

# Beteiligungsverfahren für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südöstlich des Schlagbaums“

## 1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und von der Erörterung des Entwurfs für die 86. Flächennutzungsplanänderung wurde abgesehen.

Im Falle der 86. Änderung des Flächennutzungsplans darf davon ausgegangen werden, dass § 3 (1) Nr. 2 BauGB zur Anwendung gelangen kann, da im Parallelverfahren der detailliertere Bebauungsplan Nr. 55 der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld aufgestellt wird. In dessen Entwurf wird auch das Thema Flächennutzungsplan behandelt. Somit ist mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan zugleich die in § 3 (1) Nr. 2 BauGB genannte „Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage“ für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ fand am 7. Januar 2010 von 18 bis 19.30 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) im Ratssaal des Rathauses in Clausthal statt. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren dokumentiert und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

## 2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ durchgeführt.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat eine frühzeitige Beteiligung der Behörden im Zeitraum zwischen dem 26.11.2009 und dem 04.01.2010 stattgefunden. Im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass dies zugleich die frühzeitige Beteiligung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 4 (1) BauGB darstellte.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zum gegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**  
Schreiben vom 04.12.2009
- **Harzwasserwerke GmbH**  
Schreiben vom 22.12.2009
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**  
Schreiben vom 15.12.2009
- **Landkreis Goslar**  
Schreiben vom 23.12.2009
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**  
Schreiben vom 21.12.2009
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**  
Schreiben vom 10.12.2009

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

- **Harz Energie GmbH**  
Schreiben vom 17.12.2009
- **Stadt Bad Harzburg**  
Schreiben vom 30.11.2009
- **Stadt Seesen**  
Schreiben vom 03.12.2009
- **Gleichstellungsbeauftragte der Samtgemeinde Oberharz**  
Schreiben vom 03.12.2009
- **Samtgemeinde Bad Grund**  
Schreiben vom 30.11.2009
- **Polizeiinspektion Goslar**  
Schreiben vom 14.12.2009
- **Technische Universität Clausthal**  
Schreiben vom 18.02.2010

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

- **Bergbau Goslar GmbH**
- **GLL Braunschweig**
- **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG**
- **Oberharzer Geschichts- und Museumsverein**
- **Pro Clausthal-Zellerfeld**
- **Sachgebiet 37 (Brandschutz)**
- **Zweckverband Großraum Braunschweig**
- **Bergstadt St. Andreasberg**
- **Stadt Braunlage**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
- **Stadt Goslar**

### **3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

wurde zwischen dem **14. Juni 2010 bis einschließlich 14. Juli 2010** durchgeführt.

**Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht.**

### **4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 04. Juni 2010** mit Stellungnahme-Frist bis zum 14. Juli 2010.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**  
Schreiben vom 14.06.2010
- **Harzwasserwerke GmbH**  
Schreiben vom 22.06.2010
- **Landkreis Goslar**  
Schreiben vom 09.07.2010
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**  
Schreiben vom 30.06.2010

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

- **Zweckverband Großraum Braunschweig**  
Schreiben vom 30.06.2010
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**  
Schreiben vom 15.06.2010
- **Polizeiinspektion Goslar**  
Schreiben vom 25.06.2010

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

- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
- **Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37**
- **Pro Clausthal-Zellerfeld**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig**

**Zu 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 26. November 2009 bis 4. Januar 2010**

**1. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**

Schreiben vom 04. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>1.1</b> Grundsätzlich begrüße ich das Interesse für Neuansiedlungen in der Samtgemeinde Oberharz zu sorgen.</p> <p>Für die vorgesehene Erschließung des o. g. Baugebietes ist es auf Grund der Topographie allerdings erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung mittels Pumpwerk und Druckleitung vom Tiefpunkt der Erschließung zum Hauptsammler in der Straße „Am Schlagbaum“ sicher zu stellen.</p>	<p><b>Zu 1.1</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist sie nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung und führt daher nicht zu einer Änderung der Planung.</b></p>
<p><b>1.2</b> Die Regenwasserentsorgung kann m. E. über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ erscheint auf Grund der Topographie und Tiefenlage der vorhandenen Sammler als unwirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpenentwässerung zu arbeiten wäre.</p>	<p><b>Zu 1.2</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist sie nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung und führt daher nicht zu einer Änderung der Planung.</b></p>

**2. Harzwasserwerke GmbH**

Schreiben vom 22. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>2.1</b> Das von Ihnen bezeichnete Plangebiet Bebauungsplan Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ liegt in dem im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre.</p>	<p><b>Zu 2.1</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren für das geplante Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre läuft bereits seit mehreren Jahren; es ist nicht klar, wann es abgeschlossen wird.</b></p>
<p><b>2.2</b> Im Plangebiet anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern, jedoch nicht über Schächte und Schluckbrunnen.</p>	<p><b>Zu 2.2</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Im Plangebiet (wie im gesamten Gemeindegebiet) gilt die „Satzung der Samtgemeinde Oberharz über die Beseitigung von Niederschlags- und sonstigem Wasser (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)“ aus dem Jahr 1998. Besondere Regelungen im Bebauungsplan sind mit Blick auf die bestehende Niederschlagswasserbeseitigungssatzung und entsprechend des Prinzips der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich. Die Festlegung von Vorgaben, detaillierten bautechnischen Lösungen welche über die Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.</p>
<p><b>2.3</b> Aus Sicht des Gewässerschutzes sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die am Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen.</li> <li>Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur hygienisch unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.</li> </ul>	<p><b>Zu 2.3</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festlegung von Vorgaben/ detaillierten bautechnischen Lösungen, welche über die Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.</b></p> <p>Im Plangebiet (wie im gesamten Gemeindegebiet) gilt die „Satzung der Samtgemeinde Oberharz über die Beseitigung von Niederschlags- und sonstigem Wasser (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)“ aus dem Jahr 1998.</p>

