

**Bebauungsplan Nr. 246 „verlängerte Scharenhöhe“
der Stadt Bad Harzburg**

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Plangebiet
3. Anlass und Ziele der Planung
4. Bestehender Rechtszustand
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
7. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
8. Inhalt der Planung
9. Sonstiges

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) – vom 12. Dezember 2019 (BGBl. S. 2513), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 3340) m.W.v. 14.12.2022; Stand: 01.02.2023 auf Grund Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362. ber. S. 1436)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetzes (NAGBNatSchG) – in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 29.03.2023 bzw. 28.09.2023

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) – in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG – in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 Nds. GVBl. S. 250)

Gesetz zu Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) – in der Fassung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bündheim und bildet die Abgrenzung zwischen 2 bebauten Straßen als landwirtschaftliche Fläche. Die Zuwegung ist über die Sackgasse „Scharenhöhe“ möglich. Hier wird auch die verkehrliche Erschließung des Baugebietes gewährleistet.

Das Plangebiet ist im Süden von den bebauten Grundstücken der Straße „Hopfengarten“ und im Osten von der Bebauung der „Scharenhöhe“ begrenzt. Im Westen grenzt eine Gartenfläche (Wiese) an das Plangebiet und im Norden begrenzt die steile Böschung des Höhenzuges des Scharenberges das Plangebiet.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Harzburg verzeichnet eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Um dieser Nachfrage weiterhin gerecht werden zu können, wird der im Innenbereich des bebauten Stadtteiles Bündheim gelegene unbebaute Bereich, der an die vorhandene Infrastruktur gut anzuschließende Bereich, als Wohnbaufläche entwickelt.

4. Bestehender Rechtszustand

Für den Planbereich gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Der Bereich ist bauordnungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit Schutzpflanzung ausgewiesen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im gleichzeitigen Verfahren geändert. Damit ist die städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm¹ ist für die Stadt Bad Harzburg festgelegt, dass sie im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen oberzentrale Teilfunktionen abdeckt. Im Landesraumordnungsprogramm sind für den Planbereich keine weiteren zu beachtenden Festsetzungen getroffen worden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm² RROP 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RV GB) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Bad Harzburg bildet mit den Städten Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar den mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Diese Mittelzentren sind wichtige Wohn- und Arbeitsmarktstandorte. Sie sind zu sichern und zu entwickeln. Der Bereich Tourismus und Gesundheitsinfrastruktur des mittelzentralen Verbundes hat landesweite Bedeutung.

Der Geltungsbereich der Planung ist im RROP 2008 als vorhandener Siedlungsbereich ausgewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan³ für den Landkreis Goslar, der in den Jahren 1986 – 1991 erarbeitet wurde, ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich. Die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung sind weitere Ziele. Die festgestellten Verhältnisse sind in den vergangenen 35 Jahren an vielen Stellen nicht mehr in dieser Form vorhanden.

Die Anwendbarkeit des Landschaftsrahmenplanes wird eher gering bewertet.

Im Landschaftsrahmenplan ist in den Karten 1 – 5 folgendes zu entnehmen:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Die Fläche des Plangebietes ist in der Karte 1 als stark eingeschränkter Siedlungsbereich in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit der Wertstufe 4 dargestellt. Als Ziel ist die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Ziel vorgesehen.

Karte 2: Landschaftsbild: Das Plangebiet ist hinsichtlich des Zieltypus Landschaftsbild als mäßig eingeschränkt im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Die Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird für diesen Zieltyp angestrebt.

Ruhe: Das Plangebiet ist für den Zieltyp Ruhe als mäßig eingeschränkt im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Die Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird hier angestrebt.

Karte 3: Boden: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist auf Grund von Schadstoffanreicherungen als stark eingeschränkt dargestellt. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit ausgewiesen.

Karte 4: Grundwasser: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt. Der Planbereich ist als Bereich zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dargestellt. Im Grundwasser ist Schwermetalleintrag vorhanden.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

² Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008 des ZGB

³ Landschaftsrahmenplan des Landkreis Goslar (erarbeitet 1986-1991)

Karte 5: Klima/Luft: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt. Der Bereich hat eine erhöhte Wärmebelastung. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen.

Im Landschaftsplan⁴ der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit westlich angrenzender Grünfläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des Bebauungsplanes derzeit noch als Grünfläche mit Schutzpflanzung dargestellt. Um die Entwicklung aus dem FNP zu gewährleisten, wird dieser im gleichzeitigen Verfahren ebenfalls geändert und die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest.

Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter aufgenommen und bewertet worden. Es wurden die Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, sind auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Beim Kauf von Wertpunkten aus dem Maßnahmenpool der niedersächsischen Landesforsten im „Heinischen Bruch“ wird zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen ein städtebauliche Vertrag gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB geschlossen und vom Rat vor Satzungsbeschluss beschlossen.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

8. Inhalt der Planung

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses reinen Wohngebietes sind die gemäß Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen wie:

- Wohnen,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

allgemein zulässig.

Alle anderen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Durch textliche Festsetzungen werden wohnfremde Nutzungen ausgeschlossen. Das Baugebiet ist von seiner Lage und der möglichen Anzahl von Grundstücken für keine zusätzlichen anderen

⁴ Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg von 1998

Nutzungen geeignet. Sie sind hier aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Auch die Zufahrtstraße verträgt kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen als bisher vorhanden ist.

Um die Bebauung der angrenzenden Baugebiete aufzugreifen und weiterzuführen, wird im Plangebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Hierdurch wird ein homogenes Ortsbild erreicht.

Das Maß der zulässigen Bebauung wird den umliegenden Baugebieten angepasst. Es wird zur Sicherung der Baustruktur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und I-geschossige Bebauung festgesetzt.

Um Nebenanlagen auf den Grundstücken zu begrenzen wird eine Überschreitung der GRZ von 20 % als zulässig festgesetzt. Im Rahmen dieser Überschreitung sind Nebenanlagen wie Garage, Stellplätze oder Gartenhäuser zulässig.

8.2 Verkehrsanbindung / innere Erschließung

Das Plangebiet wird mit der Straße „Scharenhöhe“ erschlossen. Es kann keinen direkten Anschluss des Baugebietes an übergeordnete Straßen geben. Für das Plangebiet ist dies die einzige verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeit.

Die Stichstraße wird in einer Breite von 7,00 m geplant. Mit dieser Breite ist die gemischte verkehrsberuhigte Fläche zur gemeinsamen Nutzung von motorisiertem und fußläufigem Verkehr einschließlich der öffentlichen Stellplätze, Begegnungsflächen für Lkw/Lkw, Feuerwehraufstellflächen, Baumstandorte und sonstige Aufenthaltsflächen möglich.

9. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung ist durch die Stadt Bad Harzburg zu gewährleisten.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist ebenfalls durch die Stadt Bad Harzburg zu gewährleisten. Die Einleitung des Niederschlagswassers ist nur nach Rückhalt in einem Regenrückhaltebecken möglich. Für dieses Baugebiet ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Von hier wird das Wasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Straße „Hopfengarten“ eingeleitet. Die Größe des Beckens wird derzeit durch ein Ingenieurbüro festgestellt und im Laufe der weiteren Planungen in die Planzeichnung entsprechend integriert.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Löschwasserdeckung

Entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet vollständig im Einzugsgebiet einer 100 m³ Zisterne. Diese befindet sich direkt außerhalb der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Bodenschutz und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach der BBodSchV für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO

wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen gegeben:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 [Bodenschutz beim Bauen](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) zu finden.

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS ® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort sind auf dem [NIBIS ® Kartenserver](#) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie einsehbar. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Auf der Webseite der Arbeitsgemeinschaft für Karstkunde e.V. wird ausgeführt, dass die hier angrenzende Scharenberghöhle nach Befahrungsaufnahmen innerhalb der steil stehenden (ggf. leicht überkippten) Schichtung in den konglomeratischen Sandsteinen der Oberen Kreide ausgebildet ist (<http://www.argekh.de/>: Karstkunde Harz - Befahrung der Scharenberghöhle). Entsprechend des Lageplans und der Befahrungsdokumentation, befindet sich die Höhle im Randbereich der nordöstlichen Planfläche. Die genaue und vollständige Ausdehnung der Höhle ist bisher nicht bekannt. Ebenso ist die – ggf. vorhandene – Tiefenlage in der Befahrungsdokumentation bzw. den Aufnahmen der AG Karstkunde e.V. nicht ersichtlich. Durch die vorhandenen Hohlräume besteht für den Bereich der Planungsfläche oberhalb des Höhlenganges potenziell eine Gefährdung durch Einbrüche und/oder Senkungen z.B. durch Auswaschung von darüber liegenden Lockergesteinen (Suffusion). Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich das Höhlensystem außerhalb der bisher bekannten Bereiche fortsetzt.



