

Beteiligungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (4) BauGB

A Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **9. Februar bis einschließlich 16. Februar 2009**
durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist sind keine Anregungen eingegangen.

B Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 11. Februar 2009** mit Stellungnahme-Frist bis zum **20. Februar 2009**.
Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen wurde abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|--------------------------------|
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Schreiben vom 20. Februar 2009 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 19. Februar 2009 |
| ➤ Nds. Forstamt Clausthal | Schreiben vom 17. Februar 2009 |
| ➤ Pro Clausthal-Zellerfeld e.V. | Schreiben vom 25. Februar 2009 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet Brandschutz | Schreiben vom 17. Februar 2009 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|--------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 16. Februar 2009 |
| ➤ Gleichstellungsbeauftragte der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 12. Februar 2009 |
| ➤ Harzwasserwerke GmbH (HWW) | Schreiben vom 23. Februar 2009 |
| ➤ NLWKN | Schreiben vom 18. Februar 2009 |
| ➤ Stadt Seesen | Schreiben vom 13. Februar 2009 |
| ➤ Stadt Bad Harzburg | Schreiben vom 16. Februar 2009 |

Folgende durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)**
- **Kabel Deutschland**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
- **Stadt Goslar**

C Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **17. März bis einschließlich 17. April 2009** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist sind keine Anregungen eingegangen.

D Die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 6. März 2009** mit Stellungnahme-Frist bis zum **10. April 2009**.
Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen wurde abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|--------------------------------|
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Schreiben vom 20. Februar 2009 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 19. Februar 2009 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|--|--------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 16. Februar 2009 |
|--|--------------------------------|

Folgende durch die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Nds. Forstamt Clausthal**

