

## Abwägung der im Verfahren nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

**Die öffentliche Auslegung erfolgte durch Planaushang im Rathaus der Stadt Langelsheim, Zimmer 303 in der Zeit vom 25.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019. Dabei wurden von privater Seite folgende Stellungnahmen abgegeben:**

### 37. BI Sophienhütte am Harz, 25.02.2019

Hiermit erhebt die BI Sophienhütte am Harz (im weiteren Text wird nur BI verwendet) Einwendungen gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ im Stadtteil Langelsheim. In der derzeitigen Form lehnt die BI diesen Plan ab, denn er wird zu erheblichen weiteren Emissionen und Immissionen, Belastungen sowie Sicherheitsbelastungen und Gefahren für die Natur, das Grundwasser, das Landschaftsbild sowie die Menschen und ihr Eigentum führen.

Dieser Satz stellt die Kernaussage unserer Satzung dar, er formuliert quasi unseren Arbeitsauftrag. Satzung vollständig unter [www.bisophienhütte.de](http://www.bisophienhütte.de).

Die Konflikte wurden teilweise noch nicht erkannt, teilweise werden sie unterschätzt. In jedem Fall sind die Konflikte bisher nicht gelöst. Das gilt schon deshalb, weil die vorgeschlagenen Festsetzungen unzureichend und rechtlich nicht stabil, sondern angreifbar sind.

Aus folgenden weiteren Gründen spricht sich die BI gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ in der derzeitigen Fassung aus:

#### Vorbelastungen / Istsituation

Die örtliche Emissions- und Immissionsvorbelastung ist bereits jetzt zu hoch. Das gilt z.B. für den Lärm, bei dem selbst die Unterlagen anerkennen, dass die Lärmgrenzen in den anliegenden Wohngebieten bereits erreicht bzw. überschritten sind und dass deshalb ein weiteres, uneingeschränktes Industriegebiet (tags und nachts bis 70 dB(A)) bei weitem nicht mehr zulässig wäre. Allerdings entsprechen die gewählten Kontingentierungs-Festsetzungen nicht den rechtlichen Anforderungen und können daher auch keinen auseichenden Schutz gewährleisten (dazu näher im Folgenden).

Auch bei den Gerüchen zeigen der Begründungsentwurf und der Umweltbericht auf, dass in der Vergangenheit örtlich gutachtlich deutliche Überschreitungen der zulässigen Grenzen festgestellt worden seien. Danach heißt es aber ins Blaue hinein, dass die Stadt davon ausgehe, dass zwischenzeitlich keine Grenzen (10 % der Jahresstunden) mehr überschritten würden, da Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Es wird weder gesagt, welche Maßnahmen das konkret gewesen sein sollen, noch wird untersucht, ob/wie diese gewirkt haben. Die BI bezweifelt nachdrücklich, dass die Grenzen nunmehr sicher und nachhaltig unterschritten werden und wieder neue Belastungen ermöglicht werden können. Auch das ausliegende Gutachten zu den Geruchsbelastungen kommt letztlich zu dem Ergebnis, dass konkrete Aussagen zur Belastungssichtung nur durch Rasterbegehungen ermittelt werden könnten. Die Stadt hält diese bisher fehlerhaft für zu teuer. Angesichts der von ihr selbst erkannten, zu hohen Vorbelastungssituation, wäre eine sachgerechte Ermittlung und Aufklärung als Abwägungsgrundlage allerdings notwendig. Auch das Kostenargument kann nicht überzeugen. Die Stadt müsste vereinbaren, dass die Unternehmen Chemetall und Albemarle Germany die Kosten hierfür zu tragen haben. Denn letztere tragen mit ihren vorhanden großen Anlagen nicht nur zur bestehenden Belastung bei, sondern wären als Flächeneigentümer (vgl. Planbegründung S. 2) auch größter Nutznießer des Planes. Immerhin will der Bebauungsplan günstige landwirtschaftliche Fläche in teure Industriefläche umwandeln. Was dort eine massive Wertsteigerung zur Folge hätte, während umliegende Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen an Wert verlieren werden.

Ebenfalls problematisch ist die Anlagensicherheit: Es handelt sich um einen großen Betriebsbereich, bestehend aus einer Reihe von Störfallanlagen nach der 12. BImSchV, welcher teils (fast) unmittelbar an sehr schützenswerte Nutzungen wie Wohngebiete angrenzt. Jetzt soll der Betriebsbereich nochmals um rund 90.000 qm vergrößert werden. Damit wird nicht nur eine planerisch schlechte und eigentlich nicht gewollte Gemengelage verstärkt, sondern es wird sogar eine neue geschaffen, indem der Betriebsbereich bis an den bedeutenden Verkehrsweg der B82 sowie deutlich näher an die genehmigte Waldgaststätte sowie an andere, im Gutachten des TÜV Nord genannte schützenswerte Nutzungen, herangeführt wird.

Dass die örtlichen Schadstoffbelastungen im Boden viel zu hoch sind, stellt der Planentwurf nicht

in Abrede. Er unterlässt aber jede weitergehende Untersuchung und Befassung hiermit; er befasst sich auch nicht damit, ob es z.B. in Folge der Bauarbeiten zur Freisetzung belasteten Bodens und/oder Stäuben kommen wird.

Insgesamt ist daher die Ausweitung und Perpetuierung der örtlich ohnehin schon (zu) hohen Belastungen als sehr konfliktintensiv und problematisch zu sehen. Es ist unklar, ob es in dieser Situation überhaupt zu einer Ausweitung kommen darf; jedenfalls aber muss die aktuelle Belastung als Abwägungs- und Beteiligungsgrundlage ausreichend und sicher ermittelt werden. Je unproblematischer die Situation ist, desto mehr kann auf Irrelevanzgrenzen und die Verlagerung der Konfliktlösungen in spätere Genehmigungsverfahren verwiesen werden.

Hier ist aber das Gegenteil der Fall. Der Entwurf der Stadt wendet diese beiden Mittel dennoch exzessiv an, obwohl schon die bestehende Konfliktsituation - wie beschrieben - denkbar groß ist.

Beschlussempfehlung:

*Die Stadt geht mit der BI als selbstverständlich davon aus, dass die Planung die Belange der Eigentümer/Nutzer in den angrenzenden Baugebieten zu beachten hat, insbesondere auch im Hinblick auf Schall- und/oder Geruchsemissionen und/oder Störfallgefährdungen. Dementsprechend hat sie diese Gesichtspunkte mit dem ihnen gebührenden beachtlichen Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insoweit gilt im Einzelnen:*

- 1) *Hinsichtlich der Lärmemissionen wird auf die Abwägung der weiter unten detaillierter dargelegten Stellungnahme zum Anlagenlärm verwiesen.*
- 2) *Hinsichtlich der Geruchsemissionen wird auf die Abwägung der weiter unten detaillierter dargelegten Stellungnahme zu Geruchsbelastungen verwiesen.*
- 3) *Zur Freisetzung von belastetem Boden bei Bauarbeiten:  
Der Umgang mit belastetem Boden wird in der Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO in der Neufassung vom 31.03.2011) geregelt.  
Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 (6) BauGB sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche nachrichtliche Übernahme des betroffenen Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar sowie einen ergänzenden Hinweis zum Umgang mit belastetem Boden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Regelungen bei Bauarbeiten beachtet werden und keine belasteten Stäube freigesetzt werden. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Gemäß § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) können im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen/Festsetzungen getroffen werden.  
Die Stadt erfüllt somit im Rahmen des Bebauungsplans ihre Vorsorgepflicht hinsichtlich des in Langelshem ubiquitär anstehenden belasteten Bodens.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Unterlagenqualität und Grundsätzliches

