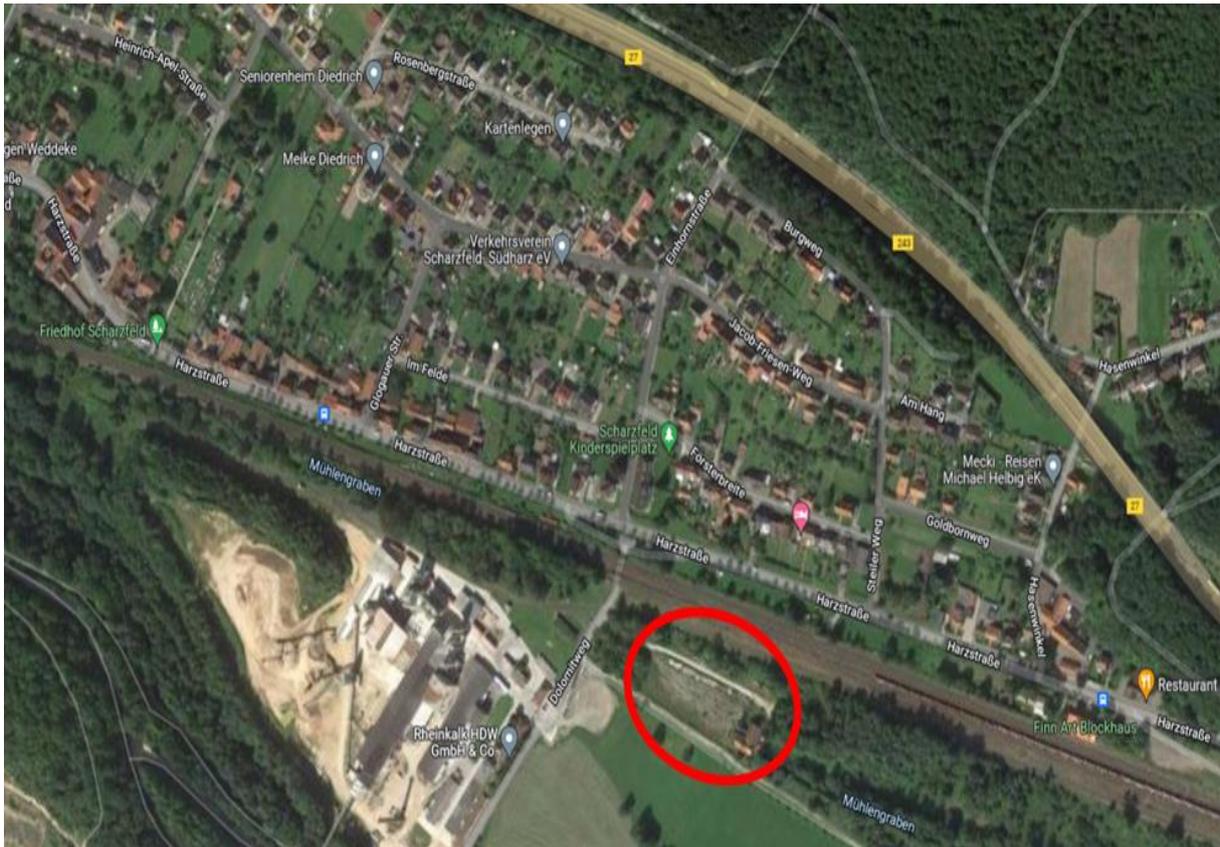
- Die Fläche ist zu 60 % vollständig vegetationsfrei und besteht aus Steinen/Schotter oder eine Fläche - auch Teilflächen - werden entsprechend hergerichtet, wobei die Körnung zwischen 3 und 10 cm betragen muss. Zu verhindern ist, dass vorhandene Vegetation durchwächst. Falls welche vorhanden ist, muss diese in den Wintermonaten entfernt werden.
- Die Fläche wird so bearbeitet, dass sie dauerhaft zu mindestens 50 % vegetationsfrei und vollständig gehölzfrei bleibt.
- Herbizide dürfen dazu nicht eingesetzt werden.
- Die Fläche wird auch randlich nicht von Gehölzen noch von Bauwerken/Gebäuden beschattet.

Wenn alle o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, wird im Juni/Juli des entsprechenden Jahres eine Umsiedlung durch einen Sachverständigen durchgeführt.

Zur Umsiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke stellt der Verkäufer der Flurstücke 4/2 und 5/2, Flur 19 den Eingriffsverursacher (Schieker Feuerstein) in der Stadt Herzberg am Harz, OT Scharzfeld ein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 6/1, Flur 17 in der Gemarkung Scharzfeld in einer Größe von 33.698 m<sup>2</sup>. Aus dieser großen Fläche wird vom Sachverständigen die geeignete Umsiedlungsfläche für die Ödlandschrecke herausgemessen. Dieser neue Lebensraum ist Luftlinie weniger als 1.000 m vom derzeitigen Eingriffsort entfernt. Erreichbar ist die Fläche über den Dolomitweg (Haus-Nr. 1), Mühlengraben.