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 9. bis 16. Februar 2009

Die Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen des sog. „Scoping“ nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zu dem erforderlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen des „Scoping“ zur Planung geäußert:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 20. Februar 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Plangebiet liegt der Schacht „Altes Schächtel“. Die Koordinaten des Schachtes lauten: RW 3594065, HW 5741024.</p> <p>Am Nordrand des Plangebietes liegt der Schacht „Haus Hannover“. Die Koordinaten des Schachtes lauten: RW 3594162, HW 5741120.</p> <p>Über beide Schächte liegen hier keine Angaben über Teufe und Querschnitt vor. Deshalb wird folgendes Vorgehen empfohlen:</p> <p>Beide Schächte sind mit einem Warnkreis von einem Durchmesser von 40 m in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Bei Maßnahmen, die diesen Warnkreis berühren, muss vorher erkundet werden, wie groß ein sich möglicherweise tatsächlich einstellender Bruchtrichter werden kann. Die Erkundung muss folgende Daten liefern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • genaue Lage des Schachtes • eventuell Erkundung weiterer oberflächennaher Grubenbaue • Mächtigkeit der Überdeckung mit Locker- bzw. Haldenmaterial <p>Anhand dieser Parameter kann dann ein maximal zu erwartender Bruchtrichter errechnet werden, der einen verlässlichen Wert für den Sicherheitsabstand liefert. Der Bruchtrichter sollte mit einem Schüttwinkel von 35 Grad angenommen werden.</p> <p>Wenn die geplante Maßnahme in den rechnerischen Sicherheitsabstand hinein ragt, muss die Tagesöffnung durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.</p> <p>Am Südwestrand des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung Goslar-Clausthal-Osterode-Herzberg der Avacon AG. Im Bereich der Gashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen zu beachten, der von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung frei zu halten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Der Schacht war schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82 berücksichtigt; daran wird im Rahmen der 1. Änderung nichts verändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Der Schacht war schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82 berücksichtigt; daran wird im Rahmen der 1. Änderung nichts verändert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Schächte waren bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82 mit diesem Sicherheitskreis (40 m Durchmesser / 20 m Radius) dargestellt. Daran wird im Zuge der 1. Änderung nichts verändert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die genannten „Maßnahmen“ fallen nicht in Bereich der Bauleitplanung. Konkrete Baumaßnahmen wären in den genannten Fällen ohnehin mit den zuständigen Behörden abzustimmen, die dann ggf. Erkundungen in der hier genannten Form anordnen könnten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die genannten „Maßnahmen“ fallen nicht in Bereich der Bauleitplanung. (siehe oben)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Gashochdruckleitung war schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82 zeichnerisch dargestellt; daran wird im Rahmen der 1. Änderung nichts verändert.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Denkmalschutz</p> <p>Das Pulverhaus ist als Einzeldenkmal im Sinne von § 3 (2) NDSchG ausgewiesen. Durch die bisherige Festsetzung einer Grünfläche im Umfeld des Pulverhauses wurde sichergestellt, dass das Baudenkmal gebührend zur Geltung kommt. Bei der jetzt geplanten Bebauung in diesem Bereich handelt es sich um eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmales im Sinne von § 8 NDSchG, die nicht errichtet werden darf, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird bzw. die so gestaltet und instand gehalten werden muss, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.</p> <p>Grundsätzliche denkmalrechtliche Bedenken gegen eine Bebauung im Umfeld des Pulverhauses bestehen nicht. Es ist jedoch anzustreben, dass sich die Kubatur, die Gestaltung und die zur Anwendung kommenden Materialien an den Vorgaben des Denkmals orientieren, damit das Baudenkmal nicht in den Hintergrund gedrängt wird.</p> <p>Für den konkreten Fall bedeutet das, dass der Neubau südlich vom Pulverhaus errichtet werden und zumindest den nach Baurecht erforderlichen Mindestabstand von 6,00 m einhalten sollte: Es sollte sich um ein schlichtes, funktionales Gebäude in eingeschossiger Bauweise handeln. Das Gebäude sollte ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35°, besser 45° und einer Ziegeleindeckung erhalten, das mit seiner Traufe parallel zur Zufahrt errichtet wird. Für die Außenwandflächen wäre vorzugsweise Holz vorzusehen.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen empfehle ich, nur eine geringe Grundflächenzahl zu wählen, die überbaubare Fläche südlich des Pulverhauses auszuweisen, eine eingeschossige Bebauung festzusetzen und die Gestaltung über die textlichen Festsetzungen der ÖBV zu regeln.</p> <p>Wie mit Herrn Michel telefonisch besprochen, erfolgen aufgrund der kurzen Zeitschiene die Stellungnahmen der anderen Fachbereiche, deren Belange betroffen sind, im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB.</p>	<p>Das Baudenkmal ist bekannt und war schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 82 im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung markiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen; Gesamt-Abwägung dazu siehe unten.</p> <p>Diese Anregungen werden zum Teil im neuen Entwurf für den Bebauungsplan umgesetzt: Er begrenzt das Maß der baulichen Nutzung im neuen Mischgebiet 3 rund um das Baudenkmal auf ein Vollgeschoss. Die neue Textliche Festsetzung Nr. 2.2 regelt: „Im Mischgebiet 3 ist die überbaubare Grundstücksfläche dadurch begrenzt, dass Neubauten angemessenen Abstand zum Baudenkmal „Pulverhaus“ (mind. 6 m) und zum erhaltenswerten Altbaubestand halten müssen.“ Über die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan werden für Hauptgebäude eine Dachneigung von 35-50 Grad und als Dacheindeckung naturrote Dachziegel / Dachsteine festgesetzt (diese Regelung galt bereits bisher für das bestehende Mischgebiet rund um das Baudenkmal „Dorotheer Zechenhaus“ und wird nun auf das neue Mischgebiet 3 rund um das Baudenkmal „Pulverhaus“ übertragen).</p> <p>Die Anregung, die überbaubare Fläche südlich des Baudenkmales zu verorten, eine bestimmte Gebäude-Stellung festzuschreiben und Holz als Fassaden-Baustoff vorzugeben, wird nicht aufgegriffen, da es ausreichend erscheint, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde im Zuge einer konkreten Baumaßnahme gemeinsam mit dem Bauherrn einen denkmalverträglichen Standort für hinzutretende Bauten festlegt (allein § 8 NDSchG gibt der UDSchB schon ausreichend Rechtsgrundlage dazu).</p> <p>Diese Anregungen werden zum Teil im neuen Entwurf für den Bebauungsplan umgesetzt: Er begrenzt das Maß der baulichen Nutzung im neuen Mischgebiet 3 rund um das Baudenkmal auf ein Vollgeschoss sowie auf eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,4. Außerdem gibt es gestalterische Regelungen in der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung, die überbaubare Fläche südlich des Baudenkmales zu verorten, wird nicht aufgegriffen, da es ausreichend erscheint, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde im Zuge einer konkreten Baumaßnahme gemeinsam mit dem Bauherrn einen denkmalverträglichen Standort für hinzutretende Bauten festlegt (allein § 8 NDSchG gibt der UDSchB schon ausreichend Rechtsgrundlage dazu).</p>

