

## **Bebauungsplan Nr. 389 „GE NORD II“**

### **der Stadt Bad Harzburg**

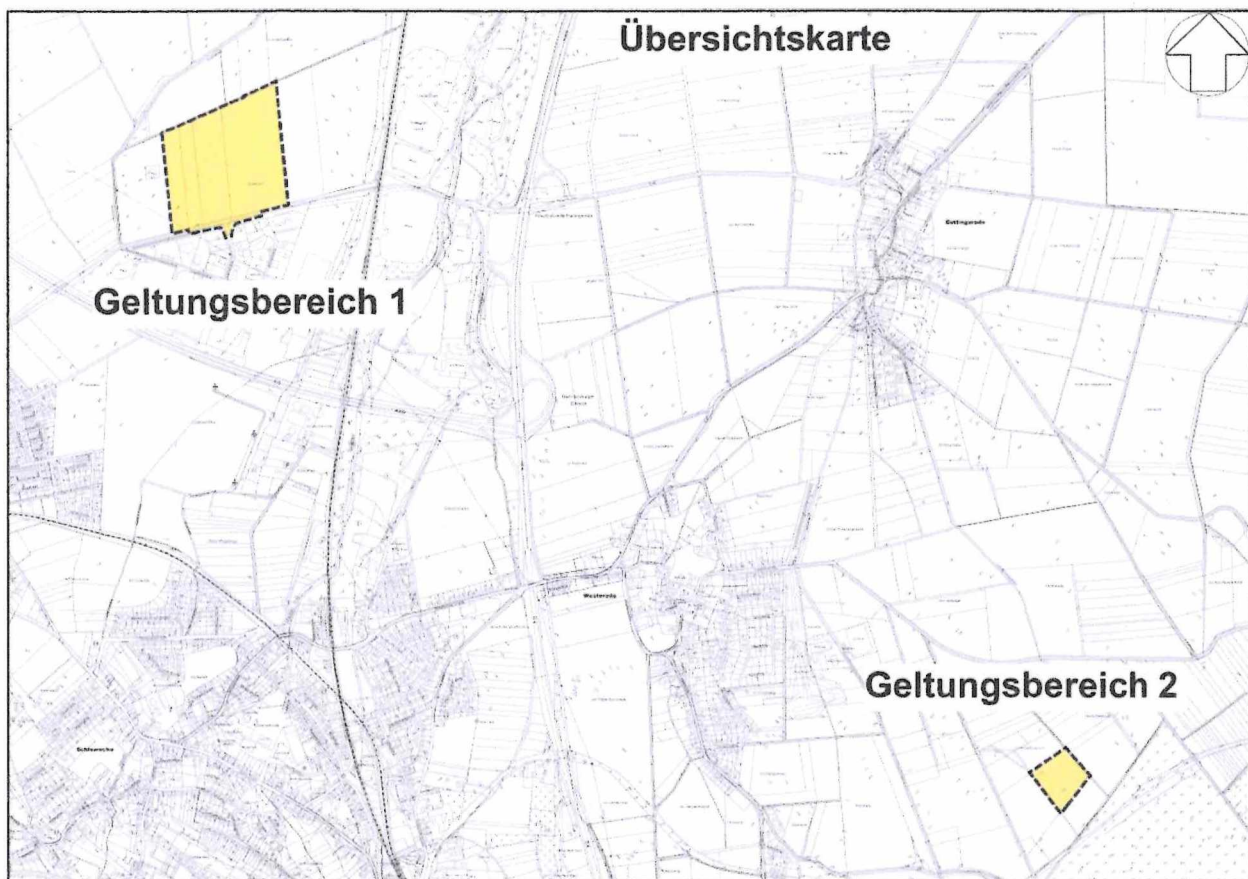
**einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne**

**373 einschließlich 1.-3. Änderung,**

**380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie**

**372 einschließlich 1. Änderung**

**Begründung mit Umweltbericht**



Plan und Begründung wurden erarbeitet von:

Stadt Bad Harzburg  
Bau- und Ordnungsamt  
Abteilung für Hochbau, Stadtplanung und Umweltschutz  
Forstwiese 5  
38667 Bad Harzburg

Der Umweltbericht wurde erarbeitet von:

Büro Wette + Gödecke GbR  
Landschaftsplanung  
Windausweg 10  
37073 Göttingen

Die faunistische Untersuchung wurde durchgeführt von:

Dr. Dipl.-Biol. Mareike Schneider  
Gänseanger 8  
37133 Friedland

Tiefbau- und hydrologische Planung wurden erarbeitet von:

Ingenieurgesellschaft Damer + Partner mbH  
Kaiserstraße 2  
38690 Goslar/OT Vienenburg

Stand November 2025



## INHALT

---

I	Begründung .....	6
A	Allgemeines .....	6
1	Rechtsgrundlagen .....	6
2	Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis, Alternativen.....	6
2.1	Anlass.....	6
2.2	Ziel der Planung.....	6
2.3	Erfordernis .....	7
2.4	Alternativen .....	7
3	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.1	Lage des Plangebietes.....	7
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	7
4	Bestehender Rechtszustand und voraussichtliche rechtliche Auswirkungen .....	8
4.1	Bestehender Rechtszustand.....	8
4.2	Voraussichtliche rechtliche Auswirkungen .....	11
5	Übergeordnete und tangierende Planungen.....	12
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	12
5.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar .....	14
5.3	Landschaftsplan.....	15
5.4	Flächennutzungsplan 2022 .....	15
5.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg .....	15
5.6	Planfestgestellte Vorhaben.....	16
5.7	Sonstige Planungsrahmendaten.....	16
5.8	Weitere Konzepte.....	17
B	Beschreibung des Plangebietes .....	18
6	Landschaftliche Einbindung.....	18
7	Topografie.....	18
8	Eigentumsverhältnisse .....	18
9	Baubestand und aktuelle Nutzungen.....	18
10	Erschließung.....	18

C	Planungsinhalt und dessen Auswirkungen.....	19
11	Planungskonzept.....	19
11.1	Nutzungskonzept.....	19
11.2	Verkehrskonzept .....	19
11.3	Stadttechnische Erschließung .....	19
12	Umweltprüfung/Eingriffsregelung/grünordnerisches Konzept.....	20
12.1	Umweltprüfung .....	20
12.2	Eingriffsregelung – Ausgleichsmaßnahmen.....	21
12.3	Grünordnerisches Konzept .....	22
13	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen .....	22
13.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	22
13.2	Nachrichtliche Übernahme .....	28
13.3	Hinweise.....	28
D	Durchführung.....	32
13	Flächenbilanz .....	32
14	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden .....	32
15	Planumsetzung.....	33
II	Umweltbericht als Anhang .....	33

Abbildung 1	B-Plan Nr. 389 Geltungsbereich 1	Abbildung 2	B-Plan Nr. 389 Geltungsbereich 2.....	7
Abbildung 3	Geltungsbereich B-Plan Nr. 372 .....			8
Abbildung 4	Geltungsbereich B-Plan Nr. 373 .....			9
Abbildung 5	Geltungsbereich B-Plan Nr. 380 .....			10
Abbildung 6	Geltungsbereich B-Plan Nr. 371 .....			11
Abbildung 7	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig – RROP; Ausschnitt .....			13
Abbildung 8	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg .....			15
Abbildung 9	Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Bad Harzburg - Zentren und Einzelstandorte .....			16
Abbildung 10	NIBIS Kartenserver, Ausschnitt Karte Ingenieurgeologie.....			25
Abbildung 11	Radius 565 um den Störfallbetrieb.....			29
Abbildung 12	Bereich der möglichen Ausschwingungen, Quelle: Stellungnahme Avacon Netz.....			30
Abbildung 13	Flächenanteile der Nutzungsarten im Geltungsbereich 1 .....			32



# I BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

---

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

sowie die für die Planung relevanten Fachgesetze zu Planung, Bau und Umwelt.

### 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS, ALTERNATIVEN

---

#### 2.1 ANLASS

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Flächen für die Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 372, 373 und 380 sind in ihren Festsetzungen nicht mehr bedarfsgerecht, siehe dazu Abschnitt 4.1 Bestehender Rechtszustand, aufzuhebende Planungen.

#### 2.2 ZIEL DER PLANUNG

Mit der Neuaufstellung werden die veränderten Bedingungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der Flächenansprüche sowie das verkehrliche Erschließungskonzept berücksichtigt.

Gleichzeitig werden die Vorgängerplanungen aufgehoben, um künftig eine Übersichtlichkeit des Planungsrechts in einem Gesamtplan zu erzielen. Dies dient der besseren Orientierung der potenziellen Bauherren, aber auch der Erleichterung im Genehmigungsverfahren.

Die innere Erschließung wird auf der Grundlage der aktuellen Straßenplanung optimiert, dabei bleibt der bereits mit B-Plan Nr. 372 „Kreisverkehr Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“ geplante Anschluss an die überörtliche Verkehrsverbindung durch den Kreisverkehr auf der K 46 erhalten und wird in den B-Plan Nr. 389 integriert.

Ziel der Neuaufstellung ist damit, erschlossene Gewerbeflächen in günstiger Lage für die Ansiedelung von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen anbieten zu können; dafür schafft der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage.

### 2.3 ERFORDERNIS

Die geltenden Bebauungspläne Nrn. 372, 373 und 380 haben sich als nicht vollziehbar erwiesen und sollen aufgehoben werden. Damit wäre die zu überplanende Fläche planungsrechtlich wieder dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen und Gewerbeansiedlungen wären nicht zulässig. Um eine gewerbliche Nutzung und die dafür notwendige Erschließung zu entwickeln, ist die Herstellung von Baurecht im Wege der Bauleitplanung erforderlich.

### 2.4 ALTERNATIVEN

Alternativen bestehen hinsichtlich der Standortwahl nicht. Die Lage des Plangebietes ist verkehrsgünstig an der Kreisstraße 46 und bietet eine sinnvolle Ergänzung des Gewerbegebietes Nord I südlich der Kreisstraße. Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Harzburg, so dass die Durchführbarkeit der Planung gesichert ist.

