

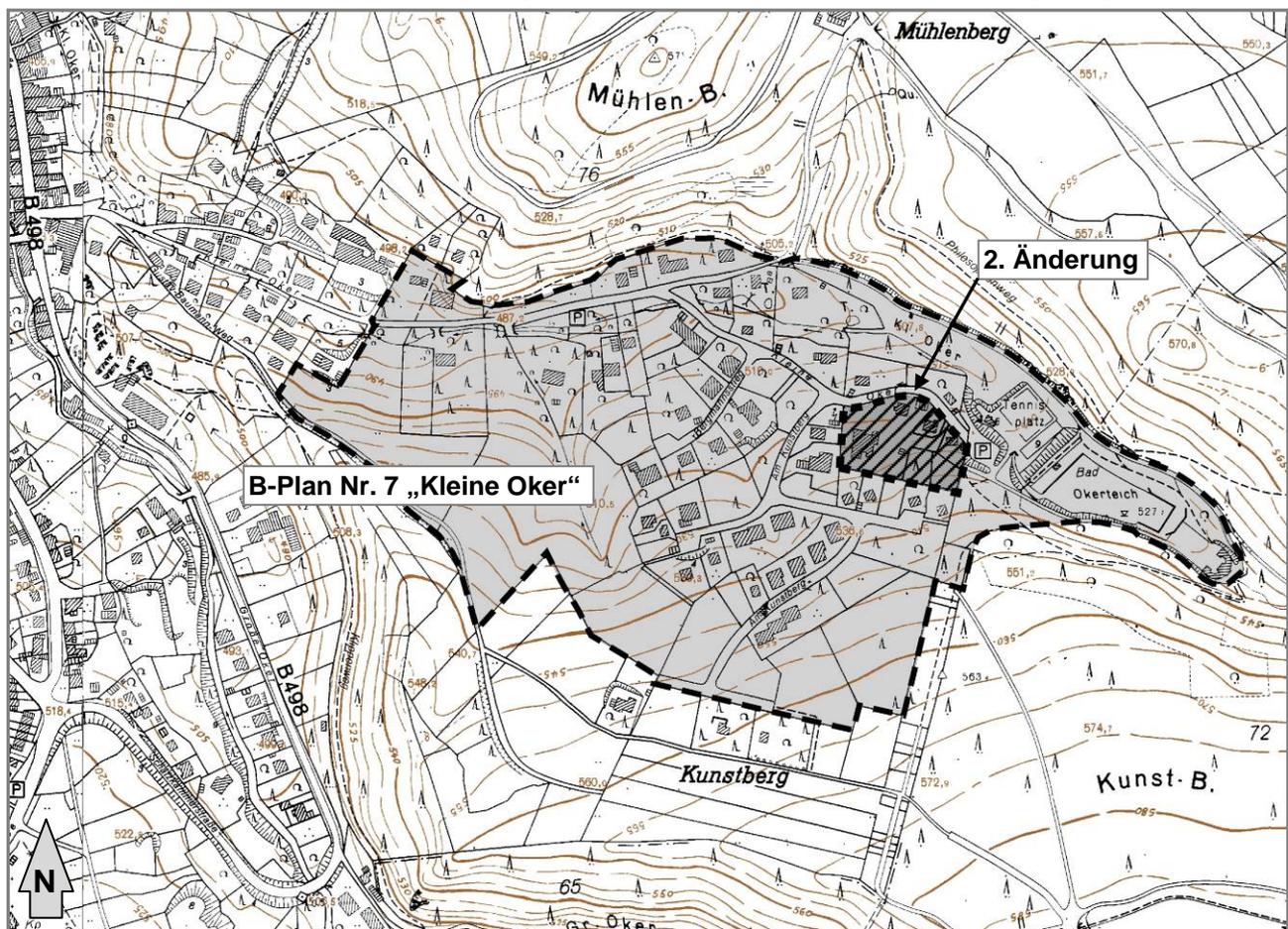
BERGSTADT
Altenau



Begründung zur
2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 ohne Maßstab (Kartengrundlage DGK5 LGLN)



Erstellt durch:

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

Entwurf für den Satzungsbeschluss

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
- 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 Geländeverhältnisse
 - 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 17.811 Einwohner ¹⁾. Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Zuletzt ist die Einwohnerzahl wieder leicht angestiegen. Die **Bergstadt Altenau** ist die zweitgrößte der vier Mitgliedsgemeinden. Sie hat 1.771 Einwohner ¹⁾ (Ende 2002 noch 2.076).

¹⁾ Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.9.2012

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Kleine Oker“ bezieht sich auf den Kunstberg östlich der Innenstadt von Altenau. 1987 wurde für diesen B-Plan eine 2. Änderung begonnen – sie wurde jedoch in den Folgejahren nicht zum Abschluss gebracht. Das führt dazu, dass heute zwei in den 1980er Jahren (in Bezug auf diese 2. Änderung) gebildete Grundstücke derzeit nicht bebaut werden können.

Mit dem jetzigen Verfahren zur 2. Änderung des B-Plans wird die damalige Planung nun fertig gestellt.

Im Nordosten des B-Plan-Geltungsbereichs steht das Gebäude „Hotel Sachsenross“. In den 1980er Jahren entschlossen sich die Eigentümer, einen Teil des großen Hotelgrundstücks als Bauland (vier Parzellen) zu verkaufen, um das Geld für einen hohen Straßenausbaubeitrag aufzubringen. Da die damaligen B-Plan-Festsetzungen keine Bebauung der neuen Parzellen zuließen („Sondergebiet Kur“ und zum Großteil keine „überbaubare Grundstücksfläche“), war eine Änderung des B-Plans erforderlich.

