



**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 23  
„Oberfeld Buntenbock“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;  
zugleich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ der Alt-Gemeinde Buntenbock

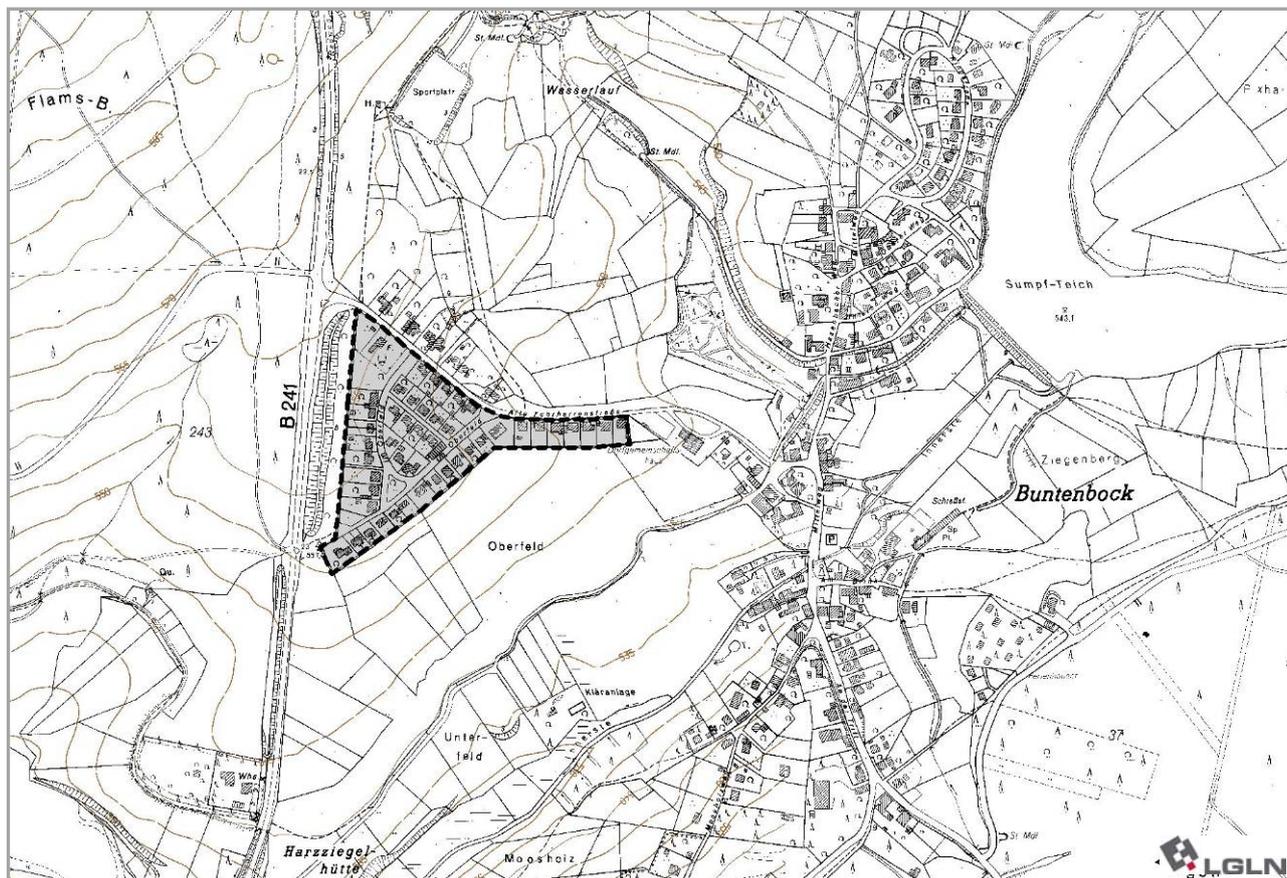


Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 ohne Maßstab

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz  
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)  
Stand: Januar 2013

# Inhaltsangabe

## Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

---

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
  - 1.1 Angaben zur Gemeinde
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
  - 1.4 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebiets
- 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung
  - 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz
  - 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen allgemein
  - 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft
  - 4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
  - 4.6 Waldrecht
- 5. Planung**
  - 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets
  - 5.2 Eigentumsstruktur
  - 5.3 Geländebeziehungen
  - 5.4 Vorhandene Leitungstrassen
  - 5.5 Verkehrliche Erschließung
  - 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets
  - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
  - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Gemeinbedarf
  - 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
  - 6.6 Verkehrsflächen
  - 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - 6.9 Grünflächen
  - 6.10 Wasserflächen
  - 6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
  - 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald
  - 6.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.14 Denkmalschutz
  - 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 6.16 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
  - 6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
  - 6.18 Nachrichtliche Übernahmen
  - 6.19 Fläche für Aufschüttung
- 7. Durchführung der Planung und Kosten**
- 8. Ablauf des Verfahrens**
- 9. Gliederung des Plangebietes / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)**
- 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)**

# Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

## 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

---

### 1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 17.628 Einwohner <sup>1)</sup>. Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und das Zentrum des Oberharzes. Sie hat 14.547 Einwohner <sup>1)</sup> (Ende 2004 noch 15.257). Die heutige Doppelstadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. Für Buntenbock sind derzeit 764 Einwohner gemeldet.

<sup>1)</sup> Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.9.2011

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Sie bildet seit 2007 gemeinsam mit den Städten Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen Mittelzentralen Verbund.

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 schrittweise eingestellt. 1967 wurde mit der Bleihütte im Innerstetal der letzte weiterverarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt** mit einer großen Vielfalt an Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel. Die größten Arbeitgeber sind die Technische Universität Clausthal und mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe.

Ein Teil von Zellerfeld ist staatlich anerkannter **Luftkurort**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang mit Lift.

Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen. Die „Oberharzer Wasserwirtschaft“ wurde 2010 als Unesco-Weltkulturerbe anerkannt.

### 1.2 Anlass der Planung

**Der Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ wurde 1965 von der früheren Gemeinde Buntenbock aufgestellt und später fünf Mal geändert. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen.**

Betroffen sind vor allem die knapp zugeschnittenen „Baufenster“: Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf den meisten Grundstücken nur 12 m tief (auf einem geringeren Teil der Grundstücke 15 m). Dies erschwert bzw. verhindert rückwärtige Anbauten.

