



Gemeinde Hattorf am Harz



Begründung

zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulftener Straße / Mitteldorfstraße"

Verfahrensstand:

Satzung

Hattorf am Harz August 2024

Präambel

zur Aufstellung
**der Ergänzungssatzung Nr. 3
"Wulftener Straße / Mitteldorfstraße"
der Gemeinde Hattorf am Harz**

gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand: **Satzung August 2024**

Zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde:

Gemeinde Hattorf am Harz
Otto-Escher-Straße 12
37197 Hattorf am Harz

Ansprechpartner:

FB 2 Daseinsvorsorge und Infrastruktur
Herr Peters
Tel.: 05584/209-26
E-Mail: peters@hattorf-am-harz.de

Stadtplanungsbüro:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner:

Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Nordhausen / Hattorf am Harz

Begründung
 gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB
zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3
"Wulfener Straße / Mitteldorfstraße"
der Gemeinde Hattorf am Harz

Stand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
1.1.	Angaben zur Gemeinde Hattorf am Harz	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
1.4.	Planunterlagen	5
1.5.	Begriffsdefinitionen	5
1.6.	Planverfahren	6
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	6
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hattorf am Harz	7
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Hattorf am Harz	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	7
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	7
4.	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen esgemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	9
5.	Artenschutzfachliche Ausführungen	9
6.	Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen esgemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	10
7.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	11
7.1.	Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB.....	11
7.2.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB.....	12
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB.....	12
8.	Erschließung	12
9.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege.....	12
9.1.	Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung	13
9.2.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB	13
9.3.	Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	13
9.4.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.....	14
9.5.	Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB	14
10.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung	14
11.	Planverfasser	14

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz

- Anlage 2: Hinweisblatt „Informationen zum Arten- und Insektenschutz“ des Landkreises Göttingen

- Anlage 3: Hinweisblatt „Hinweise zum Umgang mit Boden und zum Bodenschutzrecht“ des Landkreises Göttingen

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Gemeinde Hattorf am Harz

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Hattorf am Harz lebten mit Stand vom 30. September 2023 insgesamt 3.977 Einwohner. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 29,19 km² (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Hattorf am Harz ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hattorf am Harz im Landkreis Göttingen. Der Gemeinde Hattorf am Harz wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Altkreises Osterode am Harz (1998) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Lage der Gemeinde Hattorf am Harz im Raum

Hattorf am Harz liegt am südwestlichen Rand des Harzes bzw. am nordwestlichen Ende des Rotenbergs und wird in Ost-West-Richtung von der Oder durchflossen. Die nächstgelegenen Städte sind Osterode am Harz (12 km), Herzberg am Harz (15 km) und Göttingen (30 km).

Die Gemeinde Hattorf am Harz grenzt

- im Norden an die Stadt Osterode am Harz,
- im Nordosten an die Gemeinden Hörde am Harz und Elbingerode am Harz,
- im Osten an die Stadt Herzberg am Harz,
- im Süden an die Gemeinden Wollershausen und Gieboldehausen,
- im Westen an die Gemeinde Wulften am Harz.

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel der Planung

Seitens der Gemeinde Hattorf am Harz wird die Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung und Arrondierung einer am nordwestlichen Rand der Ortslage von Hattorf gelegenen Fläche in die „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ aufgestellt. Damit soll der betroffene Bereich planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen zu ermöglichen. Ziel ist es, im Geltungsbereich der Satzung die Voraussetzungen zur Errichtung von 2 bis 3 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 5/2 der Flur 13, Gemarkung Hattorf mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.590 m².

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Hattorf am Harz und wird über die „Wulfener Straße“ erschlossen.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden private Grünflächen,
- im Osten und Westen die vorhandene Bebauung der Ortslage, im Süden die Kreisstraße „Mitteldorfstraße“ an.

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, im so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die „Wulfener Straße“, welche östlich an den Geltungsbereich anschließt und die Grundstücke erschließt, ist verkehrsgerecht ausgebaut.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Hattorf am Harz die Flächen des Geltungsbereiches, welche sich direkt an die bebaute Ortslage anschließen und erschlossen sind, für eine bauliche Nutzung als Wohnstandort planungsrechtlich vorbereiten.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Dabei wird die bauliche Nutzung bereits erschlossener und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren generellen baulichen Entwicklung in den nicht erschlossenen Außenbereich hinein vorgezogen.

Im Übrigen stellt die geplante Bebauung eine Abrundung der Ortslage dar.



Quelle- Luftbild: Geobild Vectorworks

Lage des Plangebietes im Nordwesten der Gemeinde Hattorf am Harz

1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der Satzung basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
- Regionales Raumordnungsprogramm des Altkreis Osterode am Harz (1998)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung - Niedersächsischer Städtetag (1996)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Ergänzungssatzunges Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweisen
 - Teil 5 – Verfahrensvermerken
- der Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB mit Anlagen und
- der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz.

1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Hattorf am Harz als „Entwurf“ zu verstehen.

1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" wird gem. § 34 (6) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB, durchgeführt.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist, nach durchgeführtem Planverfahren, der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" anschließend durch die Gemeinde Hattorf am Harz ortsüblich bekannt zu machen. Die Ergänzungssatzung ist mit der Begründung nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Ergänzungssatzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden Ergänzungssatzung liegt derzeit im so genannten „Außenbereich“; somit sind Vorhaben zurzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzustufen und zu beurteilen. Um Planungs- und Baurecht entsprechend der Intention der Gemeinde zu schaffen ist es notwendig, die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt. Nach Rechtskraft der Satzung beurteilen sich Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der aus der Fusion der ehemaligen Landkreise Göttingen und Osterode am Harz entstandene Landkreis Göttingen stellt für seinen Planungsraum aktuell ein neues Regionales Raumordnungsprogramm auf.

Im Januar 2017 hat der Landkreis Göttingen dazu die allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) öffentlich bekannt gemacht. Von Ende Januar bis Ende Juli 2021 erfolgte bereits eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Somit befindet sich das neue Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Göttingen weiterhin in Aufstellung.

Das RROP 2010 vom Altkreis Göttingen und das RROP 1998 vom Altkreis Osterode am Harz behalten somit, wie in den Allgemeinen Planungsabsichten ausgeführt, weiterhin ihre Rechtskraft. (Quelle: Landkreis Göttingen).

Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Altkreises Osterode am Harz (1998)

Für das Plangebiet selbst gibt es in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Altkreises Osterode am Harz (1998) keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.

Der Gemeinde Hattorf am Harz ist unter Pkt. E 1.6 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Gemäß der zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Gemeinde Hattorf am Harz als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ ausgewiesen.

Dieser räumliche kleine Wohnstandort innerhalb des Siedlungsgebietes steht den raumordnerischen Zielvorgaben nicht entgegen.

Die Gemeinde Hattorf am Harz geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm des Altkreis Osterode am Harz (1998) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.

2.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hattorf am Harz

Die Samtgemeinde Hattorf am Harz besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung der Samtgemeinde Hattorf am Harz darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich eine Landwirtschaftliche Fläche aus. Das in Rede stehende Vorhaben eines kleinen Wohnstandortes soll in der gemischten Baufläche realisiert werden und kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zudem ist aber für Ergänzungssatzungen im Baugesetzbuch keine Anpassungspflicht gemäß § 8 (2) BauGB vorgesehen, da Ergänzungssatzungen im engeren Sinn nicht unter den Begriff „Bauleitpläne“ fallen. Ergänzungssatzungen liegen im Regelfall – bedingt durch ihre enge räumliche Abgrenzung und spezifische inhaltliche Ausrichtung – innerhalb der Darstellungsschärfe der dargestellten Bauflächen in den Flächennutzungsplänen.

Durch die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung wird sichergestellt, dass durch die Planung und spätere Bebauung des Grundstückes, keine städtebaulichen Spannungen am Ortsrand erzeugt werden.

2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Hattorf am Harz

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04 „Ohland“ der Gemeinde Hattorf am Harz.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Hattorf am Harz sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gem. § 2 (2) BauGB beteiligt. Da im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahmen der Nachbargemeinden eingegangen sind, geht die Gemeinde Hattorf am Harz davon aus, dass durch die Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht betroffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist der § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sowie die §§ 34 (5) und (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn...

- die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3),
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz einbezogene Fläche Flurstückes 2/5 der Flur 13 Gemarkung Hattorf am Harz werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wie folgt geprägt:

- westlich und östlich angrenzende bauliche Nutzung entlang der „Wulfener Straße“ und der „Mitteldorfstraße“ mit einer Prägung als Mischgebiet,
- Wohngebäude mit 1 bis 2 -geschossiger Bauweise und entsprechenden Nebengebäuden,
- die durchschnittlich überbauten Grundstücksflächen für die Grundstücke im Bereich der „Wulfener Straße“ wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 ermittelt.

