

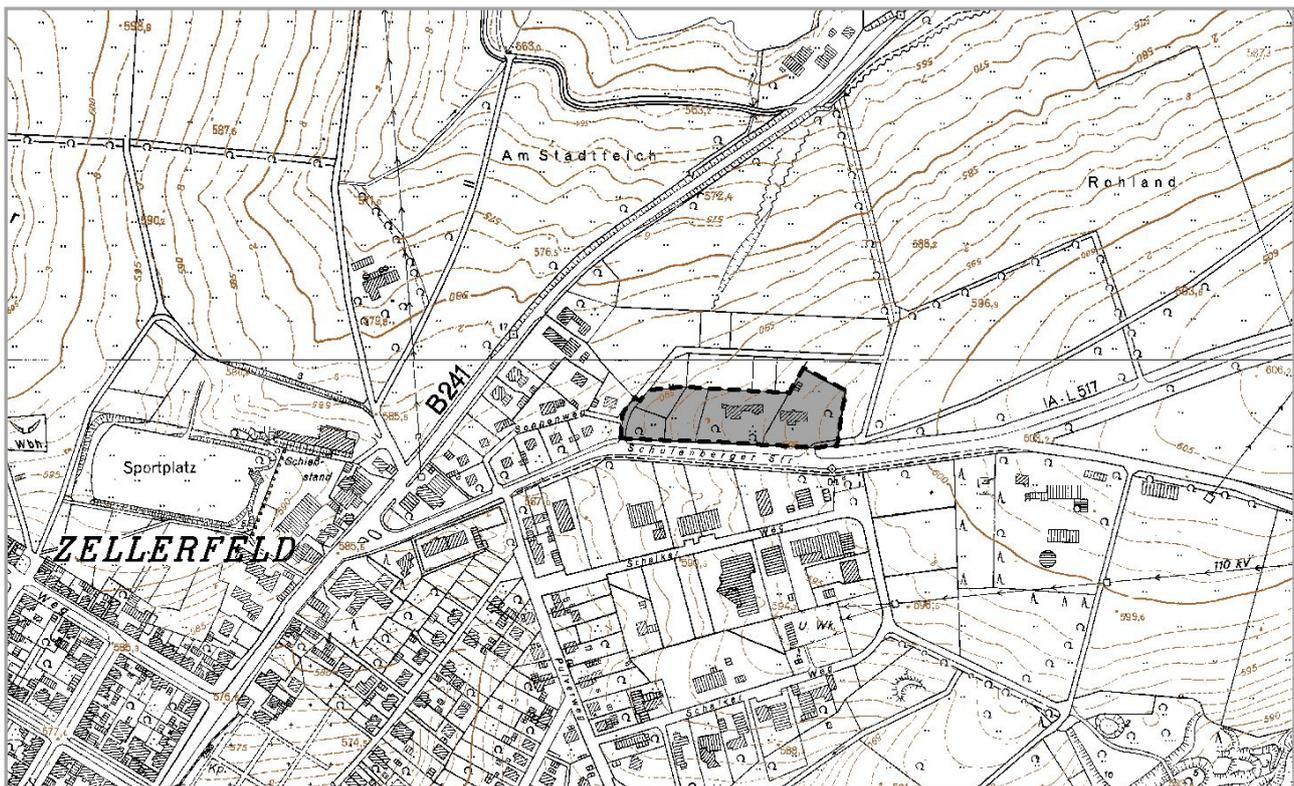
BERGSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Schulenberger Straße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 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 Landwirtschaft und Wald
 - 6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung Bodenschätze
 - 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 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet
 - 6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht
 - 6.19 Nachrichtliche Übernahmen
 - 6.20 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 Bebauungsplanes

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 ¹⁾. 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 ¹⁾ (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. ¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.09.2011

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberg Straße“ dient der Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke auf der Nordseite der gleichnamigen Straße am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Zellerfeld.

Zwischen den Siedlungshäusern am „Sonnenweg“ und den bestehenden Gebäuden „Schulenberg Straße“ Nr. 5, 5 a und 7 besteht bisher eine größere Baulücke, die innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und als Grünland genutzt wird. Diese Flächen gehören zum Teil der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und zum Teil privaten Eigentümern. Durch ihre künftige Nutzung als Wohngrundstücke wird die Lücke geschlossen, und der Baubestand Nr. 5-7 wird mit der übrigen Siedlung verbunden.

Die gegenüberliegende Seite der „Schulenberg Straße“ ist bereits durchgehend bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz stellt für das Plangebiet schon seit mehreren Jahrzehnten „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

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 eine freiwillige erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 (1) BauGB im August 2012.
- **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 „Schulenberger Straße“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 20. September 2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 2 / 70 / 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 / 70 / 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.
- **Erneuter Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 13. Dezember 2012 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 104 / 2012).
- **Erneute Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 27. Dezember 2012 bis 10. Januar 2013 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Erneute Beteiligung der Behörden:** Die erneute Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 14. Dezember 2012 und Stellungnahme-Frist bis 7. Januar 2013 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 22. Januar 2013 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für den B-Plan Nr. 58 „Schulenberger Straße“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage 2 / 4 / 2013).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am 2.3.2013 ist der Bebauungsplan Nr. 58 „Schulenberger Straße“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (ALK) ohne Maßstab zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58



1.4 Ziele der Planung

Siehe 1.2 (Anlass der Planung).