Bildquelle: Arbeitsgemeinschaft für Karstkunde Harz e.V.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, den Hinweis von Herrn Knolle zu berücksichtigen und zu prüfen, ob die durch das Amt für regionale Landentwicklung beauftragte Baugrunderkundung die betroffene Höhle in den bautechnischen Auswirkungen und Empfehlungen ausreichend berücksichtigt hat.

Die Stadt geht von einer gewissenhaften Prüfung des Baugrundes aus und wird kein neues Baugrundgutachten erstellen lassen.

Bad Harzburg, den 24.04.2024


Abrahms
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stadt Seesen: Belange der Stadt Seesen als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes werden von den Planungen der Stadt Bad Harzburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 "Verlängerte Scharenhöhe" nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Polizeiinspektion Goslar: derzeit bestehen seitens der Polizei aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Avacon: Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kampfmittelbeseitigung: Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A 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. 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 örtlicher Kenntnisse werden keine weiteren Luftbilder ausgewertet.
Stadt Goslar: die Aufstellung des BPlan Nr. 246 berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Goslar als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor. Katasteramt Goslar:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

als Träger öffentlicher Belange gebe ich zur geplanten Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab Die Kartengrundlage ist nach dem NVermG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil. Hinweis: Im Nachtrag zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Dokument 2324_3263_1.pdf) fehlt zu der Kartengrundlage auf Seite 1 das LGLN-Logo sowie der Hinweis auf die Kartengrundlage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fehlenden Hinweise zur Kartengrundlage werden eingefügt.
<u>Landkreis Goslar:</u> Zu oben genannter Planung nehme ich wie folgt Stellung: Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans 246 „Verlängerte Scharenhöhe“ (Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB), mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche in o.a. Geltungsbereich geschaffen werden sollen, wurde von BUND, NABU, LBU auf die Scharenberghöhle aufmerksam gemacht. Die in anschließendem Mailverkehr von Dr. Knolle gegebenen Informationen sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die lediglich erfolgte textliche Aufnahme in die Begründung ist aus meiner Sicht nicht ausreichend. Im Zweifelsfall ist durch weitere Untersuchungen bezüglich der Lage der unterirdischen Höhle sicherzustellen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen gefahrlos mit Einfamilienhäusern überbaut werden dürfen. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht sind entsprechenden Aussagen zur Lage	Der Hinweis, dass hier weiterer Erläuterungsbedarf beim Landkreis besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der E-Mail-Verkehr im Rahmen der Planung mit Herrn Knolle und dem LBEG ist auch dem ARL bekannt, welches die Planung/Gutachten beauftragt. Eine weitere Baugrunduntersuchung wird nicht als erforderlich erachtet, da die Stadt von einer ausreichenden Prüfung im vorhandenen Baugrundgutachten ausgeht. Im vorhandenen Gutachten ist auf die Höhle und deren Einwirkungsbereich hingewiesen und dieser in einer Darstellung kenntlich gemacht worden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist eine Bebauung der Flächen mit Einfamilienhäusern möglich. Der Hinweis des LBEG und die Lageskizze der Höhle ist bereits in die Begründung aufgenommen worden um die privaten Bauherren und deren

der Höhle und dessen Auswirkungen auf die Planung detailliert aufzunehmen. Naturschutz: Im Planentwurf sind einige der zu erhaltenden Bäume innerhalb der Baugrenzen verortet. Es ist bei den Bauarbeiten darauf zu achten, dass nicht in die Kronentraufe der Bäume eingegriffen werden darf und hier auch keine Stellflächen eingerichtet werden dürfen, um die Bäume nicht zu beschädigen. Die textliche Festsetzung Nr. III.2. weist für die Straßenbäume auf die Artenliste 3 hin, hier ist vermutlich die Artenliste 2 gemeint. Für die nach Möglichkeit zu pflanzenden Obstbäume der textlichen Festsetzung III. 1. sollte eine Artenliste 3 unter Berücksichtigung heimischer, alter Sorten ergänzt werden (s.u.) <u>Artenliste 3 – Obstbäume</u> Äpfel Goldrenette von Blenheim Roter Boskoop Dülmener Rosenapfel Finkenwerder Prinzenapfel Gelber Edelapfel Gravensteiner Harberts Renette Holsteiner Cox Horneburger Pfannkuchenapfel Jacob Fischer Prinzenapfel Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Krummstiel Riesenboiken Rote Sternrenette Roter Eiserapfel Roter Bellefleur Winterlockenapfel Birnen Conference	Planer für die Höhle zu sensibilisieren. Auch in den Umweltbericht werden weitere Hinweise zur Höhle aufgenommen. Naturschutz: Im Planentwurf gibt es keine innerhalb der Baugrenzen verorteten zu erhaltenden Bäume. Einige Bäume stehen nah an der Baugrenze, aber definitiv außerhalb dieser. Da es sich im baumbestandenen Bereich um eine Böschung handelt, und die Flächen im Süden der bebaubaren Grundstücksflächen liegen, die Zuwegung zu den Grundstücken von der nördlich gelegenen Erschließungsstraße aus stattfindet, ist nicht mit der Errichtung von Stellflächen in diesem Bereich zu rechnen. Der Hinweis zur Nichtinanspruchnahme des Kronenbereiches wird als Punkt III.6 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da jedoch eine Obstbaum-Artenliste als Nr. 2 eingefügt wird, bleibt die Nr. 3 bestehen. und berichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine weitere Artenliste in die textliche Festsetzung aufgenommen.
--	---

Gellerts Butterbirne Gute Graue Madame Verte Kirschen <u>Süßkirschen:</u> Burlat Büttners Rote Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirschen Kordia Schneiders Späte Knorpelkirsche <u>Sauerkirschen:</u> Heimanns Rubin Weichsel Ungarische Weichsel Bühler Pflaumen Frühzwetschge Mirabelle von Nancy Ontariopflaume Wangenheims Frühzwetschge Abfallwirtschaft: Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.07.2023. Zudem gebe ich folgenden Hinweis: Sollte ein Befahren der Straße durch die Müllsammelfahrzeuge nicht möglich sein, sollten geeignete Bereitstellungsplätze für die Müllgroßbehälter abgesprochen werden. Sonstiges: In den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung (II. Maß der baulichen Nutzung) ist für Garagen und Stellplätze anstatt § 16 BauNVO der § 12 BauNVO als Rechtsgrundlage einzusetzen.	Abfallwirtschaft: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsanlagen sind entsprechend Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) geplant. Sonstiges: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berichtigt5t.
<u>Telekom:</u> Die Stellungnahme vom 07.07.2023 behält Ihre Gültigkeit. Stellungnahme vom 07.07.2023 Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter	Die Abwägung behält ebenfalls ihre Gültigkeit. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**246. B-Plan „verlängerte Scharenhöhe“
Veröffentlichung § 4 Abs. 2 BauGB**

anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Per Mail an T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de oder schriftlich an die in meiner Signatur genannte Adresse. Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung und ggf. Straßenbezeichnung vorliegt.	
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in	
	Da es sich hier um die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert.	handelt, ist noch ein weiterer Verfahrensschritt erforderlich, bevor der Satzungsbeschluss erfolgen kann.
<u>Niedersächsisches Landvolk Braunschweig:</u> zu o.g. Bebauungsplan haben wir seitens der Landwirtschaft keine Bedenken sofern die Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgt.	Für die Kompensationsmaßnahmen, auch wenn sie nicht im Plangebiet stattfinden, werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.
<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:</u> in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: Objektname (nicht angegeben) Betreiber (nicht angegeben) Leitungstyp Energetische oder nicht-energetische Leitung Leitungsstatus (nicht angegeben) Die in der Nähe verlaufende Leitung ist nicht weiter benannt. Anhand der angrenzenden Leitungen kann eingegrenzt werden, dass die Leitung zur Harz Energie GmbH & Co. KG oder Avacon AG gehört. Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Altbergbau <i>Nachbergbau Themengebiet Grubenurrisse Altbergbau</i> Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für	Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Der Stadt sind im Plangebiet oder in dessen Nähe keine Leitungen bekannt. Um hier Sicherheit zu gewinnen, werden die genannten Versorger im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB in die Planung einbezogen. Altbergbau Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweise Im Kartenserver sind Hinweise auf Kalk im Untergrund enthalten.

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Eine Baugrunduntersuchung wird vor jedem Bauvorhaben durchgeführt, so dass die Baustatik auf die Bodenverhältnisse abgestimmt werden kann. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
<u>Vodafone:</u> die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen

Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.