Entsprechend fasste der Rat der Bergstadt Altenau am 16. Dezember 1987 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Kleine Oker“ (Vorlage 3 / 49 / 1987). Es folgte die erste Beteiligungsrunde mit der „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ (12.2.1988-14.3.1988) und der ersten Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ (Anschreiben 3.2.1988 mit 6 Wochen Stellungnahme-Frist). Der Entwurf für die erste Beteiligungsrunde hatte für den Bereich der vier Parzellen eine pauschale Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ vorgesehen. Auf Anregung des Landkreises wurde der Entwurf dann überarbeitet, indem eine mittige Zufahrt zu den vier künftigen Baugrundstücken vorgegeben wurde. Für diesen neuen Entwurf fasste der Rat am 21. September 1988 den Auslegungsbeschluss (Vorlage 3 / 21a / 1988). Es folgte die zweite Beteiligungsrunde mit „Öffentlicher Auslegung“ (5.10.1988-7.11.1988) und zweiter TÖB-Beteiligung (Anschreiben 26.9.1988).

In der Folgezeit erkannte der Landkreis an, dass das Verfahren die sog. „Planreife“ im Sinne von § 33 BauGB erreicht hatte. Auf dieser Grundlage erteilte er für die beiden an der Straße gelegenen Baugrundstücke Baugenehmigungen; diese Parzellen wurden mit den Häusern „Kleine Oker 52“ und „54“ bebaut. Die beiden Hinterlieger-Grundstücke sind bis heute unbebaut.

1992 erkundigte sich der Landkreis – auch unter Hinweis auf die beiden erteilten Baugenehmigungen – nach der Zeitplanung der Stadt für das Abschließen des Verfahrens. Die Samtgemeinde-Verwaltung antwortete damals, die Verzögerung liege an der noch ausstehenden Änderung des Flächennutzungsplans, die ihrerseits am laufenden Verfahren für den Landschaftsplan hänge. 1999 entwarf die Verwaltung eine Vorlage für den Satzungsbeschluss, die dann jedoch nicht in die politischen Gremien gegeben wurde (der Grund dafür ist nicht aktenkundig).

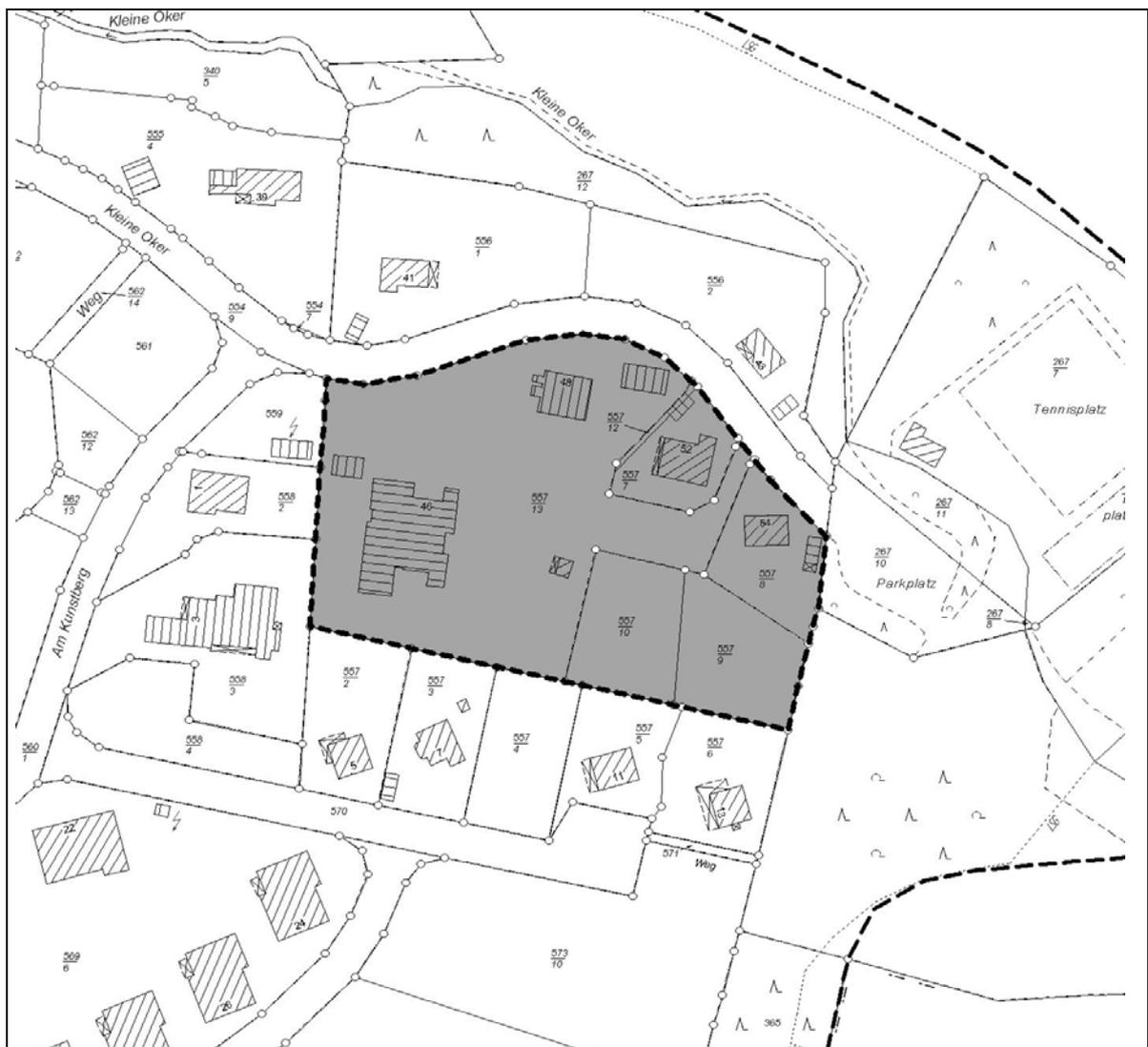
2012 hat sich der Eigentümer von einem der beiden unbebauten Hinterlieger-Grundstücke bei der Samtgemeinde-Verwaltung gemeldet, um zu erfahren, ob das Grundstück bebaut werden könnte. Die Rücksprache mit dem Landkreis hat ergeben: Die beiden hinteren Parzellen können derzeit nicht bebaut werden, weil der weiterhin geltende Ursprungs-Bebauungsplan dort keine „überbaubare Fläche“ festsetzt und inzwischen keine „Planreife“ für die 2. Änderung mehr anerkannt werden kann. Erstens ist die „Öffentliche Auslegung“ für die 2. Änderung bereits 25 Jahre her (es darf also bezweifelt werden, dass der Rat ernsthaft beabsichtigt, den Entwurf dieser Auslegung alsbald durch Satzungsbeschluss zur Rechtskraft zu führen) und zweitens sind durch Gesetzesänderung 2006 alle begonnenen B-Plan-Verfahren, die nicht zum Abschluss gebracht wurden, hinfällig geworden.

