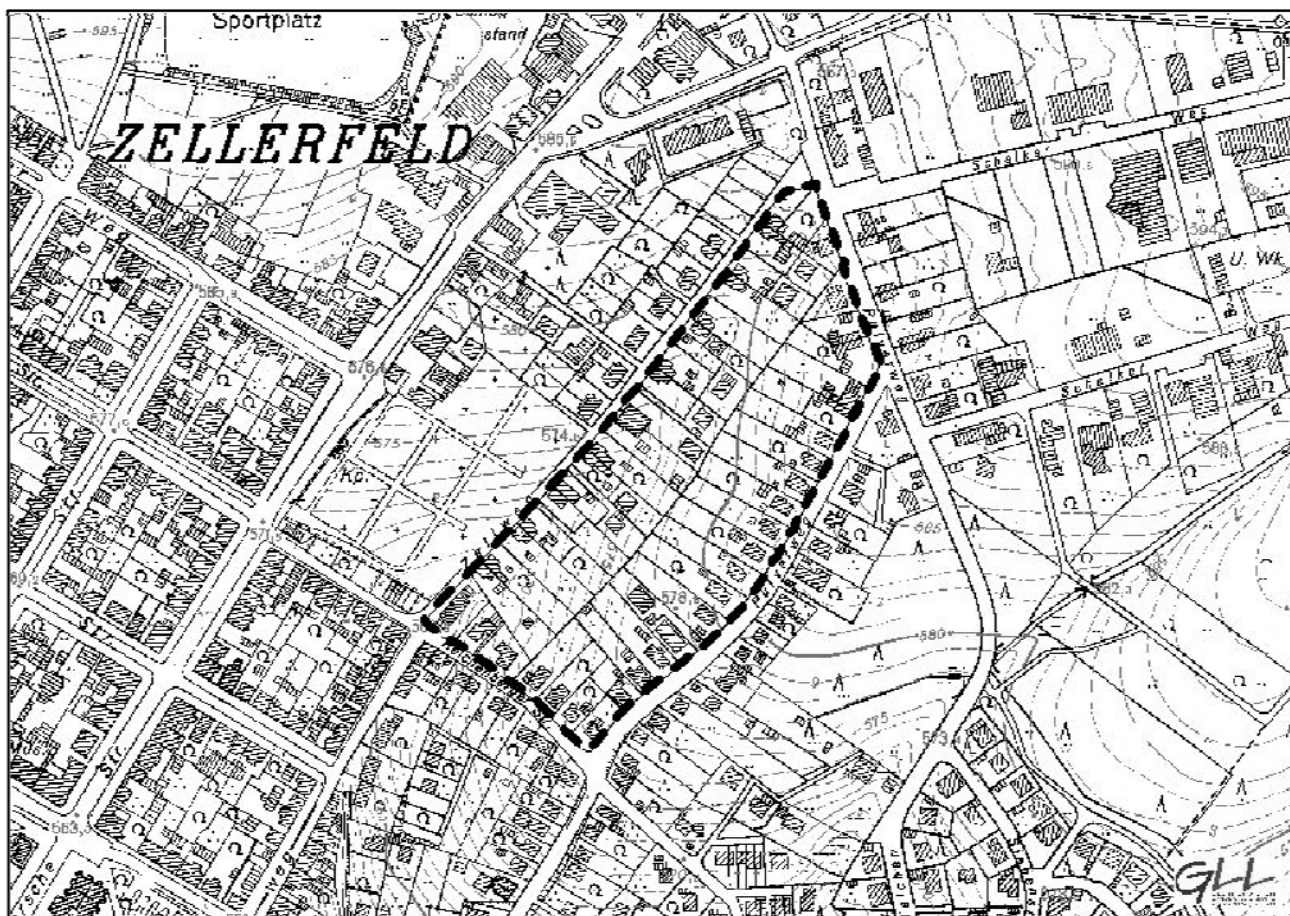




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 25 „Zellweg“, 2. Änderung**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Abb. 1: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 „Zellweg“ ohne Maßstab



Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
Stand: April 2012

Inhaltsangabe

A Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

- 1. Planungsanlass und Entwicklungsziele**
 - 1.1 Angaben zur Gemeinde
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung
 - 1.4 Ziele der Planung
- 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
- 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 historische bergbauliche Anlagen
 - 4.5 Waldrecht / Waldumwandlung
- 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 Gebietes
 - 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft (§1 (6) Nr. 7 BauGB)
 - 5.8 Städtebauliches Konzept
- 6. Veränderte Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen
 - 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.8 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - 6.9 Vergleich der textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen
- 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)**

Teil A

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Entwicklungsziele

1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar, Niedersachsen) besteht seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 17.499 Einwohner ¹⁾. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig; Ende 2004 waren es noch 18.418 Einwohner. Die **Bergstadt Clausthal-Zellerfeld** ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 14.352 Einwohnern ¹⁾ (Ende 2004 noch 15.257) das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ging 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu. ¹⁾Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30.09.2010

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

Ein Teil von Zellerfeld ist staatlich anerkannter **Luftkurort**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes ansässig ist, findet man vor allem im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für Fremdenverkehr und Sport wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kunsthandwerkerhof, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang / Rodelhang mit Lift. Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der im August 2010 als Weltkulturerbe anerkannten, denkmalgeschützten „**Oberharzer Wasserwirtschaft**“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Otiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung dazu zeigen.