<p><b>2.4</b> Die Harzwasserwerke GmbH (HWW) hat in der Vergangenheit regelmäßig zu Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen Stellung genommen. Es ist daher der Samtgemeinde Oberharz als Vertragspartner bekannt, dass es für den Betrieb der Abwassertransportleitung (AWL) der Harzwasserwerke im Innerstetal eine hydraulische Überlastung aufgrund einer Fremdwasserproblematik in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gibt. Sowohl die Samtgemeinde als auch der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) und der LK Goslar, vertr. durch die Untere Wasserbehörde, sind hierüber informiert. Die Abwasserentsorgung über die Abwassertransportleitung der HWW GmbH ist weder vertraglich noch hydraulisch gesichert. Bei einer Ausweitung des Kanalnetzes ist mit zusätzlichem Schmutzwasser und Eintritt von Oberflächenwasser durch Schachtdeckel zu rechnen. Ohne Dichtigkeitsprüfung der öffentlichen und privaten Abwasserleitungen ist auch der Fremdwasseranfall nicht auszuschließen und damit zusätzlich hydraulisch zu berücksichtigen.</p> <p>Auf dieser Basis müssen wir davon ausgehen, dass durch die aus strukturellen Gründen wünschenswerte Entwicklung zusätzlicher Baugebiete eine weitere Verschärfung der Abwassersituation eintritt. Der Ausweisung weiterer Baugebiete müssen wir daher auf Basis der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen nachdrücklich widersprechen.</p>	<p><b>Zu 2.4</b></p> <p><b>Die Hinweise auf die Situation der Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass die Harzwasserwerke der Ausweisung weiterer Baugebiete widersprechen, wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde hält jedoch daran fest, die 86. Flächennutzungsplanänderung wie vorgesehen vorzunehmen und damit die Baugebietsfestsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 55 zu ermöglichen.</b></p> <p>Die Situation ist der Samtgemeinde Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb bekannt. Der Abwasserbetrieb arbeitet, nachweislich mit Erfolg, seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen. Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages liegen weit über den Vergleichswerten des Landesdurchschnittes, die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist damit erreicht.</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die HWW davon ausgehen, dass neugebaute Abwasseranlagen nicht den Regeln der Technik entsprechen und somit einen zusätzlichen Fremdwassereintrag verursachen. Neue Anlagen gewährleisten vielmehr eine größere Dichtigkeit und die Vermeidung von Fehlschlüssen gegenüber dem Kanalaltbestand aus den 50er-60er Jahren.</p> <p>Die HWW vertreten die Ansicht, dass die bestehende vertragliche Regelung die Entwicklung dieses Baugebietes nicht abdecken. Den muss seitens der Gemeinde energisch widersprochen werden. Der Betrieb der Abwassertransportleitung ist zwischen der Samtgemeinde Oberharz als Trägerin der Abwasserentsorgung und den Harzwasserwerken vertraglich geregelt. Dieser Vertrag wurde 1982 abgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits im FNP aus dem Jahr 1976 als Baufläche dargestellt. Den HWW war also zum Vertragsabschluss u. a. diese Entwicklungsabsichten bekannt. Zudem lag seinerzeit die Einwohnerzahl Clausthal-Zellerfelds deutlich höher als heute. Somit kann nicht von einer Vermehrung des Abwasseranfalls aufgrund dieses Baugebietes gegenüber dem Stand zu Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgegangen werden.</p>
--	---

### 3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Schreiben vom 15. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>3.1</b> Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfaden „Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung“, Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schweizerbart 'siehe Verlagsbuchhandlung entnommen werden. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),</li> <li>• Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,</li> <li>• Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,</li> <li>• seltene Böden.</li> </ul> <p><b>3.2</b> Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) im Internet (unter Produkte/Projekte&gt;Kartenserver&gt;Kartenserie Boden) eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Produk-</p>	<p><b>Zu 3.1</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Belang des Bodenschutzes ist einer von mehreren in der Bauleitplanung zu beachtenden Belangen. Im Umweltbericht wird daher bei der Bestandsaufnahme, bei der Bewertung und bei der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen mit Einschätzung der Erheblichkeit auf die Belange des Bodens eingegangen. Hierbei findet eine Beurteilung der gängigen Bodenfunktionen (Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleichs- Aufbaumedium, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) insoweit Berücksichtigung wie sie auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich und sinnvoll ist und zur Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen erforderlich ist.</p> <p>Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p><b>Zu 3.2</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die genannten Quellenangaben werden als Basis für eine Beurteilung des Schutzgutes Boden berücksichtigt. Dabei orientiert sich die Detailtiefe der Betrachtung daran, inwieweit dies für eine Beurteilung der Bodensituation bzgl. des Bestand, der Bewertung und der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen erforderlich ist.</p>

