

2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 235 „Schlosspark Bündheim“

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung / Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bündheim und besteht aus dem Gestüt dem Bündheimer Schloss mit Jugendtreff, der Kirche mit Gemeindehaus sowie Wohnbebauung an den angrenzenden Straßen und dem Schlosspark. Es wird westlich von den Gestütswiesen sowie der Wohnbebauung an der Straße „Am Schlosspark“ begrenzt. Im Norden bildet die Dr.-Heinrich-Jasper-Str. die Grenze und im Osten die Straße „An der Kirche“. Im Süden begrenzt die „Silberbornstraße“ das Plangebiet.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Stadt Bad Harzburg, daß Gestüt als solches zu erhalten und auch die umgebenden Anlagen wie Schloss und Schlosspark sowie die Bündheimer Kirche und die dazugehörigen Anlagen in ihrer Form und Nutzung. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in den angrenzend bebauten Bereichen soll die Wohnnutzung in ihrer Form und Struktur ebenfalls erhalten werden.

3. Bestehender Rechtszustand

Der rechtskräftige Bebauungsplan 235 „Schlosspark Bündheim“ mit der ersten Änderung setzt Flächen für Dorfgebiet im Bereich des Gestütes sowie Flächen für Allgemeinbedarf und Wohnbauflächen sowie Grünflächen fest.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche mit einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,8 und Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen aus. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich stellt das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Braunschweig 2008 (RROP) keine eigenen Festlegungen dar. Es wurde für die Fläche des Geltungsbereiches im RROP der „Graulayer“ gewählt. Damit ist klargestellt, dass hier Festlegungen aus der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vorhanden sind und keine Ziele der Raumordnung festgelegt werden.

4. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Da sich bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Ursprungsplan nichts ändert, werden auch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht weiter abzuhandeln ist. Hinzu kommt, dass die als Bauflächen ausgewiesenen Flächen bereits bebaut sind. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a des Baugesetzbuches und gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht nicht die Umsetzung einer Nutzung, die der Anlage 1 des UVPG entspricht und hat auch keine negativen Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter.

5. Inhalt der Planung

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner ersten Änderung sind Flächenausweisungen getroffen worden. Diese Festsetzungen werden beibehalten. So bleibt der Bereich des denkmalgeschützten Gestütes bis zu den angrenzenden Straßen (Dr.-Heinrich-Jasper-Str. und Am Schlosspark) ein Dorfgebiet. Die Wohnbebauung entlang der Straße am Schlosspark und Silberbornstraße im Südwesten sowie die Wohnbebauung an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes entlang der Straße An der Kirche, Silberbornstraße und Dr.-Heinrich-Jasper-Str. wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und die Gebäude des Schlosses, des Jugendtreffs sowie die Bündheimer Kirche und das Gemeindehaus bleiben Gemeinbedarfsfläche.

Auch die Ausweisungen hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ), zulässiger Geschosse und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden beibehalten. So ist die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt und die Höchstzahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt.

Die innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässigen Nutzungen werden angepasst. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind im Bereich „A und B“ Nutzungen für soziale Zwecke zulässig. Zusätzlich ist im Bereich „B“ eine Schankwirtschaft zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die weiterhin zulässigen Gebäude zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In den als Dorfgebiet festgesetzten Flächen sind die Anlagen des Landesgestütes untergebracht. Die Erhaltung der Gesamtanlage hat einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grund sind die zulässigen Nutzungen stark eingegrenzt. Zulässig ist die Nutzung als landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle - als Gestüt - mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden. forstwirtschaftliche Betriebe sind nicht zulässig. Alle weiteren zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch die Übernahme des Einzelhandelskonzeptes in den Flächennutzungsplan der Stadt und damit auch in die nun erfolgende Änderung des Bebauungsplanes sind die möglichen Flächen für Handel eingegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einer der ausgewiesenen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes.

Weitere Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind naturschutzrechtlich relevant. Die im Schlosspark vorhandenen Bäume sind Teil der denkmalgeschützten Parkanlage. Zusätzlich sind Bäume entlang der Zufahrt zum Gestütsgelände und nördlich des Schlosses als dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt.