Wie kann das Verfahren für die 2. Änderung nun zum Satzungsbeschluss gebracht werden? Das Verfahren von 1987 kann als solches nicht fortgesetzt werden, da es sich durch Fristablauf automatisch erledigt hat (siehe oben). Das Änderungsverfahren muss also neu begonnen werden. Die einfachste Variante ist der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; dabei ist nur eine Beteiligungsrunde erforderlich und es entfällt u.a. der Umweltbericht.

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 keine erste Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde.
- **Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Altenau hat am 27. Mai 2013 den Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten (Vorlage 3 / 20 / 2013).
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Altenau hat am 27. Mai 2013 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (ebenfalls Vorlage 3 / 20 / 2013).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 17. Juni bis 17. Juli 2013 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Beteiligung der Behörden:** Die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 7. Juni 2013 und Stellungnahme-Frist bis 17. Juli 2013 durchgeführt.
- **Satzungsbeschluss:** Am 9. September 2013 hat der Rat der Bergstadt Altenau für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage _____).
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung am _____ ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 gemäß Amtl. Liegenschaftskarte (ALK LGLN) ohne Maßstab



2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

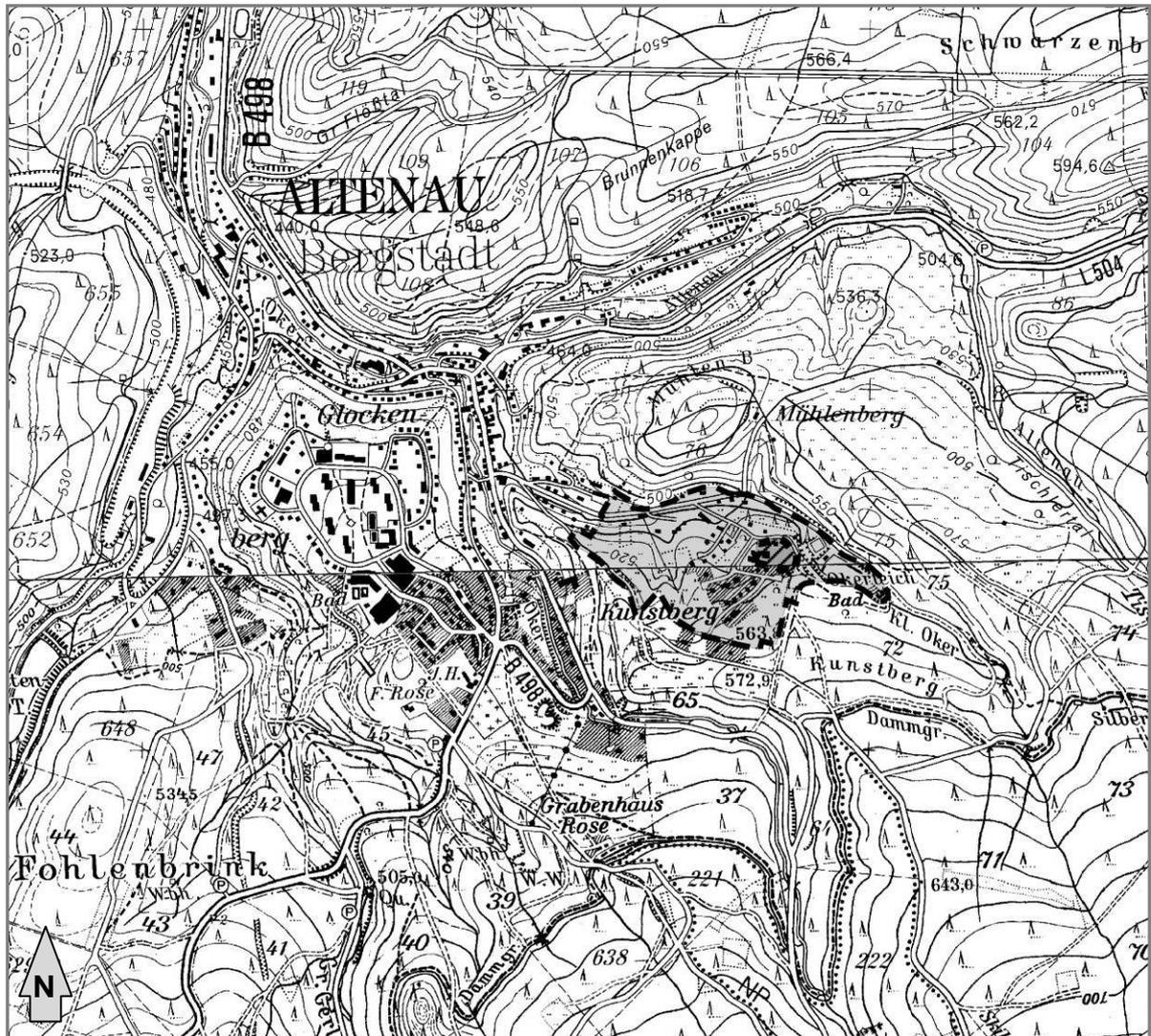
2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“ ist insgesamt 20,9 ha groß.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst 0,73 ha bzw. 7.300 m².