Die Qualität der ausgelegten Unterlagen entspricht nicht den Anforderungen. Betroffene können sich deshalb kein ausreichendes Bild über die Folgen der Planung und die Belastungen bzw. Schutzmaßnahmen machen. Deutlich wird letzteres z.B. auf den S. 19 ff. (insb. S. 21 f.) der Planbegründung. Die dortige Beschreibung und die Festsetzungen stimmen häufig nicht mit dem ausliegenden Planentwurf überein. Nicht nur sind viele Nummerierungen falsch; sondern es wird von textlichen (Schutz-) Festsetzungen gesprochen, die jedenfalls in dem ins Internet gestellten Planentwurf gar nicht existieren (z.B. Ableitung von Abgasen u.w.m.). Auf S. 21 des Begründungsentwurfs heißt es z.B.: „Dies stellt sicher; dass die Nachbarschaft keinen unzulässigen Gerüchen ausgesetzt wird. Dies wird über die Festsetzung Nr. 2.2 abgesichert. Zusätzlich verhindert die Festsetzung Nr. 2.5 zur Ableitung von geruchsbelasteten Abgasen Schornsteinmindesthöhenberechnung) eine unangemessene Zusatzbelastung durch einzelne Anlage auch für nicht vorbelastete Beurteilungsflächen.“

Die Festsetzung Nr. 2.2 des Planentwurfs befasst sich dagegen gar nicht mit Gerüchen, sondern mit Lärm. Und noch relevanter: Die beschriebene verbindliche Festsetzung 2.5 zur Ableitung geruchsbelasteter Abgase gibt es gar nicht, sondern nur einen unverbindlichen Hinweis auf die Ableitungsanforderungen nach der TA Luft. Das ist ein massiver Unterschied. Die offengelegte Planbegründung schafft damit Schutz-Vorstellungen bei den betroffenen Nachbarn, die der Plan aber gar nicht umsetzt. Das ist massiv fehlerhaft und muss zu entsprechenden Änderungen sowie einer erneuten Offenlage führen.

Die Liste der Widersprüchlichkeiten zwischen den Planunterlagen, gerade im Bereich der S. 19 ff. der Begründung und dem Planentwurf ließe sich lange fortsetzen. Die Fehler werfen die Frage auf, wie gründlich und sachgerecht die Planunterlagen insgesamt bearbeitet wurden, wenn nicht

einmal derart offensichtliche Fehler auffallen. Oder will man den Betroffenen, von denen man nicht erwarten kann, dass diese den Begründungstext im Einzelnen mit dem Planentwurf abgleichen, sowie Ratsmitgliedern bewusst ein höheres Schutzniveau Vorspielen, als der Plan letztlich umsetzt bzw. rechtlich umsetzen kann? Ansonsten beziehen sich der ausgelegte Planentwurf und seine Begründung offenbar auf verschiedene Arbeitsstände. Da aber beide Unterlagen das gleiche Bearbeitungsdatum zeigen, ist völlig unklar, welche der widersprüchlichen Angaben nun die aktuellere ist und welche umgesetzt werden soll. Auch dieser Aspekt muss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit führen.

Zu kritisieren ist weiterhin, dass die Stadt bisher lt. dem Begründungsentwurf und den Gutachten ohne weiteres davon ausgeht und auch einen entsprechenden Eindruck bei den Betroffenen hervorruft, dass die Unternehmen Chemetall und Albemarle Germany das Gebiet zwecks eigener Erweiterungen nutzen werden. Dies scheint jedoch in keiner Weise abgesichert. Rechtlich wäre es nach dem gegenständlichen Planentwurf genauso zulässig, dass die Flächeneigentümer nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für die interne Gebietserschließung sorgen und dann das Gebiet parzelliert an Dritte weiterverkaufen; z.B. auch an abfallwirtschaftliche Betriebe u.a. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht zu erkennen und zu bezweifeln, dass die Stadt und ihre Gutachter mit hinreichend konservativen Emissionsfaktoren bzw. Belastungsgrößen gearbeitet haben.

Wenn die Stadt als wichtigen Erwägungsgrund die Sicherung der wenig verbliebenen Erweiterungsflächen örtlich bestehender Industriebetriebe benennt und genau damit auch Belastungen der Nachbarn im Bereich der Belastungsgrenzen rechtfertigt, dann sollte sie auch sicherstellen, dass dieses grundlegende Planungsziel umgesetzt wird. Entweder mittels Festsetzungen oder aber mittels öffentlich-rechtlicher Verträge. Ansonsten besteht die Gefahr, dass - je nach wirtschaftlicher Entwicklung - genau diese letzten Flächen mehr oder weniger kleinteilig und meistbietend (also gewinn maximierend) an Dritte zu verkaufen, nachdem die ehemals landwirtschaftlichen Flächen durch den Bebauungsplan massiv aufgewertet wurden. Das Planungsziel und der Planungszweck würden in diesem Fall verfehlt.

Beschlussempfehlung:

*Soweit der Entwurf der Planbegründung noch Widersprüche/Ungereimtheiten im Abgleich mit dem Entwurf des Bebauungsplans aufweist, wird die Planbegründung unter Berücksichtigung der Bedenken redaktionell überarbeitet / aktualisiert. Das gilt insbesondere, soweit vorstehend von der BI gerügt wird, dass der Begründungsentwurf teilweise – zurückzuführen auf Diktat- bzw. Schreibfehler – nicht durchgängig auf die jeweils konkret in Bezug genommenen Entwürfe textlicher Festsetzungen abstellt.*

*Die Frage, ob der Bebauungsplan – entsprechend der Regel – als Angebotsbebauungsplan aufgestellt oder aber ausnahmsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, war Gegenstand eingehender Vorüberlegungen in den städtischen Gremien. Die Stadt hat sich entschieden, es letztlich bei der Regel zu belassen, also einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Eine Abweichung davon hätte erfordert, dass die Grundstückseigentümer/-nutzer der Stadt konkrete, dann auch verbindlich festzuschreibende einzelne Investitionsvorhaben vorgestellt hätten. Das war, wie sich in Vorgesprächen mit den ansiedlungswilligen Unternehmen ergeben hat, derzeit mit der dann gebotenen Detailschärfe noch nicht möglich. Deshalb zieht es die Stadt vor, einen rechtssicheren Rahmen für die Ausweisung eines GI-Gebiets (gerade auch im Interesse der Anlieger) zu ziehen und auf die detaillierten Festsetzungen zu einem konkreten Industrie-Bauvorhaben, so wie sie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen müssten, zu verzichten. Das scheint der Stadt allemal auch deshalb vertretbar, weil sich jedes einzelne zulassungspflichtige Vorhaben ansiedlungswilliger Unternehmen im Planbereich in einem einzelnen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren an den Zulassungsvoraussetzungen (gerade auch wegen seiner Emissionen) messen lassen muss, sei das ein Baugenehmigungsverfahren, ein Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren oder ein anderes öffentlich-rechtliches Zulassungsverfahren.*