Damit wird sich der geplante Einfamilienhausstandort, unter Maßgabe der in der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen, in die angrenzende städtebauliche Struktur einfügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne § 1 (6) Nr.7b BauGB („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes...“) zu erwarten sind (vgl. auch nachfolgende Checkliste).

Die Satzung erzeugt somit keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

<p style="text-align: center;">Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) BauGB für die Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" der Gemeinde Hattorf am Harz</p>	<p>betroffen</p>	<p>nicht negativ betroffen</p>	<p>nicht negativ betroffen, sofern sich im Planverfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben.</p>
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima / Luft“			x
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x		
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x	
Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG		x	

Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x	
Denkmalgeschützte Gebiete		x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x	
Heilquellenschutzgebieten		x	
Flächen mit Bodenkontaminationen		x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Die Flächen der o.a. als „betroffen“ gekennzeichneten Schutzgüter wurden in der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung bewertet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter kann aufgrund der geringen Eingriffsfläche (Fläche des Plangebietes 6.590 m², 3.590 m² davon als Bauland mit einer GRZ 0,4 festgesetzt → GR von 1.436 m²) sowie der Ausgleichsfestsetzungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher sowie wasserrechtlicher Schutzgebiete.

4. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzungen esgemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Hattorf am Harz verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. 2 bis 3 Einfamilienhäusern durch eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage zu schaffen.

Durch die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in die direkt angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslage (§ 34 BauGB), soll dort weiteres Wohnen ermöglicht werden (konfliktfreies Einfügen in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur).

5. Artenschutzfachliche Ausführungen

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Fledermäuse/ Vögel

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten sowie Fledermausarten im Plangebiet potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Der Geltungsbereich stellt eine regelmäßig genutzte Gartenfläche mit Gehölzbestand dar. Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Gehölzentnahmen haben deshalb nur innerhalb des Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG), um die Brutzeiten nicht zu beeinträchtigen.

Insekten

Aufgrund der Gartennutzungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 60% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund steht einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Aufgrund der Anlage von Hausgärten sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen einer Streuobstwiese wird die Nahrungsvielfalt sowie die Vielfalt an Lebensräumen für Insekten erhöht werden.

Eine Gefährdung von Insekten durch eine abendliche/nächtlichen Beleuchtung im Plangebiet kann durch die nachfolgend benannte **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme** ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der Entfernung zu Still – und Fließgewässern ausgeschlossen werden.

Weiterhin gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung der Ergänzungssatzung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Das Hinweisblatt „Informationen zum Arten- und Insektenschutz“ als Anlage 2 der Begründung zu berücksichtigen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Ergänzungssatzungen esgemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Durch die in Rede stehende Satzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene, angrenzende Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und zu entwickeln. Weiterhin soll für bereits erschlossene Flächen eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise erfolgt mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits erschlossener und städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den unerschlossenen Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.2)

Die Auswirkungen der Ergänzungssatzung sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten.

Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird. Die Beeinträchtigungen der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

7.1. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) BauGB

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst – wie bereits ausgeführt – eine ca. 6.590 m² große Fläche des Flurstückes 2/5 der Flur 13 Gemarkung Hattorf am Harz.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, das Plangebiet für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich vorzubereiten.

Diese Nutzung schließt sich an die derzeit im Osten bereits vorhandene, angrenzende Wohnbebauung der „Wulfener Straße“ an und fügt sich künftig in die Ortslage ein, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als private Garten- und Grünflächen mit Gehölzbestand genutzt.

Die einbezogene Fläche wird durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Bereiche vorgeprägt, so dass sich künftige Bauvorhaben in die umgebende Struktur einfügen müssen und nunmehr aber auch folgende Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sowie den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen beachten:

- zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4 wobei die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen ist,
- Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (gem. § 18 BauNVO),
- Festsetzung einer offenen Bauweise (gem. § 22 BauNVO),
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (gem. § 23 BauNVO).