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

#### 4. Landkreis Goslar

Schreiben vom 23. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>4.1</b>                      Bezüglich o. a. Bauleitplanung möchte ich insbesondere auf die seitens der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken hinweisen, die für das weitere Verfahren und für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials von großer Bedeutung sind. Hinsichtlich der wasserrechtlichen Gesamtproblematik empfehle ich zeitnahe Abstimmungsgespräche, um Verzögerungen in den weiteren Verfahrensschritten zu vermeiden.                      Zu den einzelnen Belangen äußere ich mich wie folgt</p> <p><b>4.2 Naturschutz</b></p> <p><b>4.2.1</b>                      Das geplante Baugebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ (LSG-VO) vom 07.05.01 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr.20 vom 23.11.01, S. 780) in der Fassung vom 18.07.06, zuletzt geändert durch Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 02.12.2008 außerhalb der geschlossenen Bebauung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Das geplante Vorhaben widerspricht sowohl dem allgemeinen als auch dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde deshalb grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Der allgemeine Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ wird in § 2 der Verordnung dahingehend definiert, dass der besondere Charakter des Harzer Berglandes mit seinen Wäldern, Gewässern, dem Mosaik an Feldgehölzen und Grünlandflächen und einer auf die Ortslagen fokussierten Bebauung zu erhalten und zu entwickeln ist. Der besondere Schutzzweck (§2 (2) LSG-VO) beinhaltet unter anderem das Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Wald-, Gewässer- und Wiesenflächen und damit der ungestörten Entwicklung der heimischen Tier- und Pflanzenpopulationen, der Erhaltung und Verbesserung des Gebietes für die ungestörte, ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie dessen Freihaltung von Bebauung.</p> <p><b>4.2.2</b>                      Der betroffene Bereich gehört zu einem großen zusammenhängenden Grünlandkomplex am südöstlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld. Die Grünlandflächen grenzen, wie im Harz üblich, direkt an die bestehende Bebauung an. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bergwiese, die dem besonderen Schutz des § 28a (Besonders geschützter Biotop) des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes unterliegt. Durch o. a. Planung wird dieser Bereich von den benachbarten Grünlandflächen abgeschnitten, so dass eine sinnvolle Bewirtschaftung der Restfläche kaum noch möglich ist. Eine intensive Nutzung der Fläche als Pferdeweide, wie sie sich aus der geplanten Nutzung im B-Plan ergeben könnte, ist jedoch aus fachlicher Sicht abzulehnen. Eine Beweidung mit Pferden würde die Bergwiese erheblich beeinträchtigen und kurzfristig zerstören.</p>	<p><b>Zu 4.1</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für sämtliche Anregungen und Hinweise werden Abwägungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet. Lösungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Gesamtproblematik werden in Abstimmung mit dem Landkreis, dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde und den Harzwasserwerken erarbeitet.</b></p> <p><b>Zu 4.2.1</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet liegt inzwischen nicht mehr vor.</b></p> <p>Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.</p> <p><b>Zu 4.2.2</b>  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die in Rede stehenden typischen Ausprägungen und charakteristischen Eigenschaften eines großen, zusammenhängenden Grünlandkomplexes in harztypischer Ausprägung sich in erster Linie südlich des Plangebietes lokalisieren lassen. Das Plangebiet ist durch die Winkellage mit umliegenden deutlich siedlungsgeprägten Nutzungen gekennzeichnet und entsprechend vorbelastet. Typische Übergänge zwischen Siedlungsbereich und Offenland, wie sie zum Beispiel charakteristisch für den „Harzer Dreiklang“ sind, sind hier nicht erkennbar. Die Nutzung des östlich angrenzenden Flurstücks wird weniger von der künftigen Nutzung im Plangebiet bestimmt, sondern ist von der Absicht des Eigentümers abhängig.</b>                      Das Plangebiet gehört zusammen mit dem östlich angrenzenden Flurstück sicherlich zu einem großen, zusammenhängenden Grünlandkomplex, dessen typische Ausprägungen sich aber deutlich weiter südlich erstrecken. Auf diese Bereiche sollte sich auch der Fokus einer Grünlanderhaltung und Grünlandpflege konzentrieren.</p> <p>Das Plangebiet ist durch eine Winkellage mit umliegenden deutlich siedlungsgeprägten Nutzungen gekennzeichnet. Diese Nutzungen ragen teilweise bereits stark in den südlichen Offenlandbereich hinein und sind daher maßgeblich für die charakteristische Winkellage ausschlaggebend. Einige dieser Nutzungen sind bzgl. des Ortsrandes durchaus auch als Vorbelastungen einzustufen.</p> <p>Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit bis in jüngster Zeit intensiv als Pferdeweide/ Koppel genutzt. Beim angrenzenden Flurstück handelt es sich um</p>

#### 4.2.3

Die Planungen stehen dem Leitbild und dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Goslar grundsätzlich entgegen. So setzt der Landschaftsrahmenplan für den betroffenen Bereich als Ziel den Erhalt des Bereiches mit hohem Grünlandanteil fest und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierung. Die geplante Bebauung steht deshalb den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entgegen.

#### 4.2.4

Für die Realisierung des Bebauungsplanes müsste die Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Vor einem möglichen Entlassungsverfahren müsste eingehend dargelegt werden, ob nach Standortalternativen gesucht wurde und warum diese nicht in Betracht kommen. So wurde bei der Neuabgrenzung des LSG Harz (2001) in Abstimmung mit der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld südlich des Rosenhöfer Schachtes Bereiche nicht in das LSG aufgenommen, um dort eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Weiterhin bleibt zu prüfen, inwieweit bereits vorhandene Baulücken baulich verdichtet, bzw. zur Auslastung gebracht werden können, um nicht erneut massiv in die freie Landschaft eingreifen zu müssen.

eine degradierte Bergwiese.

Grünlande sind meist nur dann sinnvoll als artenreiche und ökologisch wertvolle Wiesenlandschaft zu erhalten oder zu entwickeln, wenn entsprechende Nutzungen gewollt und auch realisierbar sind. Die Nutzung des östlich angrenzenden Flurstücks wird daher weniger von der künftigen Nutzung im Plangebiet bestimmt, sondern ist vielmehr von der Absicht des Eigentümers / Pächters abhängig.

