

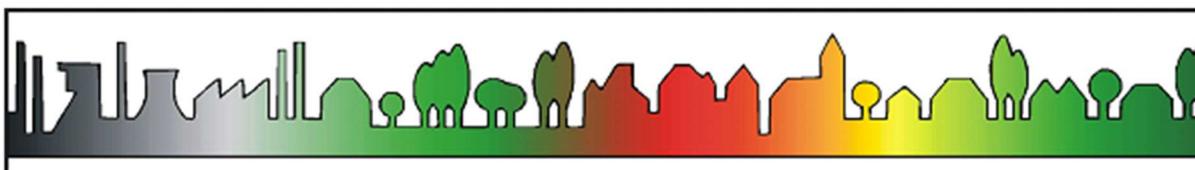
# Stadt Bad Lauterberg im Harz



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz

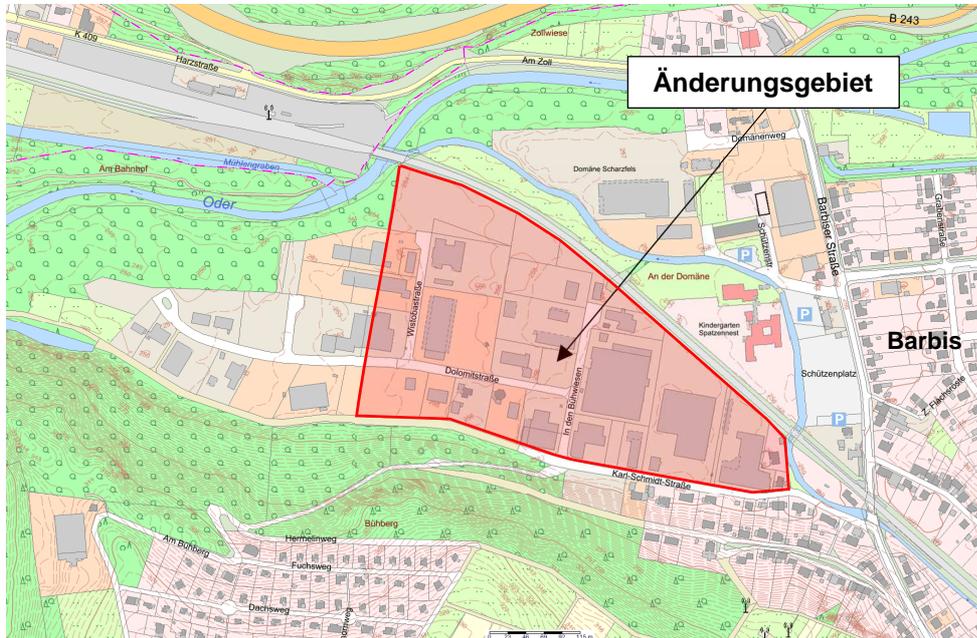
als Textbebauungsplan mit Begründung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
Verfahrensstand: Entwurf  
14.04.2024



**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“  
der  
Stadt Bad Lauterberg im Harz  
(als Textbebauungsplan)**

**Übersichtsplan**



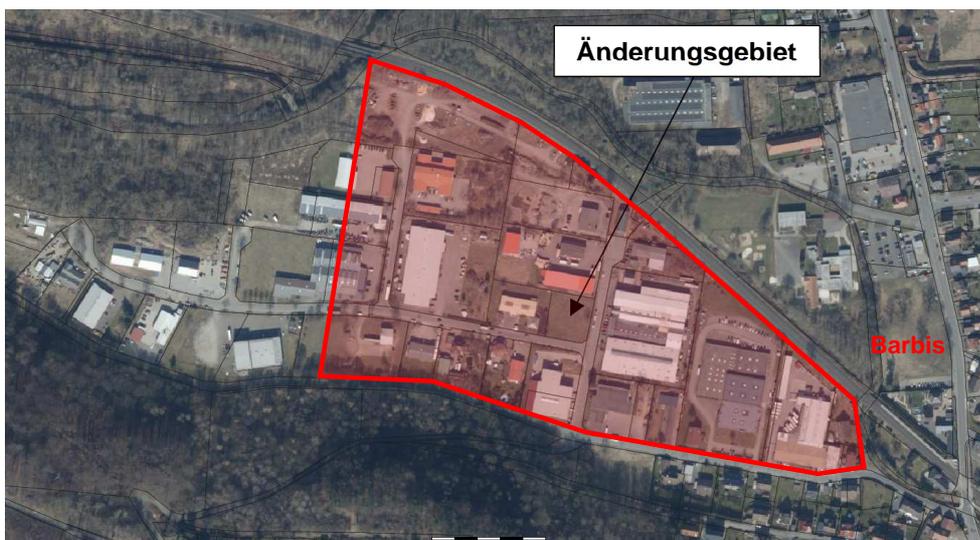
**Abb. 1 Übersichtsplan der Bestandssituation**

Auszug aus der Topographischen Karte

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

**Luftbild**

Luftbild mit dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung).



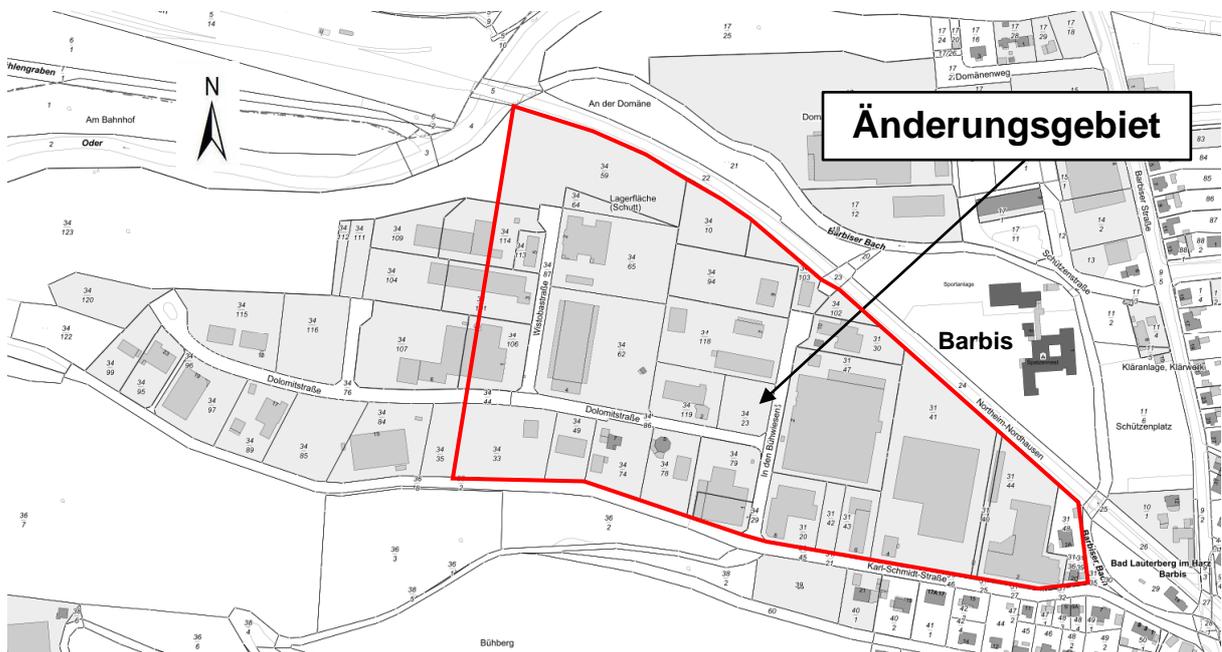
**Abb. 2 Luftbild der Bestandssituation**

Ausschnitt aus dem Luftbild 2022

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

### **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung).



**Abb. 3 Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Auszug aus der Liegenschaftskarte)**  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### **Inhalt der Änderung**