*Eine Veräußerung des Plangebiets hält die Stadt für sehr unwahrscheinlich, weil die Unternehmen, in deren Eigentum sich das Gebiet befindet, nach ihren plausiblen Darlegungen sehr gute Wachstumsperspektiven haben. Gerade diese sollen, um die heimische Wirtschaft zu fördern, Arbeitsplätze im Stadtgebiet Langelsheim zu sichern und Abwanderungstendenzen von Unternehmen und Arbeitnehmern weiter vorzubeugen, mit der Planung mittel- und langfristig gesichert werden. Entscheidend ist, was die städtebauliche Planung angeht, die Eröffnung und Sicherung, aber eben auch Begrenzung der industriellen Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans. Dabei wird dieser Bebauungsplan Satzung, also Rechtsnorm*

*sein mit der Folge, dass es rechtlich bedenklich wäre, die Ausnutzung der angestrebten Festsetzungen bereits im Vorfeld nur bestimmten juristischen oder privaten Personen zu ermöglichen. Dafür ist keine Festsetzungsmöglichkeit im BauGB eröffnet und eine dementsprechende vertragliche Bindung würde nach rechtlicher Prüfung der Stadt unwirksam sein. Gerade auch insoweit kann der Weg einer spezifisch vorhabenbezogenen Planung nicht zielführend sein, denn auch auf diesem Wege wäre von einem Vorhabenträger nur die erstmalige Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und des Vorhabens geschuldet, ein Verkauf von Grundstücken nach Durchführung des Bebauungsplans aber nicht ausgeschlossen. Ganz unabhängig davon hätte die Stadt auch nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, dem Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB zu widersprechen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

#### Anlagenlärm

Es sind erhebliche und unzumutbare Lärmimmissionen in Folge des gegenständlichen Planes zu befürchten;

Die Immissionsrichtwerte bei Industriegebieten betragen grundsätzlich tags und nachts 70 dB(A). Die Unterlagen gehen zutreffend davon aus, dass derartige Belastungen vor Ort weit über dem liegen, was angesichts der massiven Vorbelastung durch Anlagenlärm noch verträglich wäre. Tatsächlich sind die bestehenden Belastungen insb. bei den angrenzenden Wohnnutzungen jetzt schon zu hoch. Die Unterlagen erkennen auch zutreffend, dass das Problem im Rahmen der Bauleitplanung umfassend zu regeln ist; denn ansonsten droht weiterhin - wie bisher schon zu oft - im Genehmigungsverfahren ein Berufen auf die die 6-dB(A)- Irrelevanzgrenze. Aber auch ein mehrfaches Berufen auf die Irrelevanz nach TA-Lärm perpetuiert nicht nur schon zu hohe Belastungen, sondern führt zu einer schleichenden Erhöhung. Letztere ist zwingend planungsrechtlich zu unterbinden.

Das Problem ist, dass die bisher vorgesehenen Festsetzungen dies nicht rechtssicher gewährleisten können. Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 sehen für beide Teilgebiete Schallkontingente vor, die tags und vor allem nachts weit unterhalb der o.g. Industriegebietswerte von 70 dB(A) liegen. Die bisher vorgesehenen vorg. Festsetzungen sind rechtswidrig. Sie beziehen sich auf § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Dies ist auch die einzig denkbare Rechtsgrundlage für die Gliederung des Plangebiets unter Lärmaspekten. Nach Auffassung des BVerwG (Urteil vom 7.12.2017, Az. 4 CN 7/16), der sich das OVG Lüneburg 2018 angeschlossen hat, kommt in Angebotsbebauungsplänen eine Lärmbegrenzung von Teilgebieten eines Industrie- bzw. Gewerbegebiets grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn gleichzeitig im gleichen Plangebiet eine relevante lärmmäßig unbeschränkte Fläche verbleibt. Ansonsten sei der Gebietscharakter nicht mehr ausreichend gegeben. Alternativ ist gern. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO diesbezüglich auch eine gebietsübergreifende Planung möglich. Das BVerwG macht in der o.g. Rechtsprechung Ausführungen zu der Frage, welche Anforderungen an eine derartige gebietsübergreifende Planung zu stellen sind; spricht, wie und in welchem Umfang die Gemeinde sicherzustellen hat, dass anderenorts innerhalb ihres Gemeindegebiets (lärmmäßig) ausreichend unbeschränkte Industriegebiete vorhanden sind und vorhanden bleiben.

Der gegenständliche Planentwurf setzt keine der beiden Alternativen um; Beide Teilflächen werden deutlich eingeschränkt und zu einem den Anforderungen entsprechenden übergreifenden Planungskonzept findet sich jedenfalls in der Planbegründung nichts. Um es deutlich zu machen: Es geht an dieser Stelle nicht darum, vor Ort ein lärmmäßig unbeschränktes Industriegebiet zu fordern. Ein solches wäre ohne weiteres abwägungsfehlerhaft und damit angreifbar. Sondern es geht darum, dass die Stadt zum Schutz der Nachbarn ihre einschränkenden Festsetzungen dauerhaft rechtssicher zu gestalten hat, damit sie wirksam sind und bleiben. Sofern letzteres nicht möglich sein sollte würde dies nicht dazu führen, dass vor Ort ein unbeschränktes Industriegebiet ausgewiesen wird, sondern gar kein Industriegebiet (jedenfalls nicht als Angebotsplan).

Über diese grundlegende Kritik hinaus ist es sehr zweifelhaft, ob die in den Festsetzungen vorgesehenen Abweichungen von der DIN 45691 tragen oder nicht eher die Bestimmtheit der Lärmkontingentierung und damit die Rechtmäßigkeit des Planes insgesamt gefährden. Die DIN 45391 wurde in jahrelanger komplexer Arbeit entwickelt, um ein in sich funktionierendes und rechtssicheres Kontingentierungssystem zu schaffen (nachdem zuvor die Kontingentierungsversuche zu reihenweise unwirksamen Plänen geführt haben). Jeder Eingriff und jede Teiländerung des Systems bedeutet daher ein erhebliches Risiko.

Weiterhin ist zu bezweifeln, dass die vorgesehenen Lärmgrenzen niedrig genug sind. Da früher

offenbar vielfach auf die 6-dB(A)-Irrelevanzgrenze abgestellt wurde und Lärmgrenzen erreicht oder überschritten werden, hätte nunmehr die Vorbelastung ermittelt werden müssen. Je nach Höhe der Vorbelastung kann es nämlich geboten sein, planerisch auf jedwede weitere Erhöhung zu verzichten. Zudem ist nicht nachvollziehbar dargelegt, dass sich der Plan angesichts der Größenordnung der notwendigen Lärmbegrenzungen (nachts bereits nach den Unterlagen bis zu 25 dB(A) unterhalb dem Industrierichtwert) überhaupt umsetzen lässt. Wenn das nicht der Fall wäre, würde die Erforderlichkeit des Planes fehlen. Der Unterschied zwischen dem hier geplanten nachts zulässigen Schalldruck und dem Immissionswert eines Industriegebiets nach TA Lärm liegt beim Faktor 8. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der jetzige Plan als reiner Angebotsplan konzipiert ist. D.h., er müsste sich für ein breites Spektrum industrieller Tätigkeiten eignen und eben nicht nur für irgendwann möglicherweise umzusetzender Erweiterungen der o.g. Firmen, welche möglicherweise mit derartigen, industriegebietsuntypischen Einschränkungen nachts umgehen könnten. Deshalb ist auch zu bezweifeln, dass der Angebotsplan hier das richtige Mittel darstellt. Zielgenauer und weitaus weniger problembehaftet wäre demnach die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dann, wenn die betreffenden Firmen ihre Erweiterungen genau genug konzipiert haben. Da die betreffenden Firmen selbst Eigentümer/innen der betreffenden Flächen sind, hätten sie auch keinen Nachteil dadurch, dass der Plan erst vorhabenbezogen aufgestellt wird - es sei denn, letzteren ginge es nicht vorwiegend um eigene Erweiterungen, sondern um den Weiterverkauf im Wert massiv gestiegener Industrieparzellen. Nochmals: Auch die vorg. Gesichtspunkte dienen gerade nicht dazu, für weniger strenge Lärmgrenzen zu plädieren. Vielmehr stellen sie einerseits in Frage, ob die vorgesehenen Lärmbegrenzungen streng genug sind. Andererseits muss zum Schutz der Nachbarn erreicht werden, dass sämtliche Einschränkungen dauerhaft rechtssicher erfolgen und nicht - nach der Schaffung von Fakten - bei nächster Gelegenheit weggeklagt werden.