#### Zu 4.2.3

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Oberharz sieht keinen Widerspruch zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung widerspricht zunächst den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. In Bezug auf die geringe Größe des Planungsraumes, die intensive Nutzung und die besondere Lage werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft, da in Relation zur Gesamtgröße die Zielsetzung in der Gesamtbetrachtung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden kann.**

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Bereiches, für den der Erhalt des hohen Grünlandanteils und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierungen formuliert sind.

Gleichzeitig muss aber auch beachtet werden, dass es sich bei den durch die Planung beanspruchten Flächen um einen relativ kleinen Flächenanteil im Vergleich zur Gesamtgrünlandfläche in diesem Bereich handelt. Die vorhandene Nutzung ist bereits im Bestand, aufgrund der Weide/ Koppelnutzung, sehr intensiv, sodass typische Grünlandaspekte zumindest für das engere Plangebiet nicht unbedingt zutreffend sind. Weiterhin liegt das Plangebiet, bedingt durch die Winkellage im unmittelbaren Siedlungsrandbereich, nicht in einem zentralen Bereich dieses im LRP erwähnten Grünlandbereiches, sondern liegt im Übergangsbereich zum Siedlungskörper.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes das Ziel des Landschaftsrahmenplanes explizit für das Plangebiet nicht in vollem Umfang erreicht werden kann. Die Auswirkungen werden aber nicht als erheblich eingestuft, da in Relation zur Gesamtgröße die Zielsetzung in der Gesamtbetrachtung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden kann.

#### Zu 4.2.4

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet liegt inzwischen nicht mehr vor. Eine Auseinandersetzung mit räumlichen und inhaltlichen Planungsalternativen ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt.**

Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Das Entwicklungsinteresse ging zunächst von dem Eigentümer aus, der auf seinem Grundstück Vorhaben umsetzen möchte. Bauliche Entwicklungen westlich und östlich des Planungsraumes haben zu einer Ausweitung des Siedlungsrandes geführt, was im Bereich des Planungsraumes zu einer kleinräumigen „Lücke“ geführt hat; hier dringt der Landschaftsraum in den Siedlungskörper vor. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, im Rahmen der vorliegenden Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und strebt in diesem Zusammenhang einen Abschluss der baulichen Entwicklungen in diesem Bereich an.

Hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit und des Konfliktpotenzials bedürfen die geplanten Vorhaben (Wohnen und Pferdehaltung) hinsichtlich der Standortzuweisung einer Lage am Siedlungsrand. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „knirsch“ am Siedlungsrand von Clausthal-Zellerfeld lässt wenig Entwicklungsspielräume am Siedlungsrand zu, sodass eine Konfliktsituation zwischen den Schutzzielen der LSG-Verordnung und kleinräumiger Siedlungsentwicklungen unausweichlich ist. Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen neuen „Finger“ handelt, der in die Landschaft getrieben wird, sondern dass hier kleinräumig der Siedlungsrand abgerundet werden soll.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in den letzten Jahren sehr verhalten neue Baugebiete entwickelt. Neue Baugebiete wurden erst entwickelt, wenn die bestehenden Baugebiete weitgehend aufgesiedelt waren. Z.B. sind im aktuellen Baugebiet „Am Bach“ die Grundstücke zu rund 70 Prozent vergeben. Neben der Konzentration auf die Innenentwicklung bedarf es auch eines gewissen Entwicklungsspiel-

#### 4.2.5

Die Umweltprüfung muss sich inhaltlich mit dem LRP des LK Goslar auseinandersetzen und die darin enthaltenen Aussagen zu Anforderungen an geplante Nutzungen und die Empfehlungen an die Bauleitplanung auswerten.

#### 4.2.6

Abschließend weise ich darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet durch Kreistagsbeschluss für o. a. Geltungsbereich abgeschlossen sein muss.

### 4.3 Gewässerschutz

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Erschließung weise ich bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf folgende Problematik hin:

Das Abwasser aus dem Bereich der Samtgemeinde Oberharz wird über den Strang Innerstetal zur eigenen Kläranlage Innerstetal zugeführt. Die Samtgemeinde betreibt für das Einzugsgebiet des Stranges Innerstetal ein Trennsystem mit nach geschalteter eigener Kläranlage im Innerstetal. Dem Grunde nach ermöglicht eine derartige Technik die Beseitigung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers. Bedingt durch die starke Beeinträchtigung des Schmutzwasserkanalnetzbetriebes durch Fremdwasser, infolge schon durchschnittlicher Niederschläge, treten allerdings derzeit hydraulische Überlastungen des Schmutzwasserkanalnetzes mit Austritten (Abwassertransportleitung) auf. Dies ist aus abwassertechnischer Sicht ein Zustand, dem konsequent begegnet werden muss.

Gespräche über die schrittweise Vorgehensweise zur Sanierung des Schmutzwasserkanalnetzes sind seit Übergang der Zuständigkeit auf die UWB ab 2005 geführt worden. Z. Zt. ist von hier aus nicht absehbar, in welchem zeitlichem Horizont das Problemfeld verantwortlich gelöst wird.

Die Problematik hat der Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO) dringlich zu lösen. Von der Samtgemeinde ist hierzu ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, das eine fundierte fachliche Strategie zur Fremdwasserbekämpfung mit damit verbundenem finanziellem Aufwand enthält.

Das Büro Damer & Partner hat im Oktober 2007 ein „Konzept zur Reduzierung des Fremdwasseranfalls in der Samtgemeinde Oberharz – Überarbeitete Fassung – vorgelegt. Gemäß dem Konzept zur Fremdwasserbekämpfung befindet man sich jedoch noch immer in der Identifikationsphase. Es wurden erste belastbare Daten für eine konzeptionelle Prioritätenplanung ermittelt (Niederschlags- Abflussbeziehung), jedoch nicht weiter verfolgt. Der Zeithorizont ist fortzuschreiben. Bei entsprechender, nach Angaben ihres Abwasserbetriebes ca. im Frühjahr 2011, vorliegender Datenlagen könnte dann konkreter und differenzierter die weiteren Schritte betrachtet und entsprechende Prioritäten zur Fremdwasserbeseitigung gebildet werden.

Bedingt durch die Fremdwasserproblematik im Kanalnetzbe-

raums der Gemeinde nach Außen, um die Wünsche der Bauwilligen zu befriedigen, die nicht in den Bestand wollen.

Das Umfeld im Bereich des Rosenhöfer Schachtes wird durch reines Wohnen geprägt. Ansätze gewerblicher Nutzungen, wie „Am Schlagbaum“ vorhanden, existieren hier nicht. Ferner sind hier Fragen hinsichtlich z.B. der eigentumsrechtlichen Situation, der verkehrlichen Erschließung sowie des Biotopschutzes (§ 28a Biotop) zu klären. Vor diesem Hintergrund erscheint das Gebiet südlich des Rosenhöfer Schachtes als Standortalternative ungeeignet.

Es geht hier nicht um einen neuen massiven Eingriff in den Landschaftsraum, sondern um eine kleinräumige (rd. 0,5 ha) Arrondierung des Siedlungsrandes.

#### Zu 4.2.5

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für den Umweltbericht relevanten Aussagen und Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes wurden berücksichtigt.**

#### Zu 4.2.6

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet liegt inzwischen nicht mehr vor.**

Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

#### Zu 4.3

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Situation ist der SG Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb bekannt. Der Abwasserbetrieb arbeitet, nachweislich mit Erfolg, seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen. Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung der Angelegenheit auf Flächennutzungsplanebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird.**

Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages liegen weit über Vergleichswerten des Landesdurchschnittes. Die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist damit erreicht.

Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung der Angelegenheit auf FNP-Ebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Aufgabenschwerpunkt des Fachbeitrages ist die Analyse der bestehenden Problemsituation und die Erarbeitung von Handlungsvorschlägen und Hinweisen, insbesondere:

1. Als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Mitgliedsgemeinden der SGO (Flächennutzungsplanung) und Abwägungsmaterial für die konkreten Bauleitplanungen.
2. Eine Konzeption (Maßnahmenkatalog) für gezielte Arbeits-/Zeitvorgaben des Samtgemeindebürgermeisters als den für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der SGO Verantwortlichen an die Betriebsleitung des ASO (Vermeidung strafrechtlicher Relevanz).

Hierin enthalten sind auch eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen und die genannte Fortschreibung des Zeithorizonts.

trieb erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung der Samtgemeinde Oberharz nicht mehr entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.). Ich weise auch darauf hin, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben sind. Jede bauliche Maßnahme muss daher letztlich abwassertechnisch bewertet werden.

Abschließend ist festzustellen, dass es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ausreicht, wenn nach allgemeinen Prognosegrundsätzen angenommen werden kann, dass bei der weiteren Umsetzung der Planung auf Bebauungsplanebene sowie im Genehmigungsverfahren eine geordnete Abwasserbeseitigung sicher gestellt werden kann.

#### **4.4 Bodenschutz/ Altlasten**

##### **4.4.1**

In Punkt 8.2.3 Ihrer Vorstudie sind bereits Ausführungen zum Bodenplanungsgebiet Harz vorhanden. Ich möchte in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass nur ein kleiner Teilbereich (Zuwegung) formalrechtlich dem Teilgebiet 1 des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) zugeordnet ist (siehe beigefügter Lageplan).

##### **4.4.2**

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes ist eine flächendeckende Bodenbelastung bekannt. Diese ist vergleichbar mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3 der BPG-VO.

Demnach sind im überwiegenden Teil des überplanten Bereiches hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Vor diesem Hintergrund ist in der Planzeichnung der gesamte Geltungsbereich gem. § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB zu kennzeichnen. Die Fläche, die innerhalb der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ liegt, ist abzugrenzen und mit dem Planzeichen „BP“ zu versehen. Darüber hinaus sollte für die mit „BP“ gekennzeichneten Flächen eine nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB erfolgen.

##### **4.4.3**

Zweck des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Daher sollten Sie im Hinblick auf den Bodenschutz in eigener Zuständigkeit prüfen, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten im Innenbereich genutzt sind und andererseits eine konsequente Anwendung verdichteter, Flächen sparer und Boden schonender Bau- und Siedlungsweisen anstreben.

##### **Zu 4.4.1**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird klargestellt, dass nur die Zuwegung formalrechtlich dem Teilgebiet 1 des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) zugeordnet ist.**

##### **Zu 4.4.2**

**Den Anregungen wird gefolgt. In den Entwurfsunterlagen zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Bodenplanungsgebiet nachrichtlich übernommen. Auf die Bodenbelastung im Plangebiet wird unter „B: Kennzeichnungen“ hingewiesen.**

##### **Zu 4.4.3**

**Der Anregung, die Inanspruchnahme von Flächen zu minimieren, ist bereits gefolgt worden, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen wurde. Eine Auseinandersetzung mit möglichen räumlichen Planungsalternativen ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan dokumentiert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht in Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren. Der Planungsanlass steht daher in Zusammenhang mit den Planungen eines Vorhabenträgers. Hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Situation ist ein Ausweichen auf andere Standorte problematisch. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt. Aufgrund der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit den großen Grundstückszuschnitten kann die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden.**

Innerhalb des rd. 0,5 ha großen Plangebietes sollen drei Grundstücke entstehen. Bezüglich der großen Grundstückszuschnitte von 1.000, respektive 2.000 m<sup>2</sup> sowie den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ 0,3), ist dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf die Beschränkung der Bodenversiegelung bereits nachgekommen worden.