6. Sonstiges

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind große Teile als Anlagen des Denkmalschutzes gekennzeichnet. Die Darstellung der denkmalgeschützten Objekte erfolgt überwiegend als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Weitere Auskünfte sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Goslar zu erhalten.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde auftreten. Sie sind dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Löschwasserversorgung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich komplett im Einzugsbereich des, als Löschwasserreservoir im Löschwasserdeckungsplan enthaltenen Schlossteiches.

Boden

Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Mittleren Jura.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Die Angaben ersetzen keine geotechnische Erkundung des Bodens.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen. Für weitergehende Informationen ist Landkreis Goslar, untere Bodenbehörde Ansprechpartner.

Altlasten

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

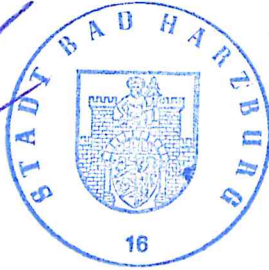
1. Entwicklung und Herstellung von Industriebedarf Nimser/Dege – Az. 6.2.2-3204-02/066A
Dr. Heinrich-Jasper-Straße 47
Über den Betrieb liegen keine Informationen vor. Nach Aktenlage wurde die Betriebsstätte zum 01.02.1993 verlegt. Eine Erstbewertung ergab kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Fläche wird zu gegebener Zeit von mir orientierend untersucht.
2. Tietze Transporte GmbH – Az. 6.2.2-3204-02/108A
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 43
Über den Betrieb liegen keine Informationen vor. Nach Aktenlage wurde die Betriebsstätte zum 30.04.2002 aufgegeben. Eine Erstbewertung ergab kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Fläche wird zu gegebener Zeit von mir orientierend untersucht.

Gewässerschutz

Zur Sicherung der Fließgewässer werden im Bereich der Uferrandstreifen auf den unbebauten Grundstückflächen 5,0 m breite Streifen als Ufersicherung festgesetzt. Innerhalb dieser Streifen ist auch die Anlage von Garagen und Stellplätzen nicht zulässig.

Bad Harzburg, den 23.09.2020


Abrahms
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stadt Seesen: Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans 235/2 "Schlosspark Bündheim" der Stadt Bad Harzburg nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zur der Planung vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kampfmittelbeseitigungsdienst: Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der vorhandenen örtlichen Kenntnisse über die Fläche wird keine Luftbildauswertung beantragt.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdallgefahren Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.

keine Hinweise auf Subrosion ergeben. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Mittleren Jura. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrund-erkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	
<u>Landkreis Goslar:</u> <u>Planungsrecht</u> Zu den textlichen Festsetzungen habe ich zum Teil erhebliche Bedenken. Die Festsetzungen sind teilweise rechtswidrig und müssen überarbeitet werden. Hinzuweisen ist auf § 1 der BauNVO. Danach können im Bebauungsplan die in § 1 Absatz 2 bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird. Im Einzelnen: Die textliche Festsetzung Nr. 1 kann gestrichen werden, da sich die Zulässigkeit bereits aus der Zweckbestimmung ergibt. - Die textliche Festsetzung Nr. 3 kann gestrichen werden, da bei der Festsetzung des WA unmittelbar § 4 BauNVO gilt - s.o. Nach § 4 Abs.2 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiteren Regelungsbedarf gibt es nicht. - Die textliche Festsetzung Nr. 4 mit dem Ausschluss bis auf das Wohnen sämtlicher allgemein zulässiger Nutzungen widerspricht § 1 Abs.5 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung des WA (allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen) ist nicht mehr gegeben. Das WA kippt damit zum	<u>Planungsrecht</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen (tF) wurden aus dem Ursprungsplan sowie der 1. Änderung übernommen. Sie werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geändert. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die tF wird entfernt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die tF wird entfernt. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die tF wird folgendermaßen überarbeitet: Im allgemeinen Wohngebiet sind die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke unzulässig. Die Versorgung ist in unmittelbarer