Beschlussempfehlung:

1) *Zur behaupteten Rechtswidrigkeit der nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich des Anlagenlärms gegliederten Industriegebiete:*

*Die Stadt hat sich vor dem Hintergrund, dass sich im Stadtgebiet Langelsheim weitere festgesetzte Industriegebiete befinden, die keinen in den Plänen festgesetzten Emissionsbeschränkungen unterliegen und auch unter Berücksichtigung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Argumente, dahin entschieden, die Planbegründung dergestalt umzustellen, dass von der bisherigen internen zu einer nunmehr externen Gliederung übergegangen wird; sie widmet den Planbereich - i.S.d. Urteils des Nds. OVG vom 15.11.2018 i.S. 1 KN 29/17 - dementsprechend um.*

*Die Festsetzungen von Emissionsbeschränkungen in diesem Bebauungsplan beruhen somit, was die Schall- und/oder Geruchsemissionen angeht, auf dem Ansatz einer externen Gliederung der Industriegebiete (GI) im Stadtgebiet Langelsheim gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.d.F. 01.10.2017.*

*In diesem ganzheitlichen Gliederungsansatz hat die Stadt insbesondere in den Blick genommen, dass*

- *das Plangebiet L 124 „Sültefeld III“ ca. 9,8 ha groß ist,*
- *im Stadtgebiet Langelsheim derzeit rechtsverbindlich (weitere) Industriegebiete festgesetzt sind, die in ihrer Summe eine Fläche von ca. 14,2 ha ausmachen, ohne dass diese Plangebiete intern im Hinblick Schall- und/oder Geruchsemissionen gegliedert sind, also Emissionsbeschränkungen festsetzen (L 133 „Frau Sophienhütte Süd“-3,9 ha, L 136 „Bahnhofstraße“-1,1 ha, L 138 „Innerstetal I“-9,2 ha).*

*Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ werden also im Stadtgebiet gerade auch räumlich deutlich überwiegende GI-Gebiete festgesetzt sein, die keinen in den Plänen festgesetzten Emissionsbeschränkungen unterliegen. Das Emissionspotential dieser nicht eingeschränkten GI-Gebiete ist auch noch nicht vollständig ausgeschöpft. Darauf kommt es aber auch nicht entscheidend an, denn nach der Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, dass diese vorhandenen GI-Gebiete noch in substantiellem Umfang - in Bezug auf eine uneingeschränkte Lärm- und/oder Geruchsentfaltung - ausnutzbar sind (BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7.16; Nds. OVG, Urteil vom 15.11.2018, 1 KN 29/17).*

*Einer (erneuten) öffentlichen Auslegung bedarf es hinsichtlich des Aspekts dieser geänderten Gliederung der Industriegebiete nicht, denn eine Änderung des Planentwurfs selbst, also seiner zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen, steht nicht in Rede (Nds. OVG, Urteil vom 15.11.2018, 1 KN 29/17).*

2) *Zur behaupteten schleichenden Erhöhung der Lärmpegel durch mehrfache Anwendung des Irrelevanzkriteriums:*

*Die Stellungnahme zur mehrfachen Anwendung des Irrelevanzkriterium hinsichtlich Lärmimmissionen ist unzutreffend, weil mit der Emissionskontingentierung nach dem erstellten schalltechnischen Gutachten keine erneute Anwendung des Irrelevanzkriteriums vorgenommen wird, sondern eine gezielte Unterschreitung der maßgeblichen Bezugspegel um mindestens 10 dB(A).*

*Dadurch befinden sich die untersuchten Aufpunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der geplanten Industriegebiets-Erweiterungsflächen i.S. von Nr. 2.2 der TA Lärm. Durch diese Zusatzbelastung ergibt sich bei Ausschöpfen der Bezugspegel in den nördlich angrenzenden Industriegebietsflächen (Vorbelastung) rechnerisch lediglich eine Pegelerhöhung um 0,4 dB(A).*

*Da eine derartige Pegelerhöhung messtechnisch nicht nachzuweisen ist, geht die Stadt Langelsheim davon aus, dass der Bebauungsplan hinsichtlich Lärm ein verträgliches Miteinander mit den angrenzenden Wohngebieten u.a. empfindlichen Nutzungen gewährt. Es wird also, anders als in der Stellungnahme vorgebracht, gezielt vermieden, dass es durch mehrfache Anwendung des „Irrelevanz-Kriteriums“ gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm zu einer Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel um mehr als 1 dB(A) kommen kann. Die Stellungnahme geht somit von einer Falschinterpretation des schalltechnischen Gutachtens aus.*

*Außerdem wird im Gutachten nicht berücksichtigt, dass die vorhandenen Gebäude und Anlagen der nördlich angrenzenden Industriegebiete in Richtung der nördlich gelegenen Wohngebiete eine mehr oder minder hohe Lärmabschirmung bewirken. Daraus ergibt sich, dass in den Wohngebieten faktisch mehr oder minder niedrigere Pegel einwirken, als in der schalltechnischen Berechnung zugrunde gelegt wird.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Geruchsbelastungen

Es sind erhebliche und unzumutbare Geruchsbelastungen in Folge des gegenständlichen Planes zu befürchten:

Ähnlich wie beim Lärm sind bereits die bestehenden Belastungen zu groß. Wie bereits oben dargestellt, hätte - auf Kosten der Flächeneigentümer und Nutznießer - eine sachgerechte Vorbelastungsuntersuchung erfolgen müssen. Auch aufgrund der Vorfälle im Industriegebiet in Goslarer-Ortsteil Oker bezüglich der über die Region hinaus bekannten Geruchsbelästigung und der bereits bekannten Geruchsbelästigung in der Stadt Langelsheim muss der Behauptung widersprochen werden, dass bei der Geruchsemission noch Entwicklungspotenzial bestehe. Das Gegenteil ist der Fall und die nachhaltige Minderung bestehender örtlicher Belastungen wird bestritten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung zu Geruchsimmissionen ist mangels Rechtsgrundlage rechtswidrig. Als Rechtsgrundlage nimmt der Planentwurf auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Bezug. Dieser lautet:

*„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: [...] 24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;“*

Hiernach können nur Schutzflächen und konkret bestimmte bauliche Schutzanlagen festgesetzt werden: Vgl. z.B. BeckOK BauGB/Spannowsky, 44. Ed. 1.2.2019, BauGB § 9 Rn. 105- 114. Hier heißt es unter Rn. 113:

*„Zwischenzeitlich entspricht es der herrschenden Meinung, dass bauliche Vorkehrungen allgemeiner Art nicht in der Weise festgesetzt werden können, dass durch sie bestimmte im Bebauungsplan festzusetzende Emissions- oder Immissionswerte nicht überschritten werden dürfen.*

*Dagegen spricht schon der Wortlaut der Festsetzung, da nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt werden können. Die isolierte Festsetzung von Emissions- oder Immissionswerten ist damit schon begrifflich nicht nach Nr. 24 zulässig, da sie keine Vorkehrungen beinhalten, sondern nur das Ziel des Immissionsschutzes festlegen, ohne dazu geeignet zu sein, schädliche Umwelteinwirkungen selbst abzuwehren (BVerwG NVwZ 1991, 881; 2000, 815; 1994, 1009); anders Kraft DVBL 1998, 1048. Dagegen ist eine mittelbare Festsetzung von Grenzwerten für Lärm in der Weise zulässig, dass die Gemeinde bestimmt, welche Immissionsminderung durch eine technische Vorkehrung erreicht werden muss, dh etwa für Fenster oder Türen können zu erreichende Immissions- oder Emissionsgrenzwerte festgesetzt werden (OVG Münster NVwZ 1994, 1016) Rn. 113.1 ff.)."*

Wenn Sie also unter der Nr. 2.3.1 festsetzen wollen, dass nur Anlagen zulässig sein sollen, die in einem späteren Genehmigungsverfahren Nachweise hinsichtlich der Einhaltung der GIRL-Immissionswerte erbringen oder deren Irrelevanz nachweisen, so ist das klar keine Festsetzung, die sich auf die von der Stadt genannte Rechtsgrundlage gründen lässt. Es ist auch keine andere Grundlage erkennbar. Das bedeutet, dass entgegen der Planbegründung und entgegen der örtlichen Notwendigkeit bisher keinerlei rechtswirksamer Schutz im Hinblick auf die Gerüche im Plan verankert ist. Den Nachbarn und dem Stadtrat wird damit fälschlicher Weise suggeriert, dass die Stadt etwas Konkretes für den Schutz vor weitergehenden Geruchsmissionen tue.

Im Übrigen ist der bisherige Festsetzungsansatz auch aus inhaltlichen Gründen untauglich. Denn - wie beim Lärm - führt eine mehrfache Nutzung des Irrelevanzkriteriums letztlich ebenfalls zu einer merklichen weiteren und unzulässigen Geruchserhöhung. Mangels konkreter Planungen kann es im vorliegenden, rund 90.000 qm großen Plangebiet selbstredend zu div. verschiedenen Antragstellungen für Anlagen kommen. Diese können auch so unterschiedlich sein, dass sie nicht als eine Gesamtanlage im Sinne des Immissionsschutzrechts zu sehen sind; weshalb es ohne weiteres passieren kann, dass immer wieder auf das GIRL-Irrelevanz- Konzept abgestellt werden wird und es - entgegen dem Willen der Stadt und entgegen den rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Trennung (Trennungsgrundsatz) auf Dauer zu erheblichen und unzumutbaren Geruchsbelastungen kommen wird. Hier hat die Stadt angesichts der hohen Vorbelastung einerseits und ihres Wunsches nach einer flexiblen Angebotsplanung andererseits zwingend für rechtlich und tatsächlich wirksame Lösungen zu sorgen.

Der 7-seitige Geruchsmissionsbericht von iMA (23.05.2018) ist aus weiteren Gründen für das gegenständliche Aufstellungsverfahren nicht ausreichend. Dort wird zunächst auf S. 2 zutreffend festgestellt (Unterstreichung diesseits):

„Aus einer früheren Untersuchung (vgl. Erhebung der Geruchsmissionssituation entsprechend der VDI 3940 Bl. 1 im Bereich Langelsheim, iMA-Proj.-Nr. 12-05-02-S-Rev3) in Verbindung mit der in Niedersachsen eingeführten Geruchsmissions-Richtlinie (GiRL) ist bekannt, dass aus dem bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet Geruchsstoffemissionen freigesetzt werden. Diese Geruchsstoffemissionen führen in der umgebenden Bebauung zu Geruchsstoffmissionen, die zum Teil in einzelnen Bereichen in der Gesamtbelastung deutlich über den Grenzwerten der GIRL liegen.“

Die Gutachter iMA behaupten anders, als die ins Blaue erfolgten Ausführungen im Begründungsentwurf, nicht, dass die Immissionsgrenzen inzwischen eingehalten werden. Planungsziel der Stadt ist die Erweiterung genau der vorg. Betriebe, die bisher maßgeblich daran beteiligt waren (und sind), dass die Immissionsgrenzen nicht eingehalten werden. Es scheint sich also um stark geruchsrelevante Produktionsprozesse zu handeln. Vor diesen Hintergründen muss die Stadt aber prüfen, ob angesichts der hohen Vorbelastung überhaupt eine Realisierung des Planungszieles möglich ist. Es ist die Frage zu prüfen, ob es überhaupt realistische industrielle Betriebserweiterungen der beiden Firmen gibt, die noch zulässig sein könnten. Denn ansonsten läuft das Planungsziel leer und dem Plan fehlt es an der Umsetzbarkeit und Erforderlichkeit. Eine derartige Prüfung nehmen die Gutachter von iMA aber gar nicht vor. Es bleibt also vollkommen im Unklaren, mit welchen Geruchsmissionen in Folge der Planung zu rechnen ist und ob diese noch zulässig sein könnten oder nicht. Das ist rechtswidrig, denn es gibt so nicht einmal eine ausreichende Ermittlungstiefe, um prognostizieren zu können, dass der Plan später auch umgesetzt werden könnte. Die Voraussetzungen für eine vollständige Konfliktverlagerung ins Genehmigungsverfahren sind damit nicht gegeben.

Beschlussempfehlung:

*Die textliche Festsetzung zu Gerüchen wird folgendermaßen geändert:*

Gerüche:

*Im Plangebiet sind wegen der Geruchsimmissionsvorbelastung der Nachbarschaft des Industriegebiets „Innerstetal“ grundsätzlich nur Anlagen zulässig, für die der Nachweis geführt wird, dass die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung (IG) im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche den Immissionsrichtwert (IW) gem. der Tabelle zu Nr. 3.1 der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (Nds. MBI 2009, 794) übersteigt.*

*Davon unberührt bleibt die Möglichkeit eines Antragstellers, im zukünftigen einzelnen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren für ein Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen, dass die Geruchsemissionen so begrenzt sind, dass die Kenngröße der Zusatzbelastung (IZ) das Kriterium der Irrelevanz gem. der Nr. 3.3 GIRL einhält.*

*Der Nachweis kann somit im Einzelfall entbehrlich sein, wenn im konkreten Zulassungsverfahren (z.B. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren) nachgewiesen wird, dass das Kriterium der Irrelevanz greift. Ob die Genehmigungsbehörde (im Zweifel also das GAA) das dann so akzeptiert, nimmt die Stadt Langelsheim nicht vorweg, schließt es aber auch nicht länger aus.*

Zur Ermittlung der Vorbelastung

*Weitergehende Ermittlungen zu Vorbelastungen und/oder das Entwickeln von Betriebserweiterungsszenarien sind nach Einschätzung der Stadt nicht geboten, weil die Vorsorgepflicht der Gemeinde ausreichend erfüllt wird, nach der ausschließlich Anlagen zulässig sind, für die der konkrete Nachweis geführt wird, dass die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung (IG) im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche den Immissionsrichtwert (IW) gem. der Tab. 1 zu Nr. 3.1 der Geruchsimmission-Richtlinie (GIRL) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 übersteigt. Dadurch sind die Anwohner nach der herrschenden Rechtslage in ihrem Schutzbedürfnis ausreichend berücksichtigt. Hinzu kommt vor allem, was stadtseitig auch in diesem Zusammenhang noch einmal betont wird: Anliegen der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan auf der Ebene einen für Planeingesessene, aber gerade auch für Plannachbarn rechtlich sicheren Rahmen zu ziehen, innerhalb dessen industrielle Nutzungen aufgenommen werden können. Jede einzelne potentiell störende Nutzung wird sich darüber hinaus in dem jeweiligen einzelnen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren der Prüfung auf ihre Nachbarverträglichkeit stellen müssen, dies insbesondere unter den Gesichtspunkten des Schalls, des Geruchs und etwaiger Störfallszenarien. Das Ergebnis dieser Einzelfallprüfung kann und will die Stadt „nicht vor die Klammer ziehen“. Gerade was den Geruch angeht, lässt der Plan aber von vornherein nur solche Vorhaben zu, die die zukünftige Gesamtgeruchsbelastung im Nachbarschaftsbereich des Plangebiets auf keiner Beurteilungsfläche überschreiten.*

*Damit wird – entgegen der Stellungnahme der BI - durchaus ein Entwicklungspotential eröffnet. Es besteht - abgesehen von der Ansiedlung betriebsstättenzugehöriger Verwaltungs-, Büro- und Schulungsgebäude bzw. -räume - für die Fälle, dass bereits die heutigen Verhältnisse, ansonsten aber die Fortentwicklung des Stands der Technik und/oder die Änderung der Produktionsarten und/oder –prozesse in den vorhandenen/erweiterungswilligen Betrieben die Vorbelastung haben sinken lassen/zukünftig sinken lassen.*

*In diesem Zusammenhang bezieht sich die Stadt maßgeblich auch auf die Beurteilungen der Fachbehörden GAA Braunschweig und Landkreis Goslar (letzterer unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten), die die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für unproblematisch erachten. So heißt es z.B. in dem Schreiben des GAA Braunschweig vom 01.03.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „...aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken,“ bestünden. D.h.: das GAA Braunschweig hält industrielle Nutzungen gerade auch unter Geruchsgesichtspunkten für prinzipiell zulassungsfähig (wenn und soweit die Geruchsverträglichkeit im konkreten Einzelzulassungsverfahren geprüft und belegt wird). „Mehr“ wird auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht zwingend gefordert, es darf sich nur nicht so verhalten, dass typische industrielle Nutzungen von vornherein mit Sicherheit ausschließen. Es geht –anders gewendet- nur darum, dass die Nutzungen im Einzelfall mit entsprechenden Nachweisen, die realistischerweise auch geführt werden können, zulassungsfähig sein können.*

Zur Rechtsgrundlage für Festsetzungen zu Geruchsbeschränkungen

*Der Entwurf für die textliche Festsetzung zu Geruchsbeschränkungen gründet auf § 1 (4) S.1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung von Baugebieten nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren be-*

*sonderen Bedürfnissen und Eigenschaften). Söfker bemerkt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand September 2019, in der Rn 61 zu § 1 BauNVO zutreffend, dass die Vorschrift die Gliederung von Baugebieten nach dem Störgrad oder Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen ermöglicht.*

*Damit sind gerade auch Gliederungsmöglichkeiten im Hinblick auf Schall und/oder Geruch eröffnet.*

*Nach Auffassung der Stadt werden deshalb – gerade auch im Interesse von Plannachbarn – in den textlichen Festsetzungen spezifisch Festsetzungen zur Luftreinhaltung getroffen.*

*Deshalb wird die textliche Festsetzung zu Gerüchen in der redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in die textliche Festsetzung Nr. 1 einbezogen, welche nach § 1 (4) Satz 1 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt ist.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

#### Störfälle und Anlagensicherheit

Es sind erhebliche und unzumutbare Sicherheitsbelastungen (Explosionen, Austritt von Schadstoffen in Luft, Wasser und Böden, Gefahren für die umliegenden Wohn- und Freizeitnutzungen inkl. Kleingärten und Gaststätten aber auch der Verkehrswege (B82[n] u.a.) in Folge des gegenständlichen Planes zu befürchten:

Unstrittig und im Gutachten des TÜV-Nord bestätigt, handelt es sich bei den anliegenden bestehenden und nun zu erweiternden Industriegebieten um einen oder mehrere Betriebsbereiche. Die dortigen Betriebe fallen unter die Pflichten der Störfallverordnung. Sofern - was das Planungsziel der Stadt ist - die Störfallbetriebe in das neue Industriegebiet Sültefeld III erweitert würden, würde sich auch der (Störfall-) Betriebsbereich entsprechend vergrößern und damit neue bzw. stärkere Betroffenheiten und Gemengelagen auslösen. Das gilt z.B. für die erwähnte Gaststätte, die Kleingartenanlage, etc. Es findet aber auch ein Heranrücken an Wohnnutzungen statt (z.B. in der Kolberger Straße), was bisher nicht ausreichend betrachtet wurde. Letzteres gilt auch für wichtige Verkehrswege wie die B82[n]. Mit Verkehrswegen befasst sich zwar - sehr überschlägig - das TÜV-Gutachten. Der Begründungsentwurf und der Umweltbericht lassen dieses Thema aber außen vor, obwohl hier ein unmittelbares Heranrücken über mehr als 500 m Länge geschieht. Das TÜV-Gutachten behauptet, dortige Fahrzeuge könnten sich bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h schnell aus dem Gefahrenbereich bewegen. Das wird der Problematik nicht gerecht. Denn einerseits kann z.B. in Folge von Explosionen unmöglich sein und andererseits befasst sich das Gutachten nicht mit dem Problem, dass die Gefahr für in den Bereich einfahrende Kfz-Fahrer u.U. gar nicht erkennbar ist und so über längere Zeit Fahrzeuge in den Gefahrenbereich einfahren und dann dort z.B. wegen Schäden in Folge des Störfalls oder anderen liegengebliebenen Fahrzeugen dort verweilen müssen.

Mit den Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen befassen sich die Unterlagen fehlerhaft nicht näher. Sie legen nur einen max. erforderlichen Abstand von 250 m zu Grunde (vgl. TÜV-Nord, S. 8). Da es sich aber um eine reine Angebotsplanung handelt, ist das nicht ausreichend: Die Stadt geht nur davon aus, dass die angrenzenden Firmen dort ihre Flächen erweitern werden. Sie stellt dies aber in keiner Weise sicher, weder über den Plan selbst noch über Verträge. Es ist auch bisher von keinerlei konkreten örtlichen Vorhaben die Rede. Die Flächeneigentümer könnten „ihr“ neues Industriegebiet genauso gut und völlig frei z.B. parzellieren und meistbietend verkaufen. Anders als der TÜV-Nord auf der S. 7 seines Gutachtens meint, handelt es sich nicht um einen Grenzbereich zwischen einer Planung mit und ohne Detailkenntnisse. Einen solchen Grenzbereich gibt es nach KSA-18 und dem Störfallrecht gerade nicht: Entweder weiß man genau, was geplant wird. Dann kann man eine konkrete Gefährdung einschätzen. Oder man weiß es - wie hier - nicht. Dann muss nach dem KAS-18 auf die Vorgaben für die Planung ohne Detailkenntnisse zurückgegriffen werden. Hierauf hätte der TÜV Nord bestehen müssen, wenn er seine Funktion als neutraler und verantwortlicher Gutachter ausfüllen will. Stattdessen bestimmt er die grundlegende Frage, von welchem Abstand auszugehen ist, nicht selbst, sondern sagt auf S. 8 seines Gutachtens, dass in Abstimmung mit den Firmen Rockwood und Chemetall sowie der Stadt von einem angemessenen Abstand von 250 m ausgegangen werde. Dementsprechend werden dann auch nur Nutzungen innerhalb eines solchen Abstandes näher betrachtet.

Dass alles widerspricht dem KAS-18. Für Planungen ohne Detailkenntnisse kennt dieser gar keine Abstandsklasse von 250 m. Aus dem TÜV-Nord-Gutachten geht hervor, dass sich dieser Abstand bei der Prüfung der bestehenden Anlage u.a. aus der Lagerung von Ammoniak ergeben habe. Für Planungen ohne Detailkenntnisse ordnet der KAS-18 Ammoniak der Abstandsklasse

II zu. Diese beträgt 500 m und ist damit doppelt so groß wie vom TÜV angenommen. Damit fallen dann auch div. Wohnhäuser in den zu betrachtenden Abstandsbereich. Das TÜV-Nord-Gutachten unterschätzt die Gefahren bzw. unterliegt Vorgaben, die in keiner Weise abgesichert sind. Es ist daher für eine Abwägung untauglich. Das gilt jedenfalls solange, wie die Stadt und die Flächeneigentümer eine maximale Flexibilität erreichen und sich in keiner Weise auf die zukünftige Nutzung festlegen wollen: Entweder legt man sich fest und kann dann Gefahren konkreter und ggf. eingeschränkt prüfen. Oder man macht dies nicht - und muss dann aber die entsprechenden Konsequenzen tragen, wie z.B. die Vorgaben der KAS-18 beachten.

Weiterhin fällt auf, dass das TÜV-Nord-Gutachten keine ausreichenden Aussagen zu Gefahren und Auswirkungen trifft, die aus dem Zusammenwirken der bestehenden Störfallanlagen mit dem neuen Gebiet entstehen können (sog. Dominoeffekte o.ä.).

Die vorgesehene Festsetzung „2.1 Störfallgefährdung - Im Gutachten zur Würdigung des § 50 BImSchG und Artikel 13 der Seveso-II j-Richtlinie (KAS-18 Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximalen angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs und eine Gaststätte). Im Rahmen von Antragstellungen zur Errichtung und zum Betrieb von entsprechenden Anlagen, sind deshalb Berechnungen und Nachweise zu den angemessenen Abständen nach Leitfaden KAS-18 vorzulegen.“ ist schon deshalb rechtswidrig, weil es für sie im Angebots-B-Plan so keine Rechtsgrundlage gibt. Der Planentwurf stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Dass dieser derartige Formulierungen nicht abdeckt, ergibt sich aus den Ausführungen oben zu den Gerüchen.

Angesichts der Nähe zu schützenswerten Nutzungen und angesichts dessen, dass nicht neue Gemengelagen geschaffen werden dürfen, sind wirksame Schutzfestsetzungen notwendig und möglich, vgl. z.B. § 9 Abs. 2c BauGB. Die bisher vorgesehenen Festsetzungen sind dagegen untauglich und gefährden die Wirksamkeit des Gesamtplanes.

Beschlussempfehlung:

*Der Stadt ist bewusst, dass - je nach der zukünftigen räumlichen Anordnung einzelner Industrieanlagen im Plangebiet - unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten auf der Ebene Achtungsabstände abwägungsrelevant sind. Sie unterstellt in ihrer Planung, dass die Achtungsabstände gerade auch unter Zugrundelegung der von der Bürgerinitiative genannten Abstandsklasse II festzulegen sind und bis zu 500 m betragen können. Deshalb hat die Stadt den TÜV Nord gebeten, weitergehend vorsorglich zu prüfen und zu bewerten, welche Abstände störfallrechtlich über den Achtungsabstand hinaus spezifisch angemessen wären, wenn sich die vorhandenen angrenzenden Betriebsbereiche von Unternehmen flächendeckend in das Plangebiet erweitern würden, was insoweit als zu erwartender (realistischer, weil naheliegender) Planfall unterstellt wird.*

*Dabei hat sich ergeben, dass bei der hier erwarteten räumlichen Ausweitung der vorhandenen Industriegebiete nach Süden der angemessene Abstand in Anlehnung an den KAS-Leitfaden 18 in seiner heute maßgebenden Fassung maximal 250 m betragen würde. In diesem Bereich könnte sich störfallrechtlich ein Konfliktpotenzial mit den dort anzutreffenden und potenziell schutzbedürftigen Nutzungen (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs sowie eine Gaststätte) ergeben. Realistisch erscheint der Stadt, dass es bei einem Zusammentreffen von störfallrechtlich konfligierenden Nutzungen in dem Abstandsbereich von 250 m im jeweiligen einzelnen Zulassungsverfahren für Anlagen im Plangebiet möglich sein wird, solche Nutzungskonflikte im Einzelfall auch störfallrechtlich aufzulösen. Dafür kommen in erster Linie die konkrete, ggf. unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten auch verschobene räumliche Anordnung zukünftiger Anlagen im Plangebiet, Modifikationen der Anlagen selbst, insbesondere durch deren bauliche/technische Ertüchtigung unter Störfallgesichtspunkten, in Betracht. Wenn und soweit sich etwaige zukünftige störfallrechtliche Konflikte weder dergestalt noch sonst in den zwingend jeder Aufnahme einer neuen Nutzung vorzuschaltenden Einzelzulassungsverfahren auflösen lassen, wären die entsprechenden industriellen Anlagen im Plangebiet im Einzelfall nicht zulassungsfähig.*

*Unter Abwägung aller unter diesem Gesichtspunkt einzustellenden rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben ist die Stadt zu der Auffassung gelangt, dass sich das Plangebiet gerade auch unter Beachtung der störfallrechtlichen Vorgaben, so wie sie sich insbesondere in der unionsrechtlichen Seveso-III-Richtlinie, in § 50 BImSchG und der 16. BImSchV niedergeschlagen haben, mit industriellen Nutzungen füllen kann.*

*Da in dem Bebauungsplan im Hinblick auf Störfallbewertungen weder Flächen noch bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden (können),*

wird der Bebauungsplan vorsorglich um einen Hinweis ergänzt. Es wird im Hinblick auf die Vorprüfungen, die durch den TÜV Nord im Hinblick auf den gerade auch angemessenen Abstand erfolgt und die anschließend im jeweiligen einzelnen Zulassungsverfahren ggf. abzarbeiten sind, die bisher erwogene textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgegeben und stattdessen in den Bebauungsplan unter D. folgender Hinweis aufgenommen:

„Störfallgefährdung: In dem Gutachten zur Würdigung des § 50 BImSchG und Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (KAS-18 Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximalen angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Baracken und Freifläche eines Motorradclubs und eine Gaststätte).