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist ausschließlich die Änderung der folgenden textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (hier: Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) - Ergänzung Nr. 2a) und eine textliche Festsetzung hinsichtlich der planungsrechtlichen Verbindlichkeit aller anderen Festsetzungen der bisherigen rechtsverbindlichen Planung (Rechtsgrundlage: § 8 (3) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

### **Planungsrechtliche textliche Festsetzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) werden die **„Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990) – I. Art der baulichen Nutzung“** dahingehend geändert, dass sie durch die folgende **Nr. 2a** und der **planungsrechtlichen Verbindlichkeit** ergänzt werden.

---

## **1. Die textliche Festsetzung**

---

**2a. In den Gewerbegebieten (GE und GE<sub>1</sub>) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.**

### **Planungsrechtliche Verbindlichkeit**

**Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) gelten auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ unverändert fort (die Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich).**

---

### **Anmerkung:**

Aus Gründen der Transparenz wird nachfolgend die ursprüngliche textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) nachfolgend der neuen textlichen Festsetzung gegenüber gestellt:

---

### **I. Art der baulichen Nutzung.**

**Nr. 2. In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.**

---

---

**Verfahrensvermerke**  
zur  
**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“**  
(als Textbebauungsplan)

---

**Rechtsgrundlagen**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

---

**Präambel**

---

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz in seiner Sitzung am ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

**Aufstellungsbeschluss**

---

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

14.04.2024

---

### Planverfasser

---

Die Unterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ wurden ausgearbeitet vom Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, 37441 Bad Sachsa.

Bad Sachsa, den 14.04.2024



.....  
Hartmut Meißner (Dipl.-Ing.)

---

### Beteiligung

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis ..... aufgefordert.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

### Satzungsbeschluss

---

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ und die Begründung mit Abwägung, in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

14.04.2024

---



---

### Inkrafttreten

---

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

### Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

---

1. Eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ und
3. nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---

### Beglaubigungsvermerk

---

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift / Ablichtung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Lauterberg im Harz, den .....

(Dienstsiegel)

Stadt Bad Lauterberg im Harz  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

.....

---

**Begründung**  
zur  
**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“**  
der Stadt  
**Bad Lauterberg im Harz**

## 1. Inhaltsverzeichnis der Planunterlagen

	<b>Seite</b>
1. Inhaltsverzeichnis der Planunterlagen .....	8
2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis .....	8
3. Planverfahren .....	8
4. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Unterlagen.....	9
5. Vorbemerkungen und Planungsanlass .....	9
6. Öffentliches Interesse.....	9
7. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	9
7.1. Raumordnung.....	9
7.2. Flächennutzungsplan .....	10
7.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	10
8. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13 BauGB .....	11
9. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes.....	13
9.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes.....	13
9.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	13
9.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes.....	13
10. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes .....	14
11. Beschreibung und Begründung für die Festsetzung des Bebauungsplanes .....	14
12. Städtebauliche Kenndaten .....	15
13. Erschließung.....	15
14. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	15
15. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....	15
16. Kosten und Finanzierung.....	15
17. Zusammenfassung .....	15
18. Billigungsbeschluss .....	16

## 2. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz,
- Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung),

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

## 3. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ der Stadt Bad Lauterberg im Harz soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem reinen Textplan, da zeichnerisch nichts verändert werden muss.

Folgende Verfahrensvereinfachungen sind mit dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB verbunden:

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird planungsrechtlich von einer

- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 (2) BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB,
- Anwendung des § 4c BauGB,
- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- und
- Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**abgesehen.**

#### **4. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Unterlagen**

Die Planunterlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ bestehen aus:

- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Textbebauungsplan),
- Verfahrensvermerke und
- Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ .

#### **5. Vorbemerkungen und Planungsanlass**

Seitens bestehender Betriebe im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ wurde der betriebswirtschaftlich begründete Wunsch an die Stadt herangetragen betrieblich bedingte Wohnnutzungen allgemein zulässig zu ermöglichen und durch diese Maßnahme die Standortbedingungen für die ansässigen Betriebe zu verbessern (siehe auch Kap. 11 „Beschreibung und Begründung für die Festsetzung des Bebauungsplanes“).

#### **6. Öffentliches Interesse**

Es ist im öffentlichen Interesse, dass die Bebauungsplanänderung zukünftig das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ermöglicht und dadurch eine Rechtssicherheit und -klarheit im Sinne des § 1 (3) BauGB für die betrieblichen Entscheidungen geschaffen wird.

#### **7. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

##### **7.1. Raumordnung**

##### **Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB**

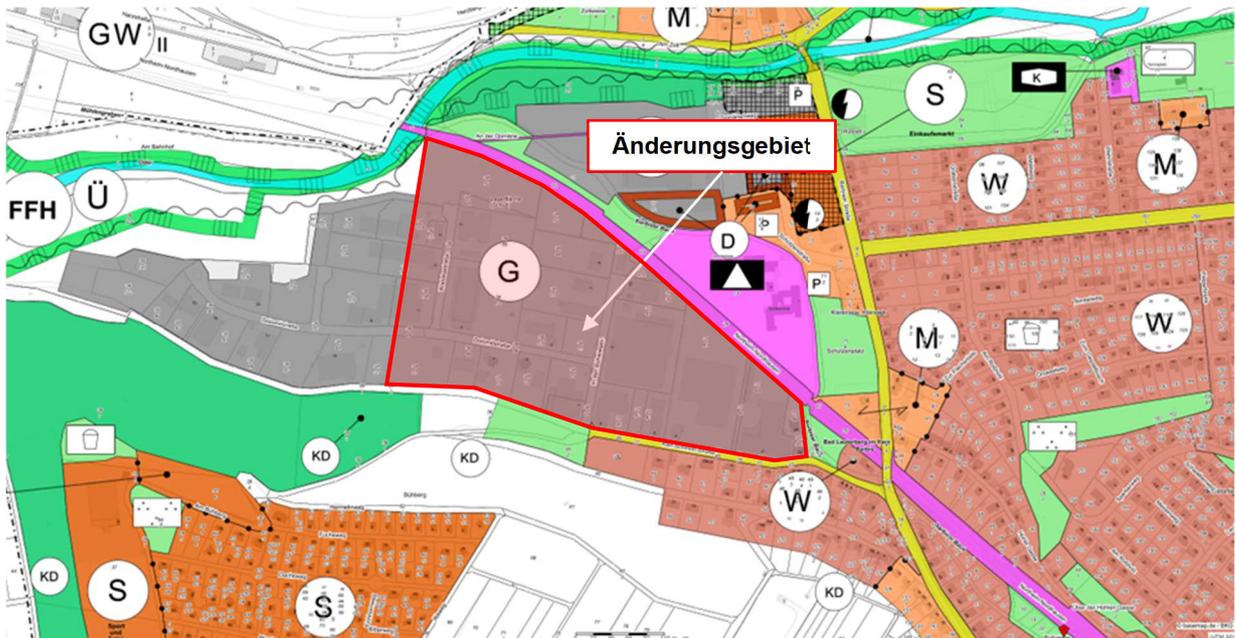
Auf Grund der geplanten geringfügigen Nutzungserweiterung geht die Stadt Bad Lauterberg im Harz davon aus, dass der Inhalt der Planänderung **keine** Raumrelevanz hat und **nicht** gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.

## 7.2. Flächennutzungsplan

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da sich die gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz und die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) nicht verändert haben, ist die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang wie bisher gegeben.

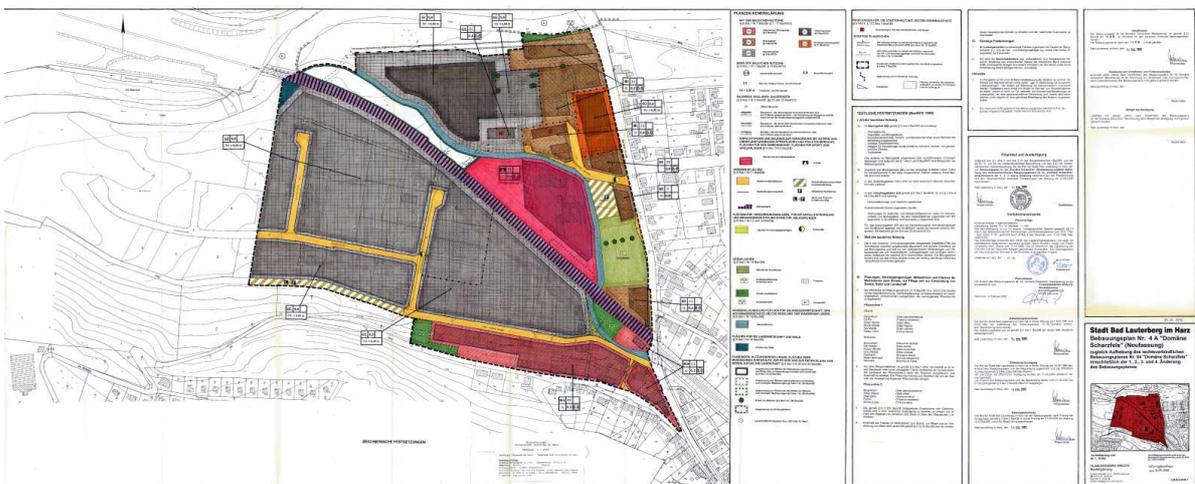
### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz



**Abb. 4 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lauterberg im Harz**  
 GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

## 7.3. Verbindliche Bauleitplanung

### Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung)



**Abb. 6 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung)**  
 Aus der Themenkarte „Bebauungspläne“  
 Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen (ohne Maßstab)

## Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ besteht zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung), so dass Vorhaben im Änderungsgebiet zurzeit gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind.

### **8. Nachweis der Zulässigkeit des Verfahrens gem. § 13 BauGB**

#### Zulässigkeitsvoraussetzungen

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann u.a. seitens der Stadt Bad Lauterberg im Harz für Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. kein UVP-pflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet oder vorbereitet wird,
3. keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

#### Prüfung zu 1. (Grundzüge der Planung)

##### **Allgemein**

Als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies beurteilt sich grundsätzlich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen, wie sehr solche Grundzüge in den Festsetzungen zu erkennen und vor allem in der Begründung dargelegt sind. Die Abweichung von dem Bebauungsplan muss letztlich noch im Bereich dessen liegen, was der Planer wollte oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte.

Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden.

##### **Im vorliegenden Fall**

Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Stadt Bad Lauterberg im Harz, wie es in den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ausdruck kommt. Die folgenden getroffenen Festsetzungen und die Aussagen der Begründung in dem Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) sind der objektiv sichtbare Wille der Stadt Bad Lauterberg im Harz und stellen die Grundzüge der Planung dar.

#### Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung)

Im Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) wurde als Art der baulichen Nutzung für das Änderungsgebiet Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>) festgesetzt.

#### Ausführung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung)

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) wird unter „**III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen - 1. Art der baulichen Nutzung - c) Gewerbegebiete**“ folgende Ausführung gemacht: „**Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist bestandsorientiert als Gewerbegebiet (GE) einzustufen und deshalb gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die**

---

***Einschränkung des Gewerbegebietes GE<sub>1</sub> ist aus Gründen der schutzwürdigen Wohnnutzung in der Nähe notwendig, somit hier nur mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig.***

---

## **Ergebnis**

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Begründung ist als Art der baulichen Nutzung ein nicht weiter differenziertes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO (sieht man von der Einschränkung des Gewerbegebietes (GE<sub>1</sub>) ab) festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet, dass die folgende gesamte Nutzungspalette für das Gewerbegebiet zulässig ist.

---

### **Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO**

***(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.***

***(2) Zulässig sind***

- 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,***
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,***
- 3. Tankstellen,***
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke.***

***(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden***

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,***
  - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,***
  - 3. Vergnügungsstätten.***
- 

Im vorliegenden Fall stellt die Änderung einer **ausnahmsweise** zulässigen Nutzung (hier: Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) in eine **allgemein** zulässige Nutzung **keine** Berührung der Planungsgrundlage dar, da die Grundkonzeption der Planung, wie den o.a. Ausführungen zu entnehmen ist, **nicht** geändert wird.

Da das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich der Änderung inklusiv seiner Festsetzungen vollständig erhalten bleibt (die Flächen im Änderungsgebiet stehen weiterhin der Nutzung als Gewerbegebiet wie bisher zur Verfügung - der Gebietscharakter bleibt unverändert) und seine Nutzungsmöglichkeiten sogar noch erweitert werden, kommt es durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ zu **keiner** Berührung der Grundzüge der Planung. Die Grundzüge der Planung werden auch **nicht** berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist.

Da durch die Änderung bzw. Ergänzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ die Grundzüge der rechtsverbindlichen Planung, d. h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte **nicht** berührt werden, kann die Stadt Bad Lauterberg im Harz das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch anwenden.

---

### **Prüfung zu 2. (UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens)**

Die Prüfung ergab, dass **kein** UVP-pflichtiges oder vorprüfpflichtiges Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG oder Anlage 1 NUVP-G durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ begründet wird. Die vorgesehene Ergänzung der bestehenden Nutzungsart in dem rechtsverbindlichen Gewerbegebiet löst **kein** UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

---

---

### **Prüfung zu 3. (Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter)**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ werden **keine** Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

### **Prüfung zu 4. (schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG)**

Konfliktpotential im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ **nicht** begründet.

---

### **Ergebnis der Prüfungen**

Da die o.a. Prüfung ergeben hat, dass die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB gegeben sind, kann das Planverfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **9. Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen des Bauleitplanes**

### **9.1. Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes**

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist die textliche Festsetzung zur Erweiterung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des privilegierten Wohnens gem. 8 (3) Nr. 1 BauNVO (*hier: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) gelten auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ unverändert fort (die Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich).*)

Um die planungsrechtliche Maßnahme zu realisieren ist keineswegs eine komplette Neuplanung erforderlich, sondern es soll lediglich die betroffene Festsetzung durch den vorliegenden „Textbebauungsplan“ geändert werden.

### **9.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden Betriebsabläufe zu verbessern und Kosten zu minimieren.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ und die Wahl des Bauleitplanverfahrens (*hier: Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB*) wird es möglich sein, kurzfristig das o.a. städtebauliche Ziel zu erreichen.

### **9.3. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes**

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ besteht zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung), so dass Vorhaben im Änderungsgebiet gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind.

Auf der Grundlage dieser planungsrechtlichen Bestandssituation kann das geplante neue städtebauliche Konzept zurzeit nur als Ausnahme realisiert werden. Um die allgemeine Zulässigkeit der Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zu erreichen ist es erforderlich für den Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes eine entsprechende Änderung vorzunehmen und somit die Möglichkeit zu erhalten das bestehende Potential des Gebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erweitern. Die Änderung des Bauleitplanes ist somit aus den o.a. Gründen und zur optimalen Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Intentionen der Stadt Bad Lauterberg im Harz sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Änderungsbereich erforderlich.

---

## 10. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes

### Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ sind positive Auswirkungen hinsichtlich Betriebsstandort, Betriebsbedürfnisse, Anfahrtswege, Kostenminimierung etc. zu erwarten.

### Bewertung der Lärmsituation

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 zu erfüllen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

In Abhängigkeit der tatsächlichen Raumnutzungen und der Raumgeometrie können durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Orientierung der Räume zu lärmabgewandten Seiten, Vorhangfassade und /oder Verzicht von Fenstern zur lärmzugewandten Seite, verbindliches Schließen von Fenstern während der Nutzungszeiten etc.) die Maximalpegel eingehalten werden.

### Zusammenfassung

Unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete sowie weiterer öffentlicher oder privater Belange können bei Einhaltung der gesetzlichen schallschutz- und ordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgeschlossen werden.

## 11. Beschreibung und Begründung für die Festsetzung des Bebauungsplanes

Um dem Wunsch der Betriebe nachzukommen, dass die betrieblich bedingte Wohnnutzung allgemein zulässig ist, wurde die u.a. Festsetzung in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ getroffen (Rechtsgrundlage: § 8 (3) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

### Planungsrechtliche textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

**2a. In den Gewerbegebieten (GE und GE<sub>1</sub>) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.**

#### Planungsrechtliche Verbindlichkeit

**Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ (Neufassung) gelten auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ unverändert fort (die Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich).**

Neben den positiven Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ hinsichtlich Betriebsstandort, Betriebsbedürfnisse, Anfahrtswege, Kostenminimierung, energieeffiziente Nutzung der Versorgungsinfrastruktur etc. entspricht das neue städtebauliche Konzept auch dem Gebot gem. § 1a (2) BauGB „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“. Die vorgesehene Nutzungserweiterung auf den bestehenden überwiegend bebauten Baugrundstücken und Nichtinanspruchnahme von neuen unbebauten Flächen bildet eine Maßnahme zur Schonung der Klimaschutzbelange.

Die Verknüpfung von Arbeitsplatz und Wohnen vor Ort in dem Gewerbegebiet (hier: Nutzungsmischung) entspricht auch dem „Leitbild der kurzen Wege“ und ist ein Beitrag zum Umweltschutz durch ein „Klimagerechtes Flächenmanagement“.

Durch die planungsrechtliche Maßnahme für das gesamte Änderungsgebiet wird die Ausnahmeregelung in einen allgemein zulässigen Rechtsanspruch umgewandelt und dadurch auch eine Ungleichbehandlung in dem Gewerbegebiet vermieden.

Die Festsetzung hinsichtlich der „planungsrechtlichen Verbindlichkeit“ dient der Rechtsklarheit gegenüber der bisherigen Bauleitplanung für den betroffenen Bereich. Weitere Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht geplant.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ hat eine Größe von ca. 12 ha.

## 13. Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ ist verkehrlich erschlossen, so dass Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### Technische Erschließung

Die baulichen Anlagen im Änderungsgebiet sind voll erschlossen, so dass Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

## 14. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bei der vorliegenden Änderung sind durch die vorgesehene Nutzungserweiterung **keine**, über die bereits durch die rechtsverbindliche Planung möglichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes, des Ortsbildes oder die Landschaftspflege zu erwarten.

## 15. Aussagen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Durch die vorgesehene Nutzungserweiterung sind keine, über die bereits durch die rechtsverbindliche Planung möglichen Auswirkungen, auf das Klima zu erwarten.

## 16. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden von den Antragstellern übernommen, so dass der Stadt Bad Lauterberg im Harz durch die Bebauungsplanänderung **keine Kosten** entstehen.

## 17. Zusammenfassung

Da sich die Bebaubarkeit der Grundstücke im Änderungsgebiet gegenüber der rechtsverbindlichen Planung nicht geändert haben, ist eine Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen **nicht** erforderlich.

14.04.2024

---

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ besteht die Möglichkeit das Primärziel des neuen Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, dass privilegierte Wohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet (allgemein zulässig) zu ermöglichen.

Erhebliche oder unzulässige Beeinträchtigungen werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ **nicht** begründet.

<b>18. Billigungsbeschluss</b>
--------------------------------

Bad Lauterberg im Harz, den .....

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am ..... die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Domäne Scharzfels“ gebilligt.

(Dienstsiegel)

.....  
(Rolf Lange)  
Bürgermeister

---