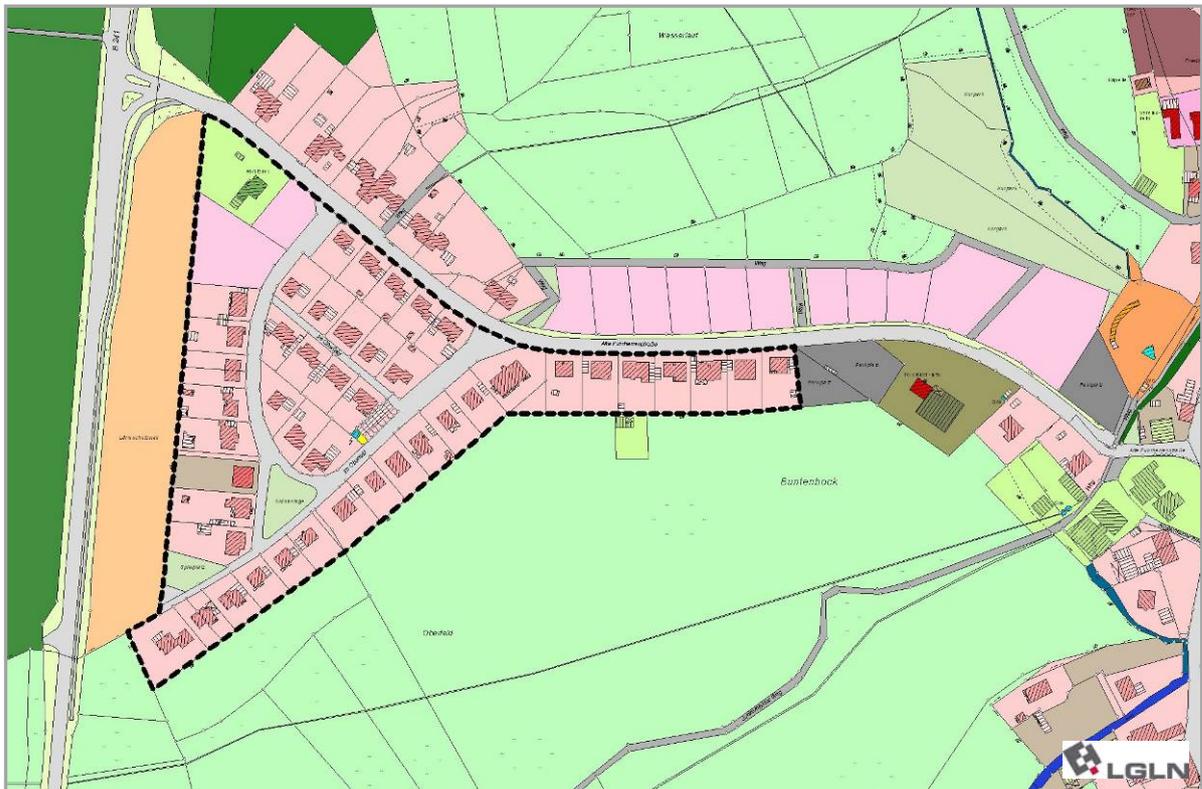
Der neue **Bebauungsplan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“** dient nicht nur der Vergrößerung der Bauflächen. Zugleich wird auch der Geltungsbereich verkleinert: Der 13,95 ha große Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ hatte einen Umfang, der weit über das Wohngebiet hinaus ging und nach Südosten hin eine sehr große „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festsetzte. Diese Fläche, für die es keinen Festsetzungsbedarf mehr gibt, ist nicht länger Bestandteil des neuen B-Plans Nr. 23, der auf das Wohngebiet beschränkt ist und nur noch 4,54 ha umfasst.

Der neue B-Plan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ verbessert auch die Übersichtlichkeit, da es für den bisherigen B-Plan aufgrund der fünf Änderungsverfahren vier Einzelpläne gab. In dem neuen B-Plan sind erstmals alle Festsetzungen des Geltungsbereichs in einer einzigen Planzeichnung vereint.

## 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Es erfolgte keine erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Es erfolgte im Juli / August 2012 eine freiwillige erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 (1) BauGB.
- **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ (zugleich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ der Alt-Gemeinde Buntenbock):** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 20. September 2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 2 / 69 / 2012).
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 20. September 2012 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (ebenfalls Vorlage 2 / 69 / 2012).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 8. Oktober bis 8. November 2012 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 4. Oktober 2012 und Stellungnahme-Frist bis 8. November 2012 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 13. Dezember 2012 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den B-Plan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage 2 / 103 / 2012).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 27. April 2013 ist der Bebauungsplan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ (zugleich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ der Alt-Gemeinde Buntenbock) in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (ALK) ohne Maßstab zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23



## 1.4 Ziele der Planung

Siehe auch 1.2 (Anlass der Planung): Die knapp zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen des B-Plans Nr. 3 „Oberfeld“ werden im neuen Bebauungsplan Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ großzügiger festgesetzt, um eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

## 2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

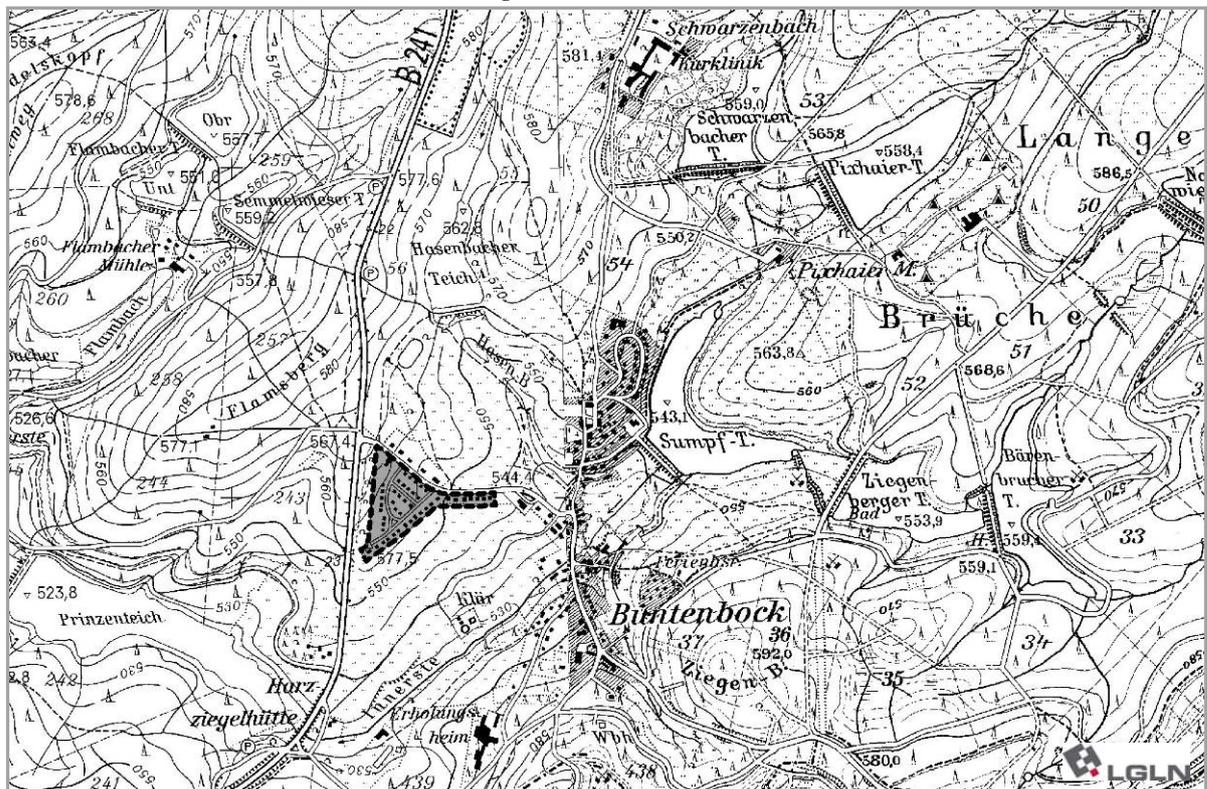
### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ hatte einen **13,95 ha** großen Geltungsbereich, der weit über das Wohngebiet hinaus ging und nach Südosten hin eine sehr große „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festsetzte. Der Geltungsbereich des neuen B-Plans Nr. 23 ist nun auf das Wohngebiet reduziert und nur noch **4,54 ha** groß.

### 2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Nord- und Nordwestteil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 3 „Oberfeld“ ist seit längerem mit einem Wohngebiet bebaut. Die Wohnhäuser stehen entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“, die von der B 241 in das Dorf führt, und an der Straße „Im Oberfeld“, die speziell zur Erschließung des Baugebiets angelegt worden war. Die vom B-Plan Nr. 3 im Südost-Teil festgesetzte „landwirtschaftliche Nutzfläche“ wird im Sinne der Festsetzung als Grünland genutzt.

Abb. 3: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 ohne Maßstab



## 3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe vorstehende Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Aufgabe unter 1.2 („Anlass der Planung“) und 1.4 („Ziele der Planung“).

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

---

Ein Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung. Als Ortsrecht steht sie in der Systematik der Rechtsquellen unterhalb der höherrangigen Rechtsquellen des besonderen Verwaltungsrechtes der Samtgemeinde Oberharz, des Landkreises Goslar, des Bundeslandes Niedersachsen, der Bundesrepublik Deutschland und der EU. Dabei dürfen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den höherrangigen Rechtsquellen stehen.

### 4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist der kleinste Baustein der Raumordnung. Diese gliedert sich von der höchsten Ebene (Bundesraumordnungsprogramm) über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis hinunter in die gemeindliche Ebene, wo jede Gemeinde in eigener Planungshoheit den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und die Bebauungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen hat. In der Samtgemeinde Oberharz liegt die Zuständigkeit für den Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bei der Samtgemeinde, während die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) durch die Mitgliedsgemeinden aufgestellt werden.