2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 1,2 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ liegt am nördlichen Zellerfelder Ortsrand auf der Nordseite der „Schulenberger Straße“, die als Landesstraße L 517 in Richtung Schulenberg und Okertalsperre führt. Der Geltungsbereich grenzt an seiner Nord- und Ostseite direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“.

2.2 Beschreibung des Gebiets

Zwischen den Siedlungshäusern am „Sonnenweg“ und den bestehenden Gebäuden „Schulenberger Straße“ Nr. 5, 5 a und 7 liegt bisher eine größere Baulücke, die innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und als Grünland genutzt wird. Diese Flächen gehören zum Teil der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und zum Teil privaten Eigentümern. Durch ihre künftige Nutzung als Wohngrundstücke wird die Lücke geschlossen, und der Baubestand Nr. 5-7 wird mit der übrigen Siedlung verbunden. Die gegenüberliegende Seite der „Schulenberger Straße“ ist bereits durchgehend bebaut.

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 Gebiet des B-Plans Nr. 58 hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen:

- vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich

Fazit: Der B-Plan Nr. 58 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 baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den neu geplanten gewerblichen Bauflächen. Weiteres zum Thema siehe Kapitel 4.2.3.

Abb. 3: Übersichtskarte (TK 25) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 ohne Maßstab

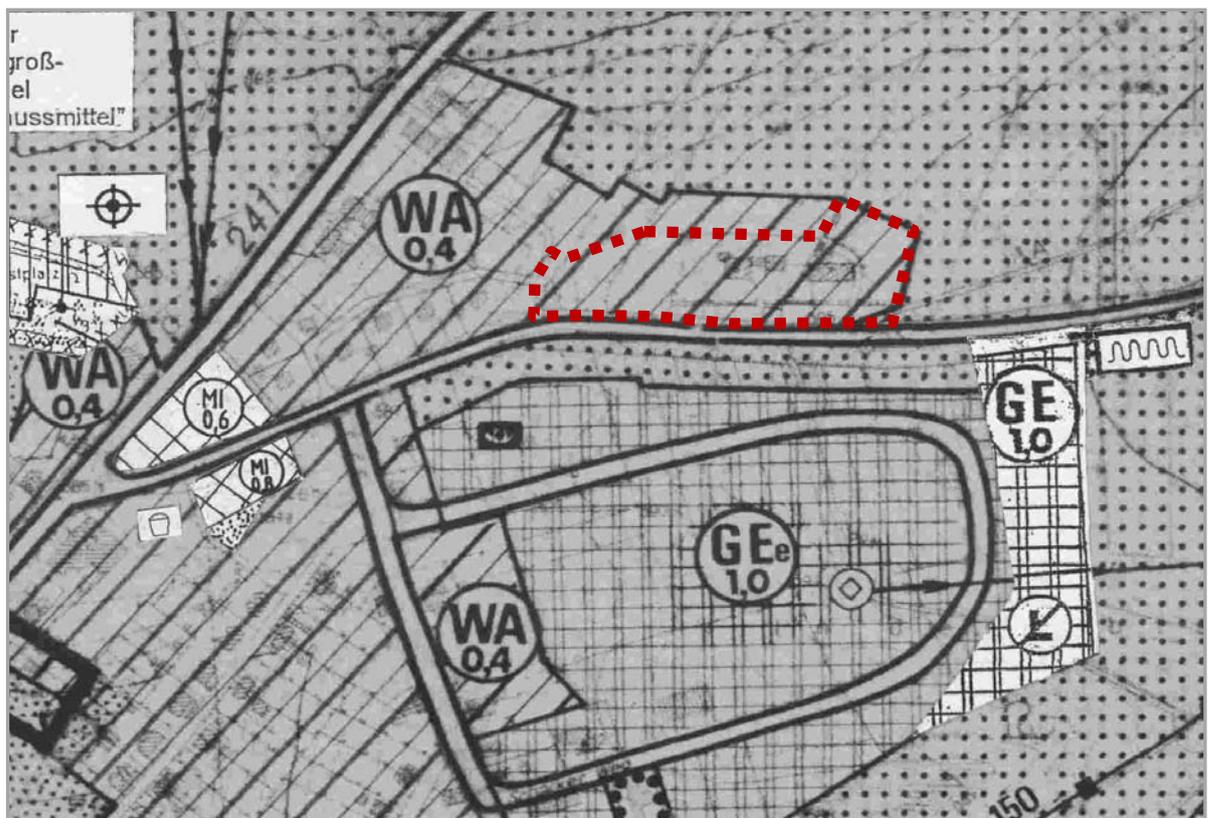


4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 neuen B-Plan Nr. 58 ist keine Anpassung des F-Plans erforderlich, da die geplanten Festsetzungen bereits zu den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes passen. Der F-Plan stellt bisher für den B-Plan-Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ dar; dieselbe Nutzung wird im B-Plan festgesetzt.