Sie lässt keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz der vorhandenen Ortslagen erwarten und nutzt bereits mit Schadstoffen belastete Böden. Alternative gewerbliche Altstandorte stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Ein genereller Verzicht auf die Planung hätte einen wirtschaftlichen Stillstand zur Folge und stünde im Widerspruch zu den Aufgaben, welche die Stadt Bad Harzburg gemäß Landes- und Regionalplanung zu erfüllen hat.

## 3 PLANGEBIET, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet 1 liegt nördlich des Gewerbegebietes „Bad Harzburg Nord“. Es wird von der Kreisstraße K 46, welche Batteringode und Harlingerode verbindet, vom vorhandenen Gewerbegebiet getrennt. Die K 46 verbindet das Plangebiet auch mit den Bundesstraßen B4/B6 und den Bundesautobahnen BAB 369 und 36.

Das Plangebiet 2 regelt Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und liegt im Osten des Stadtgebietes in der Gemarkung Westerode.

Grundsätzlich ist in dieser Begründung der Geltungsbereich/Plangebiet 1, also das eigentliche Gewerbegebiet gemeint, sofern nicht ausdrücklich Geltungsbereich/Plangebiet 2 genannt wird.

### 3.2 ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen umgeben von Ackerflächen. Alle im Plangebiet 1 gelegenen Flächen sind bereits mit Bebauungsplänen überzogen, jedoch noch nicht bebaut.

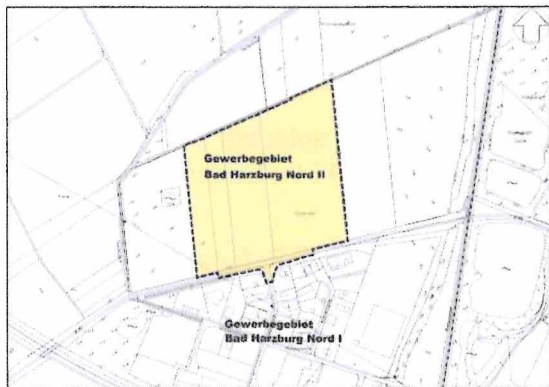


Abbildung 1 B-Plan Nr. 389 Geltungsbereich 1

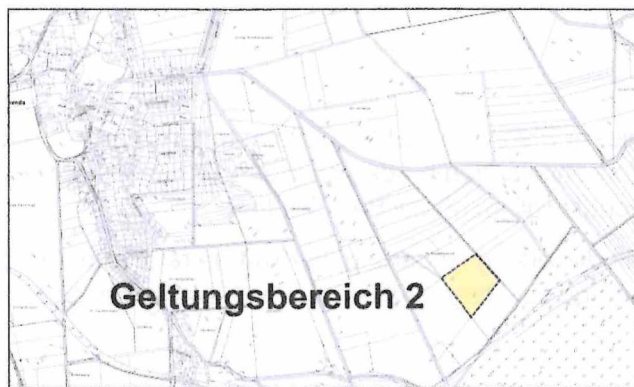


Abbildung 2 B-Plan Nr. 389 Geltungsbereich 2

Das Plangebiet 1 mit einer Größe von ca. 16,2 ha umfasst die Flurstücke und 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, und 20/9 der Flur 22 sowie Teilflächen der Flurstücke 27/34, 27/46, 27/26 und 30/4 der Flur 23, alle in der Gemarkung Harlingerode gelegen.

Das Plangebiet 2 umfasst das Flurstück 48/1 der Flur 3 in der Gemarkung Westeroode und hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

## 4 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND UND VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 4.1 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND

Für das Plangebiet liegen bereits drei Bebauungspläne vor, die gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 389 aufgehoben werden:

Bebauungsplan Nr. 372 „Kreisverkehr Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“

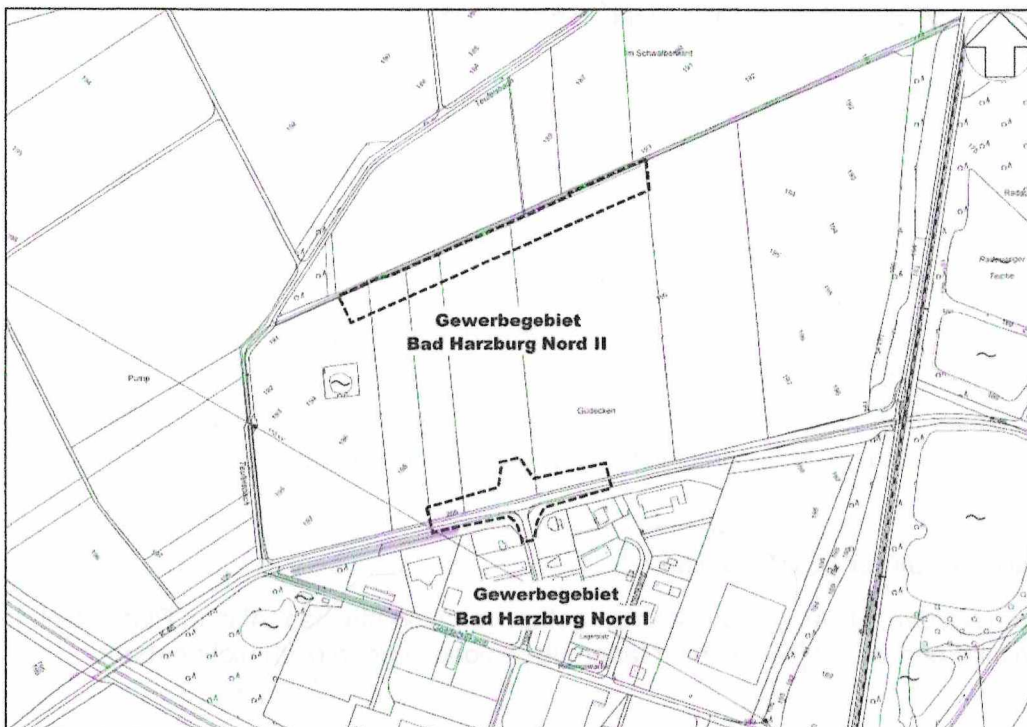


Abbildung 3 Geltungsbereich B-Plan Nr. 372

Dieser Plan vom 02.09.2022 besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen und setzt die Verkehrsflächen für den geplanten Kreisverkehr zur Anbindung an die K 46 im Süden sowie einen Schutzwall im nördlichen Teil fest.

Mit der ersten Änderung, in Kraft getreten am 18.09.2023, wird an Stelle des Schutzwalls eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 373 Gewerbegebiet „Bad Harzburg Nord“ Teilbereich II**

Dieser Plan, rechtskräftig seit 22.03.2001, regelt die Flächennutzung als Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche (Schutzpflanzung) und öffentliche Verkehrsfläche für vier Flurstücke östlich des Teufelsbaches bis zur Verkehrsanbindung der K 46/Hackelkamp.

Dieser Plan wurde erstmals mit Rechtskraft vom 13.07.2012 geändert, damit wurden Baugrenzen verändert, um künftig an ein weiteres, östlich angrenzend geplantes Gewerbegebiet anschließen zu können.

Die zweite Änderung beinhaltet geänderte textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften und trat mit Bekanntmachung am 06.01.2023 in Kraft.

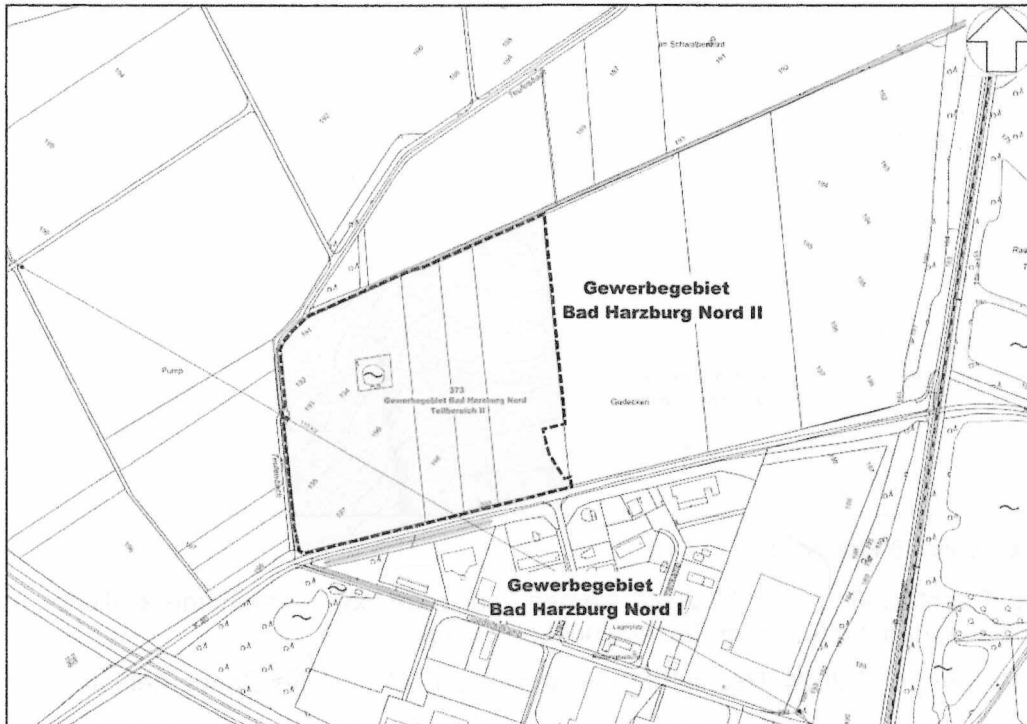


Abbildung 4 Geltungsbereich B-Plan Nr. 373

**Bebauungsplan Nr. 380 „Gewerbegebiet Bad Harzburg – Nord“, Teilbereich II Erweiterung**

Der B-Plan Nr. 380, Rechtskraft vom 27.04.2015, überplant das östlich an den Geltungsbereich des B-Planes 373 anschließende Flurstück mit einem Gewerbegebiet und einem Sondergebiet Einzelhandel.

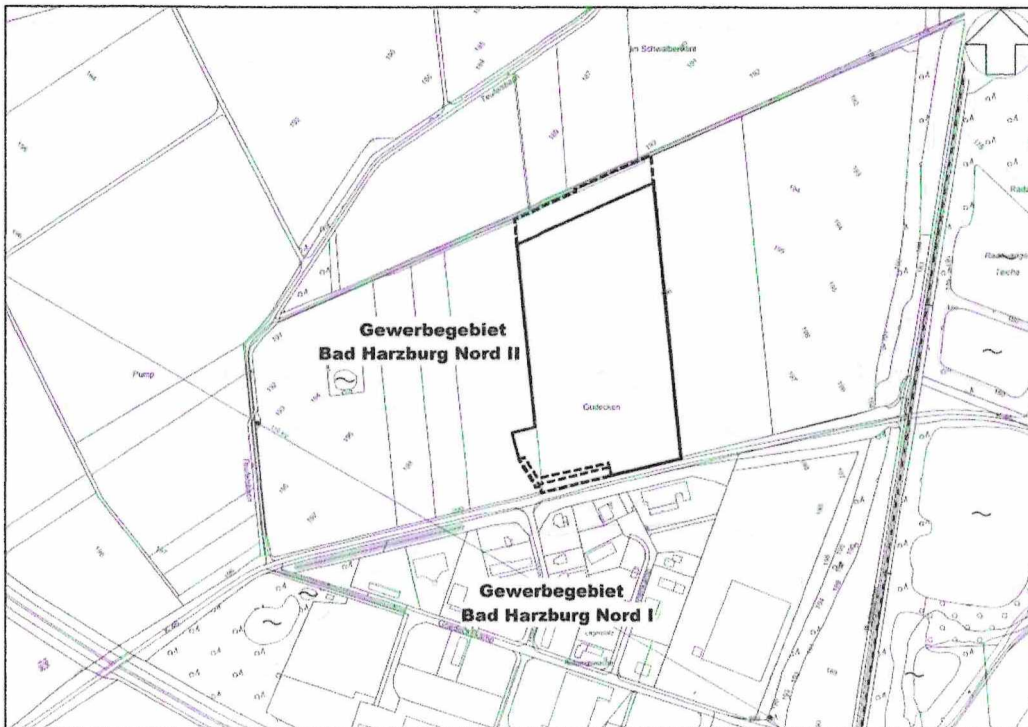


Abbildung 5 Geltungsbereich B-Plan Nr. 380

Mit der 1. Änderung, Rechtskraft vom 06.01.2023, werden geänderte bzw. ergänzende textliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zum Einzelhandel eingefügt.

Die zweite Änderung vom 04.01.2024 (Rechtskraft) beinhaltet den Wegfall des Sondergebietes Einzelhandel.

Die dritte Änderung vom 30.06.2023 (Rechtskraft) reagiert mit textlichen Festsetzungen auf aktuelle Gesetzesnovellen zum Klimaschutz.

### Bebauungsplan Nr. 371 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“

Der Bebauungsplan ist in seiner aktuellen Fassung der 4. Änderung am 12.02.2016 in Kraft getreten. Er wird im Bereich der Straßenanbindung K46/Hackelkamp durch die späteren Planungen überlagert und damit in diesem Teilbereich nichtig, da die jeweils aktuelle Planung Vorrang hat. Eine ausdrückliche Änderung oder Teilaufhebung des B-Planes Nr. 371 ist damit nicht erforderlich.

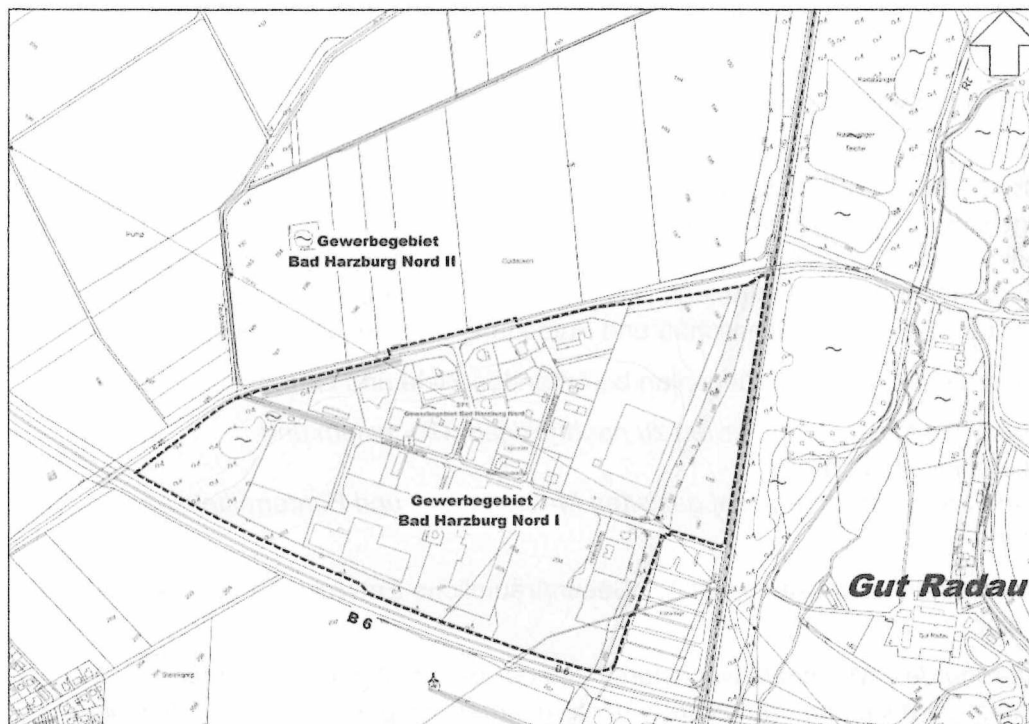


Abbildung 6 Geltungsbereich B-Plan Nr. 371

## 4.2 VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 372, Nr. 373 und Nr. 380 einschließlich aller Änderungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 wird Baurecht für ein neues Gewerbegebiet auf stadteigenen Grundstücken geschaffen, das mit der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen wird.

Die Flächen der Altpläne, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 übernommen werden, gehören nach Abschluss der Planung wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB an.

Der Plan regelt neben der Art der Nutzung Gewerbegebiet auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie den Versiegelungsgrad und die Höhe der baulichen Anlagen. Außerdem werden Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, damit auch zum Klimaschutz und zum Artenschutz getroffen.

## 5 ÜBERGEORDNETE UND TANGIERENDE PLANUNGEN

---

### 5.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze sind in den Raumordnungsprogrammen des Landes und der Planungsregion fixiert.

#### Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – LROP

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum aufgeführt und mit den Städten Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen als mittelzentraler Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. In den Verflechtungsbereichen ist neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen die Übernahme eines Teiles oberzentraler Versorgungsaufgaben festgelegt. Diese oberzentralen Funktionen beziehen sich auf die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung und Gesundheitswesen.

Im Folgenden werden die diesen Bebauungsplan betreffenden Ziele und Grundsätze benannt:

- *Die Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.*
- *Sie sollen einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten.*

Diese Ziele werden konkretisiert im Abschnitt 1.1 Gesamträumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume unter

- *Nr. 05 Steigerung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung und unter*
- *Nr. 07 „insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten“*

Mit dieser Planung wird den genannten Zielen Rechnung getragen. Das geplante Gewerbegebiet ermöglicht Neuansiedlungen und damit Wirtschaftswachstum und Beschäftigungssicherung, insbesondere – schon wegen der Größe der verfügbaren Grundstücke – kleinen und mittelständischen Unternehmen.

Abschnitt 2.1 widmet sich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, insbesondere unter

- *Nr. 05 Wohn- und Arbeitsstätten sollen auf die zentralen Orte konzentriert werden*
- *Nr. 06 Der Innenentwicklung ist der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.*

Da Bad Harzburg sowohl zu den mittelzentralen Orten als auch zum mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Funktionen gehört, ist die Entwicklung von (in diesem Fall) Arbeitsstätten eine Entwicklungsaufgabe, die mit dieser Planung erfüllt wird.

Eine Innenentwicklung ist in diesem Fall ausgeschlossen, da die Gewerbeansiedlungen in der Innenstadt wegen zu erwartender Nutzungskonflikte und fehlender Flächenressourcen nicht möglich sind.

Im Abschnitt 2.2 werden Aussagen zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und der zentralen Orte getroffen. Für diese Planung ist insbesondere relevant

- *Nr. 03 „In den ober- und mittelzentralen Verflechtungsräumen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.“*

Die Abstimmung der Planung mit den betroffenen Städten im mittelzentralen Verflechtungsraum wird im Rahmen der Beteiligung nach §§ 2 und 3 BauGB vorgenommen.

### Regionales Raumordnungsprogramm für den Planungsverband Großraum Braunschweig 2008 – RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>1</sup> (LROP 2017) entwickelt und mit der Ergänzung im Jahr 2024 rückwirkend zum 02.05.2020 in Kraft gesetzt worden.

Das siedlungsstrukturelle Leitbild der Planungsregion sieht eine dezentrale Konzentration vor. Es setzt grundsätzlich auf eine Sicherung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungskerne und wird die Funktionen der zentralen Orte als effiziente Versorgungssysteme, wirtschaftliche Entwicklungspole und als Verknüpfungspunkte eines integrierten Verkehrssystems stärken.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm<sup>2</sup> (RROP 2008) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Die Stadt gehört zum mittelzentralen Verbund der Städte Goslar, Seesen, Clausthal-Zellerfeld, Bad Harzburg. Dieser hat entsprechend des oben zitierten Leitbildes eine regional hohe Bedeutung und ist insbesondere auch als Arbeitsmarktstandort zu sichern und zu entwickeln. Dies wird mit der Festlegung im Absatz 2 des wirtschaftsstrukturellen Leitbildes deutlich, der zufolge „verlässliche Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Handeln“ geschaffen werden sollen, die den ganzen Wirtschaftsraum stärken.

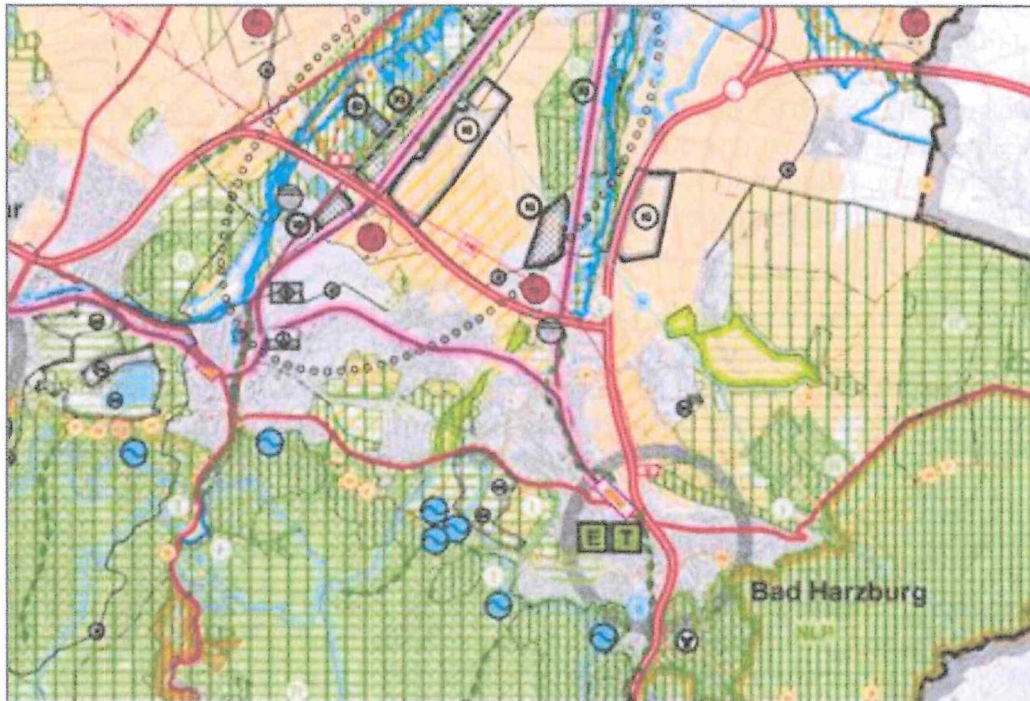


Abbildung 7 Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig – RROP; Ausschnitt

Daraus leitet sich unter Nr. 1.1 „Dezentrale Konzentration“ ab:

- **Absatz 2: „Die Ausweisung neuer Wohnflächen und gewerblicher Bauflächen hat der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen.“ (als Ziel der Regionalentwicklung)**

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 herausgegeben vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

- Absatz 5 verweist auf die Notwendigkeit der funktional sinnvollen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen
- Absatz 6 widmet sich der Prüfung der Eignung von Altstandorten und Brachflächen, wenn sie siedlungsstrukturell gut angebunden sind.

Diesen Zielen und Grundsätzen entspricht die Planung in vollem Umfang. Bad Harzburg übernimmt im Rahmen seiner mittelzentralen Funktion u. a. die Aufgabe, Grundlagen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung – hier über die Herstellung von Baurecht – zu schaffen. Das Plangebiet ist optimal in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Mit seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet Nord werden beste Voraussetzungen für Synergien geschaffen sowie negativen Auswirkungen hinsichtlich Emissionen reduziert. Altstandorte stehen in dieser Größe und Lagegunst nicht zur Verfügung.

Unter Nr. 1.2 „Vorranggebiete Industrielle Anlagen“ widmet sich Absatz 1 dem Ziel der Entwicklung von Industrie und Gewerbe.

- Absatz 1: „... In allen übrigen Bereichen des Großraums Braunschweig ist eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste gewerbliche und industrielle Entwicklung zu fördern, wobei die Zentralitätshierarchien besonders zu beachten sind.“

Damit entspricht diese Planung den Zielen der Regionalentwicklung.

Im RROP 2008 ist die Fläche als Siedlungsfläche und zum Teil als Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung (Kiesabbau) enthalten. Die Abbaurechte wurden an die Stadt Bad Harzburg übertragen, ein Abbau ist nicht mehr vorgesehen. Deshalb wurde in einem Zielabweichungsverfahren die Ausweisung als Fläche für den Kiesabbau durch den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) zurückgenommen und durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt, die zuvor als Folgenutzung vorgesehen war. Planerisch fand dieses Ergebnis seinen Niederschlag in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg.

#### *Sachliches Teilprogramm Windenergie*

Im Entwurf 2025 zur Aufstellung des Sachlichen Teilprogramms Windenergie für den Großraum Braunschweig ist nördlich des Plangebietes das Vorranggebiet Windenergie VR WEN GS 06 dargestellt. Der Abschluss des Planverfahrens zum Sachlichen Teilprogramm und damit das inhaltliche Ergebnis ist noch nicht absehbar, dennoch stehen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dem Raumordnungsprogramm, Teilprogramm Windenergie, nicht entgegen.

## 5.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES GOSLAR

Der Landschaftsrahmenplan<sup>3</sup> für den Landkreis Goslar widmet sich neben der Neuschaffung innerörtlicher Freiräume der Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie der Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung. Im Landschaftsrahmenplan wird für das Plangebiet in den Karten folgendes aufgezeigt:

*Karte 1 Arten und Lebensgemeinschaften: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist stark eingeschränkt. Die Fläche befindet sich inmitten von ausgewiesenen Ackerflächen, sie ist dargestellt als ein Bereich zur vorrangigen Verbesserung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.*

*Karte 2 Landschaftsbild/Ruhe: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt. Der Bereich soll der Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.*

---

<sup>3</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar, aufgestellt von 1986 - 1991

Karte 3 Boden: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die Fläche ist dargestellt als Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Boden im Plangebiet weist Anreicherungen von Schwermetallen auf.

Karte 4 Wasser: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Die Fläche ist dargestellt als Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Grundwasser sind Schadstoffanreicherungen und Schwermetalle enthalten.

Karte 5 Klima/Luft: Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt. Die Fläche ist dargestellt als Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. In der Luft sind Schadstoffanreicherungen enthalten.

Das Plangebiet weist demnach eine geringe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf den Naturhaushalt auf; eine Aufwertung kann vorgenommen werden (Potenzial). Dem steht die Ausweisung als Gewerbegebiet zwar entgegen. Jedoch besteht bereits Baurecht und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit beitragen. Bei der Planung und der Alternativenprüfung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits mit Schadstoffen vorbelastet ist. Unter Abwägung der Belange wird der Entwicklung als Gewerbegebiet der Vorrang eingeräumt.

### 5.3 LANDSCHAFTSPLAN

Im Landschaftsplan<sup>4</sup> der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht. Derzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung, verwertbare Ergebnisse, die diese Bauleitplanung betreffen, liegen noch nicht vor.

### 5.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2022

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg, Stand Januar 2022, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan Nr. 389 wird ein Gewerbegebiet ausweisen und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

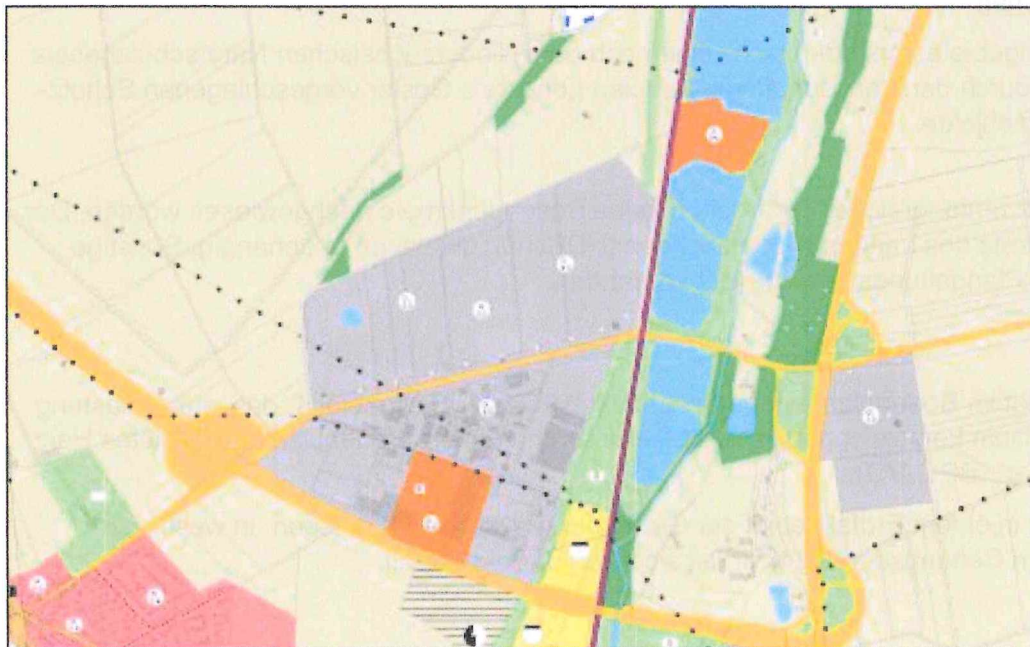


Abbildung 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg

## 5.5 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT BAD HARZBURG

Das Einzelhandelskonzept identifiziert die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte. Im Konzept wird darauf verwiesen, dass die bestehenden Bauleitplanungen kritisch zu prüfen und ggf. anzupassen sind. Dies ist im Plangebiet mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 380 bereits geschehen.

