

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 400/1 "Am Maschweg", 1. Änderung, im Stadtteil Westerode

### 1. Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Am Maschweg" ist vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig mit Verfügung vom 7.9.1962 - H IV 1171-1/62 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

### 2. Veranlassung und Art und Zweck der Änderung

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nachdem sie sich zunächst fast ausschließlich auf das Grundstück Flur 4, Flurstück 90, was unmittelbar südlich der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche liegt, bezog.

Während die im Norden und Süden angrenzenden Flurstücke bebaubar sind, ist dies bei dem Flurstück 90 nicht der Fall. Von dem 18 m breiten Flurstück sind 8 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die verbleibende Flurstücksbreite ist ausgewiesen als nichtüberbaubare Privatfreifläche.

Festgesetzt wurde die öffentliche Verkehrsfläche, um auch bei einer Bebauung entlang des Maschweges weiterhin die dahinter liegenden Ackerflächen von der Straße aus erreichen zu können.

Objektiv betrachtet ist die 48 m lange und 8 m breite Straße, die bis heute in keiner Weise hergestellt ist, überhaupt nicht erforderlich. Zudem würde die Herstellung erhebliche Kosten verursachen. Um die Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht zu erschweren reicht es aus, ein Geh- und Fahrrecht festzusetzen.

Deshalb wurde beschlossen, die öffentliche Verkehrsfläche aufzuheben und die bebaubare Fläche zu erweitern. Für die Bewirtschaftung der dahinter liegenden Ackerflächen wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Gleichzeitig wird bei dieser Planänderung der gesamte Bebauungsplan überarbeitet, d.h., er wird aktualisiert, wobei konsequent aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, wobei der Bestand berücksichtigt wird und das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein vertretbares Maß angehoben.

Während bisher im gesamten Planbereich reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, wird bei der Planänderung auch den in der Nachbarschaft ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben Rechnung getragen, indem der Planbereich westlich der Straße als Dorfgebiet (MD) und östlich der Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird. Damit wird einerseits auf die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen, andererseits aber auch der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung östlich des Maschweges berücksichtigt. Die einheitliche Ausweisung als Dorfgebiet wäre auch nicht vereinbar mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

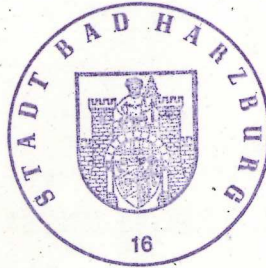
Die Begründung hat gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 17.12.1982 bis 17.1.1983 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 16. 3. 1983 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, 16. März 1983

*Wörka*

Bürgermeister



*Wipf*  
Stadtdirektor



GENEHMIGT MIT  
VERFÜGUNG VOM 21.7.1983  
AZ: 61/622-21

DER OBERKREISDIREKTOR

i. AUFTRAG

*Piegsa*  
PIEGSA