

**Satzung  
über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**„Auf den Fuchshöhlen“**

**der Stadt Bad Harzburg  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

**B e g r ü n d u n g**

Inhalt

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

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteiles Westerode. Es wird im Westen von der Kreisstraße K 42 begrenzt. Die K 42 bildet die Verbindungsstraße zwischen Bad Harzburg und Westerode. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet die Straße „Am Steuerkamp“ und südlich davon befindet sich der Höhenzug des Butterberges. Im Osten wird der Geltungsbereich von Waldflächen begrenzt und im Nordosten von Ackerflächen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt im Außenbereich. Um den Anwohnern in diesem Bereich die Sicherheit einer geordneten städtebaulichen Gliederung zu geben, ist die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil auszustellen. Für die Fläche bestand bisher Planungssicherheit durch einen Bebauungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren aufgehoben, da die vorhandene Bebauung und die sich bisher vollzogenen Entwicklungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Im Geltungsbereich der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 6 BauGB festgesetzt. Hiermit wird die bisher planerisch gewollte Nutzung wieder in die Fläche integriert.

## **3. Bestehender Rechtszustand**

Für den Planbereich gibt es derzeit einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dieser befindet sich jedoch im Verfahren der Aufhebung. Um die Fläche nicht als Außenbereich beurteilen zu müssen, ist die Aufstellung einer Satzung für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angedacht.

## **4. Inhalt der Planung**

Wesentlicher Inhalt der aufzustellenden Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Auf den Fuchshöhlen“ ist den bebauten Bereich im Außenbereich als bebaute Fläche eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles darzustellen. Da die Fläche bisher mit einem Bebauungsplan als bebaubare Fläche definiert war, wäre die ausschließliche Aufhebung des Bebauungsplanes eine Verschlechterung der Situation der Eigentümer und würde zu Klagen führen. Der Besitzstand eines bebaubaren Grundstücks wäre nicht mehr gegeben.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung sollen geringfügige bauliche Vorgaben gem. § 9 Abs. 1 BauGB gemacht werden. Bisher waren die Anzahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Art der baulichen Nutzung geregelt. In der jetzt zu erarbeitenden Satzung soll lediglich die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt werden.

## **5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung**

Auf Grund dieser Festsetzung wird die bisher zulässige Ausnutzung der Flächen nicht erweitert. Durch diese Maßnahme ist kein weiterer Flächenverbrauch zu erwarten. Weiterhin wird kein Vorhaben ermöglicht, welches die Pflicht einer Umweltprüfung nach sich ziehen könnte. Schutzgüter des § 1 Abs. 6 BauGB werden durch die Aufstellung der Satzung nicht beeinträchtigt, da die Bebauung bereits vollständig vorhanden ist. Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Aufstellung der Satzung nicht zu erwarten.

Somit ist eine Umweltprüfung für die Satzung nicht erforderlich. So sieht es auch der § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB vor. Hier ist explizit nur die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zitiert. Bei deren Aufstellung eine Umweltprüfung erfolgen muß. Diese Satzung wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

## 6. Sonstiges

### Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 entsprechend der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Beim Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar ist von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen und Wohngebiete für die Parameter Arsen und Blei zu erwarten. Auch im Teilgebiet 4 ist Bodenaushub als Abfall zu klassifizieren. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzrechts anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG, mit dem entsprechend Grundsätzen „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos, die Beseitigung gemeinwohlverträglich sein.

Zu beachten ist dabei insbesondere das Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass Überschussboden nicht in Gebiete gebracht werden darf, die geringere Schwermetallbelastungen aufweisen. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

### Altlasten

Im Geltungsbereich ist kein Altaststandort ausgewiesen.

### Waldrecht

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt im östlichen Bereich an einen Kiefernhochwald. Im RROP ist dieser Wald nicht abgebildet. Die Waldflächen sind im RROP nur als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Erholung ausgewiesen. Der im RROP geforderte Abstand von 100 m kann daher unterschritten werden. Bei zukünftigen Genehmigungsverfahren ist jedoch der zur Gefahrenabwehr erforderliche Mindestabstand von 35 m zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

### Vorbeugender Brandschutz

Für den Geltungsbereich der Satzung ist die Löschwassergrundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden durch die im Osten des Plangebietes vorhandene 100 m<sup>3</sup> - Zisterne gewährleistet.

Bad Harzburg, den 23.09.2020

Abrahams  
Bürgermeister



## Bedenken und Anregungen

### Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> Es sind keine Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:</u> Belange der Straßenbauverwaltung sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Katasteramt Goslar:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter <a href="https://www.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html">https://www.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html</a> (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgin.de">www.lgin.de</a>) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> <u>Waldrecht</u> Wald ist durch die Planung nicht direkt betroffen. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt jedoch im östlichen Bereich an einen Kiefernhochwald. Im RROP ist dieser Wald nicht abgebildet. Die Waldflächen sind im RROP nur als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Erholung ausgewiesen. Der im RROP geforderte</p>	<p><u>Waldrecht</u> Der Hinweis zum Waldabstand wird unter dem Punkt sonstiges in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>Abstand von 100 m kann daher unterschritten werden. Bei zukünftigen Genehmigungsverfahren ist jedoch der zur Gefahrenabwehr erforderliche Mindestabstand von 35 m zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen.</p> <p><b>Kreisstraßen</b></p> <p>Der überplante Bereich ist vollständig bebaut und erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 42, die sich hier in der freien Strecke befindet. Im Satzungsentwurf wird nur die Grundflächenzahl festgesetzt.</p> <p>Bedenken gegen die Aufstellung der Satzung bestehen nicht, wenn in die Planzeichnung noch die Bauverbotszone nach § 24 NStrG gem. § 9 Abs.6 BauGB aufgenommen wird.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Ich bitte, die Begründung unter Ziffer 6. – Sonstiges / Bodenschutz abzuändern bzw. zu ergänzen:</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig und nicht nur teilweise im Teilgebiet 4 entsprechend der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO).</p> <p>Neben der Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte bezogen auf die Parameter Arsen und Blei ist für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen zusätzlich von Überschreitungen für Cadmium auszugehen.</p> <p>- Zusätzlich bitte ich noch Folgendes aufzunehmen: Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG, mit dem entsprechende Grundsätze „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos, die Beseitigung gemeinwohlerträglich sein.</p> <p>Zu beachten ist dabei insbesondere das Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass Überschussboden nicht in Gebiete gebracht werden darf, die geringere Schwermetallbelastungen aufweisen. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau- und Grünlandflächen.</p> <p>Zudem bitte ich in der Planzeichnung das Planzeichen „BP“ redaktionell zu ergänzen. Aktuell wird es nur in der Planzeichenerklärung erläutert.</p> <p><b>Vorbeugender Brandschutz</b></p> <p>Für den Geltungsbereich der Satzung ist eine Löschwasser-Grundversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden im Umkreis von 300 m sicherzustellen.</p> <p><b>Sonstiges</b></p> <p>Zur Klarstellung ist bei der Bezeichnung der Satzung - wie schon in der Begründung erfolgt - die genaue Rechtsgrundlage zu ergänzen (§ 34 Abs.4 Nr. 2</p>	<p><b>Kreisstraßen</b></p> <p>Die Bauverbotszone wird in die Zeichnung aufgenommen.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Die Begründung wird geändert und das ganze Gebiet als Teilbereich 4 ausgewiesen. Der Hinweis zu Kinderspielflächen wird nicht aufgenommen, da im Plangebiet kein Kinderspielfeld vorhanden ist.</p> <p><b>Zusätzliche Angaben:</b></p> <p>Der Hinweis zum Überschussboden wird in die Begründung unter 6. Aufgenommen.</p> <p>Das Planzeichen ist in der Planzeichnung enthalten. Es befindet sich im Bereich der ehemaligen Bahnlinie. Es wird zur besseren Sichtbarkeit etwas größer dargestellt.</p> <p><b>Vorbeugender Brandschutz</b></p> <p>Der Grundschutz für das Plangebiet ist gewährleistet. Es befindet sich im Einzugsbereich der Löschwasserzisterne „Fuchshöhlen“.</p> <p><b>Sonstiges</b></p> <p>Die Bezeichnung wird im Plan ergänzt.</p>
--	---

404 Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Auf den Fuchshöhlen“ frühzeitige Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<p>BauGB). Ich weise darauf hin, dass die Satzung erst wirksam werden kann, wenn die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 401 Auf den Fuchshöhlen einschließlich der Änderungen rechtskräftig geworden ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie aus Sicht des Landesamtes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

## **Bedenken und Anregungen**

### **Öffentliche Auslegung**

Bürgerstellnahme:

Die Festsetzung der GRZ auf 0,4 ist zu hoch. Als damals gebaut wurde, war die Festsetzung 0,3.  
Durch die Erhöhung des Verkehrs auf Grund der neuen Wohngebiete in Westerode „Im Kirchenfelde“ ist die Lärmbelastung im Bereich der Kreisstraße erheblich gestiegen. Hier sollten Lärmschutzmaßnahmen in die Satzung aufgenommen und festgesetzt werden.

Die GRZ war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits mit 0,4 festgesetzt und wird deshalb in die neue Satzung übernommen.  
Die Lärmbelastung ist im Rahmen des Lärmaktionsplanes der Stadt geprüft und als unterhalb der zu betrachtenden Belastungszahlen eingestuft worden. Somit ist die Erhöhung der Lärmbelastung vorhanden, aber nicht ausreichend um Lärmschutzmaßnahmen durchführen zu müssen.