3. Nds. Forstamt Clausthal

Stellungnahme vom 17. Februar 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegen die Änderung bestehen vorbehaltlich der Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Detailregelungen keine Bedenken.</p> <p>Die Veränderung bedarf durch die Inanspruchnahme einer Grünfläche der Betrachtung nach dem Naturschutzrecht. Es wird (gegenüber der geplanten Baufläche) eine naturschutzfachlich höherwertige Fläche in Anspruch genommen. Mit der B-Plan-Änderung wird die Grünfläche potentiell in einen naturschutzfachlich schlechteren Zustand verändert. Soweit nicht innerhalb der derzeitigen Grünfläche ein Ausgleich möglich wird, müssen Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.</p> <p>Die Frist von 9 Tagen zu einer Stellungnahme ist sehr kurz. Leider enthalten die Unterlagen keine Angaben zur Flächengröße der o.a. Veränderung. Die Lage des geplanten Rettungsweges ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Soweit durch den Bau der Anbindung schon festgesetzte Ersatzmaßnahmen oder Maßnahmen der B-Pläne wie M1 – M 3, M 6 oder P-Maßnahmen betroffen sind, müsste auch dies bewertet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahren zur 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Somit ist ein Ausgleich per se nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Umweltschutz einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wie im § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannt in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einzustellen. Da ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist, wird dabei auf eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtet. Stattdessen erfolgt in der B-Plan Begründung eine verbal-argumentative Betrachtung und Wertung.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf. Die Beteiligung des Nds. Forstamts Clausthal erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB. Dort regelt der Gesetzgeber: „Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) aufzufordern.“ Eine Umweltprüfung erfolgt im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht.</p>

4. Pro Clausthal-Zellerfeld

Stellungnahme vom 25. Februar 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Das Vorhaben wird im Vorstand des Vereins „Pro Clausthal-Zellerfeld“ positiv bewertet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet Brandschutz

Stellungnahme vom 17. Februar 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bei einer Bebauung der Gewerbeflächen bitte ich zu beachten, dass die Funktionalität des eigens hierfür angelegten Löschwasserteichs sichergestellt ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Der Hinweis bezieht sich auf einen Teil des Bebauungsplans, der im Zuge der 1. Änderung unverändert bleibt.</p>

D Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 6. März bis 10. April 2009

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf beteiligt worden. Parallel wurden sie über die öffentliche Auslegung (17. März bis 17. April 2009) informiert. Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: Planzeichnung, Begründung und Zwischenstand Abwägungstabelle

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich in diesem Rahmen zur Planung geäußert:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 12. März 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Bezüglich des Planungsvorhabens "Bebauungsplan Nr. 82 Dorotheer Zechenhaus", 1. Änderung, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20. Februar 2009, AZ L3.3-30469-09-Ha/Schae, die nach wie vor gültig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein erneuter Abwägungsbedarf. (Siehe Abwägung zur ersten Stellungnahme).

2. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 8. April 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht</p> <p>1. Die Bezeichnung über die Höhe baulicher Anlagen in den bestehenden Baugebieten ist missverständlich und entspricht nicht dem Originalplan. Ich bitte dies zu überprüfen und entsprechend zu ändern.</p> <p>2. Der Rettungsweg mündet in eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Kennzeichnung „Wirtschaftsweg“. Die Anbindung an die Straße Dorotheer Zechenhaus ist in der vorliegenden Planung durch eine gewerbliche Baufläche unterbrochen. Ich bitte um Prüfung, ob es sich um einen Zeichenfehler handelt</p> <p>3. Das neue Mischgebiet enthält keine überbaubare Fläche. Die textliche Festsetzung 2.2 ist nicht rechtseindeutig und reicht nicht aus, überhaupt eine Bebaubarkeit dieser Fläche zu begründen, da der Plan die übrigen überbaubaren Flächen durch Baugrenzen regelt. Ich halte es für erforderlich, auch für dieses Mischgebiet überbaubare Flächen durch Baugrenzen festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zeichenfehler in der Planzeichnung wurde korrigiert. Der Rettungsweg im benachbarten Bebauungsplan Nr. 81 „Pulverhaus“ ist nun direkt an die Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 82 „Dorotheer Zechenhaus“ angebunden.</p> <p>Der Anregung, die darauf zielt, die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan zeichnerisch durch Baugrenzen darzustellen, wird nicht gefolgt, denn der bisher geplanten Festsetzung mangelt es nicht an Eindeutigkeit. Die Anregung wird jedoch insofern aufgegriffen, dass die Textliche Festsetzung Nr. 2.2 eine neue Fassung erhält. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird auch deswegen verzichtet, weil die Lesbarkeit der Planzeichnung für das kleine Mischgebiet 3 unter Eintragung von Baugrenzen leiden würde.</p> <p>Das Mischgebiet 3 ist dem Gesetz nach ein „Baugebiet“ (eine „Baufläche“, die für eine bestimmte Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist). Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Dabei muss es sich nicht zwingend um eine zeichnerische Festsetzung handeln; auch eine textliche Festsetzung ist möglich. Für das Mischgebiet 3 ergibt sich zum ersten aus der festgesetzten „offenen Bauweise“, dass bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind; dieser Grenzabstand ist durch die Nds. Bauordnung auf mindestens 3 m festgelegt.</p> <p>Um die Anregung des Landkreises aufzugreifen, erhält die Textliche Festsetzung Nr. 2.2 folgende ergänzte Fassung:</p> <p>„Die überbaubare Fläche im Mischgebiet 3 (MI 3) entspricht der gesamten Grundfläche des MI 3 abzüglich eines umlaufenden Randstreifens von 3 m Tiefe. Zusätzlich gilt: Neubauten müssen angemessenen Abstand zum Baudenkmal „Pulverhaus“ (mind. 6 m) und zum erhaltenswerten Altbaumbestand (gemäß DIN 18920) halten.“</p>

Bisherige Fassung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.2: „Im Mischgebiet 3 ist die überbaubare Grundstücksfläche dadurch begrenzt, dass Neubauten angemessenen Abstand zum Baudenkmal „Pulverhaus“ (mind. 6 m) und zum erhaltenswerten Altbaumbestand halten müssen.“