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:

▪ Regionales Raumordnungsprogramm	➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar, 1986/91), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 a
▪ Flächennutzungsplan	➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 b
▪ Bebauungsplan	➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein); für B-Plan Nr. 58 nicht erforderlich

4.2.1 a Landschaftsrahmenplan

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

- **Arten und Lebensgemeinschaften:** Leistungsfähigkeit eingeschränkt, Bereich zur Verbesserung / nachgeordnet zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- **Zieltypen Landschaftsbild:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt, Bereich zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- **Boden:** stark eingeschränkt, Anreicherung mit Schwermetallen
- **Wasser:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt, Schwermetalleintrag
- **Klima/Luft:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt, teilw. Frischluftentstehungsgebiet, teilw. Schadstoffanreicherung
- **Einzelziele und Maßnahmen:** Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung vordringlich
- **vorhandene und erforderliche Schutzgebiete und Schutz-Objekte:** keine.

Fazit: Es bestehen keine erheblichen Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des B-Plans Nr. 58. Zu einzelnen Aspekten siehe Kapitel 5.7.

4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beinhaltet keine spezifischen Empfehlungen für das Plangebiet, ebenso wenig ist dieser in Bereichen mit großräumigen Aussagen enthalten.

- Grünanlage/Grünstreifen (Wertstufe 2), Fläche gemischter Nutzung
- Durchgrünung ökologisch verbessern
- Flächen besonderer funktionaler Prägung, Betriebseinrichtung

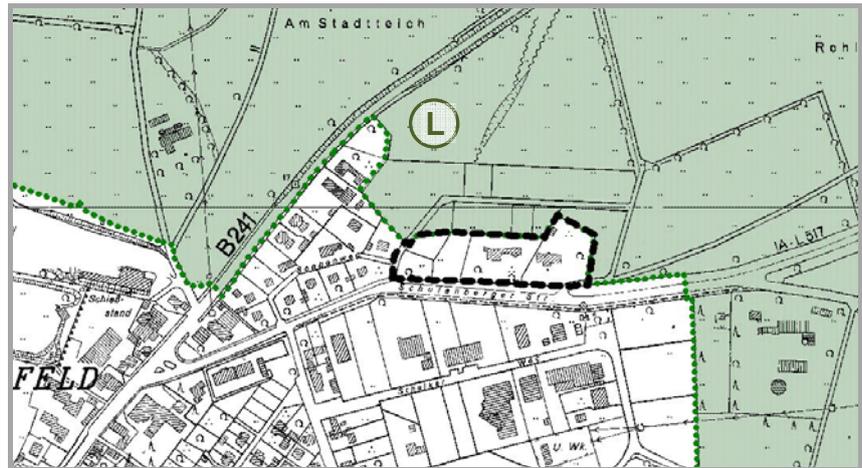
Fazit: Es bestehen keine Konflikte zwischen dem Landschaftsplan und den Planungszielen des B-Plans Nr. 58.

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.

- | | |
|--|--|
| ▪ FFH-Gebiete
EU | ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. |
| ▪ Nationalpark
Land | ➤ Der Bebauungsplan Nr. 58 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“. |
| ▪ Naturschutzgebiet
Land | ➤ Der Bebauungsplan Nr. 58 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets. |
| ▪ Besonders geschützte Biotop
Land | ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 überschneidet sich nicht mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatschG. |

- **Landschaftsschutzgebiet** ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (im Kartenausschnitt ist das Schutzgebiet farbig markiert):
Landkreis



- **Allgemeiner Artenschutz** (§ 39 BNatSchG)
Landkreis ➤ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.
- **Besonderer Artenschutz** (§ 44 ff BNatSchG)
Landkreis ➤ 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. 58 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 wird 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.“
- **Baumschutzsatzung**
Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

Fazit: Konflikte mit höherrangigen Schutzgebieten bestehen nicht. Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden im Kapitel 5.7 behandelt.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet berührt keine rechtsverbindlich ausgewiesenen Wasserschutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im Bereich des geplanten „Wasserschutzgebiets 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. 58 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 Bebauungsplan-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. 58 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 ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 58 mit folgendem Ergebnis gefolgt:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz (Abbildung im Kapitel 4.1.2) stellt bereits seit langem für den Bereich nördlich der „Schulenberger Straße“ Wohnbauflächen dar. Davon hat die Bergstadt bisher nur einen Teil in Wohnbaugebiet umgesetzt. Auch der jetzige B-Plan Nr. 58 nutzt weniger Fläche, als es der F-Plan vorgibt. Die Bergstadt beschränkt den Geltungsbereich auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße und auf einen Lückenschluss. Für beides brauchen die bisherigen Erschließungsanlagen nicht quantitativ erweitert zu werden. Dies entspricht der demographischen Entwicklung, anderen öffentlichen Belangen wie z. B. dem Landschaftsschutz sowie der nachhaltigen volkswirtschaftlichen Notwendigkeit, eine weitere Ausdehnung der gemeindlichen Infrastruktur zu vermeiden. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass der Bevölkerungsrückgang in Clausthal-Zellerfeld zumindest zeitweise nicht im prognostizierten Umfang verläuft und im Gegensatz zu umliegenden Gemeinden immer noch eine Nachfrage nach Neubauland – wenn auch auf niedrigem Niveau – besteht. Dies ist überwiegend mit positiven Entwicklungen im Bereich der TU Clausthal und örtlichen Betrieben erklärbar.