In dem Notarvertrag zum Ankauf der Flurstücke 4/2 und 5/2 ist geregelt, welche Umsiedlungsmaßnahmen zu treffen sind, wie diese umzusetzen sind und wann diese durchzuführen sind.

Die Umsiedlungsfläche, zur Schaffung des neuen Habitats, wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises vom 15.04. 2020, soweit sie noch nicht bereits den genannten Voraussetzungen entspricht, entsprechend hergerichtet. Das Umsetzen muss im Juni/Anfang Juli stattfinden, da nur dann gewährleistet ist, dass die Weibchen noch genügend Eier in dem neuen Habitat ablegen können. Grundlage der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen ist der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB, der zwischen der Stadt Bad Lauterberg im Harz und dem Eingriffsverursacher (Eigentümer des Flurstücks 5/2, Flur 19) am 07.04.2022 und 08.05.2022 abgeschlossen worden ist.



Quelle: Luftbild der Maßnahmenfläche der Biodata, Braunschweig

Der Vertrag hat Bindungswirkungen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“ und ist vor dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Erweiterung zu unterzeichnen. Auf der Grundlage können dann schon die Umsiedlungsmaßnahmen im Sommer durchgeführt werden, obwohl der Bebauungsplan noch nicht die erforderliche Planreife erreicht hat. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist dem Maßnahmenvorschlag der Biodata (Endbericht, Oktober 2021) zu folgen und es ist ein Monitoring innerhalb der Zielfläche nach der Umsiedlung durchzuführen, um ggf. die Pflege der Flächen anzupassen. Erst dann ist aus Sicht des Sachverständigen sichergestellt, dass die Umsiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke an den neuen Standort positiv bewertet werden kann.

Aufgrund des Antrages vom 06.04.2022 hat der Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt - Untere Naturschutzbehörde- am 06.05.2022 eine Ausnahmegenehmigung zum Fang und Entnahme von mindestens 30 Exemplaren der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) erteilt. Die Ausnahmegenehmigung ist unter 7. Auflagen erteilt. Diese können nach § 36 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) entsprechend der Entwicklung des Standes der Wissenschaft geänderte Anforderungen sich ergeben.

## **VII. Abwägung: Private Belange**

Die 1. Änderung und Erweiterung fördert private Belange. Die ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs werden Erweiterungsflächen für einen neuen Erwerbszweig eines vor Ort expandierenden Betriebes. Die schutzbedürftige Wohnnutzung in der Nähe des anzusiedelnden Betriebes ist unter Wahrung der Wohnqualität zu sichern. Damit ist eine erhebliche Wertsteigerung der Flächen verbunden, die den Eigentümern zu Gute kommt.

## **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 Gemeinde hat hier 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 Gewichtung 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 (Umwidmungssperreklause).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Sie wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Bad Lauterberg im Harz ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung mit dem baugebietstyp „Mischgebiet“ (MI), „Gewerbegebiet“ (GE) und „Industriegebiet“ (GI) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung gesteuert.

Bei den Festsetzungen der Baugebiete müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt werden. Dieser Schutzanspruch wird auch im Hinblick auf die festgesetzten Baugebiete zukünftig gewährleistet. Mit der Planung wird die Umweltsituation nicht verändert, weil die zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691; Ausgabe 2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (tags/nachts) eingehalten werden. Auch sind innerhalb der Gewerbe- noch Industriegebiete (GE/GI) keine Betriebe der Störfall-Verordnung zulässig. Der Schutzanspruch entsprechend § 50 BImSchG ist bei der Planung gewährleistet. Es erfolgt keine Umweltverschlechterung durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Kernstadt der Stadt Bad Lauterberg im Harz. Eine geordnete Erschließung ist gewährleistet, Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt. Die Planung erfasst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sich ausschließlich am Bestand und an der zielsetzenden Dichte orientiert und sich damit der Eigenart der näheren Umgebung anpasst. Aufgrund der Größe der Grundfläche unterliegen die Baumaßnahmen nicht der Eingriffsregelung und damit auch nicht der Kompensationspflicht (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG).

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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 haben die Belange des Klimaschutzes keine Bedeutung. Es handelt sich um einen weitestgehenden Siedlungsbereich. Die bestehenden Nutzungen werden nicht geändert und die zielsetzenden Nutzungen der näheren Umgebung angepasst. Deshalb verstärkt die 1. Änderung und Erweiterung den Klimawandel nicht und hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Dem Artenschutz mit der Umsiedlung der Blauflügeligen Ödlandschrecke wird in gesonderter Weise Rechnung getragen. Auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Herzberg am Harz, Gemarkung Scharzfeld

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“ fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit seiner

Grundstücke. Damit ist auch eine Wertsteigerung der Flächen verbunden, die dem Eigentümer zugutekommt.

## **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Scharzfelder Straße / Zollweg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, im Februar 2022

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Wilhelmshavener Straße 6 F  
30167 Hannover