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

1.2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Zellweg“ wurde 1982 rechtskräftig. Die 1. Änderung erlangte 1993 Rechtskraft. Die Bergstadt führt nun die 2. Änderung durch.

Anlass für das aktuelle Bauleitplanverfahren sind Anfragen von Bürgern aus dem Gebiet. Die bisherigen B-Plan-Festsetzungen schränkten die Standorte für Nebenanlagen stark ein. So war es bisher wegen der zahlreichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen den Grundstücken in vielen Fällen nicht möglich, einen Carport oder eine Garage nahe der Straße (also mit kurzer Auffahrt und wenig Schneeräum-Aufwand) zu platzieren.

Im Zuge der 2. Änderung wird diese Situation durch veränderte Festsetzungen zu den Nebenanlagen verbessert. Dabei werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgehoben und Nebenanlagen werden nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

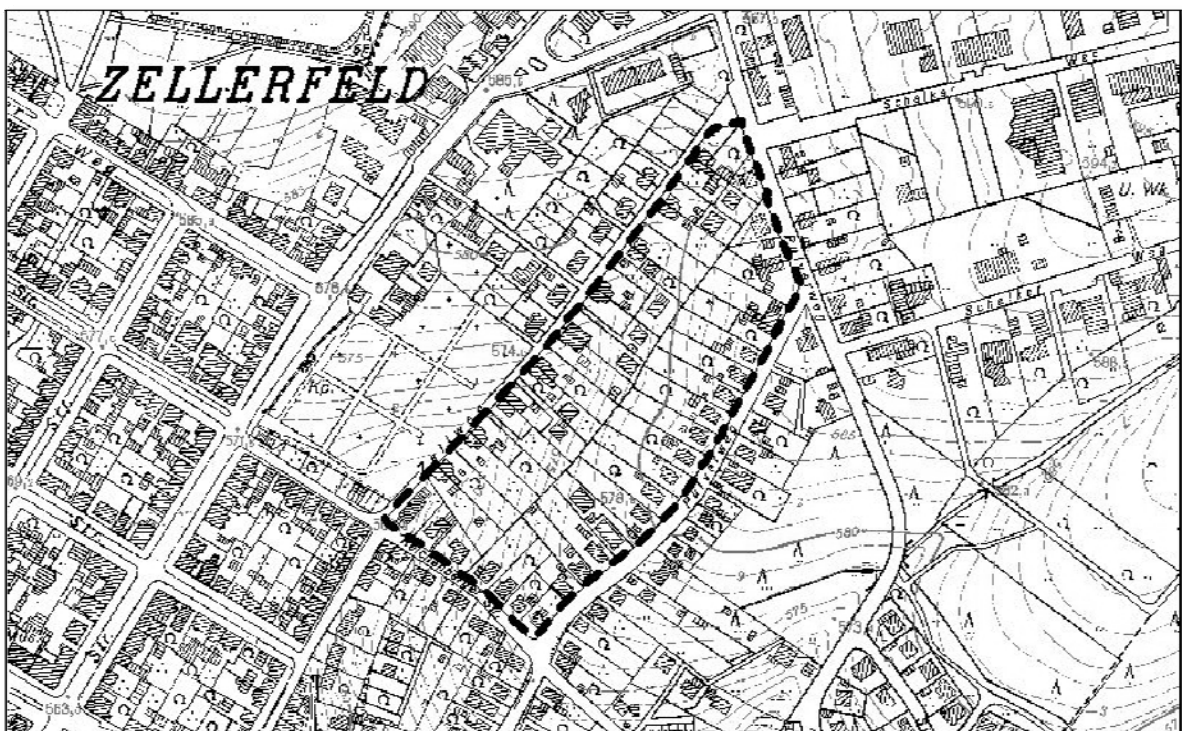
Hinweis:

Es war zunächst vorgesehen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) beizubehalten und über eine spezielle Festsetzung zu ermöglichen, dass die mit GFL belegten Flächen mit Nebenanlagen bebaut werden dürften, solange es keinen Bedarf für eine Inanspruchnahme dieser GFL geben würde. Diese Planung war Gegenstand der ersten Auslegung und des ersten Satzungsbeschlusses.

