

- Anlage zur Verf. des Landkreises  
Goslar vom 09.10.97, Az. 61/621-21-

Geändert gem. Verfügung des Landkreises Goslar  
vom 09.10.1997, Az. 61/621-21

STADT BAD HARZBURG

**Bebauungsplan Nr. 248/II „Schlewecker Trift, Teilbereich II“**

**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Begründung**

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

## 1. Bestehender Rechtszustand

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift, Teilbereich I“, im Westen durch einen benachbarten Gärtnereibetrieb, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Osten durch Grünflächen (Wolfswiese).

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Es ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt weist hier Wohnbauflächen aus.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung

In Bad Harzburg herrscht nach wie vor ein starker Mangel an Baugrundstücken sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es zeigt sich an zahlreichen Anfragen im städtischen Bauamt und der Liegenschaftsabteilung nach derartigen Grundstücken. So ist für den Teilbereich I des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift“ bereits eine Nachfrage festzustellen, die die Zahl der möglichen Baugrundstücke bei weitem übersteigt. Eine Untersuchung der LBS (LBS-Schriftenreihe Band 14) legt dar, daß auch für den Landkreis Goslar und damit für Bad Harzburg landesweit gesehen ein entsprechender „Wohnungsmarktdruck“ vorliegt. Verstärkt wird diese Tatsache auch noch durch den durch die Fertigstellung der Bundesstraße 4/ A395 in Richtung Braunschweig wesentlich verbesserten Anschluß an den Großraum Braunschweig, aus dem ein weiterer Nachfragedruck zu erwarten bzw. zu registrieren ist. Dies hat sich auch bereits beim Baugebiet „Harlingerode-Ost II“ gezeigt, wo ein Jahr nach Erschließungsbeginn praktisch alle Baugrundstücke verkauft sind.

Hinzu kommt aber auch, daß in einem Marketing-Gutachten, das als Grundlage für die Stadtentwicklung der Stadt Bad Harzburg dient, eindeutig ermittelt worden ist, daß dem Faktor „Wohnen“ für die Stadt Bad Harzburg in der Zukunft eine entscheidende Rolle zukommen wird, so daß es Aufgabe der Stadtplanung ist, hier entsprechend attraktive Baugebiete auszuweisen. Auch hierzu soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift II“ beitragen. Der Standort des Baugebietes ist aus den folgenden Gründen für die oben genannten Ziele ideal geeignet:

1. Die Flächen sind leicht nach Süden geneigt und verfügen über einen attraktiven Blick über Bad Harzburg auf den Harz mit dem Brocken.
2. Die verkehrliche Anbindung an das Straßennetz der Stadt kann unproblematisch über vorhandene Straßen erfolgen.
3. Auch befinden sich mit den Kindertagesstätten Bahnhofstraße, Deilich und Harlingerode 3 Kindertagesstätten in der Nähe.
4. Die Hauptschule in der Bahnhofstraße, die Grundschule Harlingerode, die Orientierungsstufe Deilich und die Schule für Lernbehinderte in Harlingerode sind auf kurzem Wege fußläufig, mit dem Rad oder dem ÖPNV zu erreichen.
5. Da der Hauptradweg der Stadt von Harlingerode in das Stadtzentrum entlang der Breiten Straße unmittelbar am Baugebiet entlang geführt ist, kann ein Anschluß durch das Baugebiet „Schlewecker Trift I“ auf kurzem Wege erfolgen.
6. Die Anbindung an den ÖPNV ist dadurch hervorragend möglich, daß die Buslinien von Bad Harzburg nach Harlingerode/Goslar und von Bad Harzburg nach Westerode/Bettingerode das Plangebiet tangieren und Haltestellen in 200 - 300 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes vorhanden sind.

7. Auch die Eigentumsverhältnisse sind unproblematisch, da der Eigentümer die Fläche einer Wohnbebauung zuführen will.
8. Aufgrund der günstigen Lage und des nunmehr reduzierten Zuschnitts des Plangebietes sind auch ansonsten häufig auftretende planerische Probleme wie z.B. die Verkehrslärmbelastung und die Frage des Naturschutzes relativ einfach abzuhandeln.

Dabei ist festzustellen, daß der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund bestimmter Vorgaben erheblich reduziert werden mußte: So muß ein erhöhter Abstand zu den benachbarten Betrieben (Landwirtschaft/Gartenbau) eingehalten werden und ein großer Teil der Fläche (Wolfswiese) muß aus Gründen des Naturschutzes aus der Bebauung ausgespart bleiben, da hier ein nach § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschütztes Biotop zu registrieren ist.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt, den die Bezirksregierung Braunschweig mit Verfügung vom 19.06.1997 (AZ: 204.21101-53002 Neuaufstellung) genehmigt hat, weist für den in Rede stehenden Bebauungsplan eine Wohnbaufläche auf, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung

Die Stadt Bad Harzburg führt bei Bebauungsplanverfahren von größerem Umfang eine freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung durch.

Im ersten Schritt wird dabei eine sog. „Umwelterheblichkeitsprüfung“ durchgeführt, durch die herausgefiltert werden soll, wo möglicherweise größere Probleme vorhanden sind und eine tiefergehende Untersuchung notwendig wird.

Dabei kann im wesentlichen auf die Erhebung, die für die Erhebung des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift I“ erstellt wurde, zurückgegriffen werden. Hier wurde im einzelnen folgendes festgestellt:

#### Luft/Lärm

Hier werden keine bzw. allenfalls minimale negative Auswirkungen durch die weitere Bebauung prognostiziert. Da das Baugebiet von zwei Seiten erschlossen wird, wird sich der zu- und abfahrende Verkehr verteilen. Der Anschluß an überörtliche Straßen (Kreisstraßen, Bundesstraßen, Autobahn) ist auf relativ kurzem Wege möglich. Ggf. kann durch eine entsprechende Verkehrsführung auch der Hauptzu- und abfahrtsverkehr allein von der Breiten Straße her erfolgen, so daß der Verkehr nicht durch bereits vorhandene Wohngebiete geführt werden muß. Auch das Baugebiet selbst ist keinen unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt: Der Schallimmissionsplan der Stadt stellt dar, daß sowohl die Lärmemissionen von der Bahnstrecke als auch von der Kreisstraße im Baugebiet unter den städtebaulichen Richtwerten liegen.

#### Klima

Auch hier sind durch die Ausdehnung der Bebauung allenfalls minimale negative Veränderungen zu erwarten. Positiv ist hier anzumerken, daß die Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Harlingerode und Schlewecke, die aus Sicht des kleinräumigen Klimas von Bedeutung ist, aufrechterhalten wird.



#### Boden

Hier wird durch die Versiegelung des Bodens eine geringe negative Wirkung prognostiziert, die aber durch die Minimierungsmaßnahmen (siehe unten) verringert wird.

Aufgrund vorliegender Untersuchungen ist davon auszugehen, daß der Boden mit Schwermetallen im B-Bereich der Holland-Liste belastet ist. Es wird daher eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen und der Begründung wird ein Merkblatt des Landkreises Goslar zur Bodenbelastung beigelegt.

#### Wasser

Auch hier sind geringe negative Auswirkungen durch die Versiegelung des Bodens zu erwarten.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Auch hier sind lediglich minimale bzw. geringe Auswirkungen zu erwarten, da nur derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen überplant werden, deren Wert für den Naturhaushalt bereits heute gering ist (siehe unten).

#### Landschaft

Hier sind keine negative Auswirkungen zu erwarten, da nur eine „Lücke“ zwischen der bestehenden Bebauung und dem Bebauungsplan „Schlewecker Trift, I“ geschlossen wird.

#### Siedlungsgefüge

Hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Standort aus vielerlei Sicht ideal ins Siedlungsgefüge der Stadt Bad Harzburg eingepaßt ist (siehe oben).

#### Ver- und Entsorgung

Auch hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich ideal in das Leitungsnetz der Stadt eingebunden werden kann.