WR, da es nur noch dem Wohnen dient. Allerdings ist anzumerken, dass nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig sind. Das gilt unmittelbar weiterhin – s.o. Unverständlich ist, dass es dazu keine weitere Regelung gibt. • Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 7 widersprechen den Regelungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO. • Die textliche Festsetzung Nr. 6 soll sich wahrscheinlich auf das festgesetzte MD beziehen. Auch diese Festsetzung ist nach § 1 BauNVO für ein MD nicht zulässig. Hier ist ggf. zu überlegen, ob die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO in Betracht kommt. • Die textliche Festsetzung Nr. 8 ist ebenfalls zu überarbeiten. Die im MD nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe können allenfalls nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Der Begriff Einzelhandelsbetriebe ist jedoch zu allgemein und muss detaillierter eingegrenzt werden (z.B. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten). In der Begründung müssen dazu Ausführungen erfolgen und eine Abwägung vorgenommen werden. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind zu benennen. Ein Verweis auf das Einzelhandelskonzept ist nicht ausreichend. Im WA oder im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind Einzelhandelsbetriebe sowieso nicht zulässig.	Nähe durch einen Discounter gesichert. Die kirchlichen Zwecke werden auch in direkter Nachbarschaft angeboten und eine Neuansiedlung von Handwerk ist besser im Gewerbegebiet aufgehoben, da sich aus Betreiben manchmal gut entwickeln und dann zu störenden Betrieben werden. Die Anmerkung zu ausnahmsweise zulässigen Betrieben und Anlagen wird zur Kenntnis genommen und die tF folgendermaßen erweitert: Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. - die tF 5 und 7 werden entfernt. - die tF 6 bezieht sich auf das ausgewiesene Dorfgebiet. Sie wird folgendermaßen neu gefasst: Im festgesetzten Dorfgebiet sind die zulässigen Kleinsiedlungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die in § 5 Abs. 2 Nr. 6-9 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO soll nicht ausgewiesen werden. - Im Kommentar zur BauNVO von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger ist erläutert, dass hier alle Arten von Verkaufsstellen gehören. Es wird erläutert, dass hierzu auch Läden zählen, da sie einen Unterfall des Einzelhandelsbetriebes darstellen. Das Einzelhandelskonzept bildet eine weitere Grundlage zum Ausschluss von Einzelhandel. - Die tF 8 wird entfernt, da mit dem Ausschluss des Einzelhandels in der tF 6 die tF 8 nicht mehr erforderlich ist.
<u>Immissionsschutz</u> Eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist derzeit nicht möglich, da die Gebietskategorien und genauen Nutzungsumfänge nicht klar feststehen und überarbeitet werden müssen. Die direkte Nachbarschaft von Großtierhaltung und Wohnen ist möglicherweise problematisch. Insofern bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung in der Begründung <u>Denkmalschutz</u> Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen. Ich habe jedoch zwei Anregungen für andere Formulierungen in der Begründung: -Statt: „Die im Schlosspark vorhandenen Bäume stehen unter Denkmalschutz.“ würde ich schreiben: „Die im Schlosspark vorhandenen Bäume sind Teil der	<u>Immissionsschutz</u> Auf Grund der langjährigen Nutzung des denkmalgeschützten Areals als Landesgestüt und die damit verbundenen Emissionen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Die direkte Nachbarschaft von Pferdehaltung und Wohnen ist nicht gegeben, da die Stallungen nicht direkt an die Wohnbebauung angrenzen und andere Wirtschafts- und Wohngebäude die Wohnbebauung von der Großtierhaltung abschirmen. <u>Denkmalschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Die Anregung wird aufgegriffen und der Satz entsprechend formuliert.

denkmalgeschützten Parkanlage.“

-Statt: „Die Darstellung der denkmalgeschützten Anlagen erfolgt als Anlage.“
Schlage ich folgende Formulierung vor: „Die Darstellung der denkmalgeschützten Objekte erfolgt überwiegend als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.“

Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde auftreten können, die dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

Kreisentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Vor diesem Hintergrund hat die Betrachtung der Festlegungen aus dem gültigen RROP zu erfolgen. Da für den Geltungsbereich die Darstellung als „Graulayer“ durch den Planungsträger für das RROP gewählt wurde, sind hier Festlegungen aus der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vorhanden und keine Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese Betrachtung ist somit als Nachweis der Bearbeitung textlich in die Begründung aufzunehmen, um die Prüfung dieses Belangs zu dokumentieren.