1.3 Zeitlicher Ablauf der Planung

- **Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat keinen Beschluss gefasst, das Verfahren einzuleiten. Entsprechend wurde auch kein Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht. Der Wille des Verwaltungsausschusses, das Verfahren einzuleiten, wird aus seinem Auslegungsbeschluss am 22. November 2010 deutlich.
- **Erste Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen öffentlichen Aushang im Bauamt in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 8. Oktober 2010.
- **Erste Beteiligung der Behörden:** Die erste Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27. September 2010 und einer Stellungnahmefrist bis 8. Oktober 2010.
- **Auslegungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 22. November 2010 den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz erarbeiteten Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 102 / 2010).
- **Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 3. Dezember 2010 bis 3. Januar 2011 durch öffentlichen Aushang des Entwurfs im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Zweite Beteiligung der Behörden:** Die zweite Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 25. November 2010 und Stellungnahmefrist bis zum 3. Januar 2011 durchgeführt.
- **Erster Satzungsbeschluss:** Am 21. Juni 2011 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst (Vorlage 2 / 36 / 2010).
- **Aufhebung des Satzungsbeschlusses und erneuter Auslegungsbeschluss:** Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 20. Dezember 2011 den Satzungsbeschluss aufgehoben, den neuen Entwurf der Verwaltung gebilligt und den erneuten Auslegungsbeschluss für den Entwurf gefasst (Vorlage 2 / 130 / 2011).
- **Erneute Öffentliche Auslegung:** Die einmonatige Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 16. Januar bis 17. Februar 2012 durch öffentlichen Aushang der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.
- **Dritte Beteiligung der Behörden:** Die erneute Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Samtgemeindeverwaltung mit Anschreiben vom 6. Januar 2012 und Stellungnahmefrist bis 17. Februar 2012 durchgeführt.
- **Endgültiger Satzungsbeschluss:** Am 22. März 2012 hat der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.
- **Inkrafttreten:** Durch Bekanntmachung in der „Goslarschen Zeitung“ am 28. April 2012 ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“ in Kraft getreten.

Abb. 2: Übersichtskarte (DGK 5) zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 ohne Maßstab



1.4 Ziele der Planung

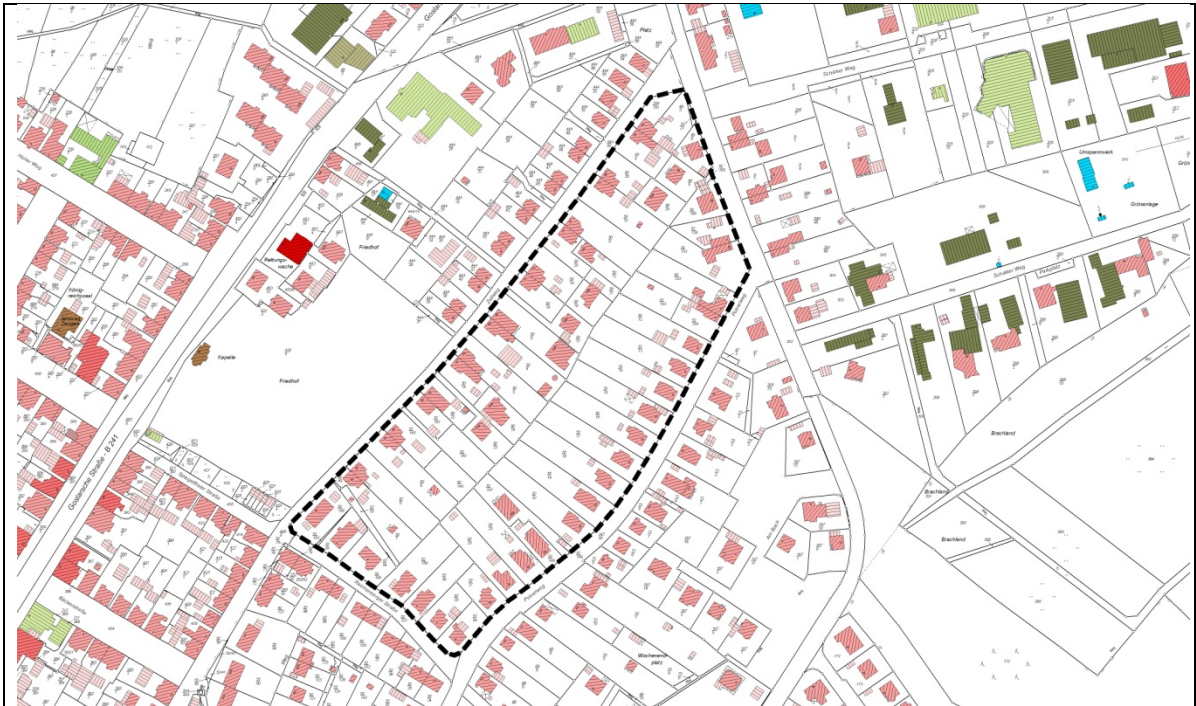
Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“.

2. Lage des Plangebiets sowie Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rund 4,82 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“ liegt im Stadtteil Zellerfeld nordöstlich des historischen Zentrums.

Abb. 3: Übersichtskarte zum Baubestand



2.2 Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 liegt zwischen Zellweg, Pulverweg und Reichenberger Straße. Das Gebiet hat eine umlaufende Blockrand-Bebauung, vorwiegend mit Siedlungshäusern. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 diente dazu, die großen Gartenbereiche im Innenbereich als Baugrundstücke in 2. Reihe zu erschließen. Bisher ist der Blockinnenbereich jedoch nur relativ wenig bebaut.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Siehe Ausführungen unter 2.2 („Beschreibung des Gebietes“) und in der Beschreibung der städtebaulichen Problematik unter 1.2 („Anlass 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 und der Bundesrepublik Deutschland. 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)

Der „Zweckverband Großraum Braunschweig“, dem auch der Landkreis Goslar angehört, verfügt aktuell über das „Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig“ (RROP 2008). Das RROP 2008 hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Bestandteil eines mittelzentralen Verbunds mit oberzentralen Teilfunktionen** eingestuft. Die oberzentralen Teilfunktionen sind Bildung und Gesundheit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 hat keine Zielkonflikte mit dem RROP.