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. 58 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. 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. 58 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.

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (NLD) hat am 7. November 2012 im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt: „In dem Planungsgebiet sind mehrere mittelalterliche Wege – sogenannte **Hohlwege** – zu erwarten, die bei Erdarbeiten zerstört werden. Sie sind Reste des ausgebauten Wirtschaftssystems, das der Versorgung des Oberharzes ebenso wie dem Abtransport der Montanprodukte diente. Bodeneingriffe sind daher unter archäologischer Beobachtung durchzuführen, die Wegespuren fachgerecht in ihrem Verlauf zu kartieren und mit Profilen zu dokumentieren.“

Über die vorgenannten Hohlwege hinaus sind für das Plangebiet **keine weiteren Bodendenkmale** oder andere historisch bedeutsame Zeugnisse wie beispielweise Lochsteine bekannt. Deutlich nördlich des Plangebietes verliefen der „Calenberger Röhrenstrang“ welcher bis Ende des 19. Jahrhunderts der Trinkwasserversorgung von Zellerfeld diente sowie der „Altes Haus Wolfenbütteler Graben“ der vermutlich der Wasserkraftversorgung der Grube „Haus Wolfenbüttel“ diente. Aufgrund der Höhenverhältnisse (Ende des Grabens bei etwa 575-580 m ü.N.N. und Haus Wolfenbütteler Grube bei etwa 587 m.ü.N.N. gemäß DGK5) könnte die Kraftübertragung mittels eines Feldgestänges erfolgt sein. Da der Bergbau auf dem Hausherzberger Zug bereits im 18. Jahrhundert und speziell am Haus Wolfenbütteler Schacht bereits 1676 eingestellt wurde, ist mit Zeugnisse aus dieser Zeit im Plangebiet nicht zu rechnen.

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 substantielle noch optische Auswirkungen auf diese speziellen Kulturgüter ausüben.

Das NLD hat 2012 der Samtgemeinde die Daten der Antragstellung aus dem Jahr 2008 übermittelt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 beinhaltet demnach keine Welterbe-Bestandteile und berührt auch nicht die Pufferzone.

4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet liegt deutlich nördlich vom Haus Herzberger Gangzug, so dass nicht mit Bergschadensbereichen zu rechnen ist.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 58 nicht relevant.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt auf der Nordseite der gleichnamigen Straße am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Zellerfeld. Westlich grenzt die Siedlung „Am Sonnenweg“ an. Auch die gegenüberliegende Süd-Seite der „Schulenberger Straße“ ist bereits durchgehend bebaut. Nördlich und östlich des Plangebiets liegt freie Landschaft (Grünland). Das Plangebiet ist teilweise bebaut; namentlich mit den Gebäuden „Schulenberger Straße“ Nr. 5, 5 a und 7. Dabei liegt zwischen diesen Gebäuden und den Siedlungshäusern am „Sonnenweg“ eine größere Baulücke, die als Grünland genutzt wird.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) hat in Vorgesprächen und in einem Bauvorbescheid zum Grundstück Nr. 7 die Auffassung vertreten, dass das Plangebiet dem **Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB** zuzurechnen sei. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 umfasst 1,2 ha. Sie entfallen auf sechs einzelne Eigentümer. Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gehören 1.448 qm. Die übrigen 10.529,9 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 590 m im Westen und 595 m im Osten des Plangebiets. Das natürliche Relief ist wenig 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 Bergschadensgebieten. Zu den bekannten untertägigen Bergbau-Anlagen siehe Kapitel 4.4.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 58 sind keine großen Leitungstrassen bekannt.

Im Geltungsbereich liegen Hausanschlüsse für die vorhandene Bebauung (Nr. 5, 5a und 7).

Abwasser-Entsorgung: Laut Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) ist die bereits bestehende Bebauung (NR. 5, 5 a und 7) an den SW Sammler Stz. DN 200 angeschlossen. Er verläuft parallel an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zur Schulenberger Straße.

Regenwasser-Entsorgung: Laut ASO existiert im Plangebiet kein RW-Sammler. Der ASO empfiehlt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine RW-Versickerung auf den Grundstücken.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Bestand: Das Plangebiet liegt direkt an der „Schulenberger Straße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die bestehenden Gebäude Nr. 5, 5 a und 7 haben Einfahrten von der „Schulenberger Straße“ aus. Im Geltungsbereichs liegen außerdem die Einmündung der Straße „Sonnenweg“ in die „Schulenberger Straße“, daran direkt angrenzend der Beginn eines unbefestigten Wiesenwegs und im Osten die Einmündung eines landwirtschaftlichen Wegs, der von hier aus in die freie Landschaft führt.

Planung: Der Bebauungsplan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest; die Planzeichnung gibt den Bestand wieder.

Fazit: Der B-Plan Nr. 58 löst keinen Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung aus.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Das Plangebiet mit seinen bestehenden Gebäuden „Schulenberger Straße 5, 5a und 7“ verfügt über komplette Ver- und Entsorgung. Für die zusätzliche (kleinteilige) Wohnbebauung sind lediglich weitere Hausanschlüsse erforderlich.

Abwasser: Das Abwasser aus dem Bereich des B-Plans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ wird durch den Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) entsorgt. Der ASO führt dieses Abwasser im Trennsystem über die **Abwassertransportleitung Innerstetal** ins Harzvorland zur gemeinsam mit Lautenthal betriebenen **Kläranlage Innerstetal**.

Dem Grunde nach ermöglichen diese Abwasseranlagen den Anschluss weiterer Wohngebäude im Gebiet des B-Plans Nr. 58. Die Zahl der zusätzlichen Einheiten hält sich in Grenzen, da Teile des Plangebiets bereits bebaut sind (Nr. 5, 5a und 7) und der B-Plan nur wenige neue Wohneinheiten ermöglicht.

Diesen grundsätzlich vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet stehen wiederholt auftretende hydraulische Überlastungen des Schmutzwasserkanalnetzes durch Eintreten von Fremdwasser (insbesondere zeitweise Überlastung der Abwassertransportleitung Innerstetal) gegenüber.

Zur vordringlichen konsequenten Beseitigung dieser Überlastungen haben der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Goslar ein **Konzept zur Fremdwasserreduzierung** einschließlich eines Zeitplans vereinbart.

Laut Auskunft des ASO vom 16. August 2012 stellt sich die Umsetzung des Konzeptes aktuell wie folgt dar:

1. Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) arbeitet kontinuierlich das durch den LK Goslar auferlegte Fremdwasserbeseitigungskonzept ab.
2. Innerhalb gemeinsamen Monitorings stellt der ASO dem LK Goslar -Untere Wasserbehörde- gemäß derzeitiger wasserrechtlicher Erlaubnis den aktuellen Verfahrensstand turnusmäßig vor.
3. Bedingt durch den laufenden Abarbeitungsprozess ergeben sich in logischer Konsequenz Hinweise und Ergänzungen zur Optimierung der Zielvereinbarung.
4. Der in vorliegender Stellungnahme zum v. g. B-Plan und künftiger weiterer Projekte abgebildete Fragenkatalog zum Sachstand der Fremdwasserreduzierung wird gemäß der Dokumentationspflicht im Rahmen der neu zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Abwasserbehandlungsanlage Kläranlage Innerstetal in die Innerste bis Ende August vom ASO erläuternd beantwortet. Diese Aussage wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem ASO bereits am 19. Juni 2012 abgestimmt und festgelegt.
5. Die Zeitschiene für die Umsetzung des Fremdwasserbeseitigungskonzeptes aus der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis sieht vor, dass die Teilgebiete der Priorität 1+2 (Hoch und Mittel) bis zum Jahresende 2012 durch Erkundung (Benebelung) abzuschließen sind. Hier sind in erster Linie Fehlanschlüsse von Grundstücksanschlüssen angesprochen. Festgestellte Mängel und Fehlanschlüsse sind gemäß Bescheid unverzüglich abzuarbeiten. Dieser Forderung kommt der ASO nach und saniert im Zuge der Sammlersanierung innerhalb der Prioritätenteilgebiete ebenfalls die Grundstücksanschlüsse.
6. Mit Beantragung der neuen wasserrechtlichen Erlaubnis werden dem LK Goslar signifikante Regenerenisse mit graphischer Darstellung und Auswertung eingereicht, die Erfolge der bisherigen Fremdwasserreduzierung repräsentativ dokumentieren.

Fazit für das Plangebiet: Ein wesentlicher Teil des Plangebietes ist bereits überbaut. Die zusätzlich zu erwartenden Abwassermengen aufgrund von Neubauten sind hier eher begrenzt, zumal die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren tendenziell gesunken ist und der Wasserbrauch pro Kopf eher abgenommen hat. Von einer im planungsrechtlichen Sinne gesicherten Erschließung kann daher ausgegangen werden.

Niederschlagswasser: Laut ASO existiert im Plangebiet kein RW-Sammler. Der ASO empfiehlt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auch für die Zukunft eine RW-Versickerung auf den Grundstücken. Dies entspricht auch der „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz vom 01.01.1999. Danach liegt die Priorität auf der Nutzung und Versickerung unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen und fachtechnischen Vorgaben. Da die Versickerung bereits auf den bebauten Grundstücken des Plangebiets (NR. 5, 5 a und 7) erfolgreich vorgenommen wird, sieht die Bergstadt keinen Grund zu der Annahme, dass dies bei den neuen Baugrundstücken nicht ebenso möglich wäre.