#### 4.1.1 Entwicklung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem der Kreis Goslar angehört, gilt aktuell das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“. Das RROP 2008 stuft die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** ein. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus

Für das Plangebiet Nr. 23 „Oberfeld Buntenbock“ hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung keine Festlegung. Das Plangebiet ist als vorhandener Siedlungsbereich abgebildet und grau markiert (dazu keine Angabe in der Legende der Planzeichnung).

- vorhandener **Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich**

**Fazit: Der B-Plan Nr. 23 hat keinen Zielkonflikt mit dem RROP.**

**Trinkwasser:** Das RROP 2008 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und Siedlungsflächen sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den überplanten, bereits vorhandenen Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt zurzeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“ für die Schutzzone III vorgesehen (siehe dazu Kap. 4.2.3).

## 4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es ist eine **Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oberharz im Sinne von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Im vereinfachten B-Plan-Verfahren nach § 13 a erfolgt die F-Plan-Berichtigung nach dem Satzungsbeschluss für den B-Plan.**

Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zwingend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten, damit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann. Wenn sich der Entwurf für einen B-Plan nicht mit dem F-Plan vereinbaren lässt, bietet sich ggf. eine Änderung des F-Planes an, soweit sich dies seinerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt.

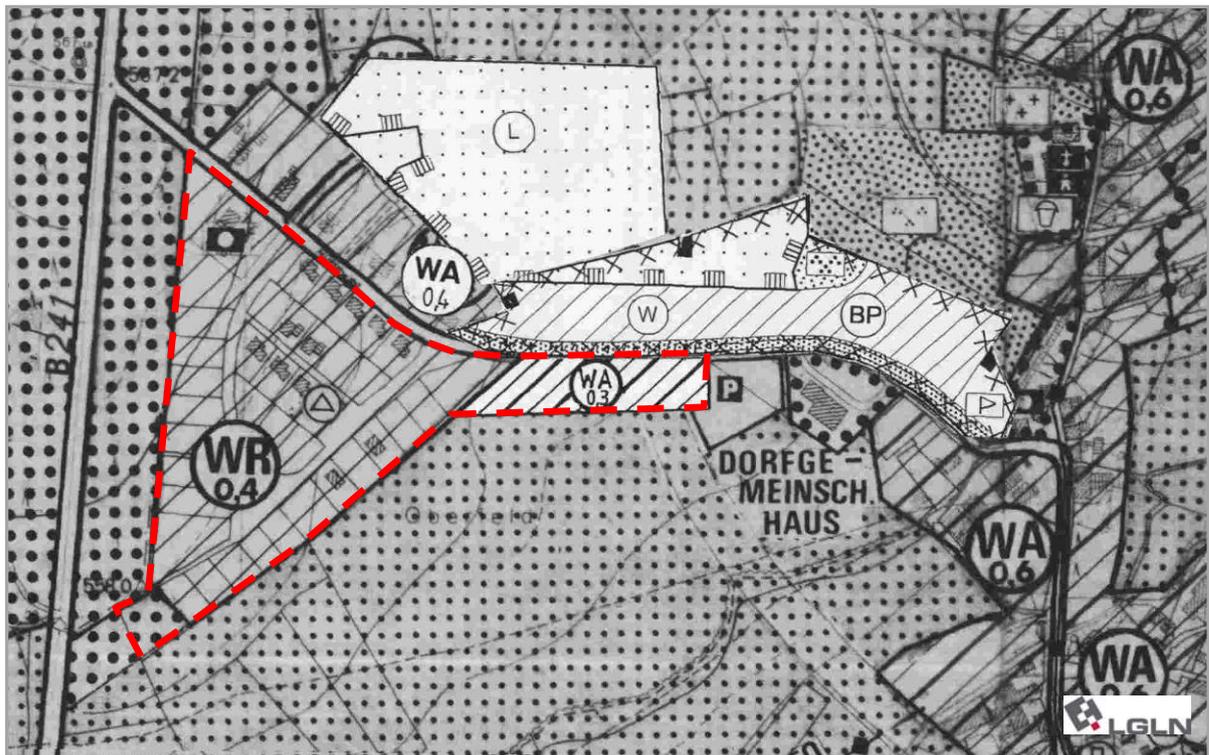
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er 86 Änderungen erfahren. **Für den Bereich des neuen B-Plans Nr. 23 stellt der F-Plan bisher dar:**

- **Reines Wohngebiet, mittlere Geschossflächenzahl 0,4** (im Westteil des B-Plans, rund um Straße „Im Oberfeld“)
- **Allgemeines Wohngebiet, mittlere Geschossflächenzahl 0,3** (Streifen an der „Alten Fuhrherrenstraße“)
- **Flächen für Wald** (Südwestspitze)

**Überbaubare Grundstücksflächen:** Im alten B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ – der 1965 und damit vor dem Flächennutzungsplan erstellt wurde – war abweichend vom F-Plan auf der Teilfläche „Wald“ eine Wohnbaufläche festgesetzt (sie ist auch seit längerem mit einem Wohnhaus bebaut). Der neue B-Plan Nr. 23 hält an der Festsetzung als Wohnbaufläche fest; der F-Plan wird nun aber endlich an diese B-Plan-Festsetzung angepasst.

**Maß der baulichen Nutzung:** Im neuen B-Plan wird anstelle einer mittleren Geschossfläche von 0,3 eine Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, woraus sich eine zulässige Geschossflächenzahl von mindestens 0,8 ergibt (Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen noch nicht eingerechnet). Die Differenz zwischen dem Mittelwert von 0,3 im F-Plan und dem Wert von 0,8 im B-Plan ist deutlich.

**Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ohne Maßstab**



## 4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

Es gilt dieselbe Systematik wie bei den Plänen der Raumordnung: Die Rechtsquellen staffeln sich vom EU-Recht über Bundes- und Landesrecht bis hinunter in die kommunale Ebene.

### 4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

Parallel zu den Bausteinen der Raumordnung gibt es ihnen zugeordnete Fachpläne, die von der Stadt bei ihrer Bauleitplanung als höherrangige Planungen zu beachten sind:

<b>Regionales Raumordnungsprogramm</b>	➤ <b>Landschaftsrahmenplan</b> (LK Goslar, 1986/91), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 a
<b>Flächennutzungsplan</b>	➤ <b>Landschaftsplan</b> (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 b
<b>Bebauungsplan</b>	➤ <b>Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag</b> (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein): für B-Plan Nr. 23 nicht erforderlich

#### 4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eher großräumige Aussagen, die sich nicht explizit auf das Plangebiet beziehen:

- **Leistungsfähigkeit Boden:** eingeschränkt aufgrund Anreicherung mit Schwermetallen,
- **Leistungsfähigkeit Wasser:** eingeschränkt aufgrund Anreicherung mit Schwermetallen,
- **Klima/Luft:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund vorhandener Bebauung eingeschränkt,
- **Arten und Lebensgemeinschaften:** Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt, Siedlungsbereich,
- **Einzelziele und Maßnahmen:** keine,
- **vorhandene und erforderliche Schutzgebiete und Schutz-Objekte:** keine, (Nähe zum NSG-Vorschlag 20 „Bergwiesen bei Clausthal-Zellerfeld“),
- **Zieltypen Landschaftsbild:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt

**Fazit: Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 23 bestehen nicht.**

#### 4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beinhaltet für den Planbereich folgende spezifische Empfehlung:

- **Durchgrünung erhalten** (Bereich Spielplatz)

**Fazit: Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 23 bestehen nicht.**

### 4.2.2 Schutzgebiete / -regelungen für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete und -ziele zu beachten. Sollten sich in einem Bauleitplanverfahren Zielkonflikte ergeben, so müssen sie aufgelöst werden, sonst kann der B-Plan keine Rechtskraft erlangen.

<b>FFH-Gebiete</b> EU	➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. Das vorhandene Baugebiet grenzt mittelbar an das FFH-Gebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“.
<b>Nationalpark</b> Land	➤ Zur Umsetzung in nationalstaatliche Regelungen hat der Landkreis Goslar 2010 die Verordnung über das LSG „Harz (LK Goslar)“ weiterentwickelt. Konflikte zwischen den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 23 und der entsprechenden Schutzzone N der LSG-Verordnung bestehen nicht.
<b>Naturschutzgebiet</b> Land	➤ B-Plan Nr. 23 liegt nicht in Geltungsbereich oder näherer Umgebung des Nationalparks „Harz“.
<b>Besonders geschützte Biotope</b> Land	➤ B-Plan Nr. 23 überschneidet sich nicht mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG.
<b>Landschaftsschutzgebiet</b> Landkreis	➤ B-Plan Nr. 23 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
<b>Allgemeiner Artenschutz</b> (§ 39 BNatSchG) Landkreis	➤ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

<p><b>Besonderer Artenschutz</b> (§ 44 ff BNatSchG) Landkreis</p>	<p>➤ Die Regelungen des besonderen Artenschutzes beinhalten Verbote sowohl zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten direkt als auch ihrer Lebensstätten. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 nicht bekannt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung sind auch die Ausnahmeregelungen des § 44 Absatz 5 BNatSchG zu berücksichtigen: „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“</p>
<p><b>Baumschutzsatzung</b> Bergstadt Clausthal-Zellerfeld</p>	<p>➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.</p>

**Fazit: Konflikte mit höherrangigen Schutzgebieten bestehen nicht.** Der alte Bebauungsplan Nr. 3 „Oberfeld“ der damals selbstständigen Gemeinde Buntenbock überlagert in seinem südlichen Teil mit der Festsetzung „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ auch Wiesenflächen die heute im Landschaftsschutzgebiet liegen und überwiegend Bestandteil eines Natura 2000 Gebietes sind. Zudem fehlt ihm eine eindeutige zeichnerische Abgrenzung des Baugebietes zu den Wiesenflächen. Das sich hieraus bisher ergebene Konfliktpotential wird dadurch aufgelöst, dass der neue Bebauungsplan Nr. 23 sich auf den bestehenden Siedlungsbereich außerhalb dieser Schutzkategorien beschränkt und parallel zu seiner Aufstellung der alte Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben wird.

**Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im Kapitel 5.7 „Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)“ behandelt.**

### 4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

**Das Plangebiet berührt keine rechtsverbindlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiete.**

Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“: Auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH läuft seit etlichen Jahren ein Ausweisungsverfahren mit dem Ziel, für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“ auszuweisen. Dies würde auch den Oberharz betreffen. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. **Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen.** Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

### 4.2.4 Umweltprüfung

Am 20. Juli 2004 ist das deutsche „Europarechts-Anpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Durch seinen Artikel 2 wurde das „Raumordnungsgesetz“ (ROG) des Bundes ergänzt. Damit hat die Bundesrepublik Deutschland die EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UVP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Über das ROG als Rahmengesetz und die BauGB-Novelle 2004 wurde u. a. die Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch (BauGB) integriert.

Seitdem ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Regelverfahren eine **Umweltprüfung** durchzuführen und in einem **Umweltbericht** gemäß § 2 BauGB zu dokumentieren. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum normalen Bauungsplan-Verfahren als selbstständiger Teil zu formulieren.

2007 hat die Bundesrepublik in der sog. „kleinen Novelle“ des BauGB mit dem neuen § 13a ein **beschleunigtes Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung** eingeführt. In diesem Verfahren entfällt u. a. die Umweltprüfung einschließlich aller damit verbundenen Pflichten (Umweltbericht etc.).

**Für den B-Plan Nr. 23 wendet die Bergstadt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a an. Dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, ist in Kapitel 10 dokumentiert.**

## 4.2.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Im **Regelverfahren** wird die Eingriffsregelung einschließlich der ggf. erforderlichen Maßnahmen im Umweltbericht thematisiert.

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a** gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit ist beim beschleunigten Verfahren grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich. Davon abgesehen hat auch im beschleunigten Verfahren eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfolgen. Siehe dazu Kapitel 5.7.

## 4.3 Bodenschutz und Bodenbelastungen - allgemein

Der Boden hat als Bestandteil des Naturhaushalts eine **Reihe natürlicher Funktionen und Nutzungsfunktionen**, z.B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie für das Grundwasser. Zweck des Bodenschutzes ist es, diese natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern bzw. wieder herzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächen-Inanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Mit Blick auf den Bodenschutz ist es daher angebracht, dass eine Gemeinde zunächst prüft, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten genutzt sind. Parallel sollte sie konsequent verdichtete, flächensparende und damit bodenschonende Bau- und Siedlungsweisen anstreben. Diesen Grundsätzen folgt die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 23, indem sie die Ausnutzbarkeit des bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Baugebietes verbessert. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Anhebung der GRZ auf das nach Baunutzungsverordnung zulässige Maß und eine maßvolle Erweiterung der Baufenster.

### 4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die jahrhundertelange **Bergbau- und Hüttentätigkeit** hat im Landkreis Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Wohngebiete für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 liegt im **Teilgebiet 3 der Bodenplanungsgebietsverordnung**. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei 400 bis 1.000 mg / kg, für Cadmium 2,0 bis 10,0 mg / kg sowie für Arsen 50 bis 150 mg / kg. Für die Flächen im Plangebiet mit vorhandener bzw. geplanter gewerblicher Nutzung einschließlich Überbauung und Versiegelung sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ zu treffen. Gleiches gilt für die Verkehrsflächen im Plangebiet einschließlich des geplanten Begleitgrüns auf der Verkehrsfläche um den neuen Fuß- und Radweg.

In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebiets zugeordnet ist.

### 4.3.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 überlagert keine Fläche, die das Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar als Verdachtsfläche eingestuft hat.

### 4.3.3 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen.

#### 4.3.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zusätzlich zu den unter 4.3.1 genannten Prüfwerten ergeben sich aus dem Bodenschutzrecht außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Goslar, folgende konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) 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 (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

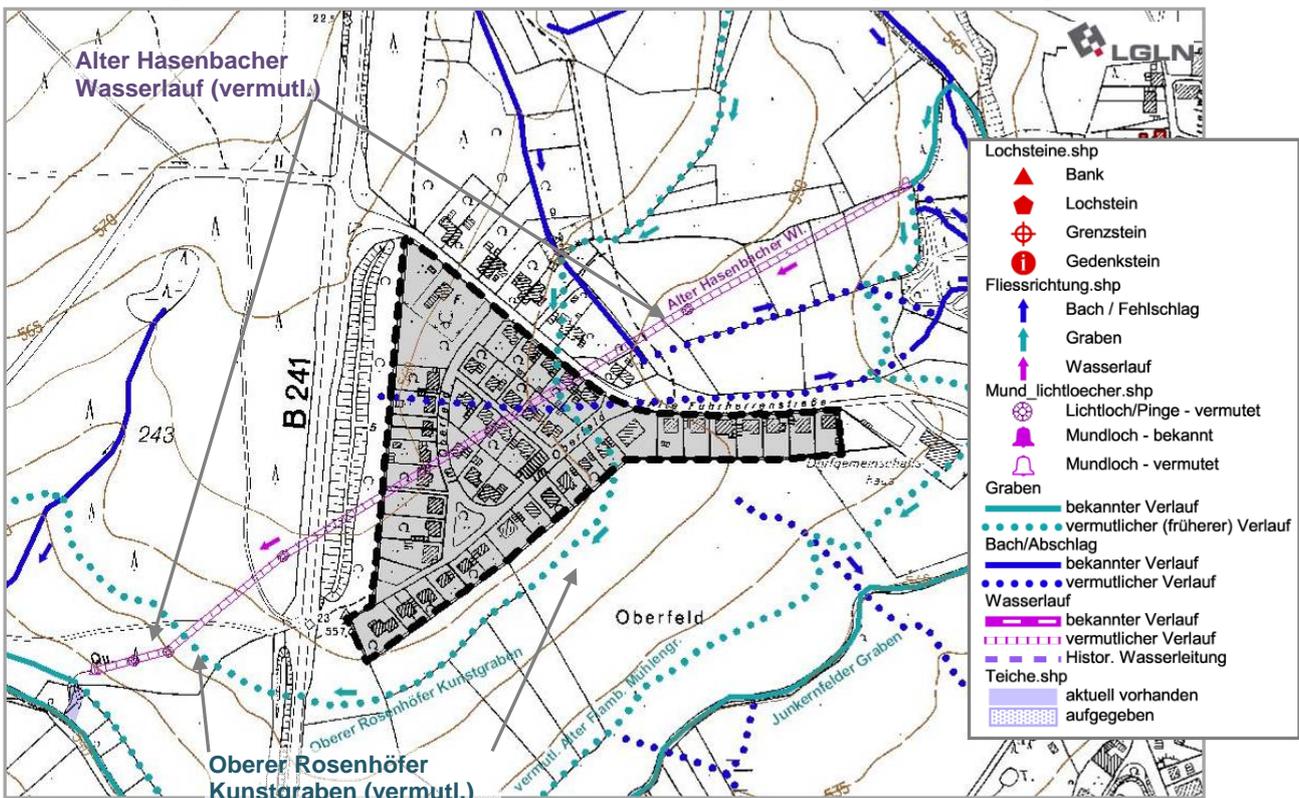
### 4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und Welterbe Oberharzer Wasserwirtschaft

#### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Kulturdenkmale. Bewegliche Kulturdenkmale kann die Bauleitplanung nicht erfassen.

Das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ für das Land Niedersachsen wird vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) geführt. Als Auszug daraus wurde der SG Oberharz die „Grundliste der Baudenkmale“ (Ausdruck vom 20. Januar 2003) zur Verfügung gestellt. Diese Grundliste nennt für das Plangebiet **keine Baudenkmale**. Eine vergleichbare Liste der **Bodendenkmale** wurde der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld / Samtgemeinde Oberharz bisher nicht zur Verfügung gestellt. Daher ist die Gemeinde bei jedem Bauleitplanverfahren auf Hinweise der NLD, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Goslar) sowie auf eigene Recherchen in der einschlägigen Fachliteratur angewiesen.

Die eigene Recherche der Gemeinde hat für den Planbereich Folgendes ergeben (Abbildung 6):



Der „**Alte Hasenbacher Wasserlauf**“ unterfährt das Plangebiet. Er diente nicht direkt bergbaulichen Anlagen sondern der Wasserversorgung der „Flambacher Mühle“. Er war bereits in einer Karte aus dem 18. Jahrhundert verzeichnet – in der Karte von Dumreicher (1866) jedoch nicht, vermutlich aufgrund der geringen Bedeutung für den Bergbau. In der Sandkuhl-Karte von 1893 ist er nur noch gestrichelt, d.h. als „nicht mehr im Betrieb“ eingetragen. Der Verlauf lässt sich nicht exakt ermitteln; der Versuch einer ungefähren Verortung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“. Zur vermutlichen Überdeckung lässt sich sagen, dass die Mundlöcher bei 545 m.ü.NN, der Siedlungsbereich bei 555-560 m ü.NN liegen. Die Überdeckung des Wasserlaufes im Bereich des B-Plans und der vorhandenen Bebauung kann mit 10 bis 15 m über Sohle und somit bei einer Firsthöhe von bis zu 2m mit 8–13 m angenommen werden. Die Standfestigkeit der Gesteinsschichten ist sehr unterschiedlich. Dem Landesbergamt sind anderenorts Verbrüche bekannt, bei denen die Verbruchglocke bis ca. 8 m über die Firste hinauf reichte. Das Baugebiet im Oberfeld wurde jedoch schon Ender der 1960er Jahre erschlossen. Probleme bei der Erschließung und Bebauung sind seither nicht bekannt. **Im B-Plan Nr. 23 erfolgt eine Kennzeichnung in der Planzeichnung.**

Das Plangebiet durchkreuzte zudem der frühere Verlauf des „**Oberen Rosenhöfer Kunstgrabens**“. Im 19. Jahrhundert wurde dieser nach Anlage verschiedener Wasserläufe auf diesem Gefälle aufgegeben. In der Sandkuhl-Karte 1893 ist er nur noch gestrichelt, d.h. als „nicht mehr im Betrieb“ eingetragen. Heute existieren im Bereich der Bebauung keinerlei erkennbaren Reste oder Spuren des Grabens, so dass eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Weitere Bodendenkmale oder andere historisch bedeutsame Zeugnisse wie Lochsteine sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### **Welterbe-Bestandteil „Oberharzer Wasserwirtschaft“**

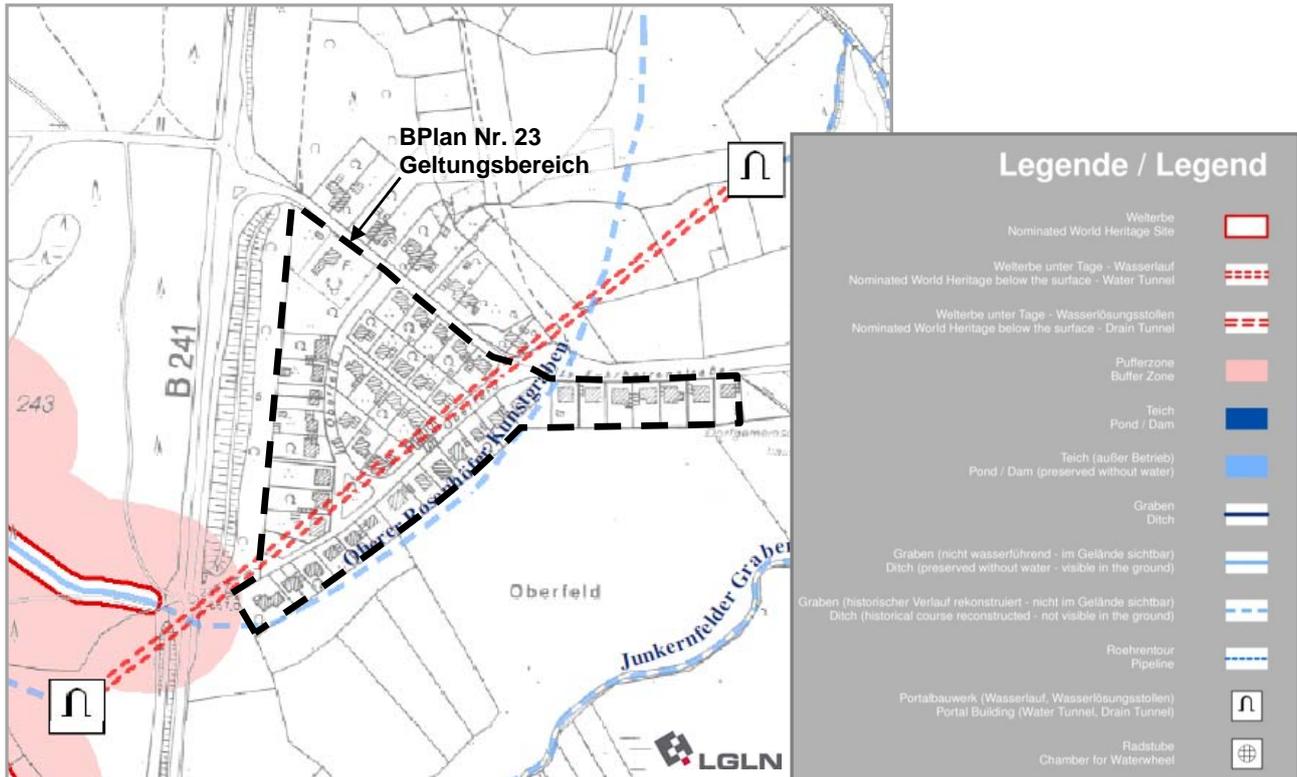
Die UNESCO hat im Jahr 2010 etliche Anlagen des als **Kulturdenkmal** geschützten „Oberharzer Wasserregals“ mit der Bezeichnung „Oberharzer Wasserwirtschaft“ als Erweiterung der **UNESCO-Welterbestätte** „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ in das Welterbe aufgenommen. Bestandteil des Antrages zur Aufnahme der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ ist eine **Pufferzone** für die übertägigen Bestandteile von **65 m**. Den in der Erde liegenden Gütern (wie Wasserlösungsstollen und Wasserläufen) wurde auf der Erdoberfläche keine Pufferzone zugeordnet, da Maßnahmen jedweder Art, die auf der Erdoberfläche stattfinden, weder substanzielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Die UNESCO-Welterbe-Kommission hat in ihren Richtlinien die Pufferzone als ein Gebiet definiert, welches das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden. Daraus geht hervor, dass Pufferzonen nicht Teil der Welterbestätten sind, sondern ihnen vorgelagert sind und ihrem Schutz vor negativen Einwirkungen von außen dienen sollen. Die Pufferzone stellt somit eine Orientierungshilfe für die verantwortlichen Behörden dar, z.B. um für die Welterbestätte drohende negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und hierauf im Rahmen der rechtlich bestehenden Instrumentarien zeitgerecht und angemessen zu reagieren. Dementsprechend entfaltet die Pufferzone im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes keinen Ensembleschutz, sondern lediglich einen Umgebungsschutz. Gegenstand des Umgebungsschutzes sind ausschließlich optische Bezüge zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung (siehe hierzu Kommentar von Dipl.-Ing. Klaus-Dietmar Schmidt in der Praxis der Kommunalverwaltung, G11 Nds). Mögliche negative Auswirkungen auf das Welterbe können im Wesentlichen Maßnahmen verursachen, die in der Pufferzone das Erscheinungsbild, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen auf Welterbestätten verschlechtern.