Der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld sind folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

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

Das RROP enthält für das Plangebiet keine konkrete Darstellungen. In direkter Nachbarschaft gibt es zwei Darstellungen: Wasserwerk / Wassergewinnungsanlage (im Bereich Hirschler Teich) und kulturelles Sachgut (ebenfalls in diesem Bereich). Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82 hat damit keine Zielkonflikte; die damit verbundenen Fragestellungen sind bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans abgearbeitet worden.

Das RROP 2008 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und baulicher Nutzung wie z.B. Gewerbebetrieben sieht. Somit besteht im Grundsatz auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den geplanten Gewerbe-/Mischgebietsflächen.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Aber es ist betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre: Das Plangebiet ist im „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“ für die Schutzzone III vorgesehen (siehe dazu Kapitel 4.2.3).

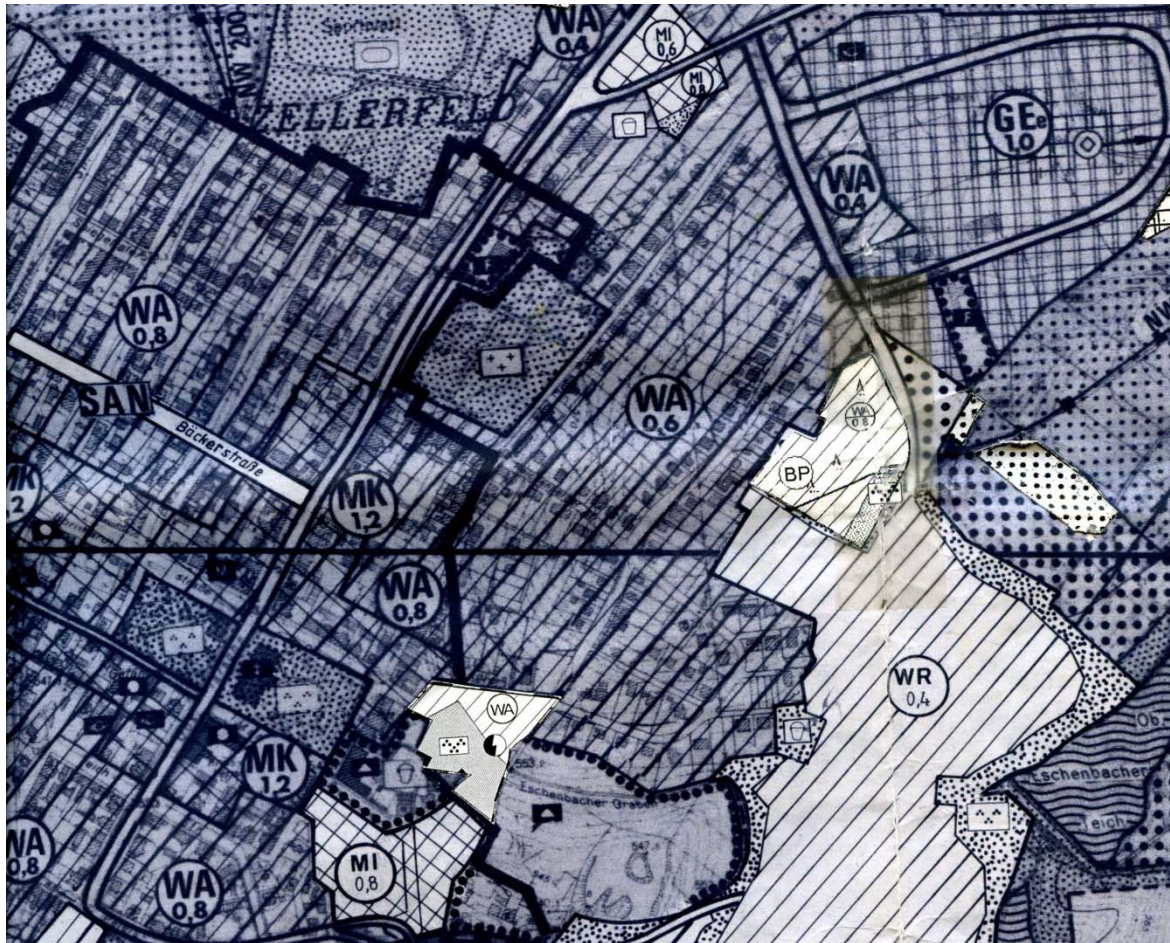
4.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 86. Änderung im Verfahren).

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 passt zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der F-Plan stellt Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Geschossflächenzahl von 0,6 dar.