Löschwasser: Die Löschwassermengen, die bisher für das Plangebiet vorgehalten werden, reichen auch für die zusätzliche (kleinteilige) Wohnbebauung aus. Die Stadtwerke haben mit Stellungnahme vom 16.08.2012 mitgeteilt, dass im Leitungsnetz eine Entnahme-Menge von 36m³/h max. und ein Volumen von 250m³ für Löschwasser zur Verfügung stehen. Laut Gemeindebrandmeister ist die LW-Versorgung für diesen Bereich mit 48 m³/h gegeben. Neben den 36 m³ aus dem Hydrantennetz bestehen im Umkreis von 300 m noch zwei Löschwasser-Zisternen mit 250 m³ und 100 m³:

- südlich von Schalker Weg Nr. 14 B
- Ecke Schulenberger Straße / Pulverweg

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ 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,	nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	siehe Kap. 5.7.2
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 im östlichen Teil bereits überwiegend bebaut. Der gesamte Bereich weist ortstypische Schwermetallbelastungen auf (s. Kap. 4.3.1), die Bodenfunktionen daher bereits gestört. Die zusätzliche Versiegelung durch die Bau- und Landausweisung im westlichen Teil dürfte lediglich lokale Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben. Die im Oberharz typischerweise flachgründigen Böden auf Grauwacke- und Tonschiefergesteinen haben naturgemäß nur eine geringe Wasserspeicher- und Pufferfähigkeit. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Funktionserfüllung im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Wasser

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen 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. Eine Funktion als Frischluftschneise zwischen den nördlichem Grünland als Kaltluftentstehungsgebiet und der Ortlage kommt diesen Flächen aufgrund der topographischen Verhältnisse – die Wiesen neigen sich nach Norden von der Ortslage weg – nicht zu.

Arten- und Lebensgemeinschaften, Biodiversität

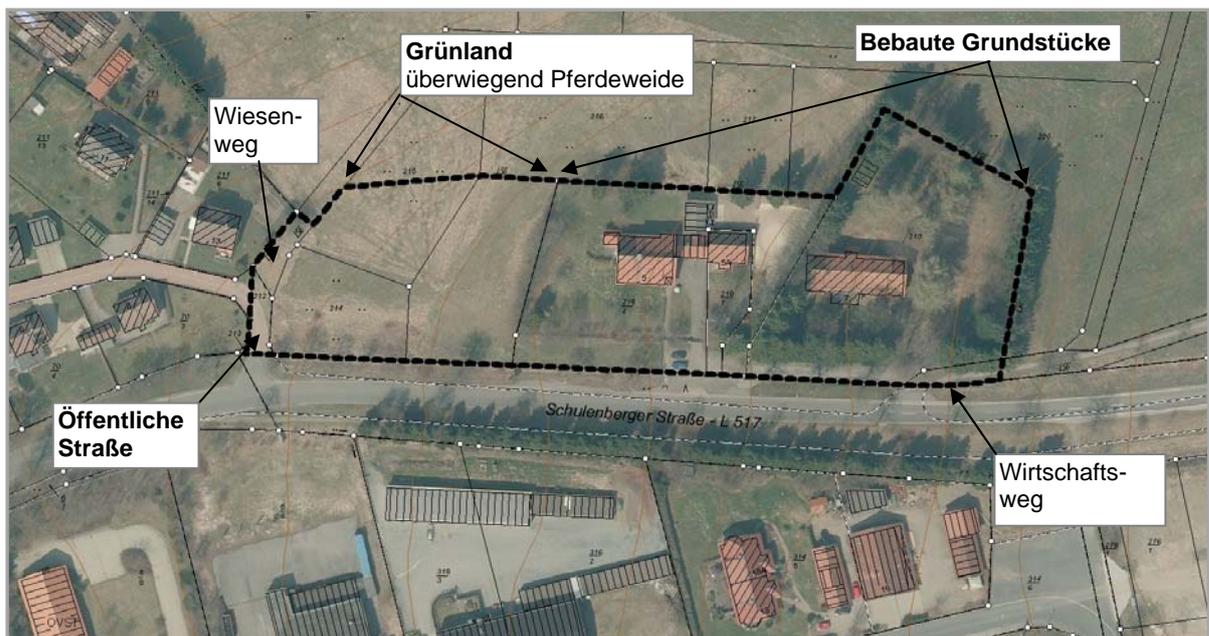
In der Kartierung zum Landschaftsrahmenplan ist der östliche, bebaute Bereich als „Siedlungsfläche“ und der westliche Teil als „Wirtschaftsgrünland – ohne Nachweis von Rote-Liste-Arten“ erfasst. Auch in anderen Quellen (wie z.B. Veröffentlichung NLO „Landesweit bedeutsame faunistische Bereiche“) finden sich keine Hinweise auf eine besondere Relevanz dieses Bereichs für Flora, Fauna und Artenvielfalt. Aktuelle Kartierungen liegen nicht vor.

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.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Siedlungsbestand und berührt keine Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotope. In diesem Verfahren ist daher eine grobe Betrachtung der Biotopstrukturen ausreichend. Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus (von West nach Ost):

- Verkehrsflächen: Beginn der Straße „Sonnenweg“ mit Anbindung Wiesenweg nach Norden.
- Grünland mit Weidenutzung (überwiegend Pferde).
- Bebaute Grundstücke mit üblichen Außenanlagen
- Beginn eines asphaltierten Wirtschaftsweges zu den Grünländern nördlich der Schulenberger Straße.

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



Eine Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Artenvielfalt oberhalb der Erheblichkeitsschwelle ist im Wesentlichen dem Grünland zuzuordnen. Allerdings bestehen nördlich und östlich des Plangebietes großflächige Biotopstrukturen, die diese Funktionen zumindest gleichartig gewährleisten.