Bodenschutz

Ich rege an, die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. In Bezug auf Arsen und Schwermetalle ist eine Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wahrscheinlich.

Im Planbereich sind die Nutzungsszenarien Kinderspielflächen, Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen zu berücksichtigen. Die nachfolgende Tabelle gibt für die einzelnen Szenarien die problematischen Schadstoffparameter wieder. In roter Schrift sind die Prüfwerte aufgeführt, für welche mit einer Überschreitung im Teilgebiet 4 zu rechnen ist.

Schadstoffparameter	Nutzungsszenario laut BBodSchV sowie Prüfwert (mg/kg)		
	Kinderspielflächen	Wohngebiete	Park-/Freizeitanlagen
Arsen	25	50	125
Blei	200	400	1.000
Cadmium	2 in Haus-/Kleingärten, sofern sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen	2 in Haus-/Kleingärten, sofern sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt,	50

- Die Anregung wird umgesetzt und der Satz in der Begründung umformuliert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung integriert,

Kreisentwicklung

Der Hinweis auf die Anpassung der gemeindlichen Planungen an die Regionalplanung wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt wird in die Begründung aufgenommen.

Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird nicht gefolgt. In die Begründung wird der Satz aufgenommen: Für weitergehende Informationen ist Landkreis Goslar, untere Bodenbehörde Ansprechpartner.

	genutzt, sonst 10	sonst 20
Ferner ist von einer Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV für die Parameter Cadmium, Blei, Kupfer und Zink auszugehen. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau- und Grünlandflächen. Im Plangebiet sind folgende Altlasten <u>verdachtsflächen</u> bekannt: 3. Entwicklung und Herstellung von Industriebedarf Nimser/Dege – Az. 6.2.2-3204-02/066A Dr. Heinrich-Jasper-Straße 47 Über den Betrieb liegen keine Informationen vor. Nach Aktenlage wurde die Betriebsstätte zum 01.02.1993 verlegt. Eine Erstbewertung ergab kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Fläche wird zu gegebener Zeit von mir orientierend untersucht. 4. Tietze Transporte GmbH – Az. 6.2.2-3204-02/108A Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 43 Über den Betrieb liegen keine Informationen vor. Nach Aktenlage wurde die Betriebsstätte zum 30.04.2002 aufgegeben. Eine Erstbewertung ergab kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Fläche wird zu gegebener Zeit von mir orientierend untersucht. Im Übrigen bestehen keine Bedenken. <u>Gewässerschutz</u> Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken. Die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens sollte konsequent verfolgt werden. <u>Vorbeugender Brandschutz</u> Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die angeführte notwendige Grundversorgung nach § 2 (1) 2 NBrandSchG mit Löschwasser über den angeführten Schlossteich ganzjährig mit frostfreier Entnahme und ausreichender Feuerwehruzufahrt sichergestellt wird. <u>Redaktionelles</u> Die zusätzliche Kennzeichnung „F“ ist neben der Erläuterung in den textlichen Festsetzungen auch in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.		
Die bekannten Altlasten werden in die Begründung aufgenommen. <i>Gewässerschutz:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen: Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Radau werden – soweit nicht durch Baugrenzen vorgegeben – auf 5,00 m parallel zum Ufer die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen, das Gleiche gilt gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für Garagen und Einstellplätze. <i>Vorbeugender Brandschutz</i> Die frostfreie, ganzjährige Entnahme ist einschließlich ausreichender Zufahrt ganzjährig gesichert. <i>Redaktionelles</i> Die Planzeichenerklärung wird überarbeitet.		

<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen:</u> Gemäß dem Begründungstext zur vorliegenden Planung werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächenausweisungen beibehalten, wobei mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes die innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässigen Nutzungen angepasst werden. Abschließend stellen wir fest, dass Bedenken gegen die vorliegende Planung nicht bestehen.	
<u>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade:</u> Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der von uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Polizeiinspektion Goslar:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben