

Bebauungsplan „Bettingerode-Ost“ der Stadt Bad Harzburg

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Bettingerode oberhalb des Friedhofes. Es handelt sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, um eine kleine Obstbaumwiese und eine Rasenfläche unterhalb der Böschung an der Kreisstraße 46.

In nördlicher Richtung reicht das Plangebiet an die Kreisstraße K 46 heran. Im Böschungsbereich entlang der Kreisstraße 46 sind Bäume und Sträucher vorhanden. In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Gärten der Wohnbebauung „Zum Reuterbusch“ heran. In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Friedhof und die Kleingärten heran. Im südlichen Teilbereich der Kleingärten ist ein neues Wohnhaus entstanden. In östlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet heran und bilden einen Übergang zur freien Landschaft.

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Bauleitplanung werden die Grundlagen für die Ausweisung von Bauland im Stadtteil Bettingerode geschaffen. Die Ausweisung von Wohnbauland kann in Bad Harzburg selber unzureichend erfüllt werden. Aufgrund der örtlichen Restriktionen können größere Bauflächen nicht geschaffen werden. Infolgedessen wird eine Verlagerung der baulichen Entwicklung in den Stadtteilen angestrebt.

In Bettingerode hat es in der Vergangenheit keine Baugebiete gegeben, so dass die wenigen Baulücken durch Gartenteilungen kaum für den Eigenbedarf ausreichen. Für die Eigenentwicklung ist es aber erforderlich, Bauland auszuweisen und somit den Zuwachs von Neubürger zu ermöglichen. Die Baulandausweisung wurde besonders vom Arbeitskreis „Dorferneuerung“ unterstützt, weil positive Synergien für die ganze Dorfgemeinschaft erwartet werden.

Die Siedlungserweiterung oberhalb des Friedhofes ist geeignet, um das Baulandangebot für die nächsten Jahre mit anderen Baugebieten in den anderen Stadtteilen abzudecken. Das Ziel der Stadt Bad Harzburg ist, ein Angebot sowohl in Bezug auf den Standort als auch preisliche Angebote unterbreitet zu können. Mit dem Angebot wird dem Baugesetzbuch (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entsprochen, danach sind insbesondere zu berücksichtigen „... die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“. Dem entspricht die Stadtentwicklungsplanung in vollem Umfang.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg Bauland auszuweisen, ist alleine unter dem Gesichtspunkt des „planerischen Ermessens“ der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

3. Bestehender Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan in eine Wohnbaufläche geändert. Aufgrund einer fortwährenden Trennung von Wohnen und Arbeiten ist eine Mischnutzung in Bettingerode nicht weiter anzustreben. Der Bedarf ist an diesem Standort nicht vorhanden. Zudem kann in einem Mischgebiet eine besondere städtebauliche Problematik liegen. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung, Fremdenverkehr, Wohnen und Arbeiten ausgewiesen.

Die Darstellung „W“ und „A“ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten (D 1.5.03 im RROP 95 u. a.) wird bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg im Grundsatz bereits aufgegriffen und mit den zu beachtenden Zielvorstellungen für die allgemeine Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht. Im RROP 95/Ergänzung 99 für den ZGB sind für das Plangebiet in Bettingerode die Zielsetzungen Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Vorsorgegebiet für Erholung enthalten.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung vordringlich. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist stark eingeschränkt (Wertstufe 4). Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine Teilfläche als bestehende Ackerfläche, Entwicklung zu einer ökologisch orientierten Landwirtschaft sowie eine Teilfläche vorhandene Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Versorgungsanlagen und -flächen dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Vermeidung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um ein Angebot an Bauland zu schaffen. In den letzten Jahren wurden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, ebenso sind durch Gartenteilungen keine größeren Zuwächse an Neubürgern zu erwarten. Die Eingriffe können nicht vermieden werden, um die Eigenentwicklung in Bettingerode zu stärken.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurde ein Standort gewählt, der aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Lage geringe Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen. Allerdings wird ein gewisser Eingriff oberhalb des Friedhofs an den Obstbäumen stattfinden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bereich der Böschung an der K 46 ist eine Pflanzfläche vorgesehen, die mit Obstbäumen bepflanzt wird. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zur Wohnbaufläche mit Hausgärten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kann kein kompletter Ausgleich im Plangebiet geschaffen werden. Das Ausgleichsdefizit kann außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit kann auf dem städtischen Grundstück **Flur 8, Flurstück 89, Gemarkung Harlingerode** ausgeglichen werden. Die Ackerfläche soll der Sukzession überlassen werden, so dass sich mittel- bis langfristig ein Laubwald entwickeln kann. Als Unterstützung kann partiell eine Initialanpflanzung vorgesehen werden. Die Eingriffe sind mit den Maßnahmen im Plangebiet und der o. g. Laubwaldentwicklung ausgeglichen.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

6. Inhalt der Planung

Im ersten Verfahrensschritt wurden zwei Bebauungsvarianten erstellt. Nach Abwägung der Stellungnahmen und weiteren Diskussion in den städtischen Gremien und im Arbeitskreis Dorferneuerung wurde die Variante der „Ringerschließung“ bevorzugt. Auf der Grundlage wurden Fachplanungen in Auftrag gegeben. Das Planungsbüro hat das Plangebiet vermessen, den Baumbestand aufgenommen und ein Entwässerungskonzept sowie Detailplanungen für die Straßenquerschnitte, Zufahrten sowie die Gehwegeanbindung an der K 46 erstellt.

Anbindung:

Die Anbindung erfolgt von der „Weißbergstraße“ über die Straße „Zum Reuterbusch“ und entlang der Wegeparzelle am Friedhof vorbei. Somit wird das Baugebiet unmittelbar vom Ortskern angebunden. Die Anbindung des nördlichen Grundstücks an der K 46 ist lediglich über eine Zufahrt möglich. Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt privatrechtlich z.B. durch Baulasten, um möglichst viel Baufreiheit für die Anordnung der Häuser zu haben.

Grundstücke:

Aufgrund der topographischen Situation ist das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt, den oberhalb des Friedhofes und das nördliche Grundstück an der K 46. Die Grundstücksgrößen im eigentlichen Baugebiet betragen rd. 600 m² für Einfamilienhäuser und rd. 350 pro Grundstücksseite für Doppelhäuser. Sie bieten genügend Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, für eine dorfgerechte Landschaftseinbindung, so dass auf die ansonsten in Neubaugebieten „üblichen blickdichten Pflanzstreifen“ verzichtet wird und somit das Ortsbild erhalten bleibt.

Die Grundstücksgröße an der K 46 beträgt rd. 2.250 m², so dass je nach Aufteilung 2 oder 3 Einfamilienhäuser gebaut werden könnten. Es könnte auch ein zweigeschossiges Wohnhaus auf dem Grundstück realisiert werden. Das Nutzungsspektrum soll für eine bessere Vermarktung bewusst offen gehalten.

Art der baulichen Nutzung:

- o Ein allgemeines Wohngebiet dient überwiegend der Wohnnutzung und entspricht der Nachbarschaft. Daneben sind dem Gebiet dienende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, um einen gewissen Spielraum für denkbare Nebennutzungen zu erlauben. Auch werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, weil sich die Nutzungen in das Ortsbild einfügen. Ausnahmsweise werden

Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um ggf. kleinere Wohnungen für den Fremdenverkehr zu ermöglichen. Daneben werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um kleinere Entwicklungen wie z.B. ein Büro für einen Steuerberater etc. zu ermöglichen. Andere gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung:

- o Mit einer Grundflächenzahl von 0.3 werden ausreichende Flächen für Anpflanzungen gelassen und die Bebauungsdichte an das Ortsbild angeglichen.
- o Im Baugebiet oberhalb des Friedhofes ist ein Vollgeschoss zulässig, was dem Ortsbild entspricht. Der Ausbau eines Dachgeschosses oder des Kellergeschosses als Vollgeschoss ist auf dem Wege der Ausnahme zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht entgegenstehen und z.B. Wohnraum für „Generationenwohnen“ benötigt wird. Da in der Niedersächsischen Bauordnung keine maximale Höhenbegrenzung für ein Vollgeschoss geregelt ist, wird eine maximale Wandhöhe von 5.0 m festgesetzt.

Für das Grundstück an der K 46 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, weil hier aufgrund des Standortes und Nachbarschaft mehr Spielraum gelassen werden kann.

Bauweise:

- o Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, weil das dem Ortsbild entspricht.
- o Die Baugrundstücke müssen bei einer Einzelhausbebauung mind. 600 m² groß sein, bei einer Doppelhausbebauung mind. 350 m² pro Grundstückseite. Die Regelung soll sicherstellen, dass das Verhältnis von Grundstücksgröße und Versiegelungsgrad dem Ortsbild entspricht.
- o Für das Grundstück an der K 46 werden Regelungen für die Zu- und Abfahrt getroffen, um eine ungehinderte Sicht auf die Kreisstraße sicherzustellen. Daher sind im Abstand von 10 m zur K 46 Nebenanlagen, auch ansonsten genehmigungsfreie, wie z.B. Abstellschuppen, sowie Stellplätze und Garagen unzulässig.
- o Neben den o. g. Regelungen für die Verkehrssicherheit werden weitere Regelungen getroffen. Es wird ein Sichtdreieck festgesetzt. In dem Bereich sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Einfriedungen und Anpflanzungen von mehr als 60 cm Höhe nicht zulässig, um die Sichtverhältnisse zur K 46 nicht einzuschränken. Zulässig sind Bäume, die einen Kronenansatz über 2.50 m haben, sofern der Verkehr in vollem Maße eingesehen werden kann.
- o Eine unmittelbare Anbindung bzw. Zufahrt einzelner Häuser von der K 46 wird ausgeschlossen, indem ein Einfahrtsbereich und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Es ist somit lediglich eine Zufahrt möglich.

Grünordnung:

- o Als Pflanzmaßnahme sind mind. 7 Bäume für die Stellplätze am Friedhof vorgesehen, die Bäume dienen der Durchgrünung und Aufwertung des Orts- und Straßenbildes.
- o Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind pro 500 m² mind. 1 Laubbaum anzupflanzen, damit soll das Orts- und Straßenbild aufgewertet werden.
- o Für die Versiegelungen auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme gewertet.
- o Auf den östlichen Baugrundstücken, die an das Flurstück 63/1 angrenzen, sind in den Gartenbereichen bzw. in einem Bereich von 15 m zur östlichen Grundstücksgrenze mind. 2

heimische Bäume oder alternativ eine Hecken- oder Strauchanpflanzung anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen. Die Baumanpflanzungen für die Versiegelung auf dem Baugrundstück (je angefangene 300 m²) können angerechnet werden. Eine Landschaftseinbindung kann mit einer verstärkten Bepflanzung in den Gärten erreicht werden. Es wird auf den ansonsten üblichen „blickdichten“ Pflanzstreifen bei Neubaugebieten verzichtet und erlaubt somit noch Einblicke auf das Ortsbild. Die Baumanpflanzung für die Versiegelung auf dem Baugrundstück (300 m²) können angerechnet werden.

- o Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird der Böschungsbereich am Grundstück an der K 46 mit Obstbäumen bepflanzt und eine Aufwertung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild bedeutet. Die Kiefern müssen dafür abgeholzt werden.
- o Die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichenen Eingriffe können auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Harlingerode, Flur 8, Flurstück 89 ausgeglichen werden. Die Fläche wird derzeit an einen Landwirt als Ackerland verpachtet und die Pachtverträge jährlich verlängert, so dass bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes ein Zugriff besteht.

Örtliche Bauvorschriften:

Aufgrund der dörflichen Situation in Bettingerode ist es wichtig, bei der Baugestaltung einige Festsetzungen zu treffen, ohne jedoch die Baugestaltung in einem Neubaugebiet zu stark einzuschränken.

Fassadengestaltung:

Die Doppelhaushälften sind in der Farbgestaltung anzugleichen, um ein einheitliches Gebäudebild zu erhalten. Wohnhäuser in Holzblockbauweise werden ausgeschlossen, weil diese Bauform in der Region nicht typisch ist und nicht in die Umgebung von Bettingerode einfügt. Holzhäuser mit einer Brettverschalung sind dagegen zulässig.

Dachform und Dacheindeckung:

Satteldächer entsprechen der Umgebung und sind typisch für die Region. Daneben werden rote, braune, und graue Farbtöne für die Dacheindeckung festgesetzt, es sollen z.B. blaue, grüne Dacheindeckungen vermieden werden, weil sich diese Farben nicht in das Landschafts- und Ortsbild von Bettingerode einfügen.

Dachaufbauten

Im Sinne der Förderung von alternativen Energieformen werden diese Anlagen von der Farbgebung für die Dachfläche ausgenommen. Die Angleichung der Farbgestaltung der Sattelitenanlagen an die Dach oder Fassadenfarbe soll dem Ortsbild und Landschaftsbild dienen.

7. Sonstiges

Bodenschutz und Altlasten

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten. Die Maßnahmen der Verordnung sind zunächst anzuwenden, sofern aufgrund späterer gesonderter Bodenuntersuchungen keine bessere Bewertung vorgenommen werden kann.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden folgende Hinweise als Empfehlung in die Begründung zum B-Plan, zum vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –Austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

Der Bauherr kann sich detaillierte Informationen beim Umweltamt des Landkreises Goslar, Abteilung Bodenschutz/Altlasten, einholen. Ansprechpartnerin ist Frau Kathrin Daunert, Tel. 05321 – 76 685.

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg, Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wurde ein Entwässerungskonzept für die Variante II (Ringerschließung) an das Büro Damer + Partner in Auftrag gegeben. Mit dem Ergebnis, dass für die Regenrückhaltung des Niederschlagswassers (für das Baugebiet oberhalb des Friedhofes) ein Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt erforderlich ist, das die wirtschaftlichste und technisch überzeugendste Lösung darstellt. Für das Regenrückhaltebecken ist beabsichtigt, keine Pflanzmaßnahmen festzusetzen. Das Regenrückhaltebecken ist in erster Linie eine technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung und dient der gedrosselten Wasserabgabe. Eine naturnahe Bepflanzung würde die Aufgabe erschweren, weil Laub und Blätter die Abläufe verstärkt verstopfen würden und für die Stadt Bad Harzburg einen erhöhten Pflege- und Instandhaltungsaufwand bedeutet. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in die Schamlah abgegeben. Die Verlegung von Stauraumkanälen ist in dem Bereich aufgrund der topographischen Verhältnisse ausgeschlossen. Die Anbindung für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist über die Wegeparzelle entlang des Friedhofs zum Reuterbuch unproblematisch.

Für das Grundstück an der K 46 bietet sich dagegen ein Stauraumkanal an, weil keine Regenrückhaltung zur Verfügung steht. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls gedrosselt in die Schamlah abgegeben. Das Flurstück kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße angebunden werden.

Die Unterlagen für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind vor Baubeginn bzw. bei der Erschließungsplanung einzureichen.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg, liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich einer offenen Löschwasserentnahmestelle (Teich bei Feuerwehr) und wird zusätzlich mit einer Löschwasserzisterne zur Hälfte abgedeckt. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

Verkehr und Anbindung

Ein Planungsbüro wurde beauftragt, die Anbindungssituation und Straßenführungen, Radien, Steigung am Friedhof auf ihre Befahrbarkeit abzuprüfen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Aufgrund der Geländesituation wurde das Baugebiet unterteilt. In das Baugebiet oberhalb des Friedhofes und das Grundstück an der K 46 „Weißbergstraße“.

Zufahrt am Friedhof:

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über von der Kreisstraße 46 ausgehend über den Reuterbusch entlang der Wegeparzelle am Friedhof entlang. Der Reuterbusch wird baulich nicht verändert. Der Einmündungsbereich zum Baugebiet wird so aufgeweitet, dass die Erschließung für den Pkw und Müllfahrzeuge problemlos funktioniert. Aufgrund der Steigung und Platzverhältnisse der Wegeparzelle am Friedhof werden die Stellplätze in Längsaufstellung untergebracht, so dass in den Seitenbereichen noch ein Pflanzstreifen möglich ist und eine abschirmende Funktion zum Friedhof geschaffen werden kann. Die Fahrbahnbreite ist für den Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Die Besucher des Friedhofes werden sich mit dem Pkw in Fahrtrichtung Reuterbusch stellen, um besser abfahren zu können. Im oberen Bereich am Regenrückhaltebecken könnte daher eine Wendemöglichkeit eingeräumt werden. Aufgrund des geringen Verkehrs ist ebenfalls ein Wenden im Kreuzungsbereich oder eine Umfahrt im Baugebiet möglich. Die Detailfragen sind in einer späteren Ausführungsplanung abschließend zu klären. Der geringe Besucherverkehr für den Friedhof erlaubt die gleichzeitige Nutzung als Besucherstellplatz für das Baugebiet, so dass die Stellplatzvorhaltung im öffentlichen Straßenraum minimiert werden kann. Die Straßen werden entsprechend anderen Neubaugebieten ohne Hochbord mit Parkflächen und Baumanpflanzungen hergestellt.

Zufahrt an der K 46:

Die Anbindung des nördlichen Baugrundstücks erfolgt unmittelbar von der Kreisstraße 46 ausgehend, eine Verlegung der OD ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen geregelt, dass die Häuser nur über eine Anbindung erschlossen werden können. Eine Anbindung einzelner Häuser unmittelbar von der Kreisstraße ist ausgeschlossen. Bei einem Ortstermin mit dem Landkreis Goslar wurde signalisiert, dass der Erschließung unter bestimmten Maßgaben, wie z.B. einer Fußwegeanbindung an den Ortskern, Sichtdreiecken sowie einer einzelnen Zufahrt zugestimmt werden kann. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde ein Planungsbüro beauftragt, eine Planung für die Erschließung bzw. Straßenanbindung und Fußwegeanbindung für das Baugebiet zu erstellen. Eine Einengung des Fahrbahnquerschnittes der K 46 ist danach nicht erforderlich, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- In Abstimmung mit dem Landkreis Goslar wurde sich auch darauf verständigt, dass die bislang geforderte Bauverbotszone von 20 m auf 10 m reduziert werden kann. Die Ausnahme gem. § 24 Abs. 7 NStrG, die Bauverbotszone auf 10 m zu reduzieren, ist verknüpft mit der Bedingung, dass der Straßenbaulastträger der K 46 unwiderruflich von Lärmschutzforderungen und -ansprüchen freigestellt ist.

Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden, ohne einen konkreten Investor zu haben. Daher sind zu einem späteren Zeitpunkt die Fragen der Kostenübernahme für den Bau des Fußweges und ggf. eine Überbauung des Straßenseitengraben abzuklären. Der Fußweg ist bis an die Brücke zu führen, so dass der Fußgänger den gegenüber bestehenden Fußweg weiter

benutzen kann. Damit wird insgesamt die Situation verbessert, auch weil die bestehenden Häuser Nr. 4 und 5 eine Fußanbindung erhalten.

Mit dem Landkreis Goslar wurde sich verständigt, dass nach Abschluss des Bebauungsplanes „Bettingerode-Ost“, d. h. zum Zeitpunkt einer Erschließungsplanung für das Flurstück eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen wird.

Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg übernommen.

Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelage gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Umweltbelange gegenüber Zielen der Stadt Bad Harzburg, Bauland auszuweisen, zurückgestellt werden können. Mit der Umwandlung der Ackerfläche und Obstbaumwiese in Bauland mit Hausgärten und Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern und neuen Anpflanzungen von Obstbäumen auf einer ausgewiesenen Pflanzfläche wird ein Teilausgleich im Plangebiet geschaffen.

Die nicht im Plangebiet ausgeglichenen Eingriffe können außerhalb in der Gemarkung Harlingerode, Flur 8, Flurstück 89 ausgeglichen werden. Die Ackerfläche ist an einen Landwirt als Ackerland verpachtet, die Pachtverträge sind kurzfristig angelegt, so dass bei Baubeginn eine Umsetzung erfolgen kann. Die Ackerfläche ist der Sukzession zu überlassen, so dass sich mittel- bis langfristig ein Laubwald entwickeln kann. Als Unterstützung können partiell Initialanpflanzungen vorgesehen werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit den Maßnahmen im Plangebiet und der Laubwaldentwicklung ausgeglichen.

Bad Harzburg, den 20.06.2007

S.

A b r a h m s
Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan „Bettingerode-Ost“

Zusammenfassende Erklärung

25. April 2007

Allgemeines

Nach dem Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung anzufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bauleitplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel Bebauungsplanes:

Mit der Bauleitplanung werden die Grundlagen für die Ausweisung von Bauland im Stadtteil Bettingerode geschaffen. Die Ausweisung von Wohnbauland kann in Bad Harzburg unzureichend erfüllt werden, aufgrund der örtlichen Restriktionen und Eigentumsverhältnisse können derzeit keine größeren Bauflächen geschaffen werden. Infolgedessen ist eine Verlagerung der Entwicklung auf die verschiedenen Stadtteile notwendig.