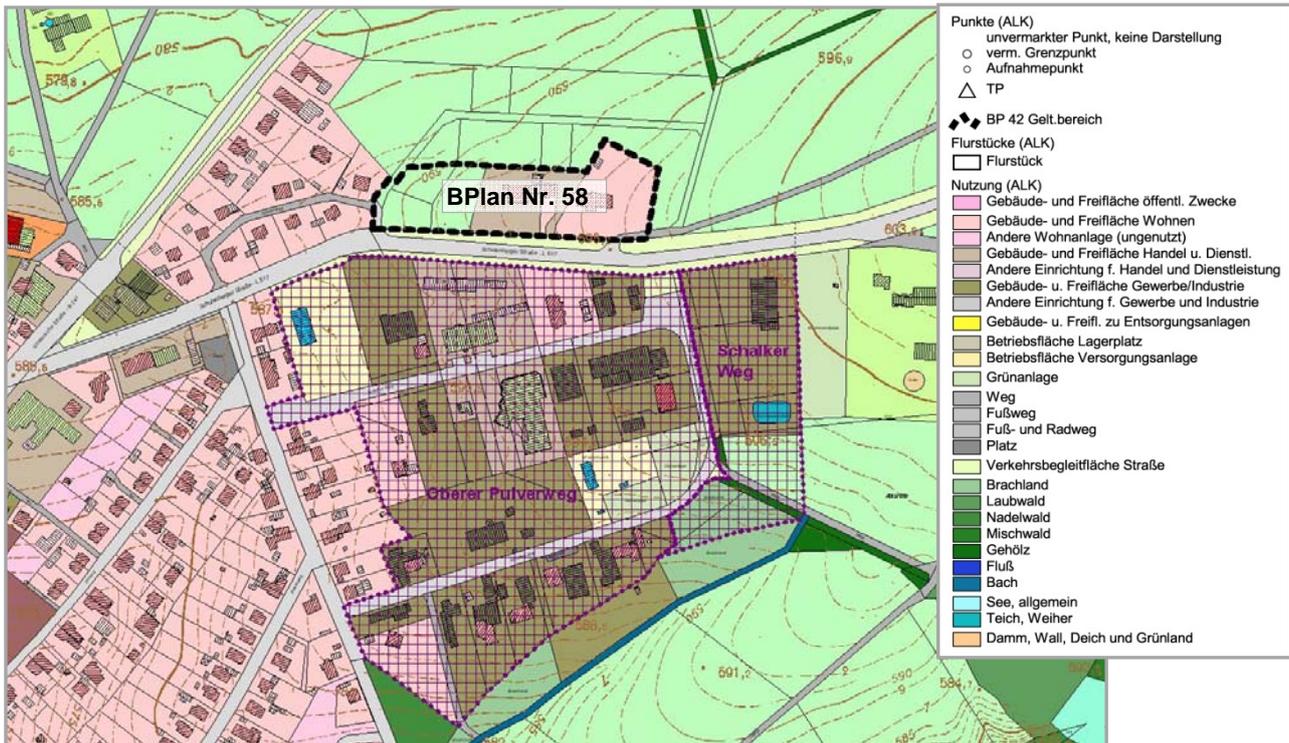
Für die bestehenden Gehölzstrukturen in den Außenanlagen der bebauten Grundstücke gilt unabhängig vom Bebauungsplan die Baumschutzsatzung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. In der Funktion ähnliche Gehölzstrukturen finden sich sowohl im umgebenden Siedlungsbestand als auch in der angrenzenden freien Landschaft.

Die Umwandlung der Weideflächen in Bauland und eine mögliche Intensivierung der baulichen Nutzung im Bestand können artenschutzrechtlich relevante Eingriffe beinhalten. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist allerdings im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Landschaftsbild

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung.

Abb. 8: Auszug aus der Amtl. Liegenschaftskarte (ALK) mit Lage des Gewerbegebiets „Oberer Pulverweg/Schalker Weg“



5.7.2 Schutzgut Mensch

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** soweit wie möglich vermieden werden. Es besteht allerdings nicht die Pflicht für die Gemeinde, jegliche denkbare Konfliktsituation innerhalb dieses anerkannten Rahmens von vornherein planerisch auszuschließen. Nach dem Urteil des BVerwG vom 12. 12. 1975 (BVerwGE 50, 49 ff. = DVBl 1976, 214) ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch (im Sinne der Bildung einer Art von Mittelwert) zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht dessen, der sich in der Nähe von legalen Belästigungsquellen ansiedelt.

Die Planung sieht für alle Bauflächen im Geltungsbereich den **Nutzungstyp Allgemeines Wohngebiet (WA)** vor. Dies entspricht auch der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Wechselwirkungen mit umliegenden Nutzungen werden wie folgt beurteilt:

- Westlich des Plangebietes besteht bereits eine Wohnnutzung am Sonnenweg.
- Nördlich und östlich des Plangebiets schließt die freie Landschaft mit Grünländern an. Zudem beginnt dort das Landschaftsschutzgebiet. Erhebliche negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet sind aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen, die zudem unter Landschaftsschutz stehen, nicht zu erwarten.
- Südlich der L517 befindet sich das Gewerbegebiet „Oberer Pulverweg / Schalker Weg“. Planungsrechtliche Grundlage sind hier die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 8 „Am Oberen Pulverweg“ und Nr. 60 „Schalker Weg“. Im Zuge der Aufstellung des BPlan Nr. 60 wurde ein Schalltechnisches Gutachten über die Auswirkungen beider Gewerbegebiete auf die umliegende Wohnbebauung erstellt (TÜV Hannover, September 1991). Als Immissionsorte wurden dabei neben anderen auch die Wohnstandorte Schulenberger Straße Nr. 5 und Nr. 7 untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet auch bei voller Belegung aller Gewerbeflächen unterschritten werden.
- Direkt südlich verläuft die Ortsdurchfahrt der Landstraße L517 mit einer Verkehrsbelastung von rund 2.500 Fahrzeugen pro Tag. Innerhalb der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen sind Wohnnutzungen allgemein nicht ungewöhnlich. Angesichts der langjährig bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet und im vorhandenen Wohngebiet westlich des Plangebietes zwischen Sonnenweg und L517 bestand nicht unbedingt Anlass, hier ein relevantes Konfliktpotential zu vermuten. Zur Sicherheit hat die Samtgemeinde Oberharz jedoch im September 2012 eine **schalltechnische Untersuchung** in Auftrag gegeben. Ihr Ergebnis: Für eine Nutzung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ sind Lärm-schutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmschutzmaßnahmen entsprechend TÜV-Gutachten 2012

Der „TÜV Nord“ hat im September 2012 im Auftrag der Samtgemeinde Oberharz eine „Schalltechnische Untersuchung“ zum Gebiet des B-Plans Nr. Nr. 58 angefertigt. Er kommt dabei zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms der „Schulenberger Straße“ in bestimmten Teilen des neuen Baugebiets Lärmschutzmaßnahmen durch die künftigen Bauherren vorzunehmen sind, damit sich die künftigen Bewohner keinen abträglichen Lärmeinwirkungen aussetzen.

Im Bebauungsplan Nr. 58 werden entsprechend drei unterschiedliche Lärmpegelbereiche festgesetzt. Dies erfolgt durch folgende textliche Festsetzung in Verbindung mit einer zeichnerischen Festsetzung:

Schallschutzmaßnahmen

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nebenstehenden Tabelle realisieren:

2. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgeblichen Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

(Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 18.9.2012, Az.: 8000 640 419 / 212 UBS 182)

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“ sowie Themenkarte „Städtebaulicher Entwurf“.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58

- 6.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet: Der B-Plan Nr. 58 setzt auf dem überwiegenden Teil seiner Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Es misst 11.565 qm. Das entspricht 96,6 Prozent des Geltungsbereichs. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl: GRZ 0,4 (wie Höchstmaß der BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: II
- 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Bauweise offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig)
überbaubare Grundstücksflächen die Baugrenze ist vom Rand des Geltungsbereich um die Tiefe des NBauO-Bauwuchs (3 m) zurück genommen
- 6.4 Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.6 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Der Bebauungsplan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest; die Planzeichnung gibt den Bestand wieder. Die Wohngrundstücke können Einfahrten von der „Schulenberger Straße“ aus erhalten (so wie die bestehenden Gebäude Nr. 5, 5 a und 7). Im westlichen Teil wäre außerdem eine Einfahrt vom „Sonnenweg“ oder vom direkt angrenzenden Beginn eines unbefestigten Wiesenwegs aus möglich; in der Planzeichnung ist beides als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Einmündung des landwirtschaftlichen Wegs im Ostteil wird „**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**“ mit der **Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“**.
- 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.9 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
keine Festsetzung erforderlich.
- 6.10 Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.11 Flächen für Landwirtschaft und Wald** § 9 (1) Nr. 18 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.12 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
- 6.13 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. (Das Verzeichnis des Nds. Landesamts für Denkmalpflege nennt für das B-Plan-Gebiet keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.)

- 6.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 6.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (4) BauGB
Es erfolgt eine zeichnerische und textliche Festsetzung von drei Lärmpegelbereichen und entsprechend Lärmschutzmaßnahmen (siehe im Detail Seite 17).
- 6.17 Kennzeichnung: Altlasten und Bodenplanungsgebiet (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
Planzeichnung: Verwendung der Signatur „BP“ für das Bodenplanungsgebiet.
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. Die BPG-VO gilt nicht für die Altlasten-Verdachtsfläche.“
- 6.18 Kennzeichnung: Flächen unter denen der Bergbau umgeht** § 9 (5) Nr. 2 BauGB
Schächte oder ähnliche bergbauliche Anlagen sind für das Plangebiet nicht bekannt.
- 6.19 Nachrichtliche Übernahmen** § 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“.“
- 6.20 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 den Großteil der 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: Für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags besteht 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 Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Allgemeines Wohngebiet	11.565 qm	96,6	0,4	4.626 qm
Straßenverkehrsfläche	278 qm	2,3		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	134 qm	1,1		
Summen	11.978 qm	100,00		

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.