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Denkmalschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich halte es für erforderlich, dass sich die Kennzeichnung „D“ im Bereich des Pulverhauses direkt auf das Gebäude bezieht, d.h. dass dieses auch dargestellt werden sollte. 2. Hinsichtlich der Ausweisung einer Baufläche verweise ich auf meine Stellungnahme vom 19.2.09 sowie auf Ziffer 3 zum Belang Planungsrecht. 3. Nach nochmaligem Überdenken komme ich zu dem Schluss, dass auch ein gut gestalteter, moderner Neubau in der Umgebung des Pulverhauses zulässig sein sollte. Da einer solchen Planung eventuell die Festsetzung einer Ziegeleindeckung entgegenstehen würde, rege ich an, die Festsetzungen durch folgenden Satz zu ergänzen: „Zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten sind Ausnahmen möglich.“ <p>Bodenschutz/Altlast</p> <p>Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei >1.000mg/kg; Cadmium > 10mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertung der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400mg/kg) und für Kinderspielflächen (200mg/kg) auszugehen. Bei einer gewerblichen Nutzung liegt der Prüfwert bei 2.000 mg/kg Blei, auch hier muss mit Prüfwertüberschreitungen gerechnet werden. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2mg/kg. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten. Wie bereits in den Ausführungen im B-Plan enthalten, finden diese Regelungen auf den Altlastverdachtsflächen und Altlasten keine Anwendung.</p> <p>Zur Planzeichnung</p> <p>Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen/Altlasten ist, soweit erkennbar, nur teilweise erfolgt. Einen aktuellen Auszug aus dem Altlastenkataster füge ich daher der Stellungnahme bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zeichenfehler in der Planzeichnung wurde korrigiert. Die versehentlich überdeckten Gebäude sind nun wieder sichtbar.</p> <p>Siehe Stellungnahme zur ersten Stellungnahme des Landkreises (Seite 3) und vorstehende Abwägung zu Planungsrecht Ziffer 3.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan erhält unter Punkt 3 folgende Fassung: „(...) Im Mischgebiet sind für die geneigten Dächer nur naturrote Dachziegel und Dachsteine zulässig, sofern nicht eine Dachbegrünung angelegt wird. Als naturrot gelten Farben (...). Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergie-Anlagen ist zulässig. Zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten sind Ausnahmen möglich.“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung der Altlasten / Altlastenverdachtsflächen wurde entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zur nachrichtlichen Übernahme</p> <p>Zu Nummer 5: Hier müsste ebenso ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwassertransportleitung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“ erfolgen. Auch auf dieser Fläche finden die Regelungen der Verordnung keine Anwendung.</p> <p>Zu Nummer 6: Innerhalb des ausgewiesenen Bodenplanungsgebietes sind beim Umgang mit Bodenaushub lediglich die Anforderungen der Bodenplanungsgebietsverordnung (§ 12 BPG-VO und Bodenmanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Dies sollte unter dieser Ziffer differenziert werden. Außerdem weise ich darauf hin, dass beim Umgang mit Bodenaushub eine Abstimmung mit der unteren Boden-schutzbehörde und nicht der untern Naturschutzbehörde vorgenommen werden sollte.</p> <p>Zur Begründung</p> <p>Zu Punkt 4.3 der Begründung (Umweltprüfung) Ich weise darauf hin, dass die umfangreiche Haldensanie-rung im Zuge der Bauleitplanung „Pulverhaus“ B-Plan Nr. 81 durchgeführt wurde. Der hier betroffene B-Plan Nr. 82 liegt zum überwiegenden Teil außerhalb der Altlastenver-dachtsfläche. Der Prüfwert von 400mg/kg Blei bezieht sich auf die Wohnnutzung, je nach Nutzungsart sind die Prüfwerte unterschiedlich festgelegt. Au im Bereich von gewerblicher Nutzung kann es zu Prüfwertüberschreitungen (Prüfwert = 2.000 mg/kg Blei) kommen.</p> <p>Zu Punkt 4.3.1 Auch hier muss der Hinweis auf die zweite berührte Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwasser-transportleitung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“ erfolgen. Auch im Bereich dieser Fläche finden die vereinfachten Regelungen der Bodenplanungsgebiets-verordnung keine Anwendung.</p> <p>Zu Punkt 4.3.2 Hier fehlt ebenfalls der Hinweis auf die zweite berührte Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwas-sertransportleitung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“. Im Rahmen der Sprengstoffproduktion des Werk Tanne fielen stark kontaminierte Abwässer an, die nach bisherigen Erkenntnissen zumindest zeitweise in Sickerschächten im Mönchstal sowie in den Langer- und Polstertaler Teich geleitet wurden. In der 6. Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltslasten in Niedersachsen von Januar 1996 wird die Fläche als Rüs-tungsaltslast in Block A2 (mittleres Gefährdungspotential zu vermuten) eingestuft. Die Leitungen zum Mönchstal und Polstertal wurden bisher noch nicht untersucht, konkrete Aussagen zum Gefährdungspotential z.B. durch Undichtig-keiten im Bereich des Bauleitplans und evt. Sanierungs-massnahmen lassen sich noch nicht treffen. Die genaue Lage der Leitungen ist außerdem noch nicht abschließend aufgeklärt. Im Zuge der Bauleitplanung empfiehlt sich die Untersuchung der betroffenen Bereiche. Dadurch könnte ermittelt werden, ob sich aus Undichtigkeiten Belastungen ergeben und ggf. Sanierungsmassnahmen notwendig wären. Sollten Untersuchungen veranlasst werden empfehle ich die vorherige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbe-hörde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichnung (und in der Begründung) erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwassertransportlei-tung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Kennzeichnung „Bodenbelas-tung“ (bisher im Entwurf als eine nachrichtliche Übernahme) erhält folgende Fassung: „Der gesamte Geltungsbereich des Be-bauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Bodeneingriffe und eine sensitivere Nutzung sind im Vorfeld mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Tiefbau-maßnahmen gutachterlich zu begleiten sind. Innerhalb des ausgewie-senen Bodenplanungsgebiets sind beim Umgang mit Bodenaushub lediglich die Anforderungen der Bodenplanungsgebietsverordnung (§ 12 BPG-VO) und Bodenmanagement) zu beachten. Weitergehende Anforderungen wie die gutachterliche Begleitung von Tiefbauarbeiten können sich auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Bereichen ergeben. Beim Umgang mit Bodenaushub sollte eine Ab-stimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen wer-den.“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung (wie auch in der Planzeichnung) erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwassertransportlei-tung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung (wie auch in der Planzeichnung) erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Werk-Tanne – ehem. Abwassertransportlei-tung nach Osterode, Az.: 6.2.2-3204-08/023Re“.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu Punkt 4.3.3 Ergänzend zu den Ausführungen des dritten Absatzes würde ich zur Verständlichkeit hinzufügen, dass nur im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Bodenaushub, der nicht auf diesen jeweiligen Flächen verbleiben kann, ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Für den Bereich des Teilgebiets 1 BPG-VO und die Regelung des Bodenmanagements beim Umgang mit Bodenaushub zu beachten.</p> <p>Den Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz im vierten Absatz empfehle ich dem Punkt 4.3.1 zuzuordnen, da sich diese Hinweise auf den flächendeckenden Bodenschutz beziehen. Der Verweis auf den Punkt im Kapitel 11.1.2b läuft ins Leere, da dieses Kapitel nicht existiert. Die entsprechenden Maßnahmen wären:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Festgesetzte Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs von einem direkten Kontakt und Staubverwehung zu sichern. 2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der – austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferschein, Rechnungen, Fotos etc.) und der untern Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen. 3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen. 4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen. 5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen. <p>Überwachung der Abfallentsorgung</p> <p>Für die Flächen, die einen Altstandort betreffen, bitte ich zu beachten, dass bei Erdarbeiten anfallender Bodenaushub oder andere Materialien (Schlacken, Schlämme, Aschen o.ä.), die nicht auf dem Grundstück wieder verwendet werden, sondern als überschüssige Materialien entsorgt werden müssen, die Entsorgung entsprechen den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt zu erfolgen hat. (Auskünfte über zulässige Entsorgungsverfahren erhalten Sie bei Florian Bierbrauer im Fachdienst Umwelt unter der Tel.-Nr. 05321/76-691.)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst; die gewünschten Hinweise werden aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>