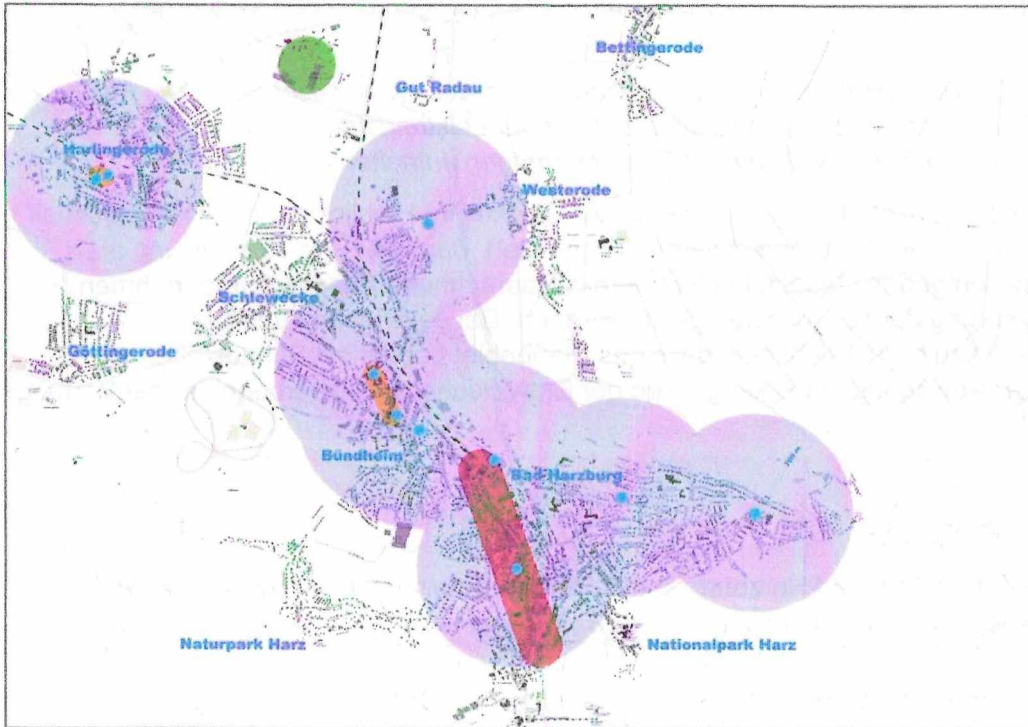


Abbildung 9 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Bad Harzburg - Zentren und Einzelstandorte

## 5.6 PLANFESTGESTELLTE VORHABEN

Planfestgestellte Vorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 5.7 SONSTIGE PLANUNGSRAHMENDATEN

### Natur- und Landschaft

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

### Denkmale

Es sind bisher trotz umfangreicher Erdarbeiten keine Bodendenkmale nachgewiesen worden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Niedersachsen (NDSchG) gilt davon unabhängig. Sonstige Denkmale sind im Plangebietsbereich nicht vorhanden.

### Boden

Das Plangebiet liegt im Bodenplanungsgebiet Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, das eine Belastung mit Blei oder Kadmium kennzeichnet. Hier gilt die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO).

Das Plangebiet ist in einem Erdfallgebiet der Gefährdungskategorie 3 gelegen, in westlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich sichtbar ein Erdfall.

Kampfmittelfunde sind nicht zu erwarten, da Bad Harzburg als Lazarettstadt nicht in Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges eingebunden war. Dennoch wurde sicherheitshalber eine Kriegsluftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt; ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

## 5.8 WEITERE KONZEPTE

Weitere die Planung betreffende Konzepte liegen nicht vor.

## **B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **6 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG**

---

Das Plangebiet, Geltungsbereich 1, liegt in einem durch Landwirtschaft geprägten Umfeld unmittelbar an der Kreisstraße 46. Südlich der Kreisstraße ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Der Geltungsbereich 2 liegt inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen.

### **7 TOPOGRAFIE**

---

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden gleichmäßig an und weist einen Höhenunterschied von ungefähr sieben Metern auf.

### **8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Die Grundstücke in beiden Plangeltungsbereichen befinden sich mit Ausnahme der Kreisstraße im Eigentum der Stadt Bad Harzburg.

### **9 BAUBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN**

---

Hochbauten befinden sich im Plangebiet nicht. Von der Planung betroffen sind Teile der bestehenden Verkehrsanlagen Kreisstraße und Hackelkamp sowie eine unterirdische Bewässerungsleitung.

Der Geltungsbereich 2 wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

### **10 ERSCHLIEßUNG**

---

Das Plangebiet wird erschlossen über die geplante Kreisverkehrsanlage und eine innere kommunale Erschließungsstraße. Ergänzt wird die Erschließung durch zwei Wirtschaftswege zur Regenrückhalteanlage.

Geltungsbereich 2 wird durch einen vorhandenen Landwirtschaftsweg erschlossen.

## C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

### 11 PLANUNGSKONZEPT

---

#### 11.1 NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet dient der Ansiedlung von produzierendem und Dienstleistungsgewerbe. Dementsprechend werden Gewerbebegebietsflächen festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, siehe dazu den Abschnitt 13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.

Ergänzend werden die Anlagen für die Verkehrserschließung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen platziert und bedürfen deshalb keiner gesonderten Festsetzung.

#### 11.2 VERKEHRSKONZEPT

##### Wirtschaftsverkehr

Das Plangebiet wird über die geplante Kreisverkehrsanlage an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Planstraße bindet in die Kreisstraße 46 – Verbindungsstraße zwischen Harlingerode und Bettingerode – ein, damit ist auch der nahe gelegene Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, die Bundesstraßen BAB 369, B 4 und B 6 gegeben.

Die innere Erschließung wird durch die geplante kommunale Straße gewährleistet.

##### ÖPNV-Erschließung

Es ist keine ÖPNV-Verbindung zum Plangebiet vorgesehen. Eine Siedlungsentwicklung, die einen ÖPNV benötigt bzw. rechtfertigt, wird hier nicht geplant.

Die Arbeitswege der künftigen Beschäftigten sollen neben dem motorisierten Individualverkehr mit dem Fahrrad erledigt werden. Ein Radweg fehlt an der Kreisstraße, die Erreichbarkeit ist jedoch über Nebenwege und die Straße Hackelkamp gegeben.

#### 11.3 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

##### Entwässerung – Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. Der Anschlusspunkt ist im Zufahrtsbereich zum Geltungsbereich vorbereitet. Hier kann an die bereits vorhandene Druckleitung (derzeitiges Bauende an der Einmündung Hackelkamp/Kreisstraße) zur Kläranlage angeschlossen werden. Da das Gelände nach Norden abfällt, ist es erforderlich eine Pumpstation zu errichten und den Anschluss an die öffentliche Leitung herzustellen.

##### Entwässerung – Niederschlagswasser

Für den Umgang mit Niederschlagswasser liegt eine hydraulische Fachplanung vor. Auf Grund der Gefällesituation kann das Wasser nur nach Norden in den vorhandenen Entwässerungsgraben und weiter in den Teufelsbach abgeleitet werden; die Aufnahmekapazität ist begrenzt.

Deshalb und im Interesse des nachhaltigen Umgangs mit dem Niederschlagswasser wird eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Daneben sind Rückhaltemaßnahmen an der Entwässerungsleitung und auf den privaten Gewerbegrundstücken vonnöten. Es ist darüber hinaus zu prüfen, ob und inwieweit das Niederschlagswasser vor Ort verbraucht werden kann. Eine Versickerung ist nur bedingt und in Einzelfällen möglich.

Dazu werden geeignete Festsetzungen im B-Plan getroffen.

Es sind zwei Einleitpunkte als Fixpunkte jeweils am westlichen und östlichen Ende des Regenwasserrückhaltebeckens vorgegeben.

Die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt. Für die Entwässerung des Plangeltungsbereichs liegt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in die Vorfluter vor.

#### Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung ist die Harzenergie Netzgesellschaft GmbH. Über diese wird die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie gewährleistet. Eine Versorgung mit Gas ist im Gebiet nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wird mit einer geeigneten Festsetzung bzw. die Niedersächsische Bauordnung die Eigenstromversorgung über Solartechnik geregelt.

#### Löschwasserversorgung

Im Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet nicht enthalten.

Es werden in den Wendeanlagen der Planstraßen jeweils 200 m<sup>3</sup> Löschwasserzisternen eingebaut. Damit ist die Grundversorgung für Gewerbegebiete mit 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden durch die Stadt Bad Harzburg gesichert.

Sollte ein Gewerbebetrieb auf Grund seiner spezifischen Anforderungen einen höheren Löschwasserbedarf haben, muss der jeweilige Bauherr/Nutzer eigene zusätzliche Vorkehrungen treffen; dies wird ggf. als Auflage im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Telekommunikation

Für die Telekommunikationstechnik werden im Zuge des Tiefbaus Leerrohre verlegt.

#### Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar. Die Entsorgung ist in der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar (Abfallsatzung) vom 01.01.2015 geregelt. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist mit der öffentlichen Erschließungsstraße gesichert, die nach den anerkannten technischen Regeln geplant und gebaut wird.

## **12 UMWELTPRÜFUNG/EINGRIFFSREGELUNG/GRÜNORDNERISCHES KONZEPT**

---

### **12.1 UMWELTPRÜFUNG**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs 4 Satz 2 BauGB).

Der Umweltbericht wurde erarbeitet vom Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung und wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB sowie nach Anlage 1 des BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

### Vermeidung

Das Planungsziel Schaffung eines Gewerbegebietes zur Ansiedelung leistungsfähiger produzierender und Dienstleistungsbetriebe ist an einer anderen Stelle nicht sinnvoll erreichbar. Konversionsflächen zur Wiedernutzbarmachung stehen in Bad Harzburg nicht zur Verfügung; innerstädtische Grundstücke kommen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ohnehin nicht infrage.

Südlich des Plangebietes befindet sich bereits das Gewerbegebiet Nord I, damit sind Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Erschließungsanlagen als auch hinsichtlich möglicher interbetrieblicher Kooperationen zu erwarten.

Der Abstand zu empfindlichen Nutzungen wie Wohnbebauung ist günstig und die Verkehrserschließung mit gutem Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist optimal.

Damit wird die Störwirkung auf ein Mindestmaß beschränkt und der Erschließungsaufwand gering gehalten. Dieser Standortvorteil soll im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung genutzt werden. Denn auch die Belange der Wirtschaft und deren mittelständischer Struktur sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten.

Unter Berücksichtigung aller Belange ist festzustellen, dass sich die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig vermeiden lassen.

### Minimierung

Dieser Planung gehen bereits mehrere Planungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes voraus, siehe dazu Abschnitt 4.1 Bestehender Rechtszustand. Damit besteht bereits Baurecht auf einer wesentlich größeren Fläche als mit dem Bebauungsplan Nr. 389 in Anspruch genommen wird. Diese aktuelle Planung dient damit bereits einer nennenswerten Minimierung des Eingriffs.

## **12.2 EINGRIFFSREGELUNG – AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt ermittelt und bewertet, dabei wird der Biotopwert im Istzustand und im Planzustand ermittelt; um den erforderlichen Ausgleich durch geeignete Maßnahmen zu schaffen, werden sie als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus ist ein Ausgleich auf Grund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich. Der Eingriff in das Nahrungs- und Bruthabitat der streng geschützten Feldlerche ist demnach auszugleichen. Zum Ausgleich wird auf dem Flurstück ein geeignetes Ersatzhabitat als Ackerbrache geschaffen, die mit dem Geltungsbereich 2 gesichert wird. Daneben wird im Umweltbericht auf die notwendige zeitliche Beschränkung der Bauzeit bzw. Vergrämungsmaßnahmen verwiesen.

### 12.3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept sieht die Aufwertung des Gebietes durch geeignete Pflanzungen vor, um einerseits das Gebiet verträglich in die landschaftliche Umgebung einzubinden und andererseits ein Umfeld im Inneren des Gebietes zu schaffen, das gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sichert. Siehe dazu Abschnitt 13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.

## 13 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN DARSTELLUNGEN

---

### 13.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungsmöglichkeiten sind im § 9 Abs. 1 BauGB (abschließend) geregelt und es ist zu begründen, inwiefern diese Festsetzungen der Sicherung städtebaulicher Ziele dienen.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden so ausführlich getroffen, wie für die Sicherung der städtebaulichen Ziele notwendig ist, aber so sparsam wie möglich, um eine durchführbare, flexible Plangrundlage zu schaffen, die den Anforderungen an die zukünftige Praxis genügt.

#### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung GE (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- „1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nm. 1 und 2 BauNVO.
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 allgemein zulässigen Betriebe sind ausgeschlossen.
- 1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind ausgeschlossen.
- 1.4 Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus solarer Strahlungsenergie als Freiflächenanlagen sind nur als untergeordnete betriebliche Anlagen zulässig.“

Dem Planungsziel entsprechend werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt, um einen sparsamen Umgang mit hochwertigen Gewerbeflächen sicherzustellen. Die Flächen für Produktion und Dienstleistungen sollen nicht für Anlagen zur Energiegewinnung verwendet werden, da diese auf den Dächern und über Fahrzeugstellplätzen errichtet werden können bzw. nach NBauO müssen. Daneben sind Freiflächenanlagen in anderen Gebieten zum Teil privilegiert; wertvolle Gewerbeflächen sollen deshalb nicht für die Solarenergiegewinnung verbraucht werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Sportanlagen und Tankstellen (als Hauptnutzung), die in fast allen anderen Gebietskategorien zulässig sind. Davon unberührt sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit im Plangebiet unzulässig. Diese Festsetzung sichert die rein gewerbliche Nutzung und damit den sparsamen Umgang mit hochwertigen Gewerbeflächen und deren Verwendung für solche Nutzungen, die in anderen Stadtgebieten nicht ausgeübt werden können. Daneben wird mit dem Ausschluss schutzwürdiger Nutzungen auch auf das Vorhandensein eines Störfallbetriebes in ca. 500 m Entfernung reagiert.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, da für die Wohnnutzung andere geeignete Gebiete zur Verfügung stehen. Davon unabhängig ist dies über eine bereits bestehende Dienstbarkeit zur Sicherung der Einleitgenehmigung des Niederschlagswassers geregelt. Daneben berücksichtigt der Ausschluss der Wohnnutzung auch den Entwurf des Teilprogramms Wind des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt dabei gewahrt.

Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) – OKG max. 15,0m

*„Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 15,00 m inklusive Attika, Werbeanlagen oder anderer Dachaufbauten nicht überschreiten (Bezugshöhe ist der im Plan angegebene Bezugspunkt). Hiervon unberührt bleiben Betriebsanlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, PV-Anlagen usw. mit ihren technischen notwendigen Abmaßen.“*

Als maximale Höhe für bauliche Anlagen wird die Oberkante des Gebäudes mit 15 m festgesetzt. Diese Höhe ist einerseits geeignet für übliche Gewerbebauten und fügt sich andererseits noch in den baulichen Bestand – Gewerbegebiet Nord I – ein.

Als Oberkante des Gebäudes (OKG) wird bei Flachdächern die Oberkante der höchsten Fassade bzw. bei anderen Dachformen die höchste Stelle (z. B. First) einschließlich Attika und Werbeanlagen definiert.

Untergeordnete Bauteile und technisch notwendige Anlagen wie Schächte, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Solaranlagen u.ä. dürfen diese Höhe angemessen überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Straßenhöhe am Ausbauende der Kreisverkehrsanlage festgesetzt. Der Punkt hat eine Höhe von 199,00 m üNN und ist im Plan dargestellt.

Nr. 3 Abweichende Bauweise – a (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

*„Abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.“*

Die Bauweise kann gemäß § 22 BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Eine geschlossene Bauweise ist nicht gerechtfertigt, da nicht zu erwarten ist, dass Grundstücksnachbarn auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bauen; es liegt nicht im Interesse dieses Bebauungsplanes, eine Grenzbebauung zu fordern.

Die offene Bauweise erlaubt maximale Gebäudelängen von 50 m. Da in einem Gewerbegebiet Gebäudelängen über 50 m nicht unüblich sind, ist die abweichende Bauweise praktisch erforderlich, um das städtebauliche Ziel zu sichern.

Nr. 4 Befestigung von Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

*„Bei Verkehrsflächen, soweit sie nicht vollflächig versiegelt werden, ist die flächige Befestigung vorzunehmen*

- *durch eine mineralisch- oder hydraulisch gebundene Decke,*
- *mittels Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung,*
- *mittels Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen oder*
- *mittels Pflasterung unter breiter Fugenbildung, die mit Oberboden aufgefüllt wird.*

*Öko-/sickerfähige Drainagepflaster sowie Schotterflächen sind ausgeschlossen.“*

Die gewerbliche Nutzung mit z. T. schweren Fahrzeugen im Wirtschaftsverkehr erfordert überwiegend befestigte Flächen. Dennoch sollen Eingriffe in die Natur und der Regenwasserabfluss minimiert und das Mikroklima im Gebiet verbessert werden, indem auf nicht notwendige Versiegelung verzichtet wird und so zumindest Teile des Niederschlagswassers durch Versickerung und Verdunstung im Gebiet verbleiben. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Unterboden gelangen, dazu dienen die in der Festsetzung angegebenen Materialien.

Nr. 5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1a BauGB)„5.1 Private Bauflächen

*Auf nicht zur Versickerung geeigneten Grundstücken sind Regenrückhalteanlagen zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von mindestens 23 l pro m<sup>2</sup> undurchlässiger Grundstücksfläche (A<sub>u</sub>) bereitgestellt wird. Die Anlagen sind so zu konzipieren, dass dieses Rückhaltevolumen bei und nach einem Regenereignis selbsttätig und kontinuierlich über ein Drosselorgan entleert wird. Die Drosselung soll den Abfluss auf maximal 11,2 l/s je Hektar Grundstücksfläche beschränken.*

5.2 Öffentliche Rückhalteanlage RRB

*Das öffentliche Regenrückhaltebecken ist mindestens für einen 5-jährlichen Bemessungsregen und einer zulässigen Drosselabflussspende von 3 l/(s×ha) zu bemessen.“*

Da die natürliche Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebiets gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht überschritten werden darf, sind Maßnahmen zur Drosselung des Abflusses erforderlich.

Die Festsetzungen leiten sich aus dem hydrologischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Damer und Partner ab. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der geologischen Verhältnisse nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Das Wasser ist deshalb im Gebiet durch andere Maßnahmen zurückzuhalten.

Den Festsetzungen liegt die maximale Drosselabflussspende von 3 l/(s×ha) zugrunde. Um diese einzuhalten, sind mehrere Maßnahmen konzipiert.

Die Bauherren haben auf ihren Grundstücken Regenrückhalteanlagen zu errichten und dauerhaft zu betreiben, sofern eine Versickerung nicht möglich ist. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von mindestens 23 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche bereitgestellt wird. Die Anlagen sind so zu konzipieren, dass dieses Rückhaltevolumen bei und nach einem Regenereignis selbsttätig und kontinuierlich über ein Drosselorgan entleert wird. Die Drosselung soll den Abfluss auf maximal 11,2 l/s je Hektar Grundstücksfläche beschränken. Diese maximale Einleitmenge wird für die Baugrundstücke festgesetzt.

Nr. 6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*„Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten belastet:*

*6.1 Leitungsrecht zugunsten des Verrechnungsverbandes Harlingerode.*

*6.2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Harzburg.“*

Im Osten des Plangebietes verläuft in ca. 1,00 m Tiefe eine Leitung des Verrechnungsverbandes mit unterschiedlichen Durchmesser zur Beregnung der Feldfrüchte auf den umliegenden Ackerflächen. Diese Leitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ab Kreisverkehrsanlage bis zum westlichen Wendepunkt in die öffentliche Straße verlegt, im Weiteren verläuft sie im privaten Wirtschaftsweg der Stadt Bad Harzburg und ist durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Verrechnungsverbandes Harlingerode gesichert.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Bad Harzburg queren im Bereich der Kreisverkehrsanlage die K 46 in Trägerschaft des Landkreises Goslar. Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Harzburg festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Kreisstraße K 46 befindet sich eine Gashochdruckleitung in Kombination mit einer Fernmeldeleitung der E.ON Avacon AG. Durch zeichnerische Festsetzung der Leitung ist deren Bestand gesichert.

Nr. 7 Kennzeichnung von Vorbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 BauGB)

„7.1 Der Plangeltungsbereich ist in die Gefährdungskategorie 3 erdfallgefährdeter Gebiete einzustufen.“

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Erdfälle nicht grundsätzlich auszuschließen, ein Erdfall befindet sich westlich des Geltungsbereiches. Vor Bauarbeiten sind Baugrundgutachten einzuholen, gegebenenfalls müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden.



Abbildung 10 NIBIS Kartenserver, Ausschnitt Karte Ingenieurgeologie

7.2 Im gesamten Bereich muss gemäß der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz“ im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden (insbesondere Blei und Cadmium) gerechnet werden.“

Im Landkreis Goslar ist der Boden auf Grund der Bergbaugeschichte mit Schadstoffen belastet. Deshalb gilt im gesamten Landkreis die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Davon betroffen ist damit auch das Plangebiet „GE Nord II“ in seinem gesamten Geltungsbereich. Dies schlägt sich im Bebauungsplan zum einen als Festsetzung Nr. 7.2 nieder. Zum anderen wird die Verordnung nachrichtlich übernommen.

Auf eine zusätzliche zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Lesbarkeit des Planes verzichtet; die Gültigkeit der Verordnung geht weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Nr. 8 – Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 15a, 20, 25 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsplanung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dem Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und in gewissem Umfang dem Klimaschutz dienen. Daneben steigern sie die Attraktivität des Gebietes und das Wohlbefinden der Menschen, die sich dort aufhalten werden.

Die detaillierte Begründung dieser Festsetzungen ergibt sich aus dem Umweltbericht und der Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche in der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße liegt. In dieser Grünfläche liegt eine Gashochdruckleitung. Aus diesem Grund werden in der Grünfläche in der Hauptsache Gras-/Krautfluren festgesetzt.

Diese Grünfläche ist östlich der Gebietserschließung 13 m breit, während sie im westlichen Teil maximal 10 m Breite aufweist. Hier wird die öffentliche Grünfläche an die Trasse der 110 kV-Leitung herangeführt, um Konflikte mit den Sicherheitsbestimmungen zu vermeiden.

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dient dem Ausgleich von Eingriffen in das ökologische System, die mit der Planung verursacht werden. In diese Grünfläche wird eine Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser integriert.

#### *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)*

Zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und zum Ausgleich des Naturhaushaltes werden an den Außengrenzen der Gewerbeflächen Flächen zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Präzisiert wird diese zeichnerische Festsetzung durch die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 8.1 und die Liste geeigneter Pflanzen.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches südlich der Erschließungsstraße wird auf die Festsetzung des Grünstreifens verzichtet. Hier kann in der Zukunft eine Überbauung erforderlich werden; es soll vermieden werden, dass in diesem Fall die Bepflanzung wieder entfernt werden muss. Stattdessen wird die Pflanzung entlang der Südgrenze dieses Baufeldes festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Straßen werden Pflanzstreifen und Baumpflanzungen festgesetzt, um das Gebiet zu gliedern und seine Attraktivität zu erhöhen.

#### *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB) - Ackerbrache Geltungsbereich 2*

Als Artenschutzmaßnahme für den Verlust von Feldlerchen-Habitaten wird auf dem Flurstück 48/1 der Flur 3 in der Gemarkung Westerode (Geltungsbereich 2) eine Ackerbrache festgesetzt. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Aufwertung im Sinne der Ökobilanz, siehe dazu auch Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Diese Fläche wird festgesetzt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.“

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangeltungsbereich werden die Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Gewerbegebietes sowie der Anschluss über den geplanten Kreisverkehr an die Kreisstraße 46 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließungsstraße verläuft von der Kreisstraße nach Norden, zweigt etwa in der Mitte des Plangebietes nach Westen und Osten ab und mündet jeweils in einer Wendeanlage.

Von den beiden Wendeplätzen aus wird das Regenrückhaltebecken über die Versorgungsfläche „privat“- erschlossen. Diese Wege dienen ausschließlich der Wartung, Pflege und Reparatur des Leitungsbestandes und der Grünfläche mit der Rückhalteanlage.

Im unterirdischen Bauraum der Wendeanlagen werden die neu zu errichtenden Löschwasserzisternen eingebaut. Somit ist die Grundversorgung mit Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden durch die Stadt Bad Harzburg gegeben. Wenn sich Firmen ansiedeln, die einen höheren Löschwasserbedarf haben, ist dieser höhere Bedarf durch die Firmen auf deren Grundstücken selbst herzustellen, die Erforderlichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baugrenzen, die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der Gebäude zeichnerisch festgesetzt.

### Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sie werden entlang der Kreisstraße zur Sicherung des Abstands nach dem Niedersächsischen Straßengesetz NStrG festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 NStrG „... dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden ...“ Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen.

Entlang der Erschließungsstraße werden Baugrenzen festgesetzt, um den öffentlichen Straßenraum nicht über Gebühr optisch einzuschränken bzw. die geplanten Pflanzstreifen zu schützen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche/RRB dient die Baugrenze der Rücksichtnahme auf den zu entwickelnden Pflanzen- und Tierbestand.

### Anbaufreier Bereich, zeichnerische Festsetzung – Kreisstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Niedersächsischen Straßengesetz NStrG § 24 Abs. 1 ist geregelt, dass entlang von Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeglicher Art und sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnkante errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen.

Dieser Abstand wird mit der Festsetzung „anbaufreier Bereich“ im Plan gesichert.

### Anbauverbot, textliche Festsetzung

*„In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gilt ein Bauverbot gemäß § 24 Abs. 1 NStrG.“*

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße K 46 an und muss deshalb die im Niedersächsischen Straßengesetz festgelegte Zone von 20 m ab Fahrbandrand einhalten. Diese gesetzliche Regelung bietet keinen planerischen Spielraum und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

### Grundflächenzahl (GRZ) – 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 entspricht dem grundsätzlich maximal zulässigen Maß der Nutzung und definiert den prozentualen Anteil versiegelbarer Fläche am Baugrundstück. Damit soll die bestmögliche effektive Ausnutzung der Gewerbegrundstücke erreicht werden.

### Regenwasserrückhaltebecken (RRB) – zeichnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Norden des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Das öffentliche Regenrückhaltebecken ist mindestens für einen 5-jährlichen Bemessungsregen und mit einer zulässigen Drosselabflussspende von 3 l/(s×ha) bemessen. Der Überlauf des öffentlichen RRB wird in den Graben nördlich des Plangebietes eingeleitet.

Das Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wird in die öffentliche Grünfläche integriert und als offenes Becken in Erdbauweise mit Scherrasen gestaltet. Damit leistet es neben seiner originären Funktion gleichzeitig einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt.

### Altlasten

Das Plangebiet liegt in seiner Gesamtheit im „Bodenplanungsgebiet Harz“, einem mit Rückständen aus dem Bergbau belasteten Gebiet. Siehe dazu die textliche Festsetzung Nr. 7.2 und die nachrichtliche Übernahme Bodenplanungsgebiet.

Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

### Solarenergiegewinnung

In der Vorgängerplanung sollte eine Festsetzung zur Solarenergiegewinnung sicherstellen, dass jeder künftige Eigentümer/Nutzer einen Beitrag zur Gewinnung erneuerbarer Energien leistet.

Mit § 32a NBauO - Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern - ist diese Festsetzung überflüssig geworden, da die Pflicht bereits mit übergeordnetem Recht geregelt ist.

### Lärmschutz

Von den künftigen Gewerbebetrieben werden hauptsächlich Lärmemissionen aus Betriebsabläufen und Verkehr ausgehen. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte in Gewerbegebieten 65/50 Dezibel (tags/nachts). Bei Einhaltung der in Gewerbegebieten zulässigen Emissionen ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Schutzansprüchen in bestehenden Wohngebieten zu rechnen. Eine gesonderte Festsetzung von Immissionskontingenten ist damit entbehrlich.

## 13.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Bodenplanungsgebiet

*„Die **Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar** gilt im gesamten Geltungsbereich. Es muss mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere mit Blei und Cadmium.“*

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Demnach muss eine Überschreitung der Vorsorgewerte für Metalle entsprechend Anhang 2 Ziffer 4.1 BBodSchV bezogen auf die Parameter Blei und Cadmium angenommen werden. 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 mit dem Symbol BP im Kreis nachrichtlich übernommen. Zusätzlich wird im Textteil darauf verwiesen, dass das Gebiet im Bodenplanungsgebiet liegt und dass die Verordnung des Landkreises gilt. Auf die Darstellung des Bodenplanungsgebietes mittels Umgrenzung mit einer Symbollinie wird bewusst verzichtet, da das Bodenplanungsgebiet weit über das Plangebiet hinausgeht. Die Hinweispflicht wird mit der nachrichtlichen Übernahme erfüllt. Bauherren können so gezielt weitere Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt einholen.

Mit einer Überschreitung der gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwerte nach Anhang 2 Ziffer 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das hier einschlägige Nutzungsszenario Gewerbe ist nicht zu rechnen.

## 13.3 HINWEISE

### Baugrund

*„Im Bereich der Planungsfläche sind durch Auslaugung löslicher Gesteine (Oberkreide) im Untergrund die geologischen Voraussetzungen für das Entstehen von Erdfällen gegeben.“*

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld liegt in mehr als 100 m Entfernung westlich des Standorts ein bekannter Erdfall. Es besteht eine Gefährdung durch neu auftretende Erdfälle.

Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird bezüglich der Erdfallgefährdung empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Weiterführende Informationen

dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren (unterirdische Auslaugung an leichtlöslichen Gesteinen).

Da in der unmittelbaren Umgebung bisher keine Erdfälle bekannt sind, führt die geologische Situation nicht zur Nichtdurchführbarkeit der Planung. Das Plangebiet gehört zur Gefährdungskategorie 3 gem. Erlass des Nds. Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2; dieser Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Mit Einwirkungen durch stillgelegten Bergbau auf das Baugrundstück ist nach den vorhandenen Unterlagen, der Einsicht in den NIBIS-Kartenserver des LBEG<sup>5</sup> und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

### Katastrophenschutz

*„In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Störfallbetrieb der oberen Klasse. Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG sind damit nur eingeschränkt zulässig.“*

*Bei der Neuansiedlung von immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betrieben können Informations- und Kooperationspflichten der Betreiber untereinander nach § 6 Abs. 3 der Störfallverordnung bestehen.“*

Der im Genehmigungsverfahren festgelegte Sicherheitsabstand im Umkreis von 565 m um den vorhandenen Störfallbetrieb Im Gödeckenkamp 7 überdeckt größtenteils den Geltungsbereich des B-Planes 389.



Abbildung 11 Radius 565 um den Störfallbetrieb

<sup>5</sup> Niedersächsisches Bodeninformationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Benachbarte Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Dabei ist es unwahrscheinlich, dass Betriebe angesiedelt werden, mit einer Anzahl von mehr als 100 Besuchern gleichzeitig einen erheblichen Besucherverkehr erzeugen. Die Prüfung obliegt der Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Die übrigen schutzwürdigen Nutzungsarten sind im Plangebiet ohnehin nicht zulässig. Die betroffenen Verkehrswege, insbesondere die Kreisstraße K 46, bestehen bereits.

Bei einer Ansiedlung weiterer Störfallbetriebe kann es zu einer Erhöhung des Gefahrenpotenzials kommen. Die Zulässigkeit und konkrete Auflagen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die zuständigen Behörden geprüft. Wesentliche Faktoren können neben der Spezifik des jeweiligen Betriebes die Zahl der Mitarbeiter und Besucher sein.

Der zweite Teil des Hinweises macht die Erforderlichkeit bestimmter Pflichten transparent.

Leitungsbestand 110-kV-Leitung

*„Im Bereich der Schutzzone unter der 110-kV-Freileitung müssen bauliche Nutzungen und Bepflanzungen die nach den gültigen VDE-Vorschriften erforderlichen Anforderungen hinsichtlich des Abstandes zu den Leiterseilen einhalten. Die Abstands- und Schutzvorschriften des Leitungsträgers sind zu beachten. Weiterhin wird auf die Maßgaben der 26. BImSchV verwiesen.“*

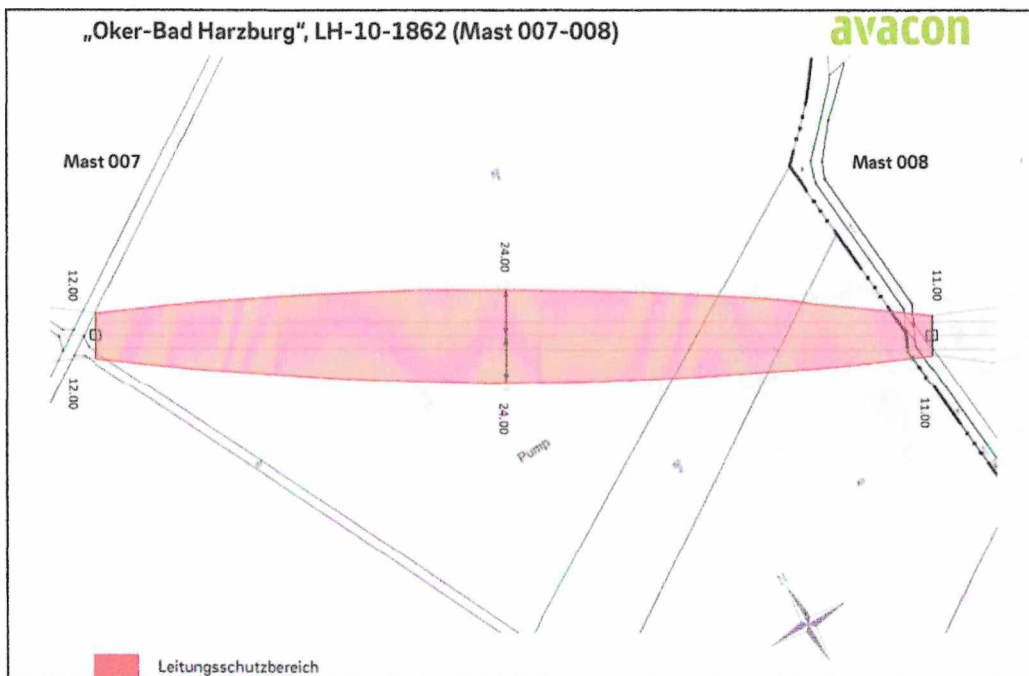


Abbildung 12 Bereich der möglichen Ausschwingungen, Quelle: Stellungnahme Avacon Netz

Zur Vermeidung von Konflikten im Bereich der Elektroleitung wird hier eine Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, bei der Planung und Ausführung sowie für die spätere Nutzung die Sicherheitsanforderungen einzuhalten.

### Leitungsbestand Gashochdruckleitung

*„Im Bereich der Gashochdruckleitung sind 8,0 m Schutzstreifen zu beachten, die von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten sind. Die Hinweise zu Bauarbeiten sind zu beachten und in Absprache mit der Avacon zu planen.“*

Der Leitungsbestand muss gesichert und Gefahren müssen vermieden werden. Aus diesem Grund wird zum einen die Fläche als Grünfläche mit einer Gras-Kraut-Flur festgesetzt, die wegen ihrer geringen Wurzeltiefe keine Gefahr für die Leitungen darstellt. Zum anderen wird auf die Notwendigkeit zur Abstimmung mit dem Leitungsträger für nachfolgende Genehmigungsverfahren hingewiesen.

### Immissionen

*„Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen kommt es zu ortsüblichen Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche.“*

Diese Immissionen sind jedoch als nicht erheblich zu betrachten und durch die Gewerbebetriebe hinzunehmen.

### Mutterboden

*„Auf die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens im Zusammenhang mit Tief-Hoch- und Landschaftsbau wird verwiesen.“*

Vorhandener Oberboden muss vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, soll der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

### Arten- und Bodenschutzmaßnahmen

*„Die Vermeidungsmaßnahmen zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Feldlerche (Vorgaben zu Bauzeitregelungen, Vergrämungsmaßnahmen) sind in der Festsetzung 8.12 geregelt.*

*Zum Schutz der Feldlerchenbrut ist die Bauzeit auf den Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. beschränkt. Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieser Bauzeit, während der Brutzeit, stattfinden, ist durch Vergrämung zwingend sicherzustellen, dass sich keine Brutpaare auf der Fläche ansiedeln können (beispielsweise durch Beginn der Bauzeit vor Beginn der Brutzeit ohne Baupause länger als eine Woche oder durch engmaschiges Aufstellen von Flatterbändern).“*

*„Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.“*

*„Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.“*

Diese Hinweise ergeben sich aus den Festlegungen bzw. Vorschriften zum Arten- bzw. Bodenschutz, die nicht nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB als Festsetzung formuliert werden können und sich aus anderen gesetzlichen Grundlagen herleiten.

## D DURCHFÜHRUNG

### 13 FLÄCHENBILANZ

	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Größe in %
Gewerbegebiet	130.550	80,6
- Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8.850	
Straßenverkehrsfläche	15.650	9,7
- Davon Straßenverkehrsfläche	13.900	
- Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatweg/Versorgungsfläche	1.750	
RBB, Wasserfläche	6.400	4,0
Grünflächen	9.300	5,7
- davon SPE-Flächen	5.250	
- davon öffentliche Grünfläche	4.050	
<b>Summe Geltungsbereich 1</b>	<b>161.900</b>	<b>100,0</b>
<b>Geltungsbereich 2</b>	<b>21.850</b>	
<b>Summe beider Geltungsbereiche</b>	<b>183.750</b>	

Abbildung 13 Flächenanteile der Nutzungsarten im Geltungsbereich 1

Unter Hinzurechnung des Geltungsbereiches 2 ergibt sich eine Verschiebung der Flächenanteile. Die Fläche Gewerbegebiet beträgt dann 71 % und die Straßenfläche 8,5 % des Plangebietes.

### 14 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN

Auf der Grundlage des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses des Rates der Stadt Bad Harzburg vom 12.11.2024 wurde der Vorentwurf erarbeitet. Dieser liegt zusammen mit der ersten Einschätzung zum Umweltbericht und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages der ersten Stufe der Beteiligung zugrunde.

Dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2025 beteiligt. Für die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Nachbarkommunen angeschrieben. Frist für die Stellungnahme war jeweils der 17.03.2025.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Einstellung ins Internet und öffentliche Auslage im Rathaus vom 17.02.2025 bis 17.03.2025 statt.

Unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf gefertigt. Der Umweltbericht wurde einschließlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fertiggestellt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in den Entwurf eingeflossen.

Der Entwurf wurde nach Beschluss durch den Rat der Stadt Bad Harzburg am 09.09.2025 fand die 2. Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 15.09. bis 17.10.2025 statt, gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 08.09.2025 die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 17.10.2025 beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden einer Abwägung unterzogen und soweit für die Planung zweckdienlich in den Plandokumenten berücksichtigt.

Mit der Bekanntmachung nach Satzungsbeschluss wird der Plan rechtskräftig, die Vorgängerplanungen treten außer Kraft.

## 15 PLANUMSETZUNG

---

Die Stadt Bad Harzburg wird in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 46 die Erschließung des Plangebietes in eigener Verantwortung unter Verwendung von bereits bewilligten Fördermitteln des Landes Niedersachsen realisieren.

Dies ist die Grundlage für die Vermarktung der Bauflächen zum Zweck der Gewerbeansiedelung.

## II UMWELTBERICHT ALS ANHANG

---

Bad Harzburg, 10.12.2025



A b r a h m s, Bürgermeister