2.2 Beschreibung des Gebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“ liegt östlich der Altenauer Innenstadt. Er diene zur Erweiterung der Siedlung durch Erschließung des Kunstbergs. Die Baugrundstücke sind heute mit Wohnhäusern, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen weitgehend bebaut. Der Bebauungsplan umfasst außerdem einen hohen Anteil von nicht bebaubaren Flächen, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegen.

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



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 Altenau nicht als Grundzentrum ein. Altenau sind folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

- **Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**
- **Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr**

Das Gebiet des B-Plans Nr. 7 „Kleine Oker“ hat der RROP 2008 in seiner zeichnerischen Darstellung als vorhandenen Siedlungsbereich abgebildet und grau markiert:

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

Fazit: Der B-Plan Nr. 7 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. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Schutzzone III C für das „Wasserschutzgebiet Oker“** (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 B-Plans zwingend aus den Darstellungen des höherrangigen F-Plans 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 vorherige bzw. parallele Änderung des F-Planes an, soweit sich diese ihrerseits mit höherrangigem Recht vereinbaren lässt. – Im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wird dieses Prinzip umgekehrt, indem der neue B-Plan / die B-Plan-Änderung die F-Plan-Anpassung erzwingt.

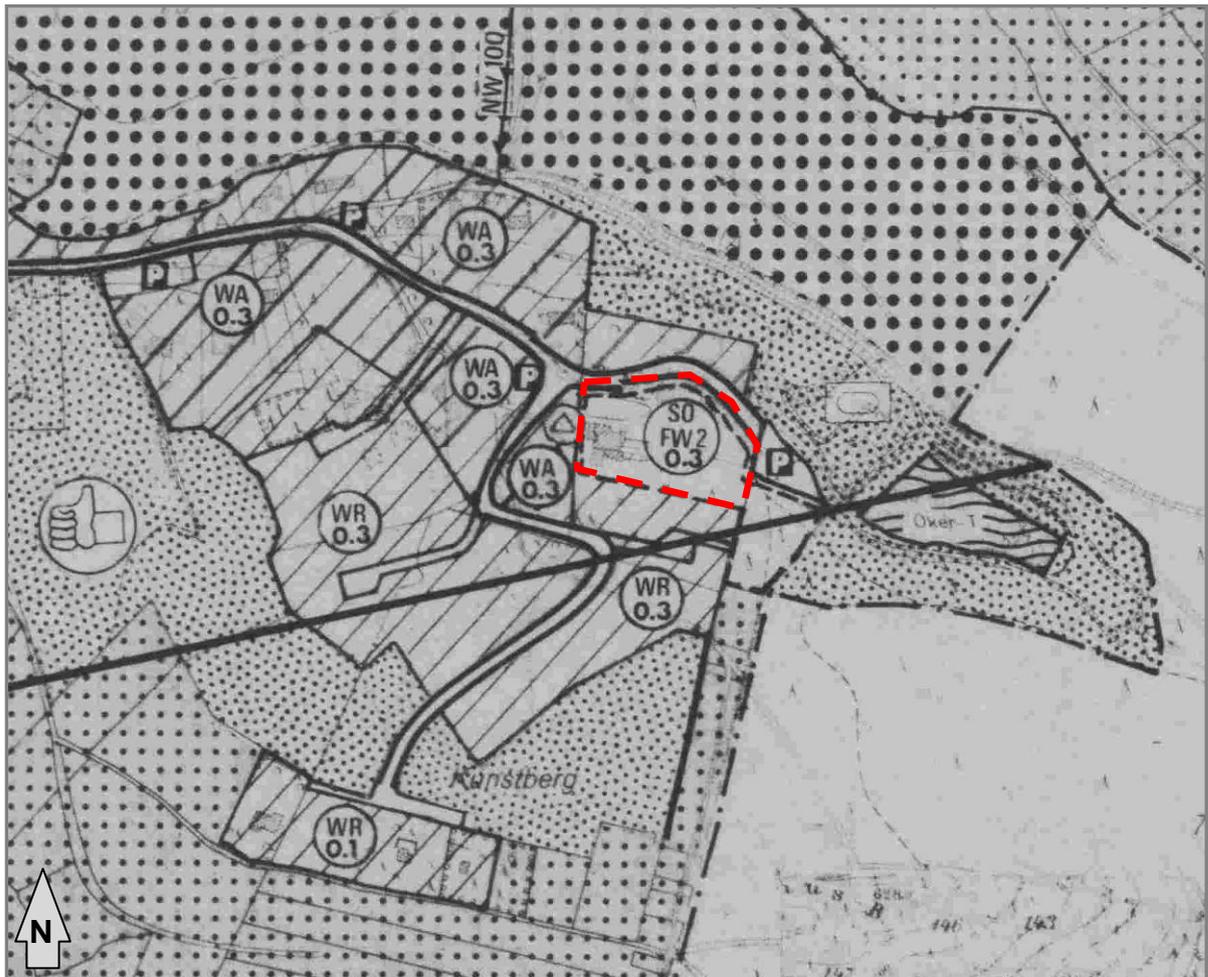
Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er 86 Änderungen erfahren. **Für den Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 stellt der F-Plan bisher dar:**

- „SO FW 2“ („Sondergebiet Fremdenverkehr: Hotels, Ferien-Appartments, Pensionen, Heime“)
- **mittlere Geschossflächenzahl 0,3**

Art der baulichen Nutzung: Im Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 wird anstelle des Sondergebiets ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung auf diesen Flächen und in der näheren Umgebung.

Maß der baulichen Nutzung: Im Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 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).

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 (LK Goslar, 1986/91), Aussagen zum Plangebiet siehe Kap. 4.2.1 a
Flächennutzungsplan	➤ Landschaftsplan (Bergstadt Altenau, 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 die 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 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 Schadstoffanreicherung mäßig eingeschränkt,
- **Arten und Lebensgemeinschaften:** Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt, Siedlungsbereich,
- **Einzelziele und Maßnahmen:** keine,
- **vorhandene und erforderliche Schutzgebiete und Schutz-Objekte:** keine, (Nähe zum NSG-Vorschlag 17 „Bergwiesen bei Altenau“),
- **Zieltypen Landschaftsbild:** Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt

Fazit: Konflikte zwischen diesen fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bestehen nicht.

4.2.1 b Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Bergstadt Altenau aus dem Jahr 1995 beinhaltet für den Planbereich folgende spezifische Empfehlung:

- **Erhaltung Innerörtliches Grün**
(s. Auszug Karte 8 „Maßnahmen“)

Fazit: Die Planung steht im Widerspruch zur Empfehlung des Landschaftsplans. Diese Empfehlung ist allerdings obsolet aufgrund schon länger bestehender Baurechte. Entsprechend dieser Rechte hat sich die Nutzung im Plangebiet seit Erstellung des Landschaftsplans entwickelt (s. Abb. 2 und 6). Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um keine städtebaulich relevanten Grünstrukturen sondern lediglich um teilweise selbstbegrünte, teilweise als Garten gestaltete Baulücken.



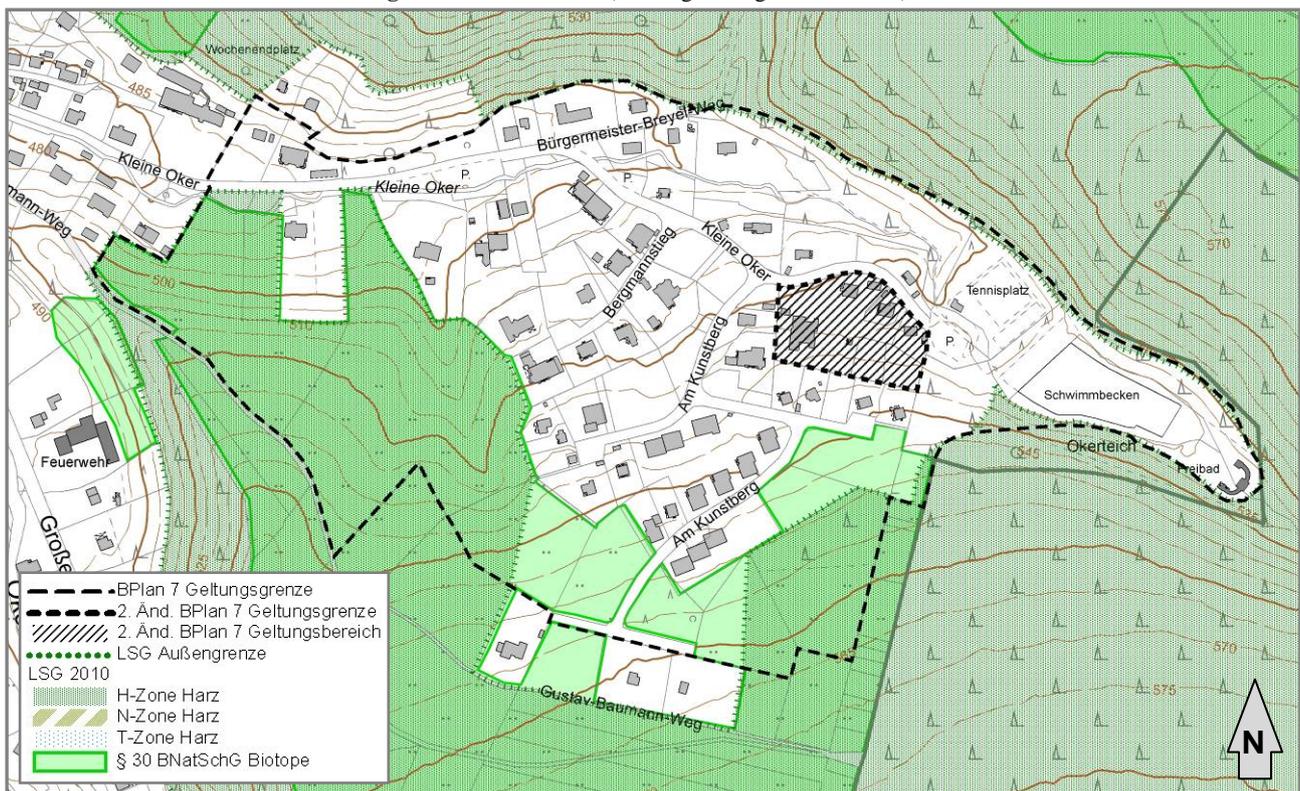
4.2.2 Schutzgebiete / -regelungen für Natur und Landschaft