Das NLD hat 2012 der Samtgemeinde die Daten der Antragstellung aus dem Jahr 2008 übermittelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 befindet sich der „Alte Hasenbacher Wasserlauf“ als unterirdische Anlage (siehe vorstehende Beschreibung). **Oberirdische Welterbe-Bestandteile befinden sich keine im Plangebiet.** Ebenfalls gibt es keine wesentliche Überschneidung mit der Pufferzone. Lediglich der Südwesten des Plangebietes hat eine leichte Berührung mit der Pufferzone dem westlich der B 241 gelegenen Teil des „Oberen Rosenhöfer Kunstgrabens“. Die Bundesstraße stellt hier jedoch eine so deutlich Zäsur in der Landschaft dar, dass mit Sicherheit negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit des Welterbes ausgeschlossen werden können.

**Fazit: Eine Beeinträchtigung des Welterbes durch die Planung ist nicht zu erwarten.**

Abb. 7: Auszug Kartenwerk Welterbe-Antrag 2008 (Karte IV-17)



#### 4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Abgesehen von den vorgenannten wasserwirtschaftlichen Anlagen bzw. ihren Resten sind für das Plangebiet folgende Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, bekannt:

Laut Bergamt (LBEG) verläuft unter dem Plangebiet in 7- 12 m Teufe als bergbauliche Anlage der „alte Wasserlauf“. In der Wohnbebauung liegen **zwei Lichtlöcher des Wasserlaufes** (R 3591416 / H 5738976 und R 3591544 / H 5739003) mit derselben Tiefe. Die Lichtlöcher gelten als verfüllt. Sie sollten nicht überbaut werden bzw. wären vor einer Bebauung angemessen zu sichern.

**Zu dieser bergbaulichen Anlage erfolgt eine Kennzeichnung in der Planzeichnung.**

#### 4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 23 nicht relevant.

## 5. Planung

---

### 5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der 4,54 ha große Geltungsbereich des neuen B-Plans Nr. 23 entspricht einer Teilfläche des 13,95 ha großen Geltungsbereichs des bestehenden B-Plans Nr. 3 „Oberfeld“, der 1965 von der damaligen Gemeinde Buntenbock aufgestellt worden war. Die große Fläche, für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, ist nicht mehr Bestandteil des neuen B-Plans, der sich auf das vorhandene Wohngebiet beschränkt.

### 5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 umfasst 4,54 ha. Sie entfallen auf 65 Eigentümer. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gehören 6.320 qm. Die übrigen 39.098 qm sind Privateigentum.

### 5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4). Die Höhe über NN liegt bei 565 m im Norden und 557,6 m im Süden des Plangebiets. Das natürliche Relief ist durch das bestehende Wohngebiet überformt. Entsprechend der geologischen Karte Niedersachsen, M 1:25.000 stehen am Standort stark gefaltete Tonschiefer und Wechsellagerungen mit dünnbankigen Grauwacken des Kulms an. Die Festgesteine des Kulms verfügen hier in der Regel über eine ausgeprägte Klüftung. Die Kulmtonschiefer sind in der direkten Umgebung von Blei-Zink-Erzgängen des Burgstädter Gangzuges durchschlagen.

Die **planerische Konfliktbewältigung im Rahmen jedes Bauleitplanverfahrens** hat sich mit der Frage zu befassen, ob die geplante Nutzung – auch unter Einbeziehung denkbarer üblicher Maßnahmen – mit der bestehenden Belastung des Geländes im Grundsatz vereinbar ist. Siehe dazu Kapitel 4.3.

**Bergschäden / Flächen unter den der Bergbau umgeht:** Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von flächigen Bergschadensgebieten (siehe auch Kapitel 4.4).

### 5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 sind folgende größere Leitungstrassen bekannt:

- **Gas:** .....
- **Wasser-Versorgung:** Trinkwasserleitungen im Plangebiet (Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld)
- **Abwasser-Entsorgung:** Abwasserleitungen im Plangebiet (Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz)
- **Regenwasser-Entsorgung:** Regenwasserleitungen im Plangebiet (Abwasserbetrieb der Samtgem. Oberharz)

Außerdem liegen im Geltungsbereich Hausanschlüsse für die bestehenden Wohnhäuser.

### 5.5 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Wohngebiet „Oberfeld“ ist über die „Alte Fuhrherrenstraße“, die zwischen B 241 und Dorfmitte verläuft, und die innere Erschließungsstraße „Im Oberfeld“ erschlossen.

### 5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

**Das bestehende Wohngebiet „Oberfeld“ verfügt über komplette Ver- und Entsorgung.**

**Niederschlagswasser:** Der Landkreis Goslar weist auf eine mögliche Erhöhung der Einleitermengen durch einen höheren Befestigungsgrad aufgrund der geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl hin. Gemäß der „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz vom 1.1.1999 liegt die Priorität auf der Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen und fachtechnischen Vorgaben. Sollte dies Grundstückseigentümern nicht (vollständig) möglich sein, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Kanalisation. Der Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO) betreibt die öffentliche Kanalisation als Trennnetz. Die Niederschlagswasser-Sammler entwässern für jedes Einzugsgebiet in die Vorflut. Hierfür bestehen Einleitungsgenehmigungen, die regelmäßig überprüft werden. Sollten sich relevante Änderungen an den maßgeblichen Daten ergeben, wird der ASO diesem im entsprechenden Antragsverfahren Rechnung tragen.

## 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

**Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Oberfeld Buntentock“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.** Siehe dazu auch Kapitel 10. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB verzichtet, und es entfällt auch der Umweltbericht nach § 2a BauGB

Gleichwohl gelten unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren natürlich weiterhin alle anderen Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher sind unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Die Behandlung und Abwägung dieser Belange ist im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

Belang	Behandlung / Abwägung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kap. 5.7.1
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	siehe Kap. 5.7.2
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	siehe Kap. 5.7.3
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	siehe Kap. 4.4
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Emissionsschutz nicht betroffen, Bodenaushub / Altlasten siehe Kap. 4.3 Abfälle / Abwässer siehe Kap. 5.6
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	nicht betroffen
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Landschaftplanung siehe Kap. 4.2.1 Sonstige Fachpläne die den Planbereich betreffen liegen nicht vor.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Ein derartiges Gebiet ist hier nicht ausgewiesen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### 5.7.1 Naturhaushalt einschließlich Landschaftsbild und Biodiversität

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten alle Eingriffe, die aufgrund dieses Bauleitplanverfahrens zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (siehe Kap. 4.2.5). Somit sind Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Unabhängig davon ist auch im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Abwägung eine Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB erforderlich. Dabei ist allerdings eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtbar. Stattdessen erfolgt eine verbal-argumentative Betrachtung und Wertung der betroffenen Schutzgüter:

#### Boden

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten erschlossen und bebaut. Eine erhebliche Verschlechterung der Situation des Schutzgutes durch die aktuelle Planung ist nicht zu erwarten.

#### Wasser

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkung auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

#### Luft / Klima

Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des örtlichen Klimas auf der gut durchlüfteten Clausthaler Hochebene zu erwarten.

## Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

Spezielle Kartierungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Auch in der Erfassung des Landschaftsrahmenplans (Gebiet dort erfasst als „Siedlungsfläche“) und in anderen Quellen (wie z.B. Veröffentlichung NLÖ „Landesweit bedeutsame faunistische Bereiche“) finden sich keine Hinweise auf eine besondere Relevanz dieses Bereichs für Flora, Fauna und Artenvielfalt

Die sich im Harzer Naturraum stark verdichtenden Schutzkategorien gewährleisten allerdings allein durch ihre Existenz (bei Berücksichtigung der in ihnen enthaltenen Regelungen), dass die Belange von Natur- und Landschaft deutliche Beachtung finden. Zusätzliche, aufwendige (wissenschaftlich sicherlich interessante) Erhebungen sind damit nicht immer zwingend notwendig, um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Abwägungsprozess zu erreichen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 überplant ausschließlich Siedlungsbestand mit Erschließungsstraßen, Bebauung und Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung (s. Abb. 8). Das Plangebiet überlagert keine Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotope. In diesem Verfahren ist daher eine weitergehende Befassung mit Biotoptypen und Vegetationsbestand entbehrlich.

**Abb. 8: Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) mit digitalem Orthophoto (DOP 2010)**



Die mit der Planung beabsichtigte stärkere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke betrifft nur die jeweiligen Hausgärten. Eine Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Artenvielfalt oberhalb der Erheblichkeitsschwelle kann daher hier nicht festgestellt werden.

### Landschaftsbild

Die Planungsziele haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung.

## 5.7.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Teile des **FFH-Gebietes 146 „Oberharzer Teichgebiet“**. Das **FFH-Gebiet 146** wurde 2004 von der EU anerkannt. Die Bedeutung für „Natura 2000“ als Begründung für den Gebietsvorschlag wurde 1999 vom Niedersächsischen Umweltministerium wie folgt eingeschätzt:

*„Größter Komplex nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Stillgewässer mit Strandrings- und Zwergbinsen-Vegetation im niedersächsischen Bergland. Einbezogen sind angrenzende Bergwiesen, die die Ausprägungen basenarmer Standorte im Harz repräsentieren (die FFH-Vorschlagsgebiete der Bergwiesen bei St. Andreasberg bzw. Hohegeiß überwiegend auf basenreicheren Böden).“*

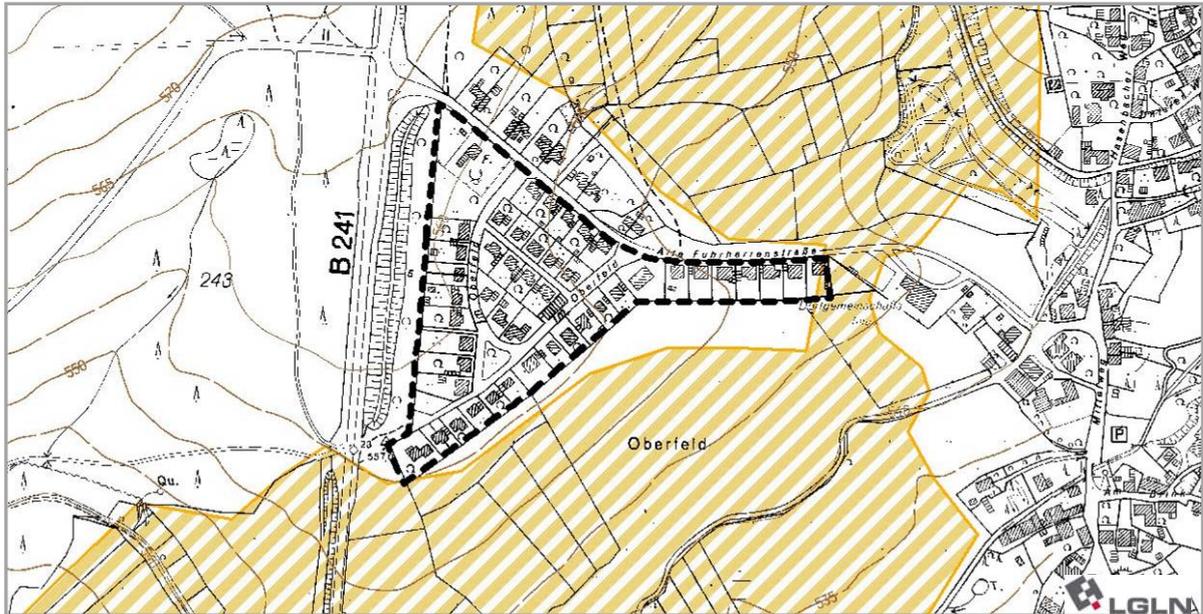
Die Gebietsbeschreibung (NLWKN Stand 2009) beinhaltet folgende Angaben, die auch für eine Feinjustierung der Abgrenzung relevant sind:

**Kurzcharakteristik:** Zahlreiche oligo- bis mesotrophe, periodisch trockenfallende Stauteiche mit Zwergbinsen-, Strandlings- und Laichkrautgesellschaften, randlich z. T. Seggenriede, Torfmoos-Schwingrasen u. a. Angrenzend ausgedehnte Bergwiesen.

**Schutzwürdigkeit:** Größter Komplex nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Stillgewässer mit Strandlings- und Zwergbinsen-Vegetation im niedersächsischen Bergland. Einbezogen Bergwiesen, die die Ausprägungen basenarmer Standorte im Harz repräsentieren.

**Gefährdung:** Teiche: z. T. Erholungsnutzung (insbesondere Badebetrieb, Camping), Nährstoffeinträge. Teichbodengesellschaften: Änderungen der Wasserstandsregulierung (potentiell). Grünland: Düngung, Umbruch, Überweidung, Aufforstung, Nutzungsaufgabe.

Abb. 9: Lage Plangebiet und FFH-Gebiet 146 (Kartengrundlage DGK5)



Eine Überlagerung von Plangebiet und FFH-Gebiet besteht mit Ausnahme zeichnerischer Ungenauigkeiten in Randbereichen nicht. Nachteilige erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes oder wesentlicher Teile können ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der typischen Gefährdungspotentiale kann die Möglichkeit einer Beeinträchtigung aufgrund der angestrebten Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand von Biotopkomplexen der Stillgewässer und der Grünländer sowie anderer Arten und Lebensgemeinschaften von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den Anhängen der FFH-Richtlinie durch Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 146 werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Umsetzung des FFH-Gebietes in nationales Recht erfolgte mittels einer Weiterentwicklung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durch den Landkreis Goslar mit entsprechender Zonierung im Jahr 2010. Das Plangebiet befindet sich komplett außerhalb des Geltungsbereichs der LSG-Verordnung. Die in der Anlage A der Verordnung für das FFH-Gebiet Nr. 146 aufgeführten Arten und Lebensraumtypen werden somit weder unmittelbar noch wie vorstehend dargestellt mittelbar in ihren Erhaltungszielen (Anlage B LSG-VO) und ökologischen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt.