Die Anordnung der Baukörper im Plangebiet, festgesetzt durch die Baugrenze, erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung mit Bezugnahme auf die östlich und westlich angrenzende Bebauung der Ortslage hin anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren Spielraum zuzubilligen. Mit dieser Anordnung der Hauptbaukörper soll der städtebauliche Bereich abgerundet werden.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,4), ohne Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO rechtseindeutig festgesetzt. Um eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten Einfamilienhäuser im Plangebiet zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei wurde sich an den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO orientiert (GRZ 0,4 im WA), diese aber nicht überschritten.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum wurden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt.

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsmaßnahmen) gerecht zu werden, wurden im § 2 der Textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Zum Ausgleich des, durch die zulässige bauliche Nutzung und Überbauung der Grundstücksflächen entstehenden Eingriffes sind innerhalb des Geltungsbereiches bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mindestens 18 Obstbäume in Form einer Streuobstwiese anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; das entspricht je 160 m² angefangene in Anspruch genommene Grundstücksfläche zwei Obstbäumen.

Des Weiteren ist der südliche Bereich des Plangebietes als Fläche zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, um den dort bereits vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann durch die getroffenen Festsetzungen gem. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 1 der Begründung) zu 100 % ausgeglichen werden.

7.2. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB wurden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß NNatSchG und NWG.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht berührt.

8. Erschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" wird über die östlich des Plangebietes verlaufende „Wulfener Straße“ erschlossen. Diese Straße ist bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehrs soll auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Trink – und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserwerkes der Samtgemeinde Hattorf am Harz.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Harz Energie Netz GmbH.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Göttingen integriert.

9. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert. Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat auf der Ebene der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu erfolgen.

Voraussetzung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB ist der Tatbestand des Eingriffs nach der Legaldefinition des BNatSchG und NNatSchG.

Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem städtebaulichen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“, zu entsprechen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Planverfahren einstellen zu können, wurde die in der Anlage 1 zur Begründung beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem Planverfahren durch Festsetzungen berücksichtigt.

9.1. Angaben über Bedarf an Grund und Boden der Ergänzungssatzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt ca. 6.590 m². Die städtebaulichen Werte, die aus der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Struktur abgeleitet wurden, sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Tabelle und zeichnerische Darstellung) in der Anlage 1 zu entnehmen.

9.2. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die „Arrondierung“ und Verdichtung der Ortslage mit bereits erschlossenen Grundstücksflächen, die direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage grenzen, wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass mit dem *Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll*.

9.3. Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Die im Folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem, in welches die Betroffenheit der Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden“, Wasser“ und „Landschaftsbild“ durch die Bildung eines Mittelwertes eingearbeitet wurden.

Auf eine Bewertung des Schutzgutes „Klima/Luft“ wurde dabei verzichtet, da aufgrund der Kleinteiligkeit des Eingriffes (Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet um 1.436 m²) keine wahrnehmbaren Veränderungen bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des durch die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftsraum ist in der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung sowie im zeichnerischen Teil abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Zuge der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet.

Durch die in § 2 getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Eingriff, verursacht durch eine nunmehr zulässige Bebauung und Versiegelung im Plangebiet von max. 1.436 m², durch folgende Maßnahmen im Geltungsbereichen vollständig ausgeglichen:

§ 2 (1) *In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mindestens 18 Obstbäume in Form einer Streuobstwiese anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen; das entspricht je 160 m² angefangene in Anspruch genommene Grundstücksfläche zwei Obstbäumen.*

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Weide – oder Wildtiere zu schützen.

§ 2 (2) *In der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.*

Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Ergebnis der in der Anlage 1 enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ist ein zu 100 % erfolgreicher Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

9.4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Der rechnerische Nachweis der Kompensation des durch die Ergänzungssatzung geplanten, maximalen Natureingriffs (Kompensationsbilanzierung) ist detailliert der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen und soll deshalb an dieser Stelle der Begründung nur zusammenfassend dargelegt werden:

ökologische Bewertung der Planung im Plangebiet:	13.747 öW
- Bewertung Bestand:	- 13.780 öW
= Bilanz:	- 34 öW

Der im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff kann durch die Festsetzungen der Satzung als ausgeglichen angesehen werden. Durch die Planung tritt somit keine wesentliche ökologische Verschlechterung der Bestandssituation ein und ist deshalb nicht als „erhebliche Beeinträchtigung“ im Sinne des Naturschutzes zu bewerten.

9.5. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung. Dabei werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung erbracht.

10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Satzung keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Hattorf am Harz angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Wulfener Straße / Mitteldorfstraße" sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

11. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Hattorf am Harz, August 2024