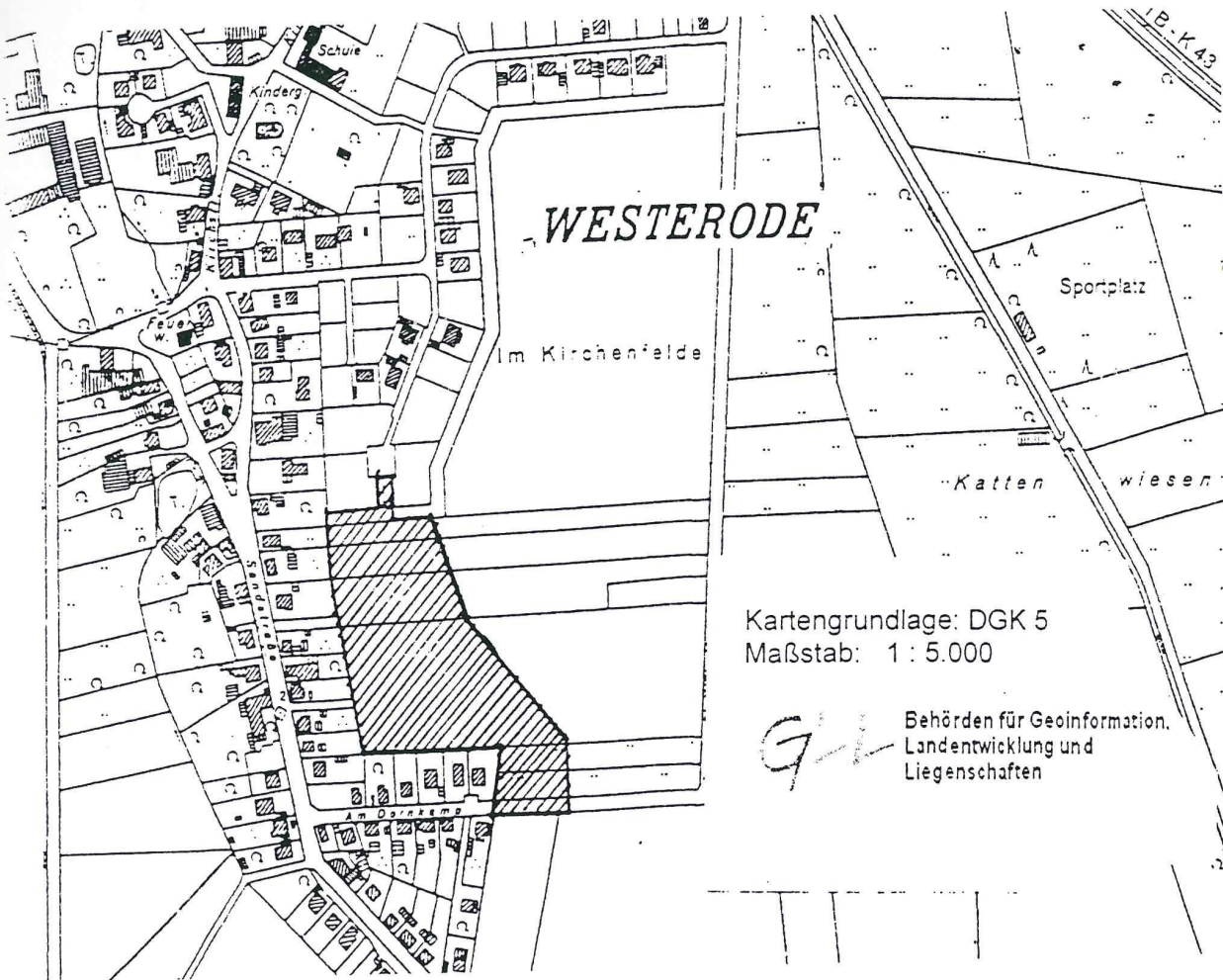


Bebauungsplan Nr. 449
„Im Kirchenfelde – Süd“
Stadt Bad Harzburg, OT Westerode
 und
 Teilaufhebung des Bebauungsplanes
 Nr. 444 „Kirchenfelde“

B E G R Ü N D U N G
 mit Örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: DGK 5
 Maßstab: 1 : 5.000

GL Behörden für Geoinformation,
 Landentwicklung und
 Liegenschaften

Auszug aus Übersichtsplan

Planungsträger:
 Gemeinschaftsbau GmbH
 Sandstr. 39
 38667 Bad Harzburg

| | | | | | |
|-------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|----------------------|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) und gemäß § 4 (1) BauGB | ✓ | gemäß § 3 (2) und gemäß § 4 (2) BauGB | ✓ | gemäß § 10 (1) BauGB |
| 07.08.2006 | gemäß § 10 (3) BauGB | | | | |

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--|----|
| I. | Allgemeines | |
| 1. | Anlass der Planung | 3 |
| 2. | Planbereich | 3 |
| 3. | Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) | 3 |
| 4. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 5. | Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan | 3 |
| II. | Beschreibung des Planungsraumes | |
| 1. | Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht) | 3 |
| 2. | Lage im Raum, Gelände- und Nutzungsverhältnisse | 4 |
| III. | Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | |
| 1. | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 4 |
| 2. | Baugrenzen | 5 |
| 3. | Örtliche Bauvorschrift | 5 |
| 3.1 | Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile | 6 |
| 3.2 | Form und Neigung der Dächer | 6 |
| 4. | Verkehr | 6 |
| 5. | Grünflächen, Spielplatz | 7 |
| 6. | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| IV. | Auswirkungen des Bebauungsplanes | |
| 1. | Kosten für die Stadt | 8 |
| 2. | Bodenordnende Maßnahmen, Altlasten, Bodenkontaminationen | 8 |
| 3. | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange | |
| | -Umweltverträglichkeit | 10 |
| 4,1 | Bodenschutz | 10 |
| 4.2 | Reinhaltung der Gewässer | 10 |
| 4.3 | Luftreinhaltung und Klima | 10 |
| 4.4 | Lärm | 11 |
| 4.5 | Abfallbeseitigung | 11 |

| | | |
|-----|--|----|
| V. | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege | |
| 1. | Arten- und Lebensgemeinschaften | 11 |
| 2. | Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft | 11 |
| 3. | Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen | |
| 3.1 | Bestand | 12 |
| 3.2 | Planung | 12 |
| 3.3 | Bewertung | 14 |

Anlagen:

Textliche Festsetzungen
Entwurf des Bebauungsplanes
Bebauungsentwurf
Planzeichenerklärung

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

In Bad Harzburg, auch für den Stadtteil Westeroode, besteht seit Jahren eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Deshalb ist vorgesehen, ein neues Baugebiet in Westeroode auszuweisen.

2. Planbereich

Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Westeroode. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,173 ha, bei der es sich z. Zt. um ackerbaulich genutzte Flächen und Weideland handelt.

An das Plangebiet schließen im Norden, Westen und Südwesten Wohngebiete an. Im Südosten und Osten grenzen landwirtschaftliche Acker- und Weidelandflächen an.

3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg wird für das vorgesehene Plangebiet im Parallelverfahren geändert.

Vorgesehen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das in der Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm von 1995 des für den Großraum Braunschweig (Ergänzung Landkreis Goslar 1999) legt das Plangebiet als Siedlungsfläche fest. Weitere Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes betreffen das Plangebiet nicht.

5. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Das Planungsgebiet wird im Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar 1994) als Teil der Bettingeroder und Westerooder Flur zum Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg wurde neu aufgestellt. Dieser stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

II. Beschreibung des Planungsraumes

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 2,173 ha.

Davon sind :

| | |
|-----------------------------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1,739 ha |
| Straßenfläche | 0,348 ha |
| Grünzone | 0,033 ha |
| Regenrückhaltung | 0,052 ha |

2. Lage im Raum, Gelände- und Nutzungsverhältnisse

Das Gebiet um Westerode wird der naturräumlichen Einheit „Vienenburger Ebene“ innerhalb der Region „Harzburger Harzvorland“ zugeordnet.

In Harzrandnähe breiten sich überwiegend Schotterfluren aus, die nur teilweise von einem dünnen Lößschleier überdeckt sind. Nach Norden nimmt die Mächtigkeit des Lößes zu. Auf den Schotterplatten herrschen Braunerden vor und auf den Lößdecken mittlere bis gute Parabraunerden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand von Westerode. Er schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der „Sandstraße“ (K 42) im Westen und der Straße „Am Dornkamp“ im Süden an. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“ an, dessen Festsetzungen in einem Teilbereich aufgehoben werden sollen, und im Osten wird der Planbereich zur Zeit durch landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,173 ha. Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Privatbesitz.

Das Gelände steigt von der nordöstlichen Plangebietsgrenze (angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 444) in Richtung südwestliche Plangebietsgrenze (Hausgärten an der Straße „Am Dornkamp“) ziemlich regelmäßig an. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 1,5 % bis 2,5 %.

Das Plangebiet wird zur Zeit ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es bestehen im Westbereich zwei Wege-Anbindungen innerhalb der vorhandenen Bebauung an die Sandstraße, die allerdings nicht ausgebaut sind.

Im Osten wird der Planbereich gegenwärtig von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

III. Städtebauliche Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Durch diese textliche Festsetzungen werden wohnfremde Nutzungen eingeschränkt, um damit ein größeres Verkehrsaufkommen, das nicht mit dem angestrebten Ausbau der Straße vereinbar ist, auszuschließen.

Um die gewünschte großzügige Bebauung sicherzustellen, ist eine offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dadurch werden Ketten- oder Reihenhäuser vermieden.

Um in dem Planbereich eine nicht gewünschte Verdichtung der Bebauung zu begrenzen und die innere Durchgrünung zu fördern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² für Doppelhausgrundstücke festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den Planbereich entsprechend der beabsichtigten Baustruktur mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer festgesetzten Eingeschossigkeit der Bauvorhaben bestimmt.

Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für z.B. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bei Einzelhausbebauung werden auf 20 % begrenzt.

Um den neu entstehenden Ortsrand an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild anzupassen und unerwünschte Gesamtgebäudehöhen auszuschließen, ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt.

2. Baugrenzen

Für den Planbereich werden Baugrenzen festgesetzt. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze angeordnet. Für die Grundstücke wird eine Bautiefe von 17 m vorgesehen, so dass die rückwärtige Baugrenze einen nicht überbaubaren Grundstücksteil von mindestens 5,00 m freihält. Dieser nicht überbaubare Grundstückstreifen wird ebenfalls in einer Breite von 5,00 m zu den auf der Westseite zur Sandstraße vorhandenen Hausgärten und zur Nordseite (Bebauungsplan Nr. 444) sowie entlang der Straße „Am Dornkamp“ vorgesehen.

3. Örtliche Bauvorschrift

Um die Anforderungen an die Gestaltung der zukünftigen baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses erfolgt gemäß § 56 NBauO i.V. mit den §§ 97 und 98 NBauO.

Die Bauvorschriften greifen Form und Gestalt der angrenzende Bebauung auf, so dass eine gestalterische Einfügung in die umgebende Baustruktur erreicht wird.

Die Festsetzungen der örtlichen Vorschriften sollen bei geplanten privaten Maßnahmen die Gestaltung der Bauformen sowie die Materialwahl aufzeigen.

Durch die Festsetzung von Dachneigung und Farbe der Eindeckung soll in einem Mindestmaß die Anpassung der zukünftigen Baukörper an ortsübliche Gestaltungsmerkmale erfolgen.

Die Dachneigung und Dachfarbe sind dabei besonders wichtig, weil die zukünftige Dachlandschaft relativ weit in die freie Landschaft hinein wirkt und damit das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen wird.

Damit wird beabsichtigt, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des neu entstehenden Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft sich möglichst harmonisch an das bisherige Ortsbild angliedert, und dass gestalterische Brüche durch ein Durcheinander von z. B. Flachdächern und geneigten Dächern sowie von verschiedensten Dachfarben vermieden werden.

3.1 Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile

Es wird festgesetzt, dass Außenwandteile von Hauptgebäuden aus Sicht- oder Verblendmauerwerk und Putz in den Farben „rot“, „braun“ oder „weiß-beige“ in hellen Farbtönen herzustellen sind.

Der Bau von Holzhäusern oder eine hölzerne Fassadenbekleidung oder Begrünung ist zulässig. Wenn Holzhäuser gestrichen werden, sollen hierbei braune oder gebrochen weiße Farben verwendet werden.

Als Dachdeckung von Hauptgebäuden sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farbbereichen „rot“ bis „braun“ zulässig. Sie sollen nichtglänzend sein.

Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig, um hier der alternativen Energiegewinnung den notwendigen Raum zu geben.

3.2 Form und Neigung der Dächer

Als Dachform im Bebauungsplanbereich sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 50° zulässig. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung.

Aus ökologischen Gründen können begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden, damit auf eine Schubsicherung verzichtet werden kann. Gleiches gilt für Pultdächer, die zur Solarenergienutzung ausgebildet werden.

Da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von Dächern von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht ausgeht, können diese im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden.

4. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über herzustellende Anschlüsse an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ im Norden und an die Straße „Am Dornkamp“ im Süden.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde der Anschlussbereich „Am Dornkamp“ seitlich gegen Osten verschoben, um die vorhandene Ortsbebauung vor möglichen Einflüssen zu schonen. Gleichzeitig wurde die Straße mit in den Planbereich einbezogen.

Die Planstraße A wird durchgängig in einer Breite von 6,00 m angelegt, wobei innerhalb dieser Breite öffentliche Stellplätze, Begegnungsflächen für Lkw/Lkw, Feuerwehraufstellflächen, Baumstandorte und sonstige Aufenthaltsflächen vorgesehen sind. Die Verkehrsflächen sollen deshalb als Mischflächen ausgebildet werden.

Die Planstraßen B und C erschließen den westlichen Teil des Plangebietes, wobei sich bei der Planstraße C eine fußläufige Verbindung zur Altbebauung des Ortskernes anschließt. Diese fußläufige Verbindung Richtung „Sandstraße“ weist eine Breite von 5,00 m auf. Die Planstraßen B und C haben eine Breite von 5,00 m.

In dem bisherigen Planungsverfahren sind die am Ende der Planstraßen vorgesehenen Wendehammer verworfen worden. Deshalb sind beide Planstraße durch die Einhangstraße D verbunden worden. Auch diese Straße erhält eine Breite von 5,00 m. Dadurch wird die Erschließung der Grundstücke erleichtert.

In diesem Zusammenhang ist die ursprünglich vorgesehene Breite der Planstraße B von 6,00 m auf 5,00 m reduziert worden.

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgelegt. Die erforderlichen, grundstücksbezogenen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken zu schaffen.

Für das im nördlichen Bereich vorgesehene einzelne Hinterliegergrundstück wird eine private Anbindung an die Planstraße A in einer Breite von 3,00 m eingeplant. Damit ist auch dieses Grundstück von der öffentlichen Straße her erschlossen.

In Höhe der Planstraße B sowie in Höhe der Altbebauung „Am Dornkamp“ werden im östlichen Baufeld Flächen von der Bebauung freigehalten, die die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen.

5. Grünflächen, Spielplatz

Die Anordnung von besonderen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planbereiches ist nicht vorgesehen.

Die sich aufgrund von evtl. ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ergebenden Flächendefiziten werden durch den östlich festgesetzten Grünstreifen entlang des Feldweges abgedeckt. Sie sind entsprechend gekennzeichnet.

Im nordöstlichen Planbereich an der Grenze zu der Grünzone des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ ist eine Grünfläche festgesetzt, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken für das Plangebiet steht.

Die Anlegung eines Spielplatzes im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da in ausreichender Entfernung ein entsprechend großer Spielplatz zur Verfügung steht. Der Spielplatzbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt ermittelt:
Überbaubare Grundstücksfläche $17.398 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 5.219,40 \text{ m}^2$ Geschossfläche.
Dadurch ergibt sich bei einer Annahme von ca. 2 % der Geschossfläche ein rechnerischer Spielflächenbedarf von ca. 104 m^2 .

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist mindestens eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 300 m^2 notwendig. Der Spielplatz in der erforderlichen Größe wird östlich des Schulgebäudes in einer ca. 900 m^2 großen öffentlichen Grünfläche realisiert. Diese Fläche ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/ Dorfplatz“ festgesetzt worden.

Die Flächen sind ausreichend bemessen als Nachweis der Spielflächen des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ und sind auch noch in der Lage, die notwendigen Flächen für den neuen Bebauungsplan „Kirchenfelde - Süd“ vorzuhalten.

Außerdem ist durch die Anordnung der lockeren Bebauung und der damit verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich die Möglichkeit gegeben, hausnahe, grundstücksbezogene Spielflächen anzulegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die gesamte Ortsstruktur sind auf den Baugrundstücken je angefangene 100 m² versiegelter Grundfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste der textlichen Festsetzungen oder alternativ ein hochstämmiges Obstgehölz regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

Die östlich des Bebauungsbereiches festgesetzten Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind mit mindestens 1 Laubbaum je 75 m² und mindestens 2 Laubsträucher je 5 m² Anpflanzungsfläche zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der unter Nr. 3 aufgeführten Pflanzenliste der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Die Pflanzung sollte mindestens 2-reihig durchgeführt werden.

Die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 und 2 genannten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Stadt

Die Stadt Bad Harzburg bedient sich bei der technischen und finanziellen Abwicklung der Baulanderschließung des Plangebietes eines Erschließungsträgers.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden auf den Erschließungsträger übertragen, so dass der Stadt keine Kosten entstehen.

2. Bodenordnende Maßnahmen, Altlasten, Bodenkontaminationen

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen für dieses Teilgebiet entsprechend anzuwenden. Das Gebiet ist insgesamt mit dem Planzeichen „BP“ (Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Die in § 15 der Bodenverordnung genannten Mindestanforderungen und Sanierungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden beachtet.

Darüber hinaus werden nachfolgende Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen der Bodenverordnung hinausgehen, empfohlen:

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 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 (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) zu dokumentieren 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 gem. Ziffer 2 zu versehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos sichergestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt, da das Plangebiet im Löschwasserdeckungsgebiet liegt und mit 51 m³/h abgedeckt wird.

Im Bereich der öffentlichen Straßenfläche werden im Planbereich verteilt zwei Unterflurhydranten als Entnahmestellen vorgesehen. Die Anordnung der Hydranten wird den technischen Regeln entsprechen.

Die Abwasserentsorgung findet über ein Trennsystem statt. Das Schmutzwasser wird über entsprechend dimensionierte Leitungen ausgehend von den Grundstücken über vorhandene Leitungen der Ortslage Westerode vorgenommen. Die vorhandenen Kanäle sind aufnahmefähig.

Ein Pumpwerk in Bettingerode wird durch die zusätzlich anfallenden Wassermengen beeinflusst. Hier sind entsprechende technische Möglichkeiten zur Erhöhung des Durchflusses zu erreichen.

Die Niederschlagswasserentsorgung findet ebenfalls über eine getrennte Kanalisation statt. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine dezentrale Versickerungsmöglichkeit nicht gegeben. Nicht versickerndes Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden, so dass anfallendes Wasser zu Spitzenzeiten zurückgehalten und verzögert abgegeben werden kann. Die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beantragen.

Träger der Müllbeseitigung ist der Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung dazu verpflichtet ist.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas sind ein wesentlicher Teil der Umweltbelange (§ 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB), die sich auf den Bebauungsplan auswirken.

Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen i.S. des § 3 BimSchG. Er umfasst auch die Umweltvorsorge.

4.1 Bodenschutz

Im Plangebiet stehen Pseudogleye in Form von staunassen, tonigen Schluffböden mit verlehnten Harzschottern (schluffige, tonige Sande und Kiese) und Ton im Untergrund an.

Durch das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet werden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen sind für den Naturhaushalt nur von geringer Bedeutung.

Die Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt.

4.2 Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers gewährleistet bleiben. Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der augenscheinlichen Topographie kann sich kein freier Grundwasserspiegel ausbilden. Das anfallende Niederschlagswasser sammelt sich als Schichtenwasser in den oberen verlehnten Böden und fließt allmählich auf der Oberkante des Tonhorizontes je nach Schichtenneigung ab. Im Winter und Frühjahr übersteigt der Niederschlag die Verdunstung und es wird verstärkt Schichtenwasserandrang entstehen.

Bei Starkregen ist in den tiefergelegenen Bereichen mit geländenahen Wasserständen zu rechnen. Von Mai bis Oktober, bei denen die Verdunstung überwiegt, kann der Schichtenwasserandrang versiegen und somit kein freies Grundwasser vorliegen.

Die Grundwasserfließrichtung ist entsprechend der Topographie nach Osten zur freien Landschaft hin gerichtet.

Der im Untersuchungsgebiet anstehende Harzschotter ist stark verlehmt sowie teilweise mit bindigen Schichten versehen, so dass eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht möglich ist.

Die schadensfreie Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde bereits dargestellt. Nicht natürlich versickernde Oberflächenwasseranteile werden - wie dargestellt - in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, in dem eine Teilversickerung bzw. eine Teilverdunstung erfolgen kann.

4.3 Luftreinhaltung und Klima

Auswirkungen auf das großräumige Klima sind nicht zu erwarten.

Das Klima ist mittelfeucht bis feucht. Die Jahresniederschläge betragen im Mittel 650 bis 850 mm, die relative Luftfeuchtigkeit beträgt im Jahresdurchschnitt 81 %. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8,5° C, die mittleren Jahrestemperaturschwankungen betragen etwa 16,4° bis 17,5° C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 100 bis 300 mm/Jahr mit einem Defizit von 50 bis 75 mm im Sommerhalbjahr aus. Die Vegetationszeit beträgt im Durchschnitt 220 Tage im Jahr.

Wegen der Ortsrandlage zur freien Landschaft wird durch die geplante Bebauung eine Einschränkung der Frischluftzufuhr nicht erwartet. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 im Bebauungsplan werden hierbei evtl. Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten. Kleinklimatische Auswirkungen im Planbereich sind durch die Aufheizung der neu zu versiegelnden Flächen bzw. der Baukörper im geringen Maße zu erwarten.

4.4 Lärm

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur des Planbereiches, die weitgehend dem Wohnen dient, und der damit zu erwartenden geringen Verkehre sind Lärmimmissionskonflikte nicht zu erwarten.

Die entlang der Sandstraße und südlich der Straße „Am Dornkamp“ bestehende Bebauung ist entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als gemischte Baufläche dargestellt. Sie haben einen dörflichen Charakter.

In Dorfgebieten sind tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) nach der DIN 18005 zulässig. Für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind dagegen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Daher ist eine Geräuschbelastung der vorhandenen Bebauung durch das neue Baugebiet auszuschließen.

4.5 Abfallbeseitigung

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung im Planbereich werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die bei den Haushaltungen üblicherweise anfallenden Abfälle nicht erwartet.

V. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Gliedernde Gehölze fehlen völlig. Im Westen und Norden angrenzend liegen Haus- und Ziergärten zum großen Teil mit Obstgehölzen. Weitere, siedlungsgeprägte Grünstrukturen sind die Grünflächen im Bereich des Friedhofs, des Schulgebäudes und der Pferdekoppel.

2. Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchenfelde - Süd“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Dieser zu erwartende Eingriff wird anhand des nachstehend beschriebenen Berechnungsschemas qualitativ und quantitativ erfasst und bewertet. Hierbei findet das sogenannte „Osnabrücker Modell“ Anwendung.

Anhand einer festgelegten Biotopwerteliste - Wertigkeit einzelner Biotoptypen von 0 (versiegelte Fläche) bis 10 (naturschutzwürdige Biotope) - werden die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in ihrer Flächengröße und durch Multiplikation mit der entsprechenden Biotopwertigkeit in ihrer Wertigkeit erfasst.

Die Bewertung erfolgt im Bebauungsplangebiet für den vorhandenen Bestand (Ist-Zustand) sowie für die geplante städtebauliche Nutzung (Soll-Zustand).

Mit der Gegenüberstellung der Bewertungen (Ist-Zustand zu Soll-Zustand) erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs.

Die Biotopwerteliste stellt dabei den Bewertungsrahmen als Hilfestellung zu einer möglichst gleichartigen Bewertung dar.

3. Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

3.1 Bestand

Der Bebauungsplanbereich umfasst ca. 2,173 ha.

Er teilt sich auf in 1,963 ha intensiv genutzte Ackerlandflächen mit dem Wertfaktor 0,8.

Daraus ergeben sich $1,963 \times 0,8 = 1,57$ Wertpunkte

Ferner in 0,210 ha intensiv genutzten Weideland (entlang der Straße „Am Dornkamp“) mit dem Wertfaktor 0,8.

Daraus ergeben sich $0,210 \times 0,8 = 0,17$ Wertpunkte.

Die vorhandene Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes wird als Ist-Zustand mit 1,74 Wertpunkten bewertet.

3.2 Planung

Durch öffentliche Verkehrsflächen, Grünanlagen und versiegelte, überbaubare Fläche ergibt sich folgendes Bild:

Überbaubare, versiegelte Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,3 :
 $1,740 \text{ ha} \times 0,3 = 0,522 \text{ ha}$.

Entsprechend textlicher Festsetzung B Nr. 1 kann eine 20 % Überschreitung der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Dadurch können zusätzlich 0,104 ha Fläche erreicht werden. Insgesamt können so $0,522 \text{ ha} + 0,104 \text{ ha} = 0,626 \text{ ha}$ im Planbereich bebaut werden.

Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke werden etwa 0,348 ha Straßenfläche benötigt.

Für die Entwässerung ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen und entsprechend gemäß textlicher Festsetzung C Nr. 5 zu bepflanzen.

Für mögliche Erweiterungen in östlicher Richtung werden Grünflächen in einer Größenordnung von $0,018 \text{ ha} + 0,015 \text{ ha} = 0,033 \text{ ha}$ angelegt.

Die im Zuge der Bebauung nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Hausgärten von ca. 1,114 ha angelegt.

| | Fläche | Wertfaktor | Wertpunkte |
|---|----------|------------|------------|
| Überbaubare Fläche (versiegelt) | 0,626 ha | 0 | 0,00 |
| Straßenfläche | 0,348 ha | 0 | 0,00 |
| Grünfläche RRB gem. textl. Festsetzung C Nr. 5 | 0,052 ha | 1,2 | 0,06 |
| Grünfläche Straße (Erweiterungsflächen) | 0,033 ha | 1,2 | 0,04 |
| Hausgärten (1,740 ha – 0,626 ha) | 1,114 ha | 1,2 | 1,34 |
| gerundet | 2,17 ha | | 1,44 |

Um das entstehende Defizit bei der Bebauung des Planbereiches gegenüber des Ist-Zustandes auszugleichen, werden entsprechend der textlichen Festsetzungen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen angeordnet. So ist vorgesehen, einen Pflanzstreifen von 200 m Länge und 7,50 m Breite = 0,15 ha entlang des östlich gelegenen Feldweges anzulegen.

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenbereich und auf den Privatgrundstücken (Festsetzung C. 1. und C. 6.) dienen der Gestaltung und der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes und werden im Rahmen der Bilanzierung nicht einberechnet (Festsetzung C. 3).

| | Fläche | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--|--------|------------|------------|
| Einzelbäume (festgesetzt im Straßenraum) gem. textl. Festsetzung C Nr. 6 8 Bäume x 15 m ² Kronenbereich | 0,012 | 0 | 0,00 |
| Einzelbäume (festgesetzt im Grundstücksbereich) gem. textl. Festsetzung C Nr. 1 0,56 ha : 0,10 ha bepfl. Fläche x 1 Baum 56 Stck. x 15 m ² | 0,084 | 0 | 0,00 |
| Einzelbäume (festgesetzt in östl. Anpflanzung) gem. textl. Festsetzung C Nr. 2 1,5 ha : 0,075 ha bepfl. Fläche x 1 Baum 20 Stck. x 15 m ² | 0,030 | 2,2 | 0,07 |
| Strauchpflanzung (festgesetzt in östl. Anpflanzung) gem. textl. Festsetzung C Nr. 2 0,15 ha / 0,0005 ha bepfl. Fläche x 2 Stck) 600 Stck. auf 0,15 ha | 0,150 | 1,5 | 0,23 |
| | | | 0,30 |

Zusammen mit den vorgesehenen Baumaßnahmen ergibt sich somit eine Bewertung in Höhe von:

$$1,44 \text{ Wertpunkte} + 0,30 \text{ Wertpunkte} = \underline{1,74 \text{ Gesamtwertpunkte.}}$$

3.3 Bewertung

Die durch die private bauliche Nutzung des Bebauungsplanbereiches entstehenden Auswirkungen gegenüber der jetzigen Ackerfläche etc. werden somit durch die Maßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen im Planbereich ausgeglichen.

$$\text{vorhanden} = 1,74 \text{ Wertpunkte} \quad \rightarrow \quad \text{zukünftig} = 1,74 \text{ Wertpunkte}$$

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bad Harzburg, 19.09.2006