Planungsalternativen kommen in diesem Fall nicht in Betracht. Das Entwicklungsinteresse ging zunächst von dem Eigentümer aus, der auf seinem Grundstück Vorhaben umsetzen möchte. Die Bergstadt sieht in dem Vorhaben eine mögliche kleinteilige Abrundung des Siedlungsrandes und unterstützt daher aus städtebaulicher Sicht das Vorhaben.

<p><b>4.5 Planungsrecht</b></p> <p><b>4.5.1</b></p> <p>Sie beabsichtigen für die geplante Nutzung (Wohnen mit Pferdehaltung) die Darstellung einer Wohnbaufläche und die sich daraus entwickelnde Festsetzung eines ländlich geprägten Wohngebietes im Bebauungsplan. Gemäß des Beschlusses vom 22. Dezember 2008 des Nds. OVG -1 MN 194/08- entspricht die Haltung von Pferden nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes. Auf der Grundlage dieses Urteils rege ich an, auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche zu wählen mit der sich im Bebauungsplan daraus ergebenden Sondergebietsausweisung mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“.</p>	<p><b>Zu 4.5.1</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt und die Darstellung im Flächennutzungsplan wird verändert. Dabei wird der östliche Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche, der westliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.</b></p> <p>Da Wohnen mit Pferdehaltung keine Nutzungsart darstellt, die sich innerhalb der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO vereinbaren lässt, wird der Anregung auf Darstellung einer Sonderbaufläche (FNP-Ebene) und Entwicklung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt. Der östliche Teil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, der westliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.</p>
--	---

**5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

Schreiben vom 21. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegenstand der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines rund 5.700 m<sup>2</sup> großen Gebietes auf der Südseite der Straße „Am Schlagbaum“ hinter den Wohnhäusern 52 und 54. Östlich wie auch südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland).</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auftreten, die im Plangebiet u. E. als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Bedenken zu der Planung bestehen nicht.</p>	<p><b>Zu 5.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Einschätzung wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan vertreten.</p>

**6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar**

Schreiben vom 10. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>6.1</b></p> <p>Die geplante Zufahrt sollte im Gegenverkehr befahrbar sein. Die ist zumindest für den häufigsten Begegnungsfall PKW / PKW erforderlich.</p>	<p><b>Zu 6.1</b></p> <p><b>Der Anregung wird bei der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt, da sie inhaltlich nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.</b></p> <p>Gleichwohl ist der Anregung im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 55 bereits gefolgt worden. Die für die geplante Zufahrt vorgesehene private Wegebauzelle weist unterschiedliche Querschnitte auf. Sie unterschreitet nicht die in den Richtlinien (RASt 06, Hrsg.: FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln) angegebenen 4,1 m, bei der Begegnungsverkehr zwischen PKW bei verlangsamter Geschwindigkeit möglich ist.</p>
<p><b>6.2</b></p> <p>Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten. Hiervon sind auch Flächen betroffen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.</p>	<p><b>Zu 6.2</b></p> <p><b>Der Anregung wird bei der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt, da sie inhaltlich nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.</b></p> <p>Gleichwohl wird die Anfahrtsichtweite im Bebauungsplan Nr. 55 dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dauerhaft von Hindernissen und Bewuchs freizuhalten sind.</p>
<p><b>6.3</b></p> <p>Die vorgesehene private Stichstraße ist als Zufahrt (abgesenkter Hochbord) herzustellen.</p>	<p><b>Zu 6.3</b></p> <p><b>Die Anregung ist nicht Thema der vorbereitenden Bauleitplanung.</b> Details der Anbindung des privaten Stichweges an die klassifizierte Straße (B 241) werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der Erschließungsplanung geklärt.</p>

## Zu 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bis zum 14. Juli 2010

### 1. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 14.06.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>1.1</b> Grundsätzlich begrüße ich das Interesse für Neuansiedlungen in der Samtgemeinde Oberharz zu sorgen.</p> <p>Für die vorgesehene Erschließung des o. g. Baugebietes ist es auf Grund der Topographie allerdings erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung mittels Pumpwerk und Druckleitung vom Tiefpunkt der Erschließung zum Hauptsammler in der Straße „Am Schlagbaum“ sicher zu stellen.</p> <p><b>1.2</b> Die Regenwasserentsorgung kann m. E. über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ erscheint auf Grund der Topographie und Tiefenlage der vorhandenen Sammler als unwirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpentwässerung zu arbeiten wäre.</p>	<p><b>Zu 1.1</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist sie nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung und führt daher nicht zu einer Änderung der Planung.</b></p> <p><b>Zu 1.2</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist sie nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung und führt daher nicht zu einer Änderung der Planung.</b></p>

### 2. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 22.06.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>2.1      Wasserschutzgebiet</b></p> <p><b>2.1.1</b> Das von Ihnen bezeichnete Plangebiet befindet sich in dem im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre.</p> <p><b>2.1.2</b> Aus Sicht des Gewässerschutzes sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone stimmen wir zu, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.</li> </ul> <p><b>2.1.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf gepflasterten Park-, Fahr- und Stellflächen anfällt, sollte vor der Versickerung über die belebte Bodenzone eine geeignete Vorbehandlung eingeplant werden. (z.B. Einbau einer Absetzvorrichtung, Sedimentationsbecken, Leichtflüssigkeitsabscheider).</li> </ul> <p><b>2.1.4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die am Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen.</li> <li>• Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur hygienisch unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.</li> </ul>	<p><b>Zu 2.1.1</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren für das geplante Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre läuft bereits seit mehreren Jahren; es ist nicht klar, wann es abgeschlossen wird.</b></p> <p><b>Zu 2.1.2</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festlegung von Vorgaben/ detaillierten bautechnischen Lösungen, welche über die Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.</b></p> <p>Im Plangebiet (wie im gesamten Gemeindegebiet) gilt die „Satzung der Samtgemeinde Oberharz über die Beseitigung von Niederschlags- und sonstigem Wasser (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)“ aus dem Jahr 1998.</p> <p><b>Zu 2.1.3</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die Abwägung und Beschluss unter Nr. 2.1.2 verwiesen.</b></p> <p><b>Zu 2.1.4</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festlegung von Vorgaben/ detaillierten bautechnischen Lösungen, welche über die Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.</b></p>

**2.2 Anschluss an die Abwasserleitung**

Die Harzwasserwerke GmbH (HWW) hat in der Vergangenheit regelmäßig zu Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen Stellung genommen. Es ist daher der Samtgemeinde Oberharz als Vertragspartner bekannt, dass es für den Betrieb der Abwassertransportleitung (AWL) der Harzwasserwerke im Innerstetal eine hydraulische Überlastung aufgrund einer Fremdwasserproblematik in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gibt. Sowohl die Samtgemeinde als auch der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) und der LK Goslar, vertr. durch die Untere Wasserbehörde, sind hierüber informiert. Die Abwasserentsorgung über die Abwassertransportleitung der HWW GmbH ist weder vertraglich noch hydraulisch gesichert. Bei einer Ausweitung des Kanalnetzes ist mit zusätzlichem Schmutzwasser und Eintritt von Oberflächenwasser durch Schachtdeckel zu rechnen. Ohne Dichtigkeitsprüfung der öffentlichen und privaten Abwasserleitungen ist auch der Fremdwasseranfall nicht auszuschließen und damit zusätzlich hydraulisch zu berücksichtigen.

Auf dieser Basis müssen wir davon ausgehen, dass durch die aus strukturellen Gründen wünschenswerte Entwicklung zusätzlicher Baugebiete eine weitere Verschärfung der Abwassersituation eintritt. Der Ausweisung weiterer Baugebiete müssen wir daher auf Basis der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen nachdrücklich widersprechen.

**Zu 2.2**

**Die Hinweise auf die Situation der Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass die Harzwasserwerke der Ausweisung weiterer Baugebiete widersprechen, wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde hält jedoch daran fest, die 86. Flächennutzungsplanänderung wie vorgesehen vorzunehmen und damit die Baugebietsfestsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 55 zu ermöglichen.**

Die Situation ist der Samtgemeinde Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb bekannt. Der Abwasserbetrieb arbeitet, nachweislich mit Erfolg, seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen. Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages liegen weit über den Vergleichswerten des Landesdurchschnittes, die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist damit erreicht.

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die HWW davon ausgehen, dass neugebaute Abwasseranlagen nicht den Regeln der Technik entsprechen und somit einen zusätzlichen Fremdwassereintrag verursachen. Neue Anlagen gewährleisten vielmehr eine größere Dichtigkeit und die Vermeidung von Fehlan schlüssen gegenüber dem Kanalaltbestand aus den 50er-60er Jahren.

Die HWW vertreten die Ansicht, dass die bestehende vertragliche Regelung die Entwicklung dieses Baugebietes nicht abdecken. Den muss seitens der Gemeinde energisch widersprochen werden. Der Betrieb der Abwassertransportleitung ist zwischen der Samtgemeinde Oberharz als Trägerin der Abwasserentsorgung und den Harzwasserwerken vertraglich geregelt. Dieser Vertrag wurde 1982 abgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits im FNP aus dem Jahr 1976 als Baufläche dargestellt. Den HWW war also zum Vertragsabschluss u. a. diese Entwicklungsabsichten bekannt. Zudem lag seinerzeit lag die Einwohnerzahl Clausthal-Zellerfelds deutlich höher als heute. Somit kann nicht von einer Vermehrung des Abwasseranfalls aufgrund dieses Baugebietes gegenüber dem Stand zu Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgegangen werden.

**3. Landkreis Goslar**

Schreiben vom 09.07.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p><b>3.1 Naturschutz</b></p> <p><b>3.1.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ich verweise hinsichtlich des betroffenen Landschaftsschutzgebietes, dessen Schutzzweck das geplante Vorhaben widerspricht, auf meine im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken.</li> </ul> <p><b>3.1.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ich weise darauf hin, dass ein Entlassungsantrag des privaten Investors vorliegt. Die im Antrag gekennzeichnete Fläche weicht erheblich vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes ab.</li> </ul> <p><b>3.1.3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, ebenso wie das Ergebnis der Umweltprüfung, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Verweis hinsichtlich der Eingriffsregelung auf die Ebene des Bebauungspla-</li> </ul>	<p><b>Zu 3.1.1</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er hat sich inzwischen erledigt: Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Die Widersprüche aus dem Landschaftsschutz sind somit ausgeräumt. Im Übrigen wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB verwiesen.</b></p> <p><b>Zu 3.1.2</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er hat sich inzwischen erledigt: Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen (Flurstücke 404, 229/8 und 229/9) aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.</b>          Es ist bekannt, dass die im Plan zum Entlassungsantrag aufgeführte Fläche von den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes abweicht. Dies ist dem Antragsschreiben (vom 26.11.2009) bereits zu entnehmen. Hier wird deutlich gemacht, dass ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, „am Südrand des bebauten Stadtgebietes von Clausthal-Zellerfeld eine bauliche Entwicklung auf Teilbereichen des Flurstücks 404 durchzuführen“. Und weiter: „Um eine sinnvolle und an den Siedlungsrand angepasste Abgrenzung der Landschaftsschutzgebietsgrenze zu gewährleisten, ist weiterhin vorgesehen, auch die östlich an den Vorhabensbereich angrenzenden Teilbereiche der Flurstücke 229/8 und 229/9 aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen.“</p> <p><b>Zu 3.1.3</b></p> <p><b>Der Hinweis, dass ein Verweis hinsichtlich der Eingriffsregelung auf die Ebene des Bebauungsplanes nicht ausreichend sei, wird zur Kenntnis genommen; die Rechtsauffassung des Landkreises wird nicht geteilt.</b>          Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung</p>

