



Übersicht

Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 447
 „Nördlicher Maschweg“
 OT Westerode
 mit Örtlichen Bauvorschriften

Stand: Abwägung nach § 4 (2) BauGB

Begründung

Gemeinschaft der Eigentümer „Nördlicher Maschweg“ in Bad Harzburg/OT Westerode

1. Hartmut Lüdeke, Vor den Höfen 6, 38667 Bad Harzburg
- 2a. Henning Reinecke, Neue Straße 2, 38315 Schladen
- 2b. Holger Reinecke, Seepenweg 3, 44229 Dortmund
3. Dirk-Wilhelm Schaare, Clara-Zetkin-Straße 140b, 14612 Falkensee

Bebauungsplan Nr. 447 „Nördlicher Maschweg“
OT Westerode
mit örtlichen Bauvorschriften
Stadt Bad Harzburg
Landkreis Goslar

Inhaltsverzeichnis
Fassung: § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 447 „Nördlicher Maschweg“

OT Westerode

mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Bad Harzburg

Landkreis Goslar

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländebeziehungen
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten
3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft mit Aussagen zur UVP-Pflicht
5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

III. Inhalt des Bebauungsplans

1. Städtebauliches Konzept
2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen, Mindestgrößen von Baugrundstücken
3. Verkehrsanschluss
4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

6. Spielplatznachweis/Parkplatznachweis, Flächenübersicht

7. Belange der Landwirtschaft

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

2. Ver- und Entsorgung

3. Brandschutz

4. Wohn- und Arbeitsplätze

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

1. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

VII. Örtliche Bauvorschriften

VIII. Hinweise, Verfahrensvermerke, Anlagen

- Anlagen:
1. Umweltbericht
 2. Bodengutachten
 3. Schallimmissionsprognose
 4. Entwässerungskonzept

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Allgemeines und vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bedarfsdeckung im Rahmen der der Stadt Bad Harzburg zuzuerkennenden Entwicklung als Mittelzentrum; ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines begrünten, harmonischen Überganges der bebauten Ortslage zur freien Landschaft sowie die Konfliktbewältigung von Boden und anderen Emissionsbelastungen.

Die Belange der Landwirtschaft im Nebeneinander mit den Wohnnutzungen sind zu beachten und durch Festsetzung ausreichender Abstände und eines das Plangebiet begrenzenden Pflanzstreifens (Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zu entwickeln und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Planungsziele und für die Zulässigkeit dieser Nutzungen schaffen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines Geltungsbereichs so fest, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die ihm anzurechnenden Konflikte bewältigt werden können. Nach diesen Kriterien ist das Plangebiet abgegrenzt; es wird im Osten und Norden durch Ackerflächen, im Süden und Westen durch Grünland und angrenzende Wohnbebauung sowie die Kreisstraße 30 nach Bettingerode begrenzt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für den Landkreis Goslar ist das RROP 95 (Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar) für den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und das LROP 94 des Landes Niedersachsen heranzuziehen.

Der Stadt Bad Harzburg sind in der RROP-Ergänzung die besonderen Funktionen W, A, E und F zugewiesen; diese Entwicklungsziele sind Grundlage des Bebauungsplans.

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.) ist 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 worden. Im RROP 95/Ergänzung 99 für den ZGB sind keine, für das Plangebiet wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen enthalten. Sonstige Ziele der Raumordnung und Landesplanung, hier: Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Standorte ausgerichtet, werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Darstellung im RROP/Ergänzung 99 „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02) muss auf dem Hintergrund fehlender Standortalternativen für eine Siedlungsentwicklung entlang vorh. Infrastruktureinrichtungen, gegenüber den Zielen der städtischen Siedlungsentwicklung und den Schwerpunktaufgaben „W„ und „A„ zurücktreten.

Hinzu tritt, dass das Plangebiet aus Sicht der Landwirtschaft betreibenden Grundstückseigentümer eben nicht ein hohes, natürliches, standortgebundenes landwirtschaftliches Ertragspotential darstellt, das aufgrund solcher besonderen Funktionen „vorsorglich„ für die Landwirtschaft gesichert werden müsste. Der Wegfall der Produktionsfläche gefährdet nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der die generellen Planungsabsichten zeigt, beinhaltet nicht in vollem Umfang die Absicht, in diesem Bereich das Wohngebiet in der vorgesehenen Größe zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in einem kleinen Umfang des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft und im Süden den Teil einer Mischgebietsfläche dar. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln sind, dass durch die Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden ist die Stadt z.Zt. an die teilweise Darstellung des vorbereitenden Bauleitplanes - Fläche für die Landwirtschaft - gebunden.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländebeziehungen

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse sind nach Bestandsaufnahmen im Sommer und Herbst 2003 (Ortsbesichtigung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert worden. Die Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Hierbei konnten die für die Eingriffsbeurteilung wesentlichen Parameter festgestellt werden.

Die naturräumliche Bestandsaufnahme erfolgte auf der Grundlage geplanter und vorliegender Fachplanungen.

Das Plangebiet ist, unter Beachtung eines geringen gleichmäßigen Quergefälles zum Maschgraben, als gleichförmig, nach Nordosten gering abfallend zu bezeichnen. Das Plangebiet wird von einem Graben durchquert. Der Graben hat nach ersten Einschätzungen keine herausgehobene Bedeutung für den Naturschutz, er muss aus Sicht der Stadt in seiner Funktion als Entwässerungsebene von Ackerflächen und als Vorflutgraben erhalten bleiben. Der Graben ist in dem Bereich der Straße „Maschweg“ als Straßendurchlass verbaut.

Der „Maschweg“ durchquert das Plangebiet und soll in seinem Verlauf neu geordnet werden.

Die neuen Verkehrsanlagen sind im Bereich des Maschgrabens mit neuen Straßendurchlässen zu versehen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit/Teileinheit = Harzrandmulde.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Böden der Gegend sind vorwiegend lehmige Sande (Diluvial-(Eiszeit-)böden) Bodenzahl 63. Sie sind mit ihrem relativ geringen Lößanteil mittlere bis gute Ackerböden. Auf der Fläche zwischen dem „Maschweg“ und der Ortslage liegt Grünlandnutzung vor.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine geringe Bedeutung für den Grund- bzw. Schichtwasereintrag zu unterstellen.

Zur genaueren Erkundung der Bodenbeschaffenheit wird ein Bodengutachten veranlasst und in der Anlage dieser Begründung beigelegt.

2.1 Mitteldeutschland, dem die Stadt Bad Harzburg räumlich zugeordnet ist, liegt im Bereich der außertropischen Westwindzone. Es herrscht ein temperiertes Zyklonenklima vor. Das lokal vorherrschende maritim beeinflusste Binnenlandklima mit kontinentalen Elementen bedeutet milde Winter und kühle Sommer und Jahresmittelwerte der Lufttemperatur zwischen 8,5°C und 18°C und eine lange Vegetationszeit von 220 - 230 Tagen/Jahr.

Das lokale Klima des Plangebiets wird von den großflächigen gehölzfreien Ackerflächen im Osten geprägt.

Der Bereich der geplanten Nutzung wurde bisher landwirtschaftlich als intensive Ackerfläche und Grünland sowie Teile der Straße Maschweg genutzt.

Der das Plangebiet durchquerende Maschgraben mit seinen Gewässerschonstreifen soll in seiner naturräumlichen Funktion nicht verändert werden. Lediglich der Rückbau eines alten Straßendurchlasses und adäquate Herstellung zweier kleinerer Durchlässe greifen in das Gewässer ein.

2.2 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Nach dem Gesetz zum Schutz des Bodens v. 17. März 1998 gilt es nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. U.a. sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Aus den Pflichten zur Gefahrenabwehr (§ 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) und § 9 BBodSchG - Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - sowie vorliegender Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung durch Erosion = Bodenabtrag bzw. -eintrag belasteter Böden/Stäube aus externen Altlasten resultiert eine Gefährdungsabschätzung der möglichen Altlastenproblematik.

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 und Arsen für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, 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. Dieses gilt ausdrücklich nur für Klein- und Hausgärten, die als Spielflächen für Kinder und zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Auch um durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens nachrichtlich übernommen.

„Für öffentlich zugängliche Kinderspielflächen findet § 11 Abs. 1 Anwendung (Anmerkung: Öffentliche Kinderspielflächen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen). Auf den übrigen Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, muss der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden-Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Hier ist auf eine geeignete Grabesperre in Sandkisten zu achten.

Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung. Im Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann.“

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplans (Baugebiete) beträgt ca. 2,37 ha. 2,0 ha der Flächen befinden sich in Privatbesitz. 0,24 ha sind Fläche der öffentlichen Einrichtung Straßenverkehrsfläche Maschweg. Die Fläche des Maschgrabens und der begleitenden landwirtschaftlichen Wege beträgt 0,13 ha.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft mit Aussagen zur UVP-Pflicht

4.1 Baulich genutzte Flächen

Baulich genutzte Flächen liegen im Plangebiet bis auf die Verkehrsfläche des Maschweges nicht vor. Der angrenzende Siedlungsbereich im Westen wird von sogenannten Einfamilienhäusern geprägt; für das im Süden angrenzende Grundstück liegt ebenfalls eine Nutzung als Wohnbaugrundstück vor.

4.2 Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird von dem Maschgraben mit begleitenden landwirtschaftlichen Wegen und der Straßenverkehrsfläche des Maschweges durchtrennt.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine Siedlungsfläche sowie Wiesen und Weiden an, es fehlen Ackerrandstreifen oder Feldsäume. Die Ackerfläche ist ein Bereich, auf dem in geringem Maße Kaltluft gebildet wird, der Kaltluftabfluss folgt der Geländeneigung entsprechend nach Nordosten. Eine Erholungsnutzung findet auf den Flächen des Geltungsbereichs nicht statt.

Die ausgeräumte Ackerlandschaft (ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) bietet einen für Pflanzen- und Tierwelt lediglich eingeschränkten Lebensraum. Die Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist gering bis mittel.

Das Plangebiet selbst und seine unmittelbare Umgebung bieten wegen der derzeitigen Nutzung und im Blick auf fehlende gliedernde Gehölze nur eine geringe landschaftliche Vielfalt. Die Fläche weist jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der Blickbeziehungen zur freien Landschaft eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung auf. Die zukünftige Bebauung bedarf daher einer grünordnerischen Einbindung, insbesondere zum nordöstlichen Ortsrand.

Der das Plangebiet querende Maschgraben ist ein begradigtes, tief eingeschnittenes, gut fließendes Gewässer. Die derzeit an beiden Grabenböschungen verlaufenden landwirtschaftlichen Wege verhindern die Entwicklung von ökologisch wertvollem Begleitgrün.

Die gute Befahrbarkeit der Begleitwege hat durch intensive Böschungspflege und Sohlräumung keine ökologisch wertvolle Entwicklung von Flora und Fauna im direkten Gewässerbereich zugelassen.

4.3 Zusammenfassende Bewertung mit Aussagen zur UVP-Pflicht

Flächen mit mittlerer Bedeutung für Arten- und Biotopschutz sind die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen.

Die angelegten Zier- und Nadelgehölze auf den südwestlich angrenzenden - aber außerhalb des Geltungsbereichs - gelegenen privaten Grundstücken sind von geringem bioökologischem Wert. Bei vorhandenen Rasenflächen handelt es sich um Scherrasen, der aufgrund der intensiven Pflege artenarm ausgeprägt ist.

Das Schutzgut Luft wird auf der 3-stufigen Skala im Mittelbereich, der Wertstufe 2, eingeordnet. Es handelt sich hier um Bereiche mit geringen Funktionen für den Klimaausgleich sowie wenig beeinträchtigte Bereiche.

Die Betrachtung zur Umweltverträglichkeit entsprechend UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 ergibt für das Vorhaben nicht die Notwendigkeit einer allgemeinen Voruntersuchung. Der untere Prüfwert von 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird nicht überschritten.

Der nach BauGB erforderliche Umweltbericht ist in der Anlage beigelegt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

Landschaftsplanerische Strukturkonzepte geben keine besonderen Aussagen in bezug auf Natur und Landschaftspflege für den Planbereich her.

Bei der Überplanung des Gebiets ist aus landschaftsplanerischer Sicht die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes nach Nordosten zu beachten.

Das Gebiet südwestlich des Plangebiets ist beplanter Bereich gem. § 30 BauGB, die für die Wohnnutzung im Geltungsbereich beplanten Flächen sind aus städtebaurechtlicher Sicht planerischer Außenbereich nach § 35 BauGB.

III. Inhalt des Bebauungsplans

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage liegt die Schaffung von Wohnbauflächen durch WA-Gebiete vor. Die geplanten baulichen Entwicklungen sind in ein grünplanerisches Konzept für die Ortsrandeingußung eingefasst.

Auf eine gesonderte Darstellung, z.B. durch einen Grünordnungsplan, kann verzichtet werden, die geplanten Entwicklungen sind so konkret, dass durch gezielte Festsetzung z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, das Planungsziel erreicht werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

2.1 Art der baulichen Nutzung = Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend dem Planungsziel ist der Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das geplante Baugebiet ist der südwestlich angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem hinsichtlich des Schutzanspruchs. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Diese Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich und aufgrund der Verkehrsverhältnisse nicht gewünscht; und an anderer Stelle im Stadtgebiet auch aus wirtschaftlichen Gründen unterzubringen. Der Bedarf wie auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in zentraler Lage der Stadt untergebracht bzw. werden dort abgedeckt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhenfestlegungen

Die festgesetzte Grundflächenzahl beachtet den durch das Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und das Höchstmaß baulicher Nutzung nach § 17 BauNVO. Die Kappungsgrenze von 0,8 bleibt von der Festsetzung unberührt.

D = GRZ 0,3 plus 50 v.H. = 0,45 ≤ 0,8 (Doppelhausbebauung)

E = GRZ 0,25 plus 50 v.H. = 0,375 ≤ 0,8 (Einzelhausbebauung)

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine Begrenzung der Traufen- bzw. Firsthöhe bestimmt, um städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Mit den Festsetzungen soll ein Einpassen der Gebäude in die umgebende topographische Struktur und der Ausschluss überdimensionierter Baukörper im Baugebiet erreicht werden. Auf Festsetzung von Vollgeschossen wird bewusst verzichtet, da diese Maßregelung für die Höhenentwicklung von Gebäuden völlig ungeeignet ist.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestlegung stellen auf die gewachsene Geländeoberfläche ab. D.h., sie sind so bestimmt, dass bei Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabung diese Veränderung zu berücksichtigen ist. Bei Aufschüttungen dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die Geländeroberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird. Die Stadt geht davon aus, dass nur mit der Festlegung der natürlichen Geländeoberfläche als Bezugsebene sich die gewollte Bildhaftigkeit des Baugebiets einstellen wird.

Z.B. ist bei der Topografie des Geländes und den geplanten Grundstückszuschnitten eine Höhenentwicklung der Gebäude wie folgt zu erwarten:

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens = ca. 0,20 m über dem Hochpunkt der gewachsenen Geländeoberfläche = ca. 1,00 m über dem Tiefpunkt. Geschosshöhe = ca. 2,70 m, Drenpelhöhe ca. = 0,80 m. Somit insgesamt = ca. 4,50 m Traufenhöhe über dem Tiefpunkt der gewachsenen Geländeoberfläche.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung von: nur Einzel- und Doppelhausbebauung im WA-Gebiet zulässig richtet sich nach der in der Umgebung bereits verwirklichten Bauweise, wobei entsprechend dem städtebaulichen Konzept keine Hausgruppen zulässig sind.

Die bauliche Entwicklung soll sich durch den Bedarf bestimmen, unter Beachtung der Regelungen des § 17 BauNVO und der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Umfahren mit Baugrenzen festgesetzt; eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung einer Baulinie, z.B. zur Bestimmung einer Raumkante ist nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten, dass die geplanten Wohngebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen etc. auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden können. Mit der Festsetzung folgt die Gemeinde dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind bestimmte bauliche Anlagen - s. textl. Festsetzung Nr. 2 - außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Entlang der Bettingeröder Straße (K 30) liegt die Baugrenze ca. 15,0 m von der Fahrbahnkante entfernt. Die nach „Niedersächsischen Fernstraßengesetz“ festgelegte anbaufreie Zone wird somit um ca. 5,0 m durch Wohnbebauung überplant. Die Gesamtkonfiguration der Wohngebietsplanung, die wirtschaftliche Erschließung und Nutzbarkeit der Grundstücke sowie die geringe Strecke der Parallelführung zur K 30 begründen den Antrag zur Genehmigung der Ausnahme nach § 24 NStrG (7) an die Straßenbaubehörde.

Entlang des Maschgrabens definiert die Baugrenze den wasserrechtlichen Gewässerschonstreifen nach § 91 NWG.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (größte Längenausdehnung der Hauptbaukörper) wird verzichtet. Die Siedlung soll sich dem Charakter der frei entstandenen Bebauung der vorhandenen Ortslage anschließen.

2.6 Mindestgröße von Baugrundstücke

Da im Interesse von kostengünstigem Bauen zu erwarten ist, dass der Kostenfaktor Baugrund klein gehalten werden wird, reagiert die Stadt unterstützend im Interesse eines durchgrünten Siedlungsgebiets mit der Festsetzung von Mindestgrößen für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke. Nach der Festsetzung sind Doppelhäuser mit 105 m² Grundfläche/je Haushälfte zulässig; d.h. ca. 165 m² Wohnfläche. Auf dem Grundstück verbleibt ein unversiegelter Bereich von ca. 350 - 157,50 (GRZ 0,45) = 192,50 m², der aus Sicht der Stadt die gewollte Durchgrünung gerade noch gewährleistet. Siehe textl. Festsetzung 3!

3. Verkehrsanschluss

3.1 Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Maschweg“. Der „Maschweg“ schließt direkt an die „Bettingeröder Straße“ an und verbindet das Stadtgebiet über den Anschluss an die Bundesstraße 4 mit dem Landkreis Goslar und stellt die leistungsfähige Querverbindung in der Struktur örtlicher Straßen dar. Die Straße hat ausschließlich die Funktion einer Erschließung der Baugebiete, der Um- bzw. Ausbau für die weitere Verkehrserschließung des Plangebiets bedeutet keine nachhaltige Beeinträchtigung für die allgemeine Verkehrserschließung. Besucherverkehr, An- und Ablieferungsverkehr des Baugebiets werden über den Anschluss an die „Bettingeröder Straße“ abgewickelt. Die Zufahrt berücksichtigt die Belange einer ausreichenden Verkehrserschließung durch die vormalige abgestufte Kreisstraße.

Die im Plangebiet festgesetzten Straßen haben die Funktion für eine geordnete Verkehrerschließung der Baugrundstücke und gewährleisten die Verkehrsflächen für Feuerwehreinsätze und die Müllabfuhr. Soweit Grundstücke an Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit geplant werden, haben die Nutzer dieser Grundstücke die Abfallbehälter gemäß § 17 Abs. 6 Abfallsatzung an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereit zu stellen.

3.2 Der „Maschweg“ wird wie in der vorhandenen Ortslage dem Charakter der vormaligen Kreisstraße entsprechend mit einseitigem Hochbord und Gehweg ausgebaut.

Die gesamte Breite der Fahrbahn beträgt 6,0 m, der Gehweg wird mit 1,5 m ausgebaut und gegenüberliegend verbleibt ein Seitenstreifen mit ca. 1,50 m.

Die geplante Ausbaubreite der Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche beträgt 5,00 m Fahrbahn, zuzüglich eines durch Farbwechsel im Belag „erkennbaren“ Gehweges von 1,10 m Breite und zweier je 0,20 m breiter „versiegelter Randstreifen“. Das geringe Verkehrsaufkommen lässt keine Probleme im Begegnungsfall Pkw/Pkw bzw. Lkw/ Pkw erwarten.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist zum Ausgleich der Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige bauliche Inanspruchnahme eine Obstbaumwiese anzulegen. Als Obstbäume sind hochstämmige Obstgehölze der Art wie Malus (Apfel) in Sorten „Gravensteiner“, „Jakob Lebel“, „Roter Booskop“, „Cox Orange“, „Danziger Kantapfel“, Pyrus „Madame Verte“, (Birne), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Juglans regia (Walnuss) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht überschreiten.

Zur Wohnumfeldverbesserung, zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Herstellung eines begrünten Ortsrandes sind Anpflanzungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 vorgesehen (Private Grünflächen), von denen zu erwarten ist, dass auch die Erlebbarkeit des gesamten Siedlungsraumes erhöht wird.

Die Ortsrandeingrünung hat eine Tiefe von 5,00 – 8,00 m, die zum Anlegen einer mind. zweireihigen Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (Sträucher, Bäume, Krautzone) ausreichend ist.

Diese Festsetzungen gelten auch für den Flächenbereich, der gleichzeitig zur Errichtung von Anlagen des Lärmschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgesehen ist. Der hier favorisierte kombinierte Wall (1,5 m) mit Aufsatz einer Lärmschutzwand (1,5 m) bei einer Gesamthöhe von 3,0 m, soll in der anzulegenden Pflanzung aufgehen. Dabei sollen die höher wachsenden Gehölze vor dem Wall und die niedrigeren Sträucher auf dem Wall gepflanzt werden, um ein harmonisches Landschaftsbild zu erzielen.

Die Bepflanzung stellt ein ökologisch wie soziologisch wirksames Begrünungskonzept dar, die Anpflanzungen übernehmen auch Staubbindungsfunktionen und psychologisch wirksame Trennfunktionen gegenüber den vorgelagerten bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Innerhalb dieser Flächen sind die Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus der angrenzenden Kreisstraße 30 vorzusehen. Die einzuhaltenden Anlagenparameter sind dem in der

Anlage beigefügten Bericht der öko-control GmbH zur Schallimmissionsprognose zu entnehmen und vollständig umzusetzen. Dazu gehören auch die im Bericht erläuterten Vorkehrungen zur lärmschützenden Gestaltung des Dachgeschossgrundrisses für die betroffene Wohnbaufläche an der Nordgrenze des Plangebietes.

6. Nachweis über Kinderspielplatz, Parkplätze

Kinderspielplatz

Auf gesonderte Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder (§ 2 Abs. 2 NSpPG) wird verzichtet, da der südwestlich des Plangebiets gelegene Spielplatz fußläufig über den verkehrsberuhigten Straßenzug gefahrlos erreicht werden kann. Die Entfernung beträgt ca. 300 m.

Der Bedarf im Baugebiet „Nördlicher Maschweg“ beträgt nach § 3 Abs. 2 NSpPG ca. $16.610 \times 0,3 = \text{ca. } 4.985 \text{ m}^2$ Geschossfläche $\times 2$ v. H. = ca. 100 m^2 Bedarf an Spielplatzfläche. Der vorh. Spielplatz nahe der Kirche im Ortszentrum am Dorfgemeinschaftshaus und im Baugebiet Kirchenfeld mit $2 \times 900 \text{ m}^2$ genügt somit den Anforderungen beider Baugebiete.

Parkplätze

Im Baugebiet werden entspr. den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs ca. 14 Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche eingerichtet. Die Anzahl entspricht einem Verteilungsmaßstab von ca. $2 \text{ WE} = 1 \text{ Parkplatz}$ und genügt somit den Anforderungen. Auf gesonderte Festsetzung, z.B. durch Differenzierung der Verkehrsfläche wird im Interesse einer gewissen Variabilität des Straßenausbaues verzichtet. Mit der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche wird ausreichend deutlich, wo der Ausbau mit Parkplätzen erfolgen wird; ansonsten zeigt der unverbindliche Baugebietsvorschlag das Ausbauziel auf.

Flächenübersicht

Das Plangebiet (Geltungsbereich des Baugebieteplans) hat eine Größe von insgesamt ca. $23.700 \text{ m}^2 = 2,37 \text{ ha}$.

Im Einzelnen:

- Straßenverkehrsflächen	= ca. 3.710 m ²
- Gewässer mit Schonstreifen	= ca. 1.130 m ²
- WA-Gebiete (ohne Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	= ca. 16.604 m ²
- Private Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)	= ca. 1.643 m ²
- Private Verkehrsflächen (Landwirtschaftlicher Weg)	= ca. 143 m ²
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)	= ca. 470 m ²
	= ca. 23.700 m ²
	=====

7. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft (z.B. Immissionen von den Ackerflächen im Nordosten) werden durch ausreichende Abstände und den vorgelagerten Grünstreifen berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der im Osten angrenzenden Ackerfläche wird zwar durch die zukünftige Planung tangiert, die Erschließung kann aber wie bisher über vorhandene landwirtschaftliche Wege erfol-

gen. Landwirtschaftliche Verkehrsflächen werden durch die Planung berührt, jedoch für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt

Grunderwerbskosten für die Stadt für öffentliche Erschließungsstraßen, Baukosten für die Planstraße, Parkplätze, Verkehrsgrün, Beleuchtung, Ver- und Entsorgung und ggf. Kosten für Spielplatzeinrichtungen fallen nicht an.

Die Kosten und sonstigen Aufwendungen für die städtebauliche Planung werden vertragsgemäß von einem privaten Investor übernommen.

Die Finanzierung der gemeindlichen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich sind, wie z.B. Sitzungsgelder u.ä., ist im Rahmen der Haushaltswirtschaft sicherzustellen.

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

Die Flurstücke 50/1, 75/10 und 78/3 sind für eine Umverlegung der Straße „Maschweg“ neu zu ordnen.

Da beim Neuanlegen von Baugrundstücken größere Flurstücke geteilt werden, ist es erforderlich, um die Erreichbarkeit der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Restflächen zu gewährleisten, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, festzulegen.

Das Flurstück 39/2 wird so geteilt, dass die im Südwesten verbleibende Restfläche eine 5,0 m breite Zufahrt zum Maschweg neu beinhaltet.

Um die Erreichbarkeit des nordöstlichsten Baugrundstückes zu gewährleisten, ist es erforderlich das als landwirtschaftliches Wegegrundstück verbleibende Flurstück (78/2) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Baugrundstückes zu belasten. – siehe textl. Festsetzung 10!

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 gekennzeichneten Flächen erfüllen die Funktion eines Gewässerschonstreifens für den „Maschbach“, der gewährleistet, das Gewässer entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Bereichen wohnenden und arbeitenden Menschen zur Zeit und zukünftig zu befürchten. Im Plangebiet sollen gleiche Nutzungsstrukturen aufgebaut werden, d.h. es werden mit der umliegenden Wohnnutzung und angrenzender Landwirtschaft (Ackerfläche) verträgliche Verhältnisse eintreten.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Anforderungen i.S. von Festsetzungen für die technische Erschließung. Die Belange sind durch sonstige Festsetzungen, den geplanten und vorhandenen Ausbaustandard mit Erweiterungspotenzial berücksichtigt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung, Gasversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg, Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Bad Harzburg. Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwässerungskonzept für die privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen. Vor Erschließungsbeginn sind die nach NWG erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für Einleitstellen, Querungen und Bauwerke im vorhandenen Bäckerbach einzuholen.

3. Brandschutz

Für einen ausreichenden Brandschutz sind als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gem. den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Anordnung der Hydranten muss nach der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“ des DVGW erfolgen. Im äußersten Nordosten der Planstraße wird ein Oberflurhydrant errichtet.

Die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung, die um die Planstraße erweitert werden, lassen die ausreichende Versorgung mit Löschwasser für die Teilflächen erwarten, welche außerhalb des Deckungsplanes der Zisterne Krugstraße liegen.

4. Wohn- und Arbeitsplätze

Durch den Bebauungsplan wird auch die Förderung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Bad Harzburg vorbereitet.

Durch die Vorhaltung von Flächen für Wohnbebauung und die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden neben der Eigenbedarfsentwicklung aus der Stadt heraus auch Anreize für den Zuzug - Wohnen und Arbeiten - von außen geschaffen.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange

1. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt werden in dem in der Anlage befindlichen Umweltbericht behandelt.