In Bettingerode wurden in den letzten Jahren keine Baugebiete ausgewiesen, die wenigen Baulücken durch Gartenteilungen können keinen Zuzug von Neubürgern fördern. Für die Eigenentwicklung ist es erforderlich, Bauland auszuweisen und damit für Neubürger attraktiv zu machen. Das Baugebiet wurde besonders vom Arbeitskreis Dorferneuerung unterstützt, weil positive Synergien für die ganze Dorfgemeinschaft erwartet werden.

Das Baugebiet ist geeignet, das Angebot zusammen mit anderen Baugebieten in den Stadtteilen abzudecken. Daneben ist es das Ziel, ein Angebot sowohl in Bezug auf den Standort, als auch unterschiedliche Angebote unterbreitet zu können. Denn nach dem Baugesetzbuch sind insbesondere zu berücksichtigen „... die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“. Dem entspricht die Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bad Harzburg in vollem Umfang, so dass mittel- bis langfristig Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg, Bauland auszuweisen, ist alleine unter dem Gesichtspunkt des „planerischen Ermessens“ der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

Verfahrensablauf:

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2005 aufgefordert worden, spätestens bis zum 28.11.2005 Informationen über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzugeben.
- Die frühzeitige Erörterung für die Bürger wurde am 14.11.2005 im Rathaus durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2005 bis einschl. 05.12.2005 stattgefunden.
- Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat am 19.09.2006 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt

gemacht. Der Entwurf für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und der Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.11.2006 bis einschl. 13.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden. Die Stellungnahmen konnten bis zum 13.12.2006 abgegeben werden.

Beurteilung der Umweltbelange:

Insgesamt kommt es in Bettingerode durch eine Bebauung der Flächen zu einem „gesunden“ Wachstum des Dorfes. Der Umweltzustand wird sich aufgrund des Zuwachses und deren Folgen wie z. B. Verkehrsaufkommen, Versiegelungen, Landschaftsbild verändern. Diese Entwicklung wird geringe erhebliche Umweltauswirkungen auf die Anwohner, den Umweltzustand und das Orts- und Landschaftsbild haben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ein kompletter Ausgleich kann auf der externen Ackerfläche, Flur 8, Flurstück 89, Gemarkung Harlingerode geschaffen werden.

Abwägungsvorgang:

Nach dem neuen Baugesetzbuch sind die Ergebnisse der Umweltbelange dem Belang, Bauland zu schaffen, gegenüber zu stellen. Die Eingriffe können nicht vermieden werden, um die städtischen Entwicklungsziele zu verwirklichen. Eine Minimierung der Umweltauswirkung wird durch die Begrenzung der Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl erreicht, die unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegen. Die Umweltbelange werden gegenüber den städtebaulichen Entwicklungszielen zurückgestellt, weil geringe erhebliche Umweltauswirkungen am Standort erwartet werden und die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden könnten.

Bad Harzburg, den 20.06.2007

S.

A b r a h m s
Bürgermeister

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bettingerode-Ost“

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Umweltauswirkungen
6. Zusammenfassung

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskernes von Bettingerode oberhalb des Friedhofes. Es handelt sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, um eine kleine Obstbaumwiese und eine Rasenfläche unterhalb der Böschung an der Kreisstraße 46.

In nördlicher Richtung reicht das Plangebiet an die Kreisstraße K 46 heran. Im Böschungsbereich entlang der Kreisstraße 46 sind Bäume und Sträucher vorhanden. In südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Gärten der Wohnbebauung „Zum Reuterbusch“ heran. In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Friedhof und die Kleingärten heran. Im südlichen Teilbereich der Kleingärten ist ein neues Wohnhaus entstanden. In östlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet heran und bilden einen Übergang zur freien Landschaft.

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Bauleitplanung werden die Grundlagen für die Ausweisung von Bauland im Stadtteil Bettingerode geschaffen. Die Ausweisung von Wohnbauland kann in Bad Harzburg selber unzureichend erfüllt werden. Aufgrund der örtlichen Restriktionen können größere Bauflächen nicht geschaffen werden. Infolgedessen wird eine Verlagerung der baulichen Entwicklung in den Stadtteilen angestrebt.

In Bettingerode hat es in der Vergangenheit keine Baugebiete gegeben, so dass die wenigen Baulücken durch Gartenteilungen kaum für den Eigenbedarf ausreichen. Für die Eigenentwicklung ist es aber erforderlich, Bauland auszuweisen und somit den Zuwachs von Neubürger zu ermöglichen. Die Baulandausweisung wurde besonders vom Arbeitskreis „Dorferneuerung“ unterstützt, weil positive Synergien für die ganze Dorfgemeinschaft erwartet werden.

Die Siedlungserweiterung oberhalb des Friedhofes ist geeignet, um das Baulandangebot für die nächsten Jahre mit anderen Baugebieten in den anderen Stadtteilen abzudecken. Das Ziel der Stadt Bad Harzburg ist, ein Angebot sowohl in Bezug auf den Standort als auch preisliche Angebote unterbreiten zu können. Mit dem Angebot wird dem Baugesetzbuch (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entsprochen, danach sind insbesondere zu berücksichtigen „... die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“. Dem entspricht die Stadtentwicklungsplanung in vollem Umfang.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg, Bauland auszuweisen, ist alleine unter dem Gesichtspunkt des „planerischen Ermessens“ der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

3. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB.

3.1 Schutzgut Mensch

Mit dem geplanten Baugebiet wird es zu einem gering erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, es handelt sich um den Individualverkehr der neuen Anwohner und Besucher des Baugebietes. Die Anbindung erfolgt von der Weißbergstraße über den Reuterbusch, so dass der Verkehr (Immissionen) unmittelbar zum Baugebiet ohne Umwege über weitere Wohnstraßen erfolgt. Die Anbindung des anderen Baugebietes erfolgt unmittelbar über die Weißbergstraße.

Bewertung:

Aufgrund eines gering erhöhten Verkehrsaufkommens werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Auch das Verkehrsaufkommen auf der K 46 ist gering, so dass keine

erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf das Baugebiet erwartet werden. Auf das Baugebiet wirken keine Immissionen durch Betriebe ein, so dass auch hier keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet werden.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Bereich oberhalb des Friedhofes wird landwirtschaftlich genutzt und wurde bereits vom Menschen beeinflusst. An den Friedhof angrenzend befinden sich einige Obstbäume. Im nördlichen Plangebiet befinden außerdem Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraße im Böschungsbereich und bieten einen begrenzten Lebensraum für Tiere. Insgesamt sind keine landschaftlichen Strukturelemente und ausgeprägte Einzelbäume berührt oder größere Lebensräume betroffen.

Bewertung:

Eine gewisse Bedeutung haben die Obstbäume auf dem unmittelbar an den Friedhof angrenzenden Grundstück. Hier werden Eingriffe stattfinden, die durch eine Neuanpflanzung im Pflanzstreifen ausgeglichen werden. Die Gehölzanpflanzungen entlang der Kreisstraße bieten dagegen einen begrenzten Lebensraum. Im Plangebiet wurden keine Tier- und Pflanzenarten vorgefunden, die von besonderer Eigenart sind und unter besonderen Schutzzweck gestellt werden müssten. Auch sind keine durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte berührt. Es sind keine landschaftlich wertvollen Strukturelemente wie Feldgehölze und ausgeprägte Einzelbäume vorhanden, so dass insgesamt nicht erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwartet werden.

3.3 Schutzgut Luft und Klima

Für das örtliche Klima als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet wird der unversiegelten Bodenfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung zugemessen. Derzeit kann ein ungehinderter Luftaustausch stattfinden. Die topographischen Voraussetzungen begünstigen einen Kalt- und Warmluftaustausch aufgrund der Hanglage. Es kann aufgrund von Flächenversiegelungen durch eine Bebauung und Straßen zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen.

Bewertung:

Eine Bebauung der Flächen hat zwar eine gewisse Beeinträchtigung auf das Mikroklima. Es werden aber geringe Auswirkungen als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete auf die benachbarten Wohnfunktionen erwartet. Aufgrund der geplanten Einfamilienhäuser mit größeren Gartenbereichen werden kaum nennenswerte Beeinträchtigungen des Zuflusses in Siedlungsbereiche bewirkt. Zudem werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen, die positive Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima bewirken. Es werden wenig erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.

3.4 Landschaftsbild

Eine Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeutet für das Landschaftsbild eine Veränderung. Insbesondere der Ortsrand von der K 46 in Richtung Bettingerode verändert sich aufgrund der „neuen“ Bebauung. Eine spezielle und unverwechselbare Eigenart der Landschaft ist nicht vorhanden. Eine gewisse Bedeutung haben die Obstbäume auf dem Grundstück oberhalb des Friedhofes. Die Anpflanzungen entlang der Kreisstraße (K 46) sowie der Böschungsbereiche werden nicht als Ortsbildprägend bewertet.

Bewertung:

Eine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart ist nicht gegeben, so dass nicht erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet werden. Mit Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern in den Gärten und Straßenräumen kann eine attraktive Landschaftseinbindung geschaffen werden.

3.5 Boden

Der Boden kann aufgrund von Düngung und Pestizideinsatz mechanisch und chemisch negativ verändert sein. Durch eine Bebauung bisher unversiegelter Bodenflächen würde die Funktion im Naturhaushalt, Lebensraumfunktion, Wasserdargebotspotential, Filter und Puffervermögen

beeinträchtigt werden. Daneben kommt es aufgrund erforderlicher Bodenmodulation zur Veränderungen in den vorhandenen Bodenschichten.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten. Die Maßnahmen der Verordnung sind zunächst anzuwenden, sofern aufgrund späterer gesonderter Bodenuntersuchungen keine bessere Bewertung vorgenommen werden kann.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden folgende Hinweise als Empfehlung in die Begründung zum B-Plan zum vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der Bodenaustausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

Der Bauherr kann sich detaillierte Informationen beim Umweltamt des Landkreises Goslar, Abteilung Bodenschutz/Altlasten, einholen. Ansprechpartnerin ist Frau Kathrin Daunert, Tel. 05321/76 685.

Bewertung:

Der Boden verliert teilweise die Funktion im Naturhaushalt, Lebensraumfunktion, Wasserdargebotspotential, Filter und Puffervermögen. Die Höhe wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Grundstücksbesitzer selber abhängen. Es werden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung aber wenig erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

3.6 Wasser

Innerhalb des Baugebietes sind keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsbereiche bekannt. Mit einer Bebauung der unversiegelten Flächen wird es zu einer Versiegelung des Bodens mit erhöhtem Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer Reduzierung von Grundwasserbildung kommen.