nes ist nicht ausreichend. Die Begründung muss, entsprechend dem Charakter eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, Aussagen zum erwartenden Eingriff und den Bedarf an Kompensationsmaßnahmen beschreiben. Das Abwägungsergebnis ist in der Begründung darzulegen, ebenso ist das Ergebnis der Umweltprüfung im Rahmen der Abwägung der Umweltbelange fachlich zu bewerten.

aufgestellt werden soll, ist die detaillierte Aufführung der Eingriffsregelung und etwaiger Kompensationsmaßnahmen im Verfahren zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans ausreichend.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimer Nutzungen. Die Beurteilung der Eingriffssituation auf Ebene des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (4) Satz 5 (sogenannte „Abschichtung“) zulässig.

Der Umweltbericht setzt sich in Kap. 5 mit der Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen auseinander.

Durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine räumliche Neuordnung bereits legitimer Nutzungen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung kann deshalb keine rechnerische Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs, sondern lediglich eine verbal argumentative Auseinandersetzung mit der Problematik erfolgen. Durch die alleinige räumliche Umstrukturierung ist zumindest auf Flächennutzungsplanebene noch kein Eingriff erkennbar. Dies wird im entsprechenden Kapitel im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung so auch dokumentiert. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes, mit einer Konkretisierung des Vorhabens, im Parallelverfahren erfolgt, kann dort dann durchaus eine abweichende und genauere Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs erfolgen. Auf diesen Sachverhalt kann im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung eingegangen werden und der Umgang mit dem auf Bebauungsplanebene zu erwartenden Kompensationsdefizit verbal kurz erläutert werden.

### 3.2 Wasserrecht

Ich verweise auf die im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme. Der Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass auf Flächennutzungsplanebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erstellt wird. Ich bitte die Begründung um den Beitrag zu ergänzen.

### Zu 3.2.

**Der Anregung auf Ergänzung der Begründung wird gefolgt. Im Übrigen wird auf die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 55 verwiesen, der im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden soll.**

In der Begründung, Kap. 6.4. wird folgendes redaktionell ergänzt:

„Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung des Fremdwassereintrags auf FNP-Ebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Aufgabenschwerpunkt des Fachbeitrages ist die Analyse der bestehenden Problemsituation und die Erarbeitung von Handlungsvorschlägen und Hinweisen, insbesondere:

3. Als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Mitgliedsgemeinden der SGO (Flächennutzungsplanung) und Abwägungsmaterial für die konkreten Bauleitplanungen.
4. Eine Konzeption (Maßnahmenkatalog) für gezielte Arbeits-/Zeitvorgaben des Samtgemeindebürgermeisters als den für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der SGO Verantwortlichen an die Betriebsleitung des ASO (Vermeidung strafrechtlicher Relevanz).

Hierin enthalten sind auch eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen und die genannte Fortschreibung des Zeithorizonts.“

### 3.3 Planungsrecht

Ich bitte die in der Planzeichenerklärung deklarierte Sonderbaufläche um die Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ zu ergänzen. Ohne Zweckbestimmung ist die Darstellung nicht eindeutig, da die nähere für das Sondergebiet vorgesehene Nutzungsart offen bleibt.

### Zu 3.3

**Der Anregung wird gefolgt.**

In der Planzeichenerklärung wie auch in der Begründung wird die Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ redaktionell ergänzt.

## 4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim Schreiben vom 30.06.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<b>4.1</b> Zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Zufahrt sollte im Gegenverkehr befahrbar sein. Dies ist zumindest für den häufigsten Begegnungsfall PKW / PKW erforderlich.</li> </ul>	<b>Zu 4.1</b> <b>Der Anregung wird bei der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt, da sie inhaltlich nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.</b> Gleichwohl ist der Anregung im Bebauungsplanverfahren gefolgt worden. Die für die geplante Zufahrt vorgesehene private Wegeparzelle weist unterschiedliche Querschnitte auf. Sie unterschreitet nicht die in den Richtlinien (RASt 06, Hrsg.: FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln) angegebenen 4,1 m, bei der Begeg-

nungsverkehr zwischen PKW bei verlangsamter Geschwindigkeit möglich ist.

#### 4.2

- Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten. Hiervon sind auch Flächen betroffen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

#### Zu 4.2

**Der Anregung wird bei der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt, da sie inhaltlich nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.**

Gleichwohl ist der Anregung ist bereits im Bebauungsplanverfahren gefolgt worden. Die Anfahrtsichtweite wird im Bebauungsplan dargestellt. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dauerhaft von Hindernissen und Bewuchs freizuhalten sind.

#### 4.3

- Die vorgesehene private Stichstraße ist als Zufahrt (abgesenkter Hochbord) herzustellen.

#### Zu 4.3

**Der Anregung wird bei der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gefolgt, da sie inhaltlich nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist.**

Details der Anbindung des privaten Stichweges an die klassifizierte Straße (B 241) werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Ebene der Erschließungsplanung geklärt.