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



4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

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

4.2.1 Fachpläne der Raumordnung

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

- **Regionales Raumordnungsprogramm** ➤ Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar)
- **Flächennutzungsplan** ➤ Landschaftsplan (Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, 1997)
- **Bebauungsplan** ➤ Grünordnungsplan oder Landschaftsplanerischer Beitrag (die Ergebnisse dieser Fachpläne fließen in den Umweltbericht ein)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 steht nicht im Widerspruch zu den vorgenannten höherrangigen Planungen der Raumordnung.

4.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat die Vorgaben der höherrangigen Schutzgebiete zu beachten:

- **FFH-Vorschlagsgebiete**
EU ➤ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 ff Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt im Innenbereich des Stadtteils Zellerfeld.
- **Nationalpark**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 25 liegt nicht im Geltungsbereich oder näheren Umgebung des Nationalparks „Harz“.
- **Naturschutzgebiet**
Land ➤ Der Bebauungsplan Nr. 25 liegt nicht im Geltungsbereich eines Naturschutzgebiets.
- **Besonders geschützte Biotope**
Land ➤ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 gibt es keine besonders geschützten Biotope.
- **Landschaftsschutzgebiet**
Landkreis ➤ Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 hat keine Zielkonflikte mit den vorgenannten Schutzgebieten.

4.2.3 Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Jedoch plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 gemäß gegenwärtiger Planung in **Schutzzone III**. Es ist nicht klar, wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. **Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen.** Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

4.2.4 Umweltprüfung

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

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

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

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wendet die Bergstadt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB 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 § 13a 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 5.6.

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 mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 90 konsequent, indem sie eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich ermöglicht.**

Die Jahrhunderte lange **Bergbau- und Hütten-tätigkeit** hat im Gebiet des Landkreises 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) für Wohngebiete, der für Blei 400 mg / kg beträgt.

Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die **Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“** erlassen (Inkrafttreten zum 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010.). 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. Die Regelungen dieser Verordnung finden allerdings im Bereich von Altlastenverdachtsflächen aufgrund der höherrangigen Regelungen des Bodenschutzes zum Umgang mit Altlasten keine Anwendung und werden deshalb in der Planzeichnung nicht erwähnt.

4.3.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

Die Gesamtsituation hinsichtlich **Bodenbelastungen** und **Altlasten** stellt sich wie folgt dar: Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt aufgrund der örtlichen flächendeckenden Schwermetallbelastung im Geltungsbereich der Verordnung „**Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**“ (BPG-VO), Teilgebiet 3.

4.3.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 sind keine Altlasten bekannt.

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.

Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial richtet sich nach der Verordnung des „Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar“ (2005).

Für den **Bereich des Teilgebiets 3 BPG-VO** sind die Regelungen des Bodenmanagements beim Umgang mit Bodenaushub zu beachten.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich 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 der Landkreis Goslar, weitere konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Hinweise auf den flächendeckenden Bodenschutz:

1. Festgesetzte Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs von einem direkten Kontakt und Staubverwehung zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferschein, Rechnungen, Fotos etc.) und der untern Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.
5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen.

4.4 Nds. Denkmalschutzgesetz und historische bergbauliche Anlagen

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 nennt das Verzeichnis der Baudenkmale des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) keine Baudenkmale.

Da das niedersächsische Verzeichnis der Baudenkmale kein konstitutives, sondern ein nachrichtliches Verzeichnis ist, können zusätzlich Objekte, die (noch) nicht im Verzeichnis genannt sind, Baudenkmale sein. Der Denkmalcharakter eines Objektes ergibt sich dabei nicht aus der Eintragung in das Verzeichnis, sondern allein aus dem öffentlichen Interesse an seiner Erhaltung.

Im Rahmen der Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat der Landkreis Goslar als Untere Denkmalschutzbehörde Folgendes mitgeteilt: „Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie) befindet sich im Plangebungsbereich mindestens eine **alte Wegeverbindung**. Da bei **Erdarbeiten** daher mit dem **Auftreten historischer Funde oder Befunde** zu rechnen ist, sind eine rechtzeitige Anzeige des Baubeginns beim Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Beobachtungen erforderlich.“

4.5 Waldrecht / Waldumwandlung

Für den Bebauungsplan Nr. 25 nicht relevant.

5. Planung

5.1 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25 „Zellweg“ liegt im Stadtteil Zellerfeld und ist Bestandteil des Innenbereichs. An den Basis-Festsetzungen wird nichts verändert (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen). Verändert wird lediglich die Festsetzung zu den Standorten der Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Nebenanlagen sind nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich), und es erfolgt ein Verzicht auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die diesen B-Plan bisher optisch geprägt haben und die eine eventuelle Bebauung des Block-Innenbereichs erleichtern sollten.

5.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 umfassen rund 4,82 ha und haben 82 einzelne Eigentümer, wobei fast der gesamte Bereich privaten Eigentümern gehört. Nur eine 37 qm große kleine Fläche entfällt auf die Bergstadt.

5.3 Geländeverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt im Oberharz auf der Clausthaler Hochfläche (naturräumliche Einheit 384.4) in circa 560-585 m Höhe ü.NN. 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 und sind teilweise von Erzgängen 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 und zu untertägigen Bergbau-Anlagen.

5.4 Vorhandene Leitungstrassen

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 25 wird kein Bedarf für zusätzliche Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ausgelöst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 sind Ver- und Entsorgungsanlagen für den Baubestand vorhanden.

Redaktionelle Änderung: Die Hochspannungsleitung, die für die Mitte des Geltungsbereichs angegeben war, ist nicht mehr vorhanden. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. (Die Festsetzung „Trafostation“ wird beibehalten.)

Hinweis zur Stromversorgung: Im Beteiligungsverfahren zur 2. Änderung hat die Harzenergie GmbH mitgeteilt: „Im direkten Planbereich befinden sich keine Stromversorgungsanlagen der Harz Energie Netz GmbH. Wir möchten aus Sicherheitsgründen darauf hinweisen, dass sich direkt angrenzend in der Straße „Pulverweg“ Mittelspannungserdkabel unseres Unternehmens befinden. Der Bestand der Anlagen ist zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten im Schutzbereich der Mittelspannungserdkabel sind die erforderlichen Sicherheitsabstände jederzeit einzuhalten. Eine separate Einweisung der ausführenden Firmen frühzeitig vor Beginn der Maßnahmen halten wir für zwingend erforderlich.“

Hinweis zur Wasser- und Gasversorgung: Direkt außerhalb des Geltungsbereichs liegen rund um den Block herum in den Straßen Zellweg, Pulverweg und Reichenberger Straße Wasserleitungen und Gasleitungen der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt im bebauten Innenbereich des Stadtteils Zellerfeld und ist verkehrlich voll erschlossen.

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 25 wird kein Bedarf für zusätzliche verkehrliche Erschließung ausgelöst.

5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 ist für seine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausreichend mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 25 wird kein Bedarf für zusätzliche Erschließung ausgelöst.

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

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Zellweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. (Siehe auch Kapitel 10.) Daher gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, im Sinne von § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Somit ist ein **Ausgleich per se nicht erforderlich**.

Gleichwohl sind die **Belange von Umweltschutz** einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege wie im § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannt in die **Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB** einzustellen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Gegenstand dieser Betrachtung sind allerdings nur aufgrund der 1. Änderung zu erwartende neue Eingriffe, die über das bisher schon zulässige Maß hinausgehen.

Da ein Ausgleich grundsätzlich nicht erforderlich ist, wird dabei auf eine detaillierte Eingriffsbilanzierung mit Quantifizierung eines ggf. entstehenden Defizits verzichtet. Stattdessen erfolgt eine **verbal-argumentative Betrachtung und Wertung**.

Welche Änderungen mit welcher Relevanz Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben könnten, wird im weiteren Verfahren – speziell im sog. **Scoping nach § 4 (1) BauGB** – ermittelt.

Folgende Änderungen könnten voraussichtlich umweltrelevant sein:

a) Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster

Mit der 2. Änderung wird die Beschränkung, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist, aufgehoben. Somit sind Nebenanlagen auch im sonstigen Bereich der Außenanlagen, Gärten zulässig. Bisher bereits war die Gestaltung dieser Bereiche z.B. mit befestigten Terrassen bzw. Scherrasen oder naturnahe Gestaltung keinen speziellen Beschränkungen des Bebauungsplans unterworfen.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung können Nebenanlagen nach Aufhebung der vorgenannten Beschränkung maximal auf einem Flächenanteil von 50% der GRZ errichtet werden. Die GRZ beträgt im Plangebiet 0,25, somit können Nebenanlagen nach Inkrafttreten der 2. Änderung lediglich auf max. 12,5% eines Baugrundstücks errichtet werden.

Es ist fraglich, ob im Vergleich mit den sonstigen freien Gestaltungsmöglichkeiten die Errichtung von Nebenanlagen in diesem begrenzten Umfang überhaupt einen messbaren Einfluss auf den Zustand von Natur und Landschaft in diesem Baugebiet haben kann. Es kann jedoch mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Planung die Erheblichkeitsschwelle bezüglich der Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes aller Wahrscheinlichkeit nach nicht überschritten wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 2. Änderung zusätzliche Eingriffe nicht bzw. nur in sehr begrenzten Umfang ermöglicht.

5.8 Städtebauliches Konzept

Siehe unter 1.2 „Anlass der Planung“ und unter 5.7 Umwelt, Natur und Landschaft und nachfolgend unter 6.

Hinweis:

Es war zunächst vorgesehen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) beizubehalten und über eine spezielle Festsetzung zu ermöglichen, dass die mit GFL belegten Flächen mit Nebenanlagen bebaut werden dürften, solange es keinen Bedarf für eine Inanspruchnahme dieser GFL geben würde. Diese Planung war Gegenstand der ersten Auslegung und des ersten Satzungsbeschlusses.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25

6.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

unverändert

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhen der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

unverändert

6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 1 BauGB

unverändert

6.4 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § (2) BauGB

Veränderte „Textliche Festsetzung Nr. 1“:

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Die bisherigen B-Plan-Festsetzungen schränkten die Standorte für Nebenanlagen stark ein. Die neue Festsetzung ermöglicht eine großzügigere Nutzung der Grundstücke.

Hinweise zur Überarbeitung der Planung nach dem ersten Satzungsbeschluss:

In der Fassung der ersten Auslegung und des ersten Satzungsbeschlusses war vorgesehen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) beizubehalten und über eine spezielle Festsetzung zu ermöglichen, dass die mit GFL belegten Flächen mit Nebenanlagen bebaut werden dürften, solange es keinen Bedarf für eine Inanspruchnahme dieser GFL geben würde. Dabei war folgende Festsetzung vorgesehen:

„Textliche Festsetzung Nr. 1“: Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gilt einschränkend: Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen so lange auf eigenes Risiko überbaut werden, wie sie nicht für ihren eigentlichen Zweck (Erschließung der Bauflächen in 2. Reihe) benötigt werden; dieser Zeitpunkt ist erreicht, wenn ein genehmigtes Bauvorhaben konkret umgesetzt wird.

Begründung: Die bisherigen B-Plan-Festsetzungen schränkten die Standorte für Nebenanlagen stark ein. Die neue Festsetzung ermöglicht eine großzügigere Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitigem Erhalt der gebietsprägenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Die umfangreichen GFL wurden seinerzeit geschaffen, um eine Erschließung des Block-Innenbereichs ermöglichen. Zu einem großen Teil wurde bisher keine Bebauung in 2. Reihe vorgenommen. Möglicherweise wird dies in vielen Fällen auch künftig nicht geschehen. Derweil blockieren die GFL Teile der Baugrundstücke und lassen es nicht zu, dass in diesem Bereich Nebenanlagen errichtet werden. Die neue Regelung ist ein sinnvoller Kompromiss, der sowohl die wichtigen GFL erhält als auch für die Zeit, in der nicht auf sie zurückgegriffen wird, eine Bebauung mit Nebenanlagen ermöglicht. Die Bergstadt nutzt für diese Festsetzung die Möglichkeiten von § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Die Regelung lautet wie folgt: „Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmten Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Im Anschluss an den ersten Satzungsbeschluss meldete der Landkreis Goslar Bedenken an, denen die Bergstadt mit der Überarbeitung des Entwurfs, der erneuten Öffentlichen Auslegung und dem erneuten Satzungsbeschluss Rechnung trägt.

6.5 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

unverändert

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

angepasst (siehe folgende Synopse)

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB

Die bisherige Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

Begründung: Besonderes Merkmal des bisherigen B-Plans Nr. 25 waren die besonders umfangreichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Sie wurden bei Aufstellung des B-Plans festgesetzt, um eine eventuelle Bebauung der Hintergründe im Block-Innenbereich zu erleichtern, speziell um durch die GFL die jeweiligen Zufahrten sicher zu stellen. Das ermöglichte damals, auf eine gemeinschaftliche Erschließung (Straße) im Block-Innenbereich zu verzichten. Die Möglichkeit, auf den Hintergründen zu bauen, ist seit Aufstellung des B-Plans kaum genutzt worden: Zu einem großen Teil wurde bisher keine Bebauung in 2. Reihe vorgenommen. Möglicherweise wird dies in vielen Fällen auch künftig nicht geschehen. Derweil blockieren die GFL Teile der Baugrundstücke und lassen es nicht zu, dass in diesen Bereichen neben den vorderen Wohnhäusern Nebenanlagen wie Carports oder Garagen errichtet werden. Durch die jetzige Aufgabe der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden diese Grundstücksflächen nicht länger blockiert und es sind künftig an diesen Stellen Nebenanlagen nahe der Straße möglich. Solche Standorte für Carports / Garagen schonen auch die Ruhezeiten der Grundstücke. Falls es ein Hintergrundstück später doch noch bebaut werden soll, können Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Hinterlieger auch durch Baulast / Vertrag gesichert werden.

Hinweis: In der Fassung der ersten Auslegung und des ersten Satzungsbeschlusses war vorgesehen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) beizubehalten und über eine spezielle Festsetzung zu ermöglichen, dass die mit GFL belegten Flächen mit Nebenanlagen bebaut werden dürften, solange es keinen Bedarf für eine Inanspruchnahme dieser GFL geben würde.

Ausschnitt aus der früheren Planzeichnung des B-Plans: Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten



6.8 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 2 BauGB

aktuelle Kennzeichnung zu Bodenplanungsgebiet (siehe folgende Synopse)

bisherige Fassung des B-Plans Nr. 25	neu in der Fassung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 25
<p>Textliche Festsetzung Nr. 1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.9.1977 Gara-gen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p><u>Hinweis:</u> In der Fassung der 1. Auslegung und des 1. Satzungsbeschlusses war vorgesehen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) beizubehalten und über eine spezielle Festsetzung zu ermöglichen, dass die mit GFL belegten Flächen mit Nebenanlagen bebaut werden dürften, solange es keinen Bedarf für eine Inanspruchnahme dieser GFL geben würde. Die geplante Textliche Festsetzung 1 lautete: „Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gilt einschränkend: Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen so lange auf eigenes Risiko überbaut werden, wie sie nicht für ihren eigentlichen Zweck (Erschließung der Bauflächen in 2. Reihe) benötigt werden; dieser Zeitpunkt ist erreicht, wenn ein genehmigtes Bauvorhaben konkret umgesetzt wird.“</p>	
<p>Textliche Festsetzung Nr. 2 OK Erdgeschossfußboden darf bergseitig 0,80 m über Terrain nicht überschreiten.</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 2 (unverändert)</p>
<p>Textliche Festsetzung Nr. 3 Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschos-sen, die keine Vollgeschosse sind, ein-schließlich der zu ihnen gehörenden Trep-penräume und einschließlich ihrer Umfas-sungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 3 (unverändert)</p>
<p>-----</p>	<p>Textliche Festsetzung Nr. 4 (neu) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung des Block-Innenbereichs (Fußweg).</p> <p><u>Begründung:</u> Mit dieser Textlichen Festsetzung wird nun der Zweck des seit längerem bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) in der Mitte des Plangebiets definiert.</p>
<p>Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 Bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 6,00 m rechts und links der Leitungssach-se der 20-kV-Freileitung müssen die in den VDE-Vorschriften festgesetzten Abstände einhalten und bedürfen der Zustimmung der Licht- und Kraftwerke Harz, Osterode, sowie der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld.</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 (entfällt)</p> <p><u>Begründung:</u> Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Die Hoch-spannungsleitung, die für die Mitte des Geltungsbereichs angegeben war, ist nicht mehr vorhanden. Die Planzeichnung wird entsprechend ange-passt.</p>
<p>-----</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 Bodenplanungsgebiet: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO), Teilgebiet 3.</p>
<p>-----</p>	<p>Kennzeichnung Nr. 1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belas-tet sind“. Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Verwendung der Randsignatur (Planzeichen 15.12 der PlanzV) verzichtet. Gemäß Boden-kataster des Landkreises Goslar ist hier von einer Bodenbelastung in fol-gender Größenordnung auszugehen: 400-1000 mg Blei je kg Boden und 2-10 mg Cadmium je kg Boden. Beim Umgang mit Boden und Bodenaus-hub ist die Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) zu beachten.</p>
<p>-----</p>	<p>Hinweis Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Natur-schutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebietes in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (In-nerste-Überleitung)“, Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasser-schutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.</p>

7. Durchführung der Planung und Kosten

Kosten der Planung: Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat selbst die **Planungsleistungen** für dieses Bauleitplanverfahren erbracht. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 25 hatte die Bergstadt die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz beauftragt; der Fachdienst 3.2 „Bauleit- und Grünflächenplanung / Bauverwaltung“ (Sachgebiet 61) hat wie üblich auch die nach dem BauGB erforderlichen formalen Verfahrensschritte abgewickelt. Die Personalkosten trägt dabei die Samtgemeinde Oberharz, die diese aus der Samtgemeinde-Umlage der Mitgliedsgemeinden finanziert. Der Bergstadt sind keine Sachkosten entstanden, da keine Lizenzgebühren für eine neue Plangrundlage angefallen ist. Auch Kosten für Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen fielen nicht an.

8. Ablauf des Verfahrens

Siehe 1.3 (Zeitlicher Ablauf der Planung)

9. Gliederung des Plangebiets / Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 hat eine **Größe von rund 4,82 ha**. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächen-Typ	Fläche	%	GRZ	überbaub. Grundfl.
Allgemeines Wohngebiet	48.185 qm		0,25	qm
Summen	48.185 qm	100 %		

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 5.6).

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.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1. Innenentwicklung	§ 13 a (1) Satz 1			X
	➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen	-		
	➤ Nachverdichtung	-		
	➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:	Lockerung Vorgaben f. Nebenanlagen zur besseren Ausnutzbarkeit d. Grundstücke	x	
2. Neue oder zusätzliche Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (2) BauNVO oder neu versiegelte Fläche	§ 13 a (1) Satz 2			X
	➤ < 20.000 qm GRZ	Baugrundstücke ges. = 48.000 qm GRZ 0,25 gesamt max. = 12.000 qm Neu überbaubare Grundfläche = 6.000 qm durch Nebenanlagen (0,5*0,25)	x	
	➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-	
3. Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht	§ 13 a (1) Satz 4			X
	➤ nach UVP Gesetz	<i>Gegenstand der Planung nicht erfasst</i>	x	
	➤ nach Nds. UVP Gesetz	<i>Gegenstand der Planung nicht erfasst</i>	x	
4. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b	§ 13 a (1) Satz 5			X
	➤ FFH-Gebiete	<i>nicht vorhanden</i>	-	
	➤ Europäische Vogelschutzgebiete	<i>nicht vorhanden</i>	-	
Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB				
5. Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)				
	➤ die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan		x	
	➤ die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich		-	
6. Investitionsbedarf (Nr. 3)				
	➤ zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		-	
	➤ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		x	
	➤ zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben		-	

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)
i. A.

Wiebke Bruns
Dipl. Ing. (FH) Fachrichtung Architektur
Stadtplanerin

Lars Michel
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt (BDLA)
(Kapitel 5.7 und 10)

Clausthal-Zellerfeld im April 2012