#### Auszug Anlage A der LSG-VO zu FFH-Gebiet Nr. 146:

- |   |   |
|---|---|
| <p>a) Prioritäre Lebensraumtypen gem. Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen</b> (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden als arten- und strukturreiche, überwiegend gehölzfreie montane Borstgras-Rasen auf nährstoffarmen, trockenen bis feuchten Standorten einschließlich ihrer typischen Tier- und Pflanzenarten.</li> </ul> | <p>c) Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>  |
| <p>b) Weitere Lebensraumtypen gem. Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3130 Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer</b> mit Strandlings- oder Zwergbinsen-Gesellschaften</li> <li>• <b>6430 Feuchte Hochstaudenfluren</b></li> <li>• <b>6520 Berg-Mähwiesen</b></li> <li>• <b>7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore</b></li> </ul>   | <p>d) Weitere herausragende Zielarten des Naturschutzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flusskrebs (<i>Astacus astacus</i>)</li> <li>• Flache Teichmuschel (<i>Anodonta anatina</i>)</li> <li>• Gemeine Teichmuschel (<i>Anodonta cygnea</i>)</li> <li>• Feuchtwiesen-Perlmutterfalter</li> </ul> |



## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Wohngebiet:** Der B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ setzte für den Bereich der Baugrundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO fest. Dies übernimmt der neue B-Plan Nr. 23.

**Gliederung des Allgemeinen Wohngebiets:** Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht eine Abwandlung der vordefinierten Gebietstypen durch sogenanntes „Gliedern“.

Im neuen B-Plan Nr. 23 wird das „Allgemeine Wohngebiet“ wie folgt gegliedert, um einen zum Baubestand passenden Zulässigkeitskatalog zu erzielen: Die laut BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ werden allgemein ausgeschlossen. Die laut BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ wird allgemein zulässig und die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird allgemein ausgeschlossen. Zulässigkeit im Ergebnis:

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe

„**Fläche für die Landwirtschaft**“ wird im neuen B-Plan nicht mehr festgesetzt. Der B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ setzte für rund die Hälfte seines Geltungsbereichs (gesamter südöstlicher Teil) „landwirtschaftliche Nutzfläche“ fest. Dieser Bereich ist im B-Plan Nr. 23 nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs, weil es dafür aus heutiger Sicht keinen Festsetzungsbedarf mehr gibt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse:** Im B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ gab es sehr unterschiedliche Festsetzungen für zwei einzelne Wohngebiete: Das „Allgemeine Wohngebiet“ rund um die Erschließungsstraße „Im Oberfeld“ hatte eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei zwei zulässigen Vollgeschossen. Der später hinzu genommene Streifen entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“ (ebenfalls Allg. Wohngebiet) hatte eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei nur einem zulässigen Vollgeschoss; d.h. dass dort nur halb so viel Geschossfläche möglich wie in dem anderen Wohngebiet war. Im neuen B-Plan Nr. 23 wird für beide Bereiche der Höchstwert von zwei Vollgeschossen festgesetzt; die GFZ entfällt.

**Grundflächenzahl (GRZ):** Der B-Plan Nr. 3 „Oberfeld“ hatte dazu keine Festsetzungen. Da sich die Grundflächenzahl bedeutend direkter auf die Überbauung des Grundstücks / den Versiegelungsgrad auswirkt, wird im neuen B-Plan Nr. 23 die Grundflächenzahl (GRZ) anstelle der Geschossflächenzahl (GRZ x Vollgeschosse) festgesetzt.

**Ergebnis: Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4** (wie Höchstmaß der BauNVO), **zwei Vollgeschosse**

Dies entspricht den Werten im Geltungsbereich des 2005 / 2006 aufgestellten B-Plans Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ auf der gegenüber liegenden Straßenseite.

### 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

<b>Bauweise</b>	offene Bauweise
<b>überbaubare Grundstücksflächen</b>	Baufenster mit Baulinien zur Straße hin; Baugrenzen an den übrigen Seiten; neue einheitliche Tiefe 16 m außer bei „Alte Fuhrherrenstraße 3“, wo das Baufenster im B-Plan Nr. 3 bereits tiefer war und 30 m misst

### 6.4 Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

keine Festsetzung erforderlich (der bestehende Spielplatz liegt in einer festgesetzten Grünfläche)

### 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Festsetzung einer Fläche für Garagen und Stellplätze so wie im Bebauungsplan Nr. 3 und entsprechend Bestand; keine Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen erforderlich

### 6.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Festsetzung der Straßenverkehrsflächen so wie im Bebauungsplan Nr. 3 und entsprechend Bestand

- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB  
Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen“ (Elektrizität) direkt neben der Fläche für Garagen und Stellplätze so wie im Bebauungsplan Nr. 3 und entsprechend Bestand
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Festsetzung von zwei Grünflächen so wie im Bebauungsplan Nr. 3 und entsprechend Bestand; die südwestliche Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Spielplatz“
- 6.10 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.12 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.14 Denkmalschutz** § 9 (6) BauGB  
keine nachrichtliche Übernahme erforderlich
- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB  
keine Festsetzung erforderlich
- 6.16 Kennzeichnung: Bodenbelastung (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)** § 9 (5) Nr. 2 BauGB  
**Textteil:** „Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Gemäß Bodenkataster des Landkreises Goslar ist hier von einer flächigen Bodenbelastung in der Größenordnung von 400 bis 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und 2,0 bis 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden sowie 50 bis 150 mg / kg Arsen auszugehen. Da dies den gesamten Geltungsbereich gleichermaßen betrifft, wird zwecks besserer Lesbarkeit des Planes auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet. Beim Umgang mit Boden und Bodenaushub ist die Bodenplanungsgebiets-Verordnung (BPG-VO) zu beachten.“
- 6.17 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB  
Kennzeichnung zur bergbaulichen Anlage „alter Wasserlauf“ mit zwei Lichtlöchern (R 3591416 / H 5738976 und R 3591544 / H 5739003) in Zeichnung und Textteil der Planzeichnung.
- 6.18 Nachrichtliche Übernahmen Bodenplanungsgebiet** § 9 (6) BauGB  
**Textteil:** „Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011), Teilgebiet 3. Die Darstellung erfolgt durch das Symbol „BP“.“
- 6.19 Fläche für Aufschüttung** § 9 (1) Nr. 17 BauGB  
keine Festsetzung erforderlich

## 7. Durchführung der Planung und Kosten

---

**Kosten der Planung:** Die Bergstadt bzw. die Samtgemeinde Oberharz erbringen selbst die städtebaulichen Planungsleistungen für dieses Bauleitplanverfahren. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen (Entwurf) hat die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) wickelt wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte ab. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeindeumlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt entstehen die Sachkosten, u. a. für die Lizenzgebühren der Plangrundlage.

**Städtebaulicher Vertrag:** kein Bedarf

**Externe Kosten für Fachgutachten, Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:** keine

## 8. Ablauf des Verfahrens

---

siehe Kapitel 1.3 „Zeitlicher Ablauf der Planung“

## 9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

---

Im Detail gliedert sich das 4,54 ha große Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Allgemeines Wohngebiet	38.863 qm		0,4	15.545 qm
Nebenanlagen Garagen	254 qm		-	
Verkehrsflächen	4.910 qm		-	
Grünfläche, Spielplatz	554 qm		-	
Grünfläche, öffentlich	788 qm		-	
Versorgungsanlage	46 qm		-	
<b>Summen</b>	<b>45.418</b>			

## 10. Verzicht auf die Umweltprüfung (Erfüllung der Kriterien des § 13a BauGB)

**Im Beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB**

- die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die Angabe zu den umweltbezogenen Informationen nach § 3 (2)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB und nach § 10 (4) BauGB
- sowie die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB

Unberührt von der Wahl zwischen dem „Normal-Verfahren“ (Regelverfahren) und dem beschleunigten Verfahren gelten natürlich weiterhin alle anderen Regelungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, wie die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, das Abwägungsgebot und der Vorrang höherrangigen Rechts (z. B. Schutzgebiete). Daher werden z. B. die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB in der Abwägung berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 5.7).

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Aspekte die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart gelten.