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 Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 liegt nicht in Geltungsbereich oder näherer Umgebung des Nationalparks „Harz“.
Naturschutzgebiet Land	➤ B-Plan Nr. 7 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
Besonders geschützte Biotope Land	➤ Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 überschneidet sich nicht mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatschG.
Landschaftsschutzgebiet Landkreis	➤ B-Plan Nr. 7 liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG) Landkreis	➤ Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 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 der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 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.“

Abb. 5: Naturschutzrechtliche Vorgaben ohne Maßstab (Kartengrundlage AK5 LGLN)



Fazit: Konflikte der 2. Änderung des BPlan Nr. 7 mit höherrangigen Schutzgebieten bestehen nicht.

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 liegt wie der gesamte Siedlungsbereich der Kernstadt Altenau in der Schutzzone IIIC des Wasserschutzgebietes „Granetalsperre“. **Planungsrelevante Konflikte ergeben sich daraus nicht.**

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-UV-Plan) 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 die 2. Änderung des B-Plan Nr. 7 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 zweiten Änderung des B-Planes Nr. 7, indem sie die Ausnutzbarkeit des bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Baugebietes verbessert und der heutigen Nachfrage anpasst.

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. 7 liegt im **Teilgebiet 1 der Bodenplanungsgebietsverordnung**. Hier beträgt die vermutete Belastung für Blei > 1.000 mg / kg, für Cadmium > 10,0 mg / kg. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen.

Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens anzusehen sind.

In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebiets zugeordnet ist.

4.3.2 Altlasten

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 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.

Nach eigener Recherche befinden sich im Planbereich keine Bodendenkmale.

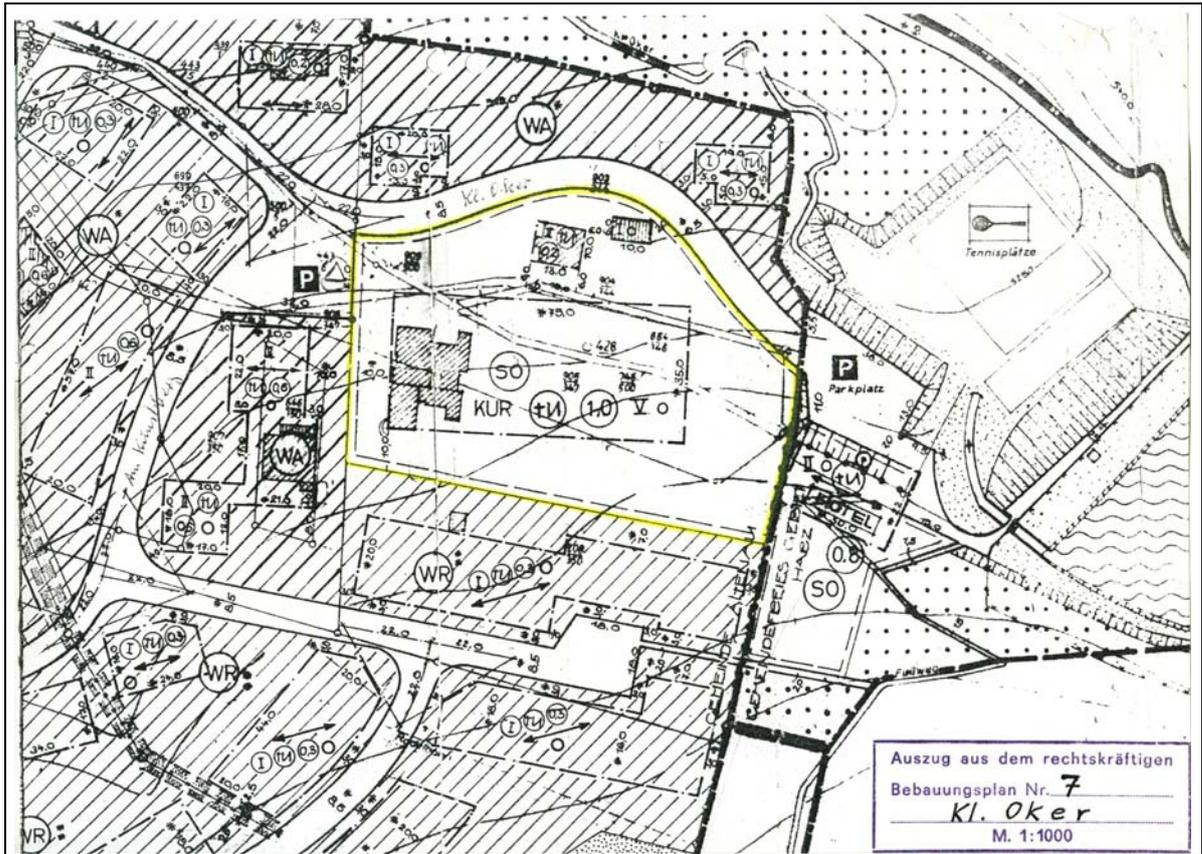
4.5 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Plangebiet überlagert nach Kenntnislage der Bergstadt keine Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist.