Bewertung:

Die Versiegelung bei einer Einfamilienhausbebauung ist in der Regel so, dass Gartenbereiche unbebaut bleiben und eine gewisse Versickerung zulassen. Das Schutzgut Wasser wird aufgrund der Flächengröße insgesamt als wenig erheblich bewertet.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Es werden innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur- und Sachgüter berührt. Der an das Plangebiet angrenzende Friedhof ist als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sind die Einfriedung der Gesamtanlage (Staketzaun), der historische Baumbestand, die Friedhofskapelle mit Anbau und ein Familiengrab konstitutive Bestandteile dieser Gruppe.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es werden keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima erwartet. Insgesamt wird aufgrund von Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern ein neuer Teillebensraum für die Fauna einstellen.

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung zu machen. Durch das Baugebiet werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht verändern und der Boden durch eine landwirtschaftliche Nutzung weiter mit Düngung und Pestizideinsatz belastet.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Neubürger und Besucher kann als wenig erheblich beurteilt werden. Die Anbindung erfolgt kaum durch Wohnstraßen und führt zu wenig erheblichen Beeinträchtigungen.	•
Pflanzen	Die Bebauungsmöglichkeiten beschränken sich überwiegend auf landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einen gewissen Lebensraum haben die Anpflanzungen entlang der K 46, der Böschungsbereich und die Obstbäume oberhalb vom Friedhof. Größere zusammenhängende Lebensräume sind nicht vorhanden. Im Bereich der Obstbäume werden zwar Eingriffe stattfinden, insgesamt werden aber nicht erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Mit einer Bebauung mit Hausgärten könnte ein guter Lebensraum geschaffen werden und eine Aufwertung bedeuten.	•
Tiere	Es werden wenig erhebliche Umweltauswirkungen erwartet, weil die Flächen einen begrenzten Lebensraum für die Tierwelt darstellen. Eine Aufwertung kann durch eine Bepflanzung der Hausgärten mit Bäumen, Hecken und Sträuchern erreicht werden. Es werden insgesamt wenig erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.	•
Luft / Klima	Eine Bebauung der Flächen hat zwar eine gewisse Beeinträchtigung auf das Mikroklima. Es werden aber geringe Auswirkungen als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete auf die benachbarten Wohnfunktionen erwartet. Zudem können sich Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern positiv auf das Schutzgut Luft und Klima auswirken. Es werden wenig erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.	•
Landschaft	Eine Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeutet eine Veränderung des Landschaftsbildes. Der Ortsrand verändert sich aufgrund der neuen Bebauung. Eine gewisse Bedeutung haben die Obstbäume auf dem Grundstück oberhalb des Friedhofes. Die Anpflanzungen entlang der Kreisstraße (K 46) sowie der Böschungsbereiche werden nicht als ortsbildprägend bewertet. Eine unverwechselbare Eigenart der Landschaft ist nicht vorhanden, so dass wenig erhebliche Umweltauswirkungen erwartet werden.	•
Boden	Der Boden verliert teilweise die Funktion im Naturhaushalt, Lebensraumfunktion bzw. Wasserdargebotspotential, Filter und Puffervermögen. Aufgrund erforderlicher Bodenmodulation, Verdichtungen, Keller sind Veränderungen in den vorhandenen Bodenschichten möglich. Für das Planungsgebiet wurde eine Einstufung in das	•

	Teilgebiet 4 der BPG-VO vorgenommen. Es werden wenig erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.	
Wasser	Wenig erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser und die Umwelt aufgrund der geringen Flächengröße.	•
Kultur- und Sachgüter	Es werden innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur- und Sachgüter berührt. Der an das Plangebiet angrenzende Friedhof ist als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sind die Einfriedung der Gesamtanlage (Staketzaun), der historische Baumbestand, die Friedhofskapelle mit Anbau und ein Familiengrab konstitutive Bestandteile dieser Gruppe.	-
Wechselwirkungen	Es wird insgesamt wenig erhebliche negative Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander erwartet.	•
• • • sehr erheblich/ • • erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich		

4. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird das „Osnabrücker Modell“ herangezogen.

Tabelle 2: Bilanzierung

Flächenbilanz - Bestand Plangebiet: 20.596 m²	Wert- faktor	Wert- einheit
ÜBERBAUTE / VERSIEGELTE FLÄCHE:		
Flurstück für Straßenverkehrsfläche - K 46 644 m² (wird nicht gerechnet)	0,0	0,000
GEHÖLZBESTÄNDE:		
Feldgehölze im Böschungsbereich entlang der Straße K 46 u. Laub- und Nadelgehölze im Böschungsbereich, entlang des Grundstückes an der K 46 890 m² = 0,089 ha x WF	1,00	0,089
Baumgruppe (Obstbäume) oberhalb des Friedhofes 1.769 m² = 0,1769 ha x WF	2,00	0,353
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE:		
Ackerfläche u. Intensiv-/Dauergrünland (wechselnde Nutzungen möglich) 20.596 m ² (Plangebiet) - 644 m ² (Flurstück - K 46) - 890 m ² (Feldgehölze im Böschungsbereich K 46 und Grundstück) - <u>1.769 m²</u> (Fläche Obstbäume oberhalb Friedhof) 17.293 m² = 1,729 ha x WF	1,20	1,729
Summe		2,074 WE
Flächenbilanz – Planung Plangebiet: 20.596 m²	Wert- faktor	Wert- einheit
ÜBERBAUTE / VERSIEGELTE FLÄCHE:		
Straßenflächen, Stellplätze Friedhof, Zufahrt Grundstück - K 46 3.268 m² = 0,326 ha x WF	0,00	0,000
Hausgrundstücke 893 m ² (Regenrückhaltebecken)		

+ 250 m ² (Neuanpflanzung, Baumreihe entlang der Parkplätze m. Grünfläche) + 1.253 m ² (Neuanpflanzung v. Obstbäumen auf d. Pflanzfläche a. d. Böschung) 2.396 m²		
20.596 m ² (Plangebiet) - 3.268 m ² (Straßenflächen, Stellplätze Friedhof, Zufahrt Grundstück - K 46) - 2.396 m ² (Pflanzflächen u. Regenrückhaltebecken) 14.932 m² (Hausgrundstücke)		
14.932 m² (GRZ 0.3 = 30 % (mögl. Versiegelung 4.479 m² = 0.447 ha x WF	0,00	0,000
GRÜNFLÄCHEN:		
Hausgärten 14.932 m ² (Hausgrundstücke) - 4.479 m ² (mögl. Versiegelung) 10.453 m ² (Hausgarten / Grünflächen) 10.453 m² = 1,045 ha x WF	1,35	1,411
GEWÄSSER:		
Regenrückhaltebecken, Rasenfläche 893 m² = 0,089 ha x WF	1,00	0,089
GEHÖLZE:		
Neuanpflanzung, Baumreihe entlang der Parkplätze m. Grünfläche 250 m² = 0.025 ha x WF	1,25	0,031
Neuanpflanzung v. Obstbäumen auf d. Pflanzfläche an der Böschung 1.253 m² = 0.125 ha x WF	1,25	0,156
	Summe	1,687 WE
	Bestand	2,074 WE
	Planung	-1,687 WE
Kompensationsrestwert	Defizit	0,387 WE
AUSGLEICHSMABNAHME:		
GEHÖLZBESTÄNDE: Ausgleichsfläche - externe Kompensation		
Ackerfläche 4.000 m ² = 0,400 ha (Wert - Bestand)	0,5	0,200
Ackerfläche 5.037 m ² = 0,400 ha (Werte - Planung - Waldentwicklung)	1,5	0,600
0,600 - 0,200 = 0,400 WE		0,400 WE

Ergebnis: Die Eingriffe für den Bebauungsplan „Bettingerode–Ost „ könnten im Plangebiet und mit einer externen Ausgleichsmaßnahme auf einer Ackerfläche mit **rd. 4.000 m²** ausgeglichen werden. Das städtische Grundstück hat die Bezeichnung: **Flur 8, Flurstück 89, Gemarkung Harlingerode**. Die gesamte Ackerfläche beträgt **rd. 5.037 m²** und soll der Natur zu überlassen bleiben, so dass sich mittel- bis langfristig ein Laubwald ansiedeln kann.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

Vermeidung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um ein ausreichendes Angebot an Bauland zu schaffen. Da in den letzten Jahrzehnten in Bettingerode keine größeren Baugebiete ausgewiesen

wurden und die wenigen „Baulücken durch Gartenteilungen“ kaum für den Eigenbedarf ausreichen, ist die Umwandlung von Ackerland zu Bauland erforderlich, um die Eigenentwicklung zu fördern.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurde ein Standort gewählt, der aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Lage geringe Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt. Allerdings wird ein gewisser Eingriff oberhalb des Friedhofs an den Obstbäumen stattfinden. Eine weitere Minimierung wurde durch die Begrenzung der Grundflächenzahl von 0,3 erzielt und damit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung unterschritten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bereich der Böschung an der K 46 ist eine Pflanzfläche vorgesehen, die mit Obstbäumen bepflanzt wird. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zur Wohnbaufläche mit Hausgärten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kann kein kompletter Ausgleich im Plangebiet geschaffen werden. Das Ausgleichsdefizit kann außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich kann auf dem städtischen Grundstück **Flur 8, Flurstück 89, Gemarkung Harlingerode** geschaffen werden. Die Ackerfläche von rd. 5.037 m² ist der Sukzession zu überlassen, so dass sich mittel- bis langfristig ein Laubwald entwickeln kann. Als Unterstützung können partiell Initialanpflanzungen vorgesehen werden. Die Eingriffe sind mit den Maßnahmen im Plangebiet und der Laubwaldentwicklung ausgeglichen.

Planungsalternativen

Das Plangebiet ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen worden und eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Zudem werden in Bettingerode aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine anderen Standortalternativen gesehen. Die geplanten Flächen oberhalb des Friedhofes eignen sich auch aufgrund der Lage im Landschaftsraum und Einbindung an den Ortskern hervorragend für eine Erweiterung von Bauflächen in Bettingerode.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

6. Zusammenfassung

Im Ergebnis können die Umweltbelange gegenüber den städtischen Zielen, Bauland auszuweisen zurückgestellt werden. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Bauland mit Hausgärten und Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern und der Anpflanzung von Obstbäumen auf einer ausgewiesenen Pflanzfläche, wird ein Teilausgleich im Plangebiet geschaffen. Daneben wird auf einer Ackerfläche außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Harlingerode Flur 8, Flurstück 89 in einen Laubwald umgewandelt. Zusammen mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe in Natur und Landschaft für den Bebauungsplan „Bettingerode-Ost“ ausgeglichen werden.

Bad Harzburg, den 20.06.2007

S.

A b r a h m s
Bürgermeister