Im Rahmen der Beantragung einzelner öffentlich-rechtlicher Zulassungen für die Errichtung und den Betrieb von störfallrechtlich relevanten Anlagen im Plangebiet kann es deshalb erforderlich sein, Berechnungen und Nachweise zu den störfallrechtlich gebotenen Abständen im jeweiligen Einzelfall vorzulegen.“

Insoweit wird auf das erstellte Gutachten aus dem Oktober 2016 (Gutachten zur Entwicklung einer Betriebsfläche im Anschluss an die Betriebsbereiche der Firmen Chemetall/Albemarle unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie) in der Fassung der Ergänzung vom 11.11.2020 verwiesen, welche gutachterlichen Stellungnahmen den vorbereitenden Ausschüssen sowie dem Rat der Stadt bei deren Beschlussfassungen vorgelegen haben. Danach bedarf es einerseits der Festsetzung eines GI-Gebiets, ist eine solche festgesetzte industrielle Nutzung aber auch störfallrechtlich weitestgehend unbedenklich. Die Gutachten sind von der Verwaltung, den von Anfang an eingebundenen Fachbehörden und den von der Stadt zu Rate gezogenen Fachbüros geprüft worden und Gegenstand der Beratungen in den städtischen Gremien gewesen.

Danach ist davon auszugehen, dass die Festsetzung eines GI-Gebiets auch dann grundsätzlich in Betracht kommt, wenn sich die beiden Firmen mit ihrem Produktionsspektrum räumlich in das Plangebiet erweitern. Die Kleingartenanlage, die Behelfsbauten und die Freifläche des Motorradclubs sowie die Gaststätte sind vergleichsweise sehr gering betroffen. Wenn und soweit das auf der nachgelagerten, diesem Bebauungsplan zwingend nachfolgenden Vollzugsebene erforderlich ist, erscheint es ohne weiteres möglich, dort etwa verbliebene Konflikte zu lösen. In Anbetracht der Abstände jener der Nutzungen vom Plangebiet bzw. den im Plangebiet überbaubaren/nutzbaren Flächen werden sich einzelne Anlagen stets verträglich auch mit der Kleingartenanlage, den Anlagen des Motorradclubs und/oder der Gaststätte räumlich anordnen lassen. Der Rat tritt nach alledem der zusammenfassenden Feststellung auf Seite 35 des Ausgangsgutachtens nach näherer Maßgabe der Erläuterung durch den TÜV Nord unter dem 11.11.2020 bei.

Diese Abwägungsentscheidung gründet maßgeblich auf dem Ausgangsgutachten zur Abstandsproblematik, das der TÜV Nord im Oktober 2016 erstellt hat, und zwar in der Fassung der Stellungnahme des TÜV Nord vom 11.11.2020, in der es u.a. heißt:

„Aufgrund der planerischen Absicht, nur solche Nutzungen, die hinsichtlich des angemessenen Abstands maximal den vorhandenen Betriebsbereichen entsprechen, anzusiedeln, wurde die Untersuchung möglicher Konflikte auf einen 250 m-Radius um das Plangebiet beschränkt.

Diese Vorgehensweise ist, wie in anderen Konfliktfeldern des Umweltrechts auch, praxisüblich und führt dazu, dass Planungen soweit beschränkt werden, dass von vornherein keine beachtenswerten Konflikte resultieren oder diese durch begleitende, gleichfalls planerisch festgesetzte Maßnahmen gelöst oder wenigstens gemindert werden; dennoch verbleibende Konflikte können - bevorzugt im Einzelfall - auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren einer Lösung zugeführt werden, wenn der Plangeber sich versichert hat, dass eine solche Lösung grundsätzlich möglich ist.“

Dieser unter Beachtung der räumlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Nutzungen und der rechtlichen Rahmenbedingungen gewählte Lösungsweg mag im Einzelfall, wenn man im Rahmen des „Angebotsbebauungsplans“ gleichwohl bereits einmal ein einzelnes zukünftiges Vorhaben in den Blick nimmt, sich als ein eingeschränkter Konflikttransfer darstellen. Ein solcher Konflikttransfer wäre jedoch nach der Überzeugung der Stadt zulässig, und zwar nach den Grundsätzen, die sich dazu allgemein zur Abwägung im Fachplanungsrecht herausgebildet haben und dementsprechend auch im Städtebaurecht Geltung beanspruchen. Ein solcher eingeschränkter, heute in seiner konkreten Ausformung auch nicht genau zu definierender Konflikt, wäre auf der zwingend nachgelagerten Stufe, auf der jedes einzelne baulich relevante Vorhaben im Plangebiet einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf, auch stets rechtssicher abzarbeiten

*im Rahmen einer für alle Beteiligten (Planeingesessene und Plannachbarn) überprüfbareren Entscheidung. Die gewählte Lösung ist deshalb jedenfalls solange vertretbar, wie - was hier zur Überzeugung der Stadt feststeht - geklärt ist, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans mit gerade auch störfallrechtlich unbedenklichen Industrieanlagen füllen kann.*

*Dies gilt allemal in Anbetracht des Umstands, dass weder Gesetz- noch Verordnungsgeber bis heute verbindliche Festlegungen dazu getroffen haben, wie auf der Ebene der Bauleitplanung für die Einhaltung der materiellen Vorgaben des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie Sorge zu tragen ist; es sind insoweit weder in Gesetzen noch Verordnungen verbindliche Grundsätze/Methoden zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstands vorgegeben. Deshalb orientiert sich die Stadt - wie die verbreitete Verwaltungspraxis und die Rechtsprechung - an den Vorgaben des sog. KAS-Leitfadens in seiner heute maßgebenden Fassung.*

*Für die Planungsentscheidung der Stadt ist auch entscheidend, dass es auf diesem Lösungsweg möglich ist, an jedes einzelne zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet die jeweils aktuell verbindliche „Messlatte“ unter störfallrechtlichen Gesichtspunkten anzulegen. Es wäre, zumal sich die Anlagentechnik, die Wissenschaft, letztlich aber auch das Recht, so wie es durch Gesetz und Rechtsprechung vorgegeben wird, fortlaufend ändern, aus der Sicht der Stadt nicht angezeigt, heute statisch ein bestimmtes Regelwerk vorzugeben, ist doch z.B. der in Fachkreisen und auch von der Rechtsprechung in der Regel für relevant erachtete sog. KAS-Leitfaden bereits seit seiner zweiten überarbeiteten Fassung November 2010 bis heute schon dreifach fortgeschrieben bzw. korrigiert worden.*

#### Weiteres zum Entwurf Begründung/Umweltbericht (ARC-Plan Müller)

Zu 4.4.2 Luftreinhaltung und Ableitung von Gasen:

Hier werden nur geruchsbelastete Abgase erwähnt. Es wird nicht erwähnt, ob die geruchsbelasteten Abgase gesundheitsgefährdend sind bzw. überhaupt, mit welchen Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Abgase die eventuell giftig und damit schädlich sind für Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Gewässer sein können, bleiben unberücksichtigt. Die grenzwertige Gesamtbelastung von Schadstoffen, die schon jetzt emittiert werden, war durch ein Gutachten der Stadt Langelsheim festgestellt worden. Der Dioxinskandal im Industriegebiet Oker 2018 sollte für alle Beteiligten Warnung und Mahnung zugleich sein. Wie mit ähnlich giftigen Stoffen wie Dioxin die Luftreinhaltung gewährt werden soll, wird nicht ausgeführt.

Diese Aspekte wurden mangelhaft erfasst.

#### Beschlussempfehlung:

*Betriebe mit gesundheitsgefährdenden und giftigen Emissionen unterliegen