4.6 Waldrecht / Waldumwandlung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht relevant.

Abb. 6 Übersichtsplan zu den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 7



5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der 0,73 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 war bisher als „SO KUR“ („Sondergebiet Kur“) festgesetzt. Eine textliche Festsetzung dazu gab es nicht; das Sondergebiet wurde also nicht näher definiert. **Für das Sondergebiet gab es drei Baufenster: zwei kleine nahe der Straße – jeweils in der Größe bereits bestehender Gebäude – und südlich davon ein großes rund um das „Hotel Sachsenross“.** Für das erste kleine Baufenster gab es folgende Festsetzungen: zwei Vollgeschosse („II“), Geschossflächenzahl von 0,2 und „talseitiges Untergeschoss“. Das zweite kleine Baufenster hatte die Festsetzungen ein Vollgeschoss („I“) und offene Bauweise („o“). Für das große Baufenster gab es mehr Festsetzungen: Geschossflächenzahl 1,0 und fünf Vollgeschosse („V“), talseitiges Untergeschoss („tU“) und offene Bauweise („o“).

5.2 Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist komplett in Privat-Eigentum (vier verschiedene Eigentümer).

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 liegt im Oberharzer Okerbergland (naturräumliche Einheit 380.30). Die Höhe über NN liegt bei 520 m im Norden und 534 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. 7 sind folgende größere Leitungstrassen bekannt:

- **Gas:** Gasleitungen im Plangebiet (Stadtwerke Altenau)
- **Wasser-Versorgung:** Trinkwasserleitungen im Plangebiet (Stadtwerke Altenau)
- **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 Gebäude.

5.5 Verkehrliche Erschließung

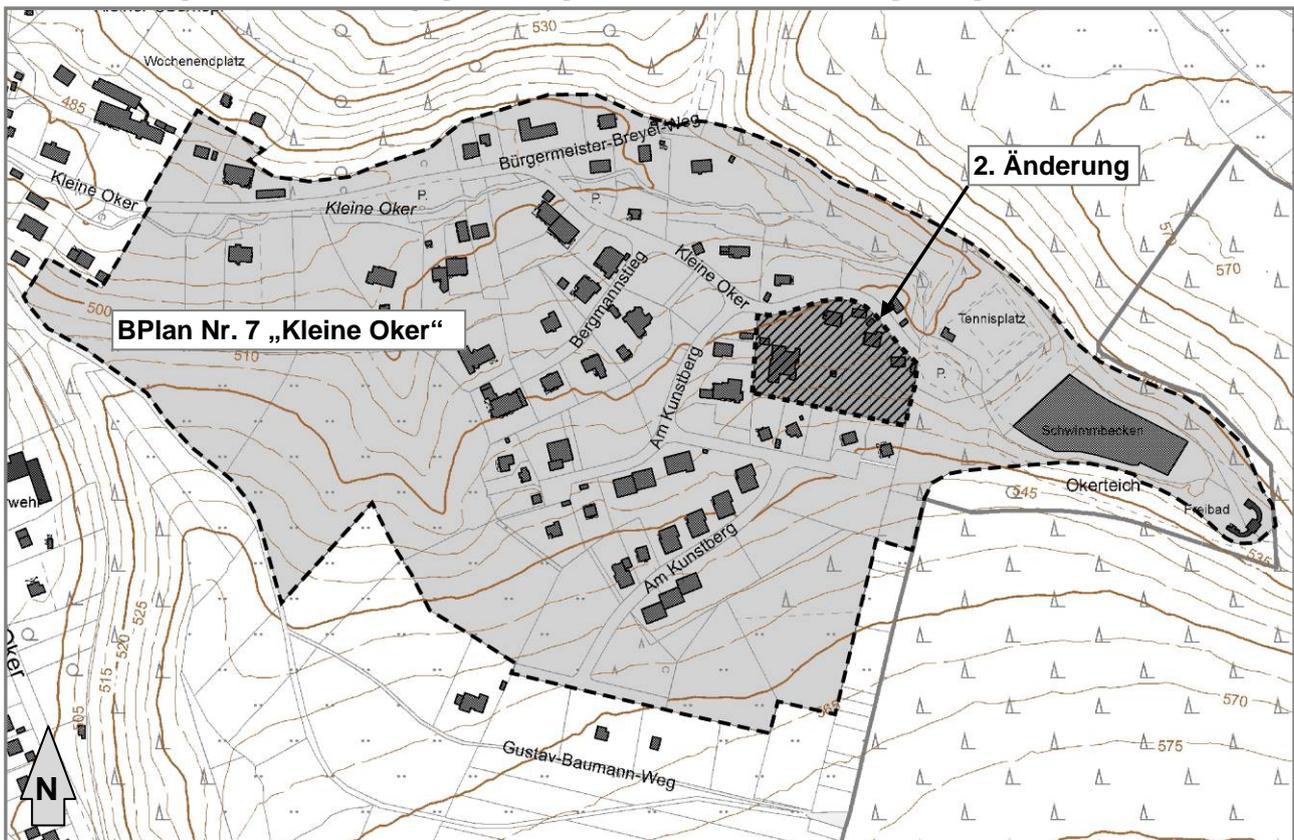
Das bestehende Wohngebiet ist von der Innenstadt aus über die „Kleine Oker“ erschlossen. Es schließen sich Bürgermeister-Breyel-Weg, Bergmannsstieg und „Am Kunstberg“ an.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Das bestehende Wohngebiet 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.

Abb. 7 Geltungsbereich der 2. Änderung sowie des gesamten B-Plans Nr. 7 (Kartengrundlage AK5 LGLN)



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

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Kleine Oker“ 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 bereits seit Jahrzehnten erschlossen und bebaut. Eine erhebliche Verschlechterung der Situation des Schutzgutes ist durch die mit der aktuellen Planung verfolgte Nachverdichtung 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 zu erwarten. Die Funktion der oberhalb am Kunstberg gelegenen Wiesen als Frischluftentstehungsgebiete wird nicht beeinträchtigt.

