

Stadt Bad Harzburg

ANLAGE DER VERFÜGUNG
LANDKREIS GOSLAR AZ. 61/622-21
VOM 17.04.89

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Tönneckenkopf"

Inhaltsverzeichnis:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.4 Trauf- und Firsthöhen, Stellung der baulichen Anlagen
 - 4.5 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Verkehrsgrün und Pflanzgebote
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Wasser
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Kosten für die Stadt
8. Verzicht auf einen Kinderspielplatz
9. Beteiligungsverfahren
 - 9.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB
 - 9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
 - 9.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - 9.4. Zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Bad Harzburg und ist bisher unbeplant, d. h. es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist der gesamte Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durchgängig ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet geplant.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist ein Teil des Höhenrückens "Tönneckenkopf", der sich weit in das westlich angrenzende Naturschutzgebiet "Tönneckenkopf - Röseckenbach" hinein ausdehnt.

Es wird umgrenzt im Süden durch die Straße Tönneckenkopf, im Osten durch die Kreisstraße, im Norden durch den Stadtstieg und im Westen durch das Sportplatzgelände und durch die Parzellen 133/2 und 123.

Der Planbereich ist zum großen Teil bebaut. Eine weitere Bebauung des Innenbereiches im zum Teil sehr stark ansteigenden Gelände scheiterte bisher an der fehlenden verbindlichen Bauleitplanung.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zwei Anträge an die Stadt Bad Harzburg als Träger der Bauleitplanung von zwei Harzburger Bürgern. Sie besitzen zwei große Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit den Flurstücks-Nummern 133/1, 133/2 und 135, die weit in den unbebauten Innenbereich hineinragen und beabsichtigen, diese Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt das wesentliche städtebauliche Ziel beispielhaft eine Eigenentwicklung der einzelnen Stadtteile sicherzustellen. Während ursprünglich ein schrittweises Zusammenwachsen angestrebt wurde, ist dieses Ziel längst aufgegeben worden zugunsten der Erhaltung der städtebaulichen Identifikation.

Dabei soll sichergestellt werden, daß künftig hier keine den naturräumlichen und baulichen Gegebenheiten unangemessene Entwicklungen eintreten.

Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine aufgelockerte, in die naturintensive Umgebung eingebundene Bebauung mit hohem Wohnwert.

Zudem wird

- eine weitestgehend brachliegende, innerstädtische Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt
- ein Teil eines Innenbereiches des Stadtteiles Göttingerode mit einer Bebauung aufgefüllt zugunsten der Erhaltung wertvoller Ackerflächen am Stadtrand
- festgestellt, daß der öffentliche Erschließungsaufwand für die Stadt gering ist
- festgestellt, daß der Aufwand für Straßenreinigung und Müllabfuhr nur geringfügig steigt

- festgestellt, daß die vorhandene Kanalisation besser genutzt wird
- Rücksicht genommen auf das im Westen vorhandene Naturschutzgebiet.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,6.

Unter diesen Umständen braucht der Flächennutzungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geändert werden.

Dem Entwicklungsgebot von § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird entsprochen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen Nr. 4, 5 und 6 des § 4 BauNVO werden einheitlich im gesamten Planbereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um die das Plangebiet prägende Nutzungsstruktur zu erhalten.

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der Zielvorgabe im Flächennutzungsplan.

Beim Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird weitestgehend Rücksicht genommen auf das im Westen vorhandene Naturschutzgebiet, auf die vorfindliche Vegetation (Wiesen, Gehölzstreifen und Einzelgehölze) und auf die das Landschaftsbild prägende Wirkung des Höhenrückens des Tönneckenkopfes.

Der Kamm des Höhenrückens bleibt von einer weiteren Bebauung verschont, bis auf ein Gebäude am östlichen Kammende. Ohnehin hat der Kamm hier seinen tiefsten Punkt erreicht. Den Abschluß bildet eine Gehölzkulisse, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beiträgt und die die Bebauung zum Teil verdeckt.

Die am Hang im nordöstlichen Bereich vorgesehenen Gebäude sind parallel zum Hang ausgerichtet. Mit der Einzelflächenausweisung wird eine mögliche bauliche Massierung verhindert. Die Eingliederung in die Landschaft wird unterstützt durch Pflanzgebote.

Bei der Ausweisung der bebaubaren Fläche südlich des Bergrückens in zweiter Reihe wird abgestellt auf die hier schon vorhandene splitterhafte Bebauung. In gleicher Reihe werden die baulichen Möglichkeiten ausgedehnt.

Die bebaubaren Flächen entlang der Kreisstraße, der Straße Tönneckenkopf und des Stadtstieges erfassen den Bestand und sichern Erweiterungsmöglichkeiten.

Entsprechend der Zielvorgabe u. a. eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten und zu schaffen, werden ein an dem Bestand, der Rücksichtnahme fordernden Umgebung und der beabsichtigten Neuplanung orientiertes Nutzungsmaß und eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke läßt das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude zu.

Durch die Festsetzung der Grund- und Geschößflächen in absoluten Zahlen in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen wird sichergestellt, daß eine der Umgebung angemessene, kleinteilige Bebauung erfolgt und gleichzeitig eine bauliche Massierung verhindert wird.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Kreisstraße, von Norden über den Stadtstieg und von Süden über die Straße Tönneckenkopf. Während die Kreisstraße auch Durchgangsverkehr zu bewältigen hat, ist die Straße Tönneckenkopf eine Stichstraße, vom Charakter her eine ruhige Wohnstraße.

Die Straße Am Stadtstieg ist nicht nur eine Anliegerstraße und Durchgangsstraße für die Wohnsiedlung an der Hüttenstraße, sie hat auch ihre Bedeutung für die Landwirtschaft. Der Stadtstieg wird von der Kreisstraße in Richtung Oker von den Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke als Zufahrtsstraße benutzt, was verbunden ist mit Emissionen, die die Wohnqualität im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigt, aber zumutbar ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch künftig der landwirtschaftliche Verkehr hier unbehindert möglich sein.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde bei der Festlegung der Straße Am Stadtstieg abgestellt auf die heutige tatsächliche Situation, die sich durch die Ausdehnung der Gehölzkulisse vom Liegenschaftskataster erheblich entfernt hat. Durch die Reduzierung des Plängeltungsbereiches hat sich das Thema jedoch erledigt.

Die Straße Am Stadtstieg ist bisher nur bis zur Einmündung Hüttenstraße ausgebaut. In der vorhandenen Straßenbreite ist ein Ausbau bis an die westliche Plangrenze vorgesehen. Hier wird auch eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca. 21 m erstellt, wie sie vom Landkreis Goslar gefordert wird.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßen im Plangebiet können öffentliche Parkplätze dezentral als Bordsteinparkplätze untergebracht werden, wie dies derzeit auch der Fall ist.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innere Erschließung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt. Dabei ist die Fläche in das ansteigende Gelände organisch eingefügt worden. Für die Bebauung auf dem Kammrücken ist sie jedoch nur in halber Länge erforderlich. Sie dient primär der Erschließung der auf halber Höhe geplanten Gebäude. Auf die entsprechenden textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Sie sind mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

4.4 Tauf- und Firsthöhen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festlegung von Tauf- und Firsthöhen verhindert vor allem im Hangbereich, daß talseitig unzulässige Vollgeschosse optisch in Erscheinung treten. Die Festsetzung über die Anordnung der Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Höhenlinien dient dazu, die Gebäude in die gestalterisch empfindliche Hanglage einzugliedern und soll verhindern, daß weithin sichtbar Giebeldreiecke das Bild des Hanges beeinträchtigen. Aus der Anlage zur Begründung ist zu entnehmen, wie durch entsprechend breite Pflanzstreifen die Bebauung zum großen Teil verdeckt wird.

4.5 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Pflanzgebote

An das ursprüngliche Bebauungsplangebiet grenzt im Westen das Naturschutzgebiet "Tönneckenkopf/Röseckenbach" an. Es handelt sich dabei um einen Kalkrücken, insbesondere geprägt durch Halbtrockenrasen, der sich über das gesamte Bebauungsplangebiet hinweg fortsetzt. In seinem an das Plangebiet angrenzenden Ostteil weist das Naturschutzgebiet insbesondere sehr artenreiche verbuschte Halbtrockenrasen mit sehr seltenen Hirschwurzsäumen auf, die in Resten auch im geplanten Baugebiet zu finden sind.

Halbtrockenrasen und Hirschwurzsäume gehören zu den in Niedersachsen besonders gefährdeten Lebensgemeinschaften und stellen Besonderheiten dar. Viel Wärme und Trockenheit liebende Pflanzen und Tiere kommen in diesem Lebensraum vor und sind infolge ihres starken Rückgangs in ihrem Bestand gefährdet. Um eine Beeinträchtigung dieser für den Naturschutz so wertvollen Flächen auszuschließen, wurde der Bebauungsplanbereich nachträglich reduziert, d. h. die westliche Bebauungsplangrenze bis an die Parzellen 134/7, 135/6 und 126 zurückgenommen und so eine Pufferzone zum Naturschutzgebiet geschaffen. Damit bleibt auch der ca. 8 m breite Gehölzstreifen zur Straße Am Stadtstieg unangetastet.

Auch bei einer vollständigen Realisierung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, daß das charakteristische Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hier in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleibt.

Wie bereits unter 4.1 ausgeführt, wird bei der Festlegung der bebaubaren Fläche weitestgehend Rücksicht genommen auf das angrenzende Naturschutzgebiet und auf die vorfindliche Vegetation, wie Halbtrockenwiesen, Gehölzstreifen und Einzelgehölze. Die bebaubaren Flächen werden so plazierte, daß kein Gehölz (Baum oder Busch) gerodet werden muß. Der spärliche Baum- und Buschbewuchs bleibt in vollem Umfang erhalten.

Entgegen der ursprünglichen Planung wurde die Möglichkeit einer baulichen Nutzung im Bergrückenbereich erheblich reduziert.

Durch spezielle Pflanzgebote wird der spärliche Gehölzbestand ergänzt. Dabei ist keine flächige Aufforstung geplant, sondern einzelne Gehölzstreifen, die zur organischen Gliederung des Bergrückens beitragen und die zum Teil auch küllissenartig die Bebauung verdecken. Auf die Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Bei der Anordnung der Pflanzstreifen im westlichen und mittleren Planbereich wird abgestellt auf hier schon zum Teil vorhandene Gehölzstreifen, die ergänzt bzw. verbreitert werden sollen. Darüber hinaus wird durch zusätzliche Pflanzgebote der Bebauungsplanbereich zur Pufferzone hin generell abgepflanzt.

Eine weitere Aufforstung über die vorgesehenen Pflanzgebote hinaus wäre unsachgemäß. Die Charakteristik des Tönneckenkopfes - spärlicher Gehölzbewuchs mit freien Trockenrasenflächen - ginge verloren.

Nach Auffassung der Stadt Bad Harzburg scheint nach wie vor ein spezieller Grünordnungsplan entbehrlich. Die erforderlichen Pflanzstreifen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Im Vergleich zum ersten Bebauungsentwurf wurden erhebliche Veränderungen vorgenommen. Sie basieren auf einer gründlichen Bestandsaufnahme und auf der Absicht, das charakteristische Landschaftsbild zu erhalten, ohne gänzlich auf einen Neubauanteil zu verzichten.

Spezielle Pflanzgebote schaffen Kulissen, sorgen für eine organische Gliederung, ergänzen vorhandene Pflanzansätze und tragen bei zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie lassen sich jedoch nur durchsetzen auf der Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan. Soweit erforderlich, werden die Pflanzgebote in den entsprechenden textlichen Festsetzungen spezifiziert.

Für die Ausführung der Pflanzgebote gilt, daß standortgemäße heimische Pflanzen in einer Mindestgröße von 60 cm bis 100 cm verwendet werden.

Im Pflanzstreifen an der "Pufferzone" (textl. Festsetzung Nr. 8.1) sind die Gehölze 2. und 3. Ordnung gruppenweise zu 5 bis 10 Stück mit einer Mindestgröße von 60 cm bis 100 cm dreireihig anzuordnen (Reihenabstand ca. 2,0 m, Pflanzabstand 2,0 m).

Zu verwenden bei den Gehölzen 2. Ordnung sind *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Prunus avium* (Vogelkirsche).

Von den Gehölzen 3. Ordnung sind zu verwenden:

Corylus avellana (Haselnuß), *Prunus spinosa* (Schlehndorn),
Rosa canina (Hundsrose), *Crataegus monogyna* (Weißdorn),
Cornus sanguinea (Hartriegel).

Die Pflanzungen sind nach Größe zu staffeln und die Gehölze 2. Ordnung sind mittig anzuordnen.

Bei den sonstigen Pflanzstreifen sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung zu verwenden, aber auch aufgelockert mit eingestreuten Gehölzen 1. Ordnung in Abständen von mindestens 15,0 m.

Gehölze 2. und 3. Ordnung zu verwenden, aber auch aufgelockert mit eingestreuten Gehölzen 1. Ordnung in Abständen von mindestens 15 m.

Die Gehölze 2. und 3. Ordnung sind zweireihig anzulegen und in der Höhe zu staffeln. Die hochwachsenden Gehölze befinden sich im Innern. Die niedrigen Gehölze stehen außen. Die Gehölze 2. und 3. Ordnung sind in Gruppen von 3 bis 10 Stück zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 2 m. Der Pflanzabstand 2,0 m. Die Mindestpflanzgröße 60 bis 100 cm.

Zu verwenden sind

bei den Gehölzen 1. Ordnung: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fagus silvatica* (Buche).

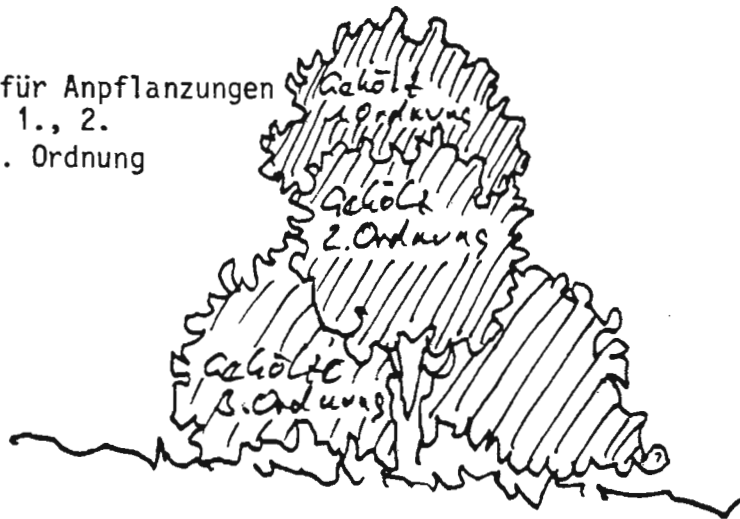
Bei den Gehölzen 2. Ordnung: *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

Bei den Gehölzen 3. Ordnung: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Cornus sanguinea* (Hartriegel).

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen. Die Gehölze sind vor Beschädigungen zu schützen. Nicht anwachsende Gehölze sind zu ersetzen.

Ca. 6 bis 8 Jahre nach Durchführung der Pflanzungen sind die Gehölze zu pflegen, bei Abgang zu ersetzen. Zu dicht stehende Pflanzgruppen sind auszulichten.

Schema für Anpflanzungen
nach 1., 2.
und 3. Ordnung



5. Versorgung und Entsorgung

5.1 Strom, Wasser

Das Plangebiet ist versorgt mit Strom und Wasser durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg. Eine Gasversorgung besteht bisher hier nicht.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne eines Umlegungsverfahrens nicht erforderlich.

Die Teilfläche, die für den Teilausbau des Stadtstieges und des Wendehammers benötigt wird, wird von der Stadt frei erworben, hergerichtet und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Sollten sich Schwierigkeiten ergeben, wird zurückgegriffen auf die Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch.

7. Kosten für die Stadt

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten für die Stadt sind in der Anlage aufgeführt.

8. Verzicht auf einen Kinderspielplatz

Im Planbereich ist die besondere Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird.

In ca. 400 bis 500 m Entfernung liegt auf dem ehemaligen Schulgelände eine Sand-, Ball- und Gerätespielfläche für Kinder bis zu 12 Jahren.

Hinzu kommt, daß für Kleinkinder Spielmöglichkeiten auf den großen Freiflächen der Grundstücke vorhanden sind.

9. Beteiligungsverfahren

9.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die Bebauungsvorschläge bilden die Grundlage für die Beteiligung der Bürger und wurden vom 28. 7. 1987 bis 18. 8. 1987 öffentlich dargelegt. Die Anhörung der Bürger erfolgte am 11. August 1987.

Die Anregungen und Bedenken von betroffenen Bürgern aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die überwiegende Mehrheit der betroffenen Anwesenden sprechen sich aus für die Planungsalternative a) (innere Erschließung unter Stichwegen von den angrenzenden Straßen). Der Naturschutzwart der Stadt Bad Harzburg, Herr Walter Mende, spricht sich für die Schaffung einer ausgedehnten Pufferzone im Planbereich zu Gunsten des unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebietes Tönneckenkopf/ Röseckenbach aus.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Mit Anschreiben vom 11. 1. 1988 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖW) um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Anregungen und Bedenken äußerten die Bezirksregierung Braunschweig, der Landkreis Goslar, die Feldmarkinteressentschaft Harlingerode, die Landwirtschaftskammer Hannover, das Amt für Agrarstruktur Göttingen, das Niedersächsische Landvolk, das Bergamt Goslar und das Staatliche Forstamt Harzburg.

Die Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Naturschutzgebietes auszuschließen, solle eine Pufferzone zwischengeschaltet werden. Außerdem wird die Aufstellung eines Grünordnungsplanes empfohlen.

Auf einen Grünordnungsplan wird verzichtet.

Erforderliche Pflanzgebote finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Für die erforderliche Pufferzone wird die Bebauungsgrenze entsprechend zurückgenommen.

- Bedenken richten sich auch gegen eine Inanspruchnahme von Fläche auf dem Höhenrücken im Osten des Geltungsbereiches. Sollte hier dennoch an einer Bebauung festgehalten werden, sollte zumindest eine intensivere Begrünung des Höhenrückens erfolgen.

Auf die geplante Bebauung am östlichen Kammende wird nicht verzichtet.

Der Höhenrückenkamm hat hier seinen tiefsten Punkt erreicht. Den Abschluß bildet eine Gehölzkulisse, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beiträgt und die die Bebauung zum Teil verdeckt. Die vorgesehenen Pflanzstreifen werden verbreitert.

- Gegen eine Bebauung auf dem Kammrücken spräche auch die Länge des Erschließungsweges über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in das ansteigende Gelände organisch eingefügt worden. Für die Bebauung auf dem Kammrücken ist sie jedoch nur in halber Länge erforderlich. Sie dient primär der Erschließung der auf halber Höhe geplanten Gebäude.

- Nicht geklärt sei die verkehrliche Situation für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge am westlichen Ende des Stadtstieges. Hier fehle eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca. 21 m. Einer Inanspruchnahme der Gehölzkulisse könne nicht zugestimmt werden.

Durch die Herausnahme der Pufferzone aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch die Straße Am Stadtstieg entsprechend gekürzt. Sie findet im Bebauungsplan ihr Ende unmittelbar vor dem Grundstück Am Stadtstieg 1 c. Hier wird auch der entsprechende Wendehammer in der erforderlichen Größe ausgewiesen. Damit bleibt auch die Gehölzkulisse unangetastet.

- Zur Verdeutlichung der geplanten baulichen Entwicklung sollten der Begründung zeichnerische Uranlagen beigelegt werden, die einerseits das Einfügen der Bebauung in die Landschaft und andererseits bei Festsetzung von städtebaulich wirksamem Grün die Grünordnung überzeugend darstellten.

Der Begründung werden entsprechende zeichnerische Anlagen beigelegt.

- Der Einengung und der Änderung des Verlaufs im westlichen Teil des Stadtstieges könne nicht zugestimmt werden. Der Verlauf und die Breite des Stadtstieges in den heutigen Grenzen müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde bei der Festlegung der Straße Am Stadtstiege abgestellt auf die heutige tatsächliche Situation, die sich durch die Ausdehnung der Gehölzkulisse vom Liegenschaftskataster erheblich entfernt hat. Durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches hat sich das Thema jedoch erledigt.

- Es wird festoestellt, daß auf der Hüttenstraße und Am Stadtstiege landwirtschaftlicher Verkehr stattfindet, verbunden mit Emissionen, die die Wohnqualität im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen. In der Begründung sollte die Bedeutung der angesprochenen Straßen für die Landwirtschaft stärker herausgestellt und auf die Beeinträchtigungen hingewiesen werden. Der landwirtschaftliche Verkehr müsse hier auch zukünftig unbehindert möglich bleiben.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

- Zur Abgrenzung des künftigen Baugebietes gegenüber der Feldlage erscheine es sinnvoll, auch am Nordbereich eine Bepflanzung vorzusehen und diese mit einer Eingrünung des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu verbinden.

Durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches bleibt kein Raum für die vorgeschlagene Bepflanzung.

- Beim Ausbau des Stadtstieges müsse die nötige Traglast für die Aufnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs berücksichtigt werden. Gleichzeitig müsse auf eine ausreichende Ausbaubreite geachtet werden.

Beim Ausbau des Stadtstieges wird auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht genommen.

- Es wird darauf hingewiesen, daß in nördlicher Richtung der Abbau umgegangen sei. Deshalb empfiehlt man eine Verstärkung der Baugründung.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis und in der Begründung mit aufgenommen.

9.3 Öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 26. April 1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Tönneckenkopf" zugestimmt und beschlossen, die Planunterlagen einschl. Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 20. Mai bis einschl. 20. Juni 1988.

Anregungen und Bedenken äußerten der Landkreis Goslar, Herr Jörg Dieber, (Grundstückseigentümer), Herr Klaus Künne (Grundstückseigentümer) und Herr Rechtsanwalt Ahlers in Vertretung der Grundstückseigentümer Vollbrecht und Wolfram.

Der Landkreis Goslar empfiehlt, die Traufhöhen an der "mittleren Geländeoberfläche am Gebäude" festzumachen. Er stellt fest, daß für den Verzicht auf einen Kinderspielplatz ein entsprechender Antrag auf Zulassung einer Ausnahme einzureichen sei.

In der Begründung zum Bebauungsplan sei deutlich zu machen, daß die Festsetzung der Firsttrichtung nur Inhalt einer örtlichen Bauvorschrift sein könne. Eine derartige begleitende Bauvorschrift würde begrüßt.

Zu den Anregungen wurden vom Rat folgende Beschlüsse gefaßt:

Die vorgesehene Art der Festsetzung der Traufhöhen bleibt unverändert, weil sie in der Anwendung unproblematisch ist. Problematisch ist die Anwendung der bisher vorgesehenen Firsthöhenfestsetzung. Diese wird wie folgt geändert und erhält folgende Neufassung:

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO darf die Firsthöhe als Maß zwischen dem oberen Firstpunkt und der Geländeoberfläche am Gebäude gemessen lotrecht vom oberen Firstpunkt aus höchstens 7 m (7,50 m) betragen.

Wenn die Bebauungsplanunterlagen zur Anzeige eingereicht werden, wird auch gleichzeitig ein Antrag auf Verzicht auf einen Kinderspielplatz beigefügt.

Die Ausführungen in der Begründung zur Firsttrichtung werden korrigiert. Auf eine begleitende örtliche Bauvorschrift wird verzichtet.

Herr Jörg Dieber bittet um Anhebung der Geschoßfläche für die bebaubaren Flächen unmittelbar an der Straße Am Stadstieg und er bebaubaren Flächen im Hangbereich von 230 auf 350 m² bzw. von 210 auf 260 m², um einen Ausbau des Dachgeschosses zu gewährleisten.

Dazu wurde vom Rat entschieden, die Geschoßflächen entsprechend anzuheben.

Herr Klaus Künne erhebt Einspruch gegen den Plan, weil er mit der westlichen Abgrenzung nicht einverstanden ist. Er verweist auf die Grundstücksmindestgrößen nach dem Reichsheimstättengesetz. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung seines Grundstückes erfordere ein Garten- und Gerätenhaus auf dem Flurstück 123. Der Bebauungsplan "Tönneckenkopf" schließe das aus. Die Pufferzone zu Gunsten des angrenzenden Naturschutzgebietes sei zu groß ausgebildet worden. Der Bebauungsplan solle dahingehend geändert werden, daß auf dem Flurstück 123 ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 15 bis 20 m² in landschaftsangepaßter Holzbauweise errichtet werden könne.

Dazu folgende Ratsentscheidung:

Die naturschützerischen Belange erfordern die Pufferzone in der vorgesehenen Breite. Deshalb bleibt hier die Abgrenzung des Bebauungsplanes unverändert. Die vorhandenen privaten Grundstücksgrenzen bleiben unverändert. Insofern bleibt auch das Reichsheimstättengesetz unangetastet.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Aufnahme in einen Bebauungsplan. Das Flurstück 123 bleibt unbeplant, d. h. bei entsprechenden Bauanträgen ist abzustellen auf die vorhandene aktuelle Rechtsgrundlage.

Ob hier ein Gartenhaus zulässig ist, stellt sich erst heraus, wenn ein entsprechender Bauantrag von den zuständigen Behörden geprüft worden ist.

Vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Ahlers erheben Frau Ruth Völlbrecht und Herr Gerhard Wolfram Einwendungen gegen die Planung. Sie sind nicht damit einverstanden, daß ihre Flurstücke 133/1 und 133/2 unbeplant bleiben, d. h. sie durch den Bebauungsplan nicht erfaßt werden. Es gäbe keinen vernünftigen Grund dafür, die Grundstücke zur Pufferzone für das Naturschutzgebiet zu erklären und damit von der Bebauung auszuschließen. Eine Pufferzone zum Naturschutzgebiet kenne das Bundesnaturschutzgesetz nicht. Für die Ausweisung eines solchen Gebietes gäbe es keine rechtliche Grundlage. Um Belange des Umweltschutzes des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Baugesetzbuches zu wahren, sei es nicht erforderlich, die Grundstücke von einer Bebauung auszuschließen. Eine Bebauung im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes würde zu keinerlei Umweltbelastungen oder Beeinträchtigungen des an die Grundstücke angrenzenden Naturschutzgebietes führen.

Das Flurstück 133/1 und das Flurstück 133/2, die in das Naturschutzgebiet mit einbezogen werden sollten, hätte die Bezirksregierung aus dem geplanten Schutzgebiet im Verfahren zur Aufstellung der Verordnung wieder herausgenommen. Daraus sei ersichtlich, daß kein Bedürfnis bestehe, die Grundstücke in das Naturschutzgebiet mit einzubeziehen. Dadurch, daß die Grundstücke nunmehr als Pufferzone für das Naturschutzgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen würden, und deshalb von der Bebauung ausgeschlossen blieben, erfolge eine Einbeziehung dieser Grundstücke in das Naturschutzgebiet gewissermaßen auf kaltem Wege, obgleich die Bezirksregierung als Obere Naturschutzbehörde dies nicht für erforderlich halte.

Auch städtebauliche Gründe, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, stünden nicht dagegen. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe der bebauten Ortslage von Göttingerode. Das nächste Haus sei lediglich 30 m entfernt. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde in eklatanter Weise verletzt.

Dazu folgende Ratsentscheidung:

Der Schutz des Naturschutzgebietes "Tönneckenkopf" macht es erforderlich, daß die angrenzenden Grundstück nicht als Baugrundstücke im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dazu wird im einzelnen verwiesen auf die Stellungnahmen der Naturschutzbehörden (Obere und Untere). Die Grundstücke bleiben unbeplant. Deshalb kann auch nicht ein angeblich mangelhafter Bebauungsplan kritisiert werden.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Aufnahme eines Grundstückes in einen Bebauungsplan. Es wird auch keine "Pufferzone" festgesetzt, sondern es bleibt eine Fläche lediglich unbeplant. Insofern gibt es auch keinen Planungsschaden. Aus den Stellungnahmen der Naturschutzbehörden ist zu entnehmen, inwiefern eine Bebauung der Grundstücke zu einer Beeinträchtigung zu angrenzenden Naturschutzgebietes führen würde.

Es ist keineswegs schlüssig, wenn gefolgert wird, daß wenn die Grundstücke nicht in das Naturschutzgebiet einbezogen würden, sie als Baugrundstücke ausgewiesen werden müßten. Im vorliegenden Falle müssen städtebauliche Gründe hinter den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zurückstehen. Bei der Aufzählung der bebauten Grundstücke in der Landschaft wird nicht erwähnt, daß es bei der damaligen Prüfung der Bauanträge noch kein Naturschutzgebiet "Tönneckenkopf" gab. Insofern liegt auch kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vor.

9.4 Zweite öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 30.08.1988 beschlossen, aufgrund des Ergebnisses der ersten öffentlichen Auslegung den Bebauungsplan zu ändern. Gleichzeitig wurde unter Berücksichtigung der Änderungen beschlossen, die Planungsunterlagen einschl. Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.09.1988 bis zum 17.10.1988.

Es äußerten der Landkreis Goslar und Herr Rechtsanwalt Ahlers in Vertretung der Grundstückseigentümer Vollbrecht und Wolfram Anregungen und Bedenken.

Der Landkreis Goslar empfiehlt, die Wendeanlage der Straße "Am Stadtstieg" zu überarbeiten, da sie nicht den technischen Anforderungen entspricht und daher für größere Fahrzeuge nicht in einem Zuge befahrbar ist. Es soll ein Streifen von 1,50 m Breite um die Wendeanlage herum von festen Einbauten freigehalten werden, weil der Wendekreisdurchmesser nur auf die Räder, nicht jedoch auf überstehende Fahrzeugteile größerer Fahrzeuge bemessen ist.

Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, daß den im Norden des Flurstückes 135 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Zuordnung zu einer textlichen Festsetzung fehlt.

Zu den Anregungen wurde vom Rat folgender Beschluß gefaßt:

Der Eindruck, daß die Wendeanlage zu gering dimensioniert ist, beruht lediglich auf einer durch den Planmaßstab bedingten Zeichenungenauigkeit. Die Darstellung im Plan läßt eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21 m zu. Dieses entspricht den Forderungen des Landkreises. Es ist daher keine Änderung des Planes nötig.

Zur Verdeutlichung der Situation wird allerdings die Zahl von 21 m für den Durchmesser der Wendeanlage in den Plan eingetragen.

Die Zuordnung der textlichen Festsetzungen zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in der Begründung eindeutig geregelt. Dort wird klar festgelegt, daß lediglich der Pflanzstreifen an der "Pufferzone" nach der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 bepflanzt werden soll. Alle anderen Pflanzungen - also auch die vom Landkreis angesprochenen Flächen - sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 zu bepflanzen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind also eindeutig geregelt, so daß keine Änderung oder Ergänzung des Planes erfolgen muß.

Frau Ruth Vollbrecht und Herr Gerhard Wolfram erheben - vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Ahlers - Einwendungen gegen die Planung. Sie kritisieren, daß ihre Flurstücke 133/1 und 133/2 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden sind. Für sie sind die Gründe, die zu dieser Entscheidung geführt haben, nicht nachvollziehbar. So könnten die Grundstücke beispielsweise unbeschränkt gärtnerisch genutzt werden. Durch eine Bebauung der Grundstücke würde das angrenzende Naturschutzgebiet nicht mehr oder weniger beeinträchtigt als durch eine solche gärtnerische Nutzung.

Weder die Bezirksregierung Braunschweig noch der Landkreis Goslar hätten in ihrer Stellungnahme begründet, inwiefern ein Schutz des Naturschutzgebietes dadurch hervorgerufen wird, daß die beiden Grundstücke als "Pufferzone" dienen. Das Naturschutzgebiet würde durch entsprechende gesetzliche Bestimmungen geschützt. Wollte man es darüber hinaus schützen und von "Kulturflächen" abgrenzen, so könne man das beispielsweise durch Errichtung von Hecken, Baumgürteln oder anderen Maßnahmen, aber nicht dadurch, daß man Grundstücke von der Bebauung ausschließt.

Weiter wird ausgeführt, daß es für die Nichtaufnahme der Grundstücke in den Planbereich keinen vernünftigen Grund gäbe und auch sonst keinerlei irgendwie ersichtliches öffentliches Interesse bestehe und somit eine eklatante Ungleichbehandlung und Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes vorläge. Herr Rechtsanwalt Ahlers stellt den Antrag, den Bebauungsplanentwurf entsprechend den Anregungen und Bedenken seiner Mandanten zu ändern. Sollte dem Antrag nicht stattgegeben werden und die Grundstücke von der Bebauung aus den vom Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossenen Gründen ausgeschlossen bleiben, so würde seinen Mandanten gegenüber den anderen Grundstückseigentümern in diesem Bereich ein Sonderopfer abverlangt, für das eine entsprechende Entschädigung in Geld oder durch Zurverfügungstellung von Ersatzland verlangt werden würde. Entsprechende Ansprüche blieben vorbehalten.

Dazu wurde vom Rat folgender Beschluß gefaßt:

Um schwerwiegende Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes "Tönneckenkopf" zu verhindern, ist es erforderlich, die betreffenden Grundstücke nicht in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke auszuweisen. Dieser Sachverhalt wird in den Stellungnahmen der Naturschutzbehörden, bei der Bezirksregierung und beim Landkreis klar herausgestellt.

Nach § 1 Absatz 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind u. a. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es müssen im vorliegenden Falle städtebauliche Gründe hinter den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zurückstehen. Insofern liegt der erfolgten Abgrenzung des Planbereiches ein öffentliches Interesse zugrunde.

Es besteht prinzipiell kein Anspruch auf die Aufnahme eines bestimmten Grundstückes in einen Bebauungsplan. Insofern kann weder von einer Ungleichbehandlung noch von einem Sonderopfer gesprochen werden. Es ergeben sich auch keinerlei Ansprüche auf Entschädigung.

Um den Ansprüchen von Umwelt und Naturschutz gerecht zu werden und das Naturschutzgebiet "Tönneckenkopf" zu schützen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgedehnt.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg in der Sitzung am 20.12.1988 beschlossen.

Stadtdirektor