Über diese freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung hinaus ist gemäß § 8 a BNatSchG die Eingriffsregelung im Bebauungsplan abschließend abzuhandeln. Hierzu kann folgendes ausgeführt werden:

#### Bewertung

Für das Plangebiet liegen bereits ausreichende Aussagen vor, so daß aufgrund der im folgenden aufgeführten Erhebungen eine hinreichend konkrete Bestandsaufnahme gemacht werden kann:

Der bisherige Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg, der derzeit neu aufgestellt wird, stellt in seiner Bestandsaufnahme eine Ackerfläche fest.

Der Entwurf des neuen Landschaftsplanes der Stadt, der allerdings noch mit dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan abgestimmt werden muß, stellt in der Bestandsaufnahme ebenfalls die überwiegenden Ackerflächen fest.

In der Planung stellt der Entwurf des neuen Landschaftsplanes eine Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar stellt in seiner Bestandsaufnahme fest, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangeltungsbereich des

Bebauungsplanes stark eingeschränkt ist und weist hier die niedrigste Wertstufe 4 aus. Als Planung ist hier eine Ackerfläche vorgesehen, wobei anzumerken ist, daß praktisch im gesamten Landschaftsrahmenplan keine Neubauf Flächen vorgesehen sind, so daß insbesondere die sehr global verwandten Darstellungen der Ackerflächen nicht von vorneherein als Hinderungsgrund für eine Bebauung gesehen werden kann.

Aufgrund der o.g. Einstufungen des Plangebietes kann festgestellt werden, daß das Plangebiet als Ackerfläche intensiv genutzt wird und einen sehr geringen Stellenwert für den Naturhaushalt besitzt.

#### Minimierungsgebot

Durch die folgenden, im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert:

Mit einer textlichen Festsetzung wird erreicht, daß durch wasserdurchlässige Pflasterungen der Stellplätze und Zufahrten die Versiegelung des Bodens minimiert wird. Hierzu trägt auch die niedrige Grundflächenzahl bei.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Die nach diesen Minimierungsmaßnahmen noch verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

- Heckenpflanzungen,
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenbereich.

Über diese Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### Bilanz

In der Bilanzierung kann festgestellt werden, daß die, wie dargestellt, lediglich geringen bis kleinen Eingriffe nach Minimierung durch die Ausgleichsmaßnahmen nahezu kompensiert werden, so daß die Eingriffsregelung abgehandelt ist. In der Eingriffsbilanz nach dem „Osnabrücker Modell“ ( siehe Anlage ) ergibt sich allerdings eine leichte Unterkompensation, die allerdings damit zu begründen ist, daß bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes die Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden können, so daß hier eine zu negative Bilanz errechnet wird.

#### Abwägung

Da die Eingriffe, wie oben dargestellt, nahezu kompensiert werden, ist auch in der Abwägung festzustellen, daß der Bebauungsplan eingriffsregelungsgerecht aufgestellt werden kann.

Selbst für den Fall, daß eine leichte Unterkompensation festgestellt werden müßte ( Berechnung nach dem Osnabrücker Modell), wäre in der Abwägung dem Bebauungsplan Vorrang zu geben, da andere in die Abwägung einzubeziehende Belange (Infrastruktur, Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaftlichkeit, Stärkung der zentralörtlichen Funktion u.a.) derartig positiv gewichtet werden müssen, daß eine leichte Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gerechtfertigt wäre.

- \* Diese Eingrünung dient der Gliederung zu den folgenden benachbarten Siedlungsbereichen:
- dem Bebauungsplanbereich Schlewecker Trift I im Norden,
  - der Gärtnerei im Westen,
  - dem landwirtschaftlichen Betrieb im Westen und Süden,
  - und der zukünftig ihrerseits allseitig von Bebauung umgebenen Weide im Osten.
- Von daher kann die Breite der Eingrünung mit 2 m als ausreichend erachtet werden.



## Inhalt der Planung

I.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einem zulässigen Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Hiermit soll dem Planungsziel entsprechend die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in gleichzeitig wirtschaftlich nutzbarer, aber auch aufgelockerter Bauweise erfolgen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die Baugrenzen sind so geschnitten, daß die Baukörper einigermaßen variabel gestellt werden können, gleichzeitig jedoch auch eine bestimmte Grundstruktur entlang der Erschließungsstraße mit verbleibenden Freiflächen zwischen den Gebäudereihen und die Möglichkeit der Südausrichtung der Gebäude verbleibt.

II.

Das Baugebiet wird mit einer Straße erschlossen, die an die im Baugebiet I vorgesehene Erschließungsstraße im Norden anschließt. Diese Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wird, wird zunächst mit einem U-förmigen Verlauf in Richtung Südosten gezogen und endet in einem Wendehammer. Gleichzeitig wird über die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche nach Süden die Möglichkeit eines späteren Anschlusses an das geplante Baugebiet „Schlewecker Trift III“ vorgesehen, um hier für den Fall, daß die dazwischen liegenden Grundstücke zukünftig für eine entsprechende bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, alle Möglichkeiten offenzuhalten.

Zwei Hinterliegergrundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erschlossen.

Die öffentlichen Parkplätze werden im Straßenraum untergebracht.

Die privaten Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

III.

Zur Eingrünung ist am westlichen und östlichen Planbereichsrand eine 2 m breite Heckenpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen.\*

Durch eine textliche Festsetzung wird die Pflanzung von Großbäumen auf Privatgrundstücken vorgesehen.

Die Anlage eines Spielplatzes kann entfallen, da dieser im Planbereich I des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift“ bereits vorgesehen ist.

IV.

Der Brandschutz wird bei der Erschließung des Baugebietes in Absprache mit der Feuerwehr entweder durch Versorgung aus dem Leitungsnetz oder durch Zisternen sichergestellt.

V.

In einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden Regelungen zur Dachneigung, zu Materialien und Farben der Dächer und Fassaden sowie zur Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Damit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden, ohne die Gestaltungsfreiheit über Gebühr einzuschränken.

Im einzelnen wird folgendes geregelt:

Es werden geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 28° bis 50° vorgeschrieben. Hierdurch soll der Bau von Flachdächern verhindert werden, ohne zu stark in die gestalterischen Freiheiten der Bauherren einzugreifen.

Um keine überdimensional hohen Bauten entstehen zu lassen, wird die Firsthöhe auf höchstens 9,50 m festgelegt. Auch hier wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet, um die Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken.

Um ein einigermaßen einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten, werden die Materialien und Farben der Außenwände und Dächer geregelt. Auch hier ist es lediglich das Ziel, Auswüchse, wie etwa Kunststofffassaden, zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Gestaltung bzw. Zulässigkeit von Garagen und Wintergärten - gerade auch im Verhältnis zu den sonstigen Vorschriften der Satzung - geregelt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die Leitungsnetze der Stadt und Stadtwerke. U.a. hierzu wird die Kläranlage der Stadt bis zum Jahr 2000 erweitert.

Für den Bereich der Regenwasserentwässerung ist darauf hinzuweisen, daß im Bebauungsplangebiet aufgrund einer Berechnung der Tiefbauabteilung der Stadt ein Rückstauvolumen von ca. 105 m<sup>3</sup> geschaffen werden muß (Stand: Februar 1997). Damit wird erreicht, daß nicht mehr Oberflächenwasser eingeleitet wird als derzeit.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

#### Kosten

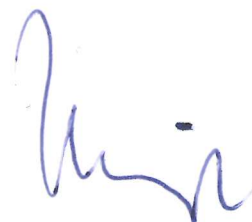
Die Erschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt und durch einen Erschließungsträger auf eigene Rechnung durchgeführt, so daß der Stadt keine Kosten entstehen.

om Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am  
eschlossen.

ad Harzburg, den 27. Mai 1997



Bürgermeister  
Homann



Stadtdirektor  
Voigt

BEBAUUNGSPLAN „Schlewecker Trift II“

Eingriffsbilanz nach dem „Osnabrücker Modell“

Eingriffsflächenwert:

„Acker“ = 1,56 ha x 0,6 = 0,94 WE

Kompensationswert:

Hausgärten  
(ohne Hecken und Großbäume) = 0,73 ha x 1 = 0,73 WE

Bäume  
(Privatgärten/Straße) = 0,03 ha x 1,2 = 0,04 WE

Hecken = 0,07 ha x 1,3 = 0,09 WE

0,86 WE