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 NLO „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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 überplant ausschließlich Siedlungsbestand mit Erschließungsflächen, Bebauung und Hausgärten unterschiedlicher Ausprägung (s. Abb. 6). 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) (LGLN)



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. Gleiches gilt bei Beachtung allgemeingültiger gesetzlicher Regelungen (§ 39 und §§ 44ff BNatSchG) für die Belange des Artenschutzes (s. auch Kap. 4.2.2).

Landschaftsbild

Die Planungsziele haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaftswahrnehmung, auch nicht in dem bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Umfeld.

5.7.2 Schutzgut Mensch

a) Wohnen

Die Planung verändert die bisherige Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Kur“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“. Höhere Belastungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung sind nicht zu erwarten.

b) Erholungsnutzung

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft ist mit der Planung nicht verbunden.

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und 1.4 „Ziele der Planung“.

Abb. 9: Bisherige Festsetzungen

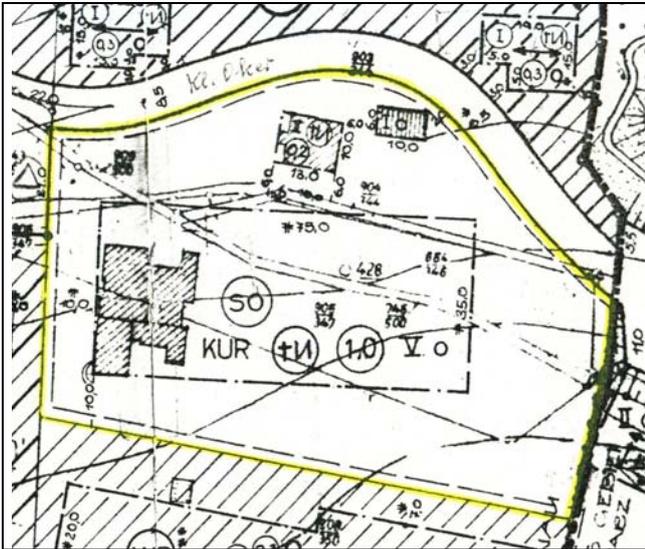
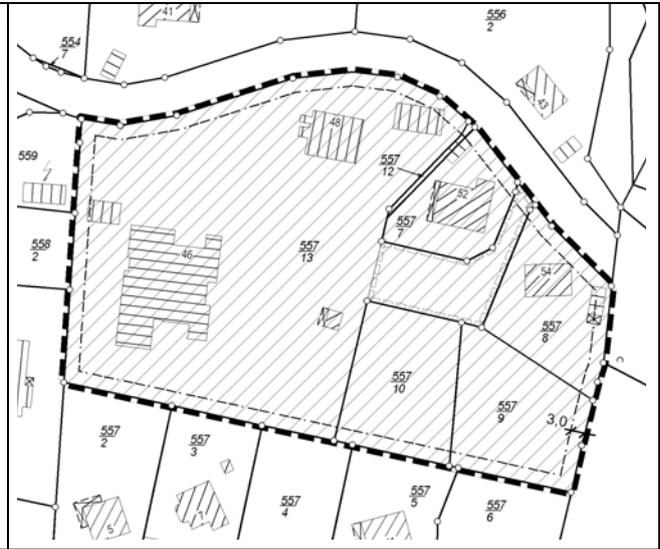


Abb. 10: Neue Festsetzungen



bisherige Festsetzungen:

allgemein „Sondergebiet Kur“

Baufenster oben links: zwei Vollgeschosse („II“), Geschossflächenzahl von 0,2 und „talseitiges Untergeschoss“

Baufenster oben rechts: ein Vollgeschoss („I“) und offene Bauweise („o“)

großes Baufenster: Geschossflächenzahl 1,0 und fünf Vollgeschosse („V“), talseitiges Untergeschoss („tU“) und offene Bauweise („o“)

6. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

6.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

bisher: „Sondergebiet Kur“

jetzt: „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO

Gliederung des Allgemeinen Wohngebiets: Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht eine Abwandlung der vordefinierten Gebietstypen durch sogenanntes „Gliedern“. Im Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 wird das „Allgemeine Wohngebiet“ wie folgt gegliedert, um einen zum Baubestand passenden Zulässigkeitskatalog zu erzielen: 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 Läden, 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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

bisher: Geschossflächenzahl zwischen 0,2 und 1,0

jetzt: überall Grundflächenzahl 0,4

bisher: Vollgeschosse zwischen I und V

jetzt: überall zwei Vollgeschosse

bisher: talseitiges Untergeschoss in zwei von drei Baufenstern

jetzt: überall talseitiges Untergeschoss

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung für Allg. Wohngebiete.

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise

offene Bauweise (unverändert)

überbaubare Grundstücksflächen

Baufenster nun vergrößert auf den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung (mit 3 m Abstand zum Rand des Geltungsbereichs analog zu NBauO-Maßen)

- 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
keine Festsetzung erforderlich
- 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
- 6.8 Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
keine Festsetzung erforderlich
- 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
Neue Festsetzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Hinterlieger-Grundstücke im Bereich der 2. Änderung.
- 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 > 1.000 mg Blei je Kilogramm Boden und > 10,0 mg Cadmium je Kilogramm Boden 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
keine Kennzeichnung erforderlich
- 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 1. 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 Altenau 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 0,73 ha große Plangebiet wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaubare Grundfl.
Allgemeines Wohngebiet	7.300 qm		0,4	
Verkehrsflächen	0 qm		-	
Summen	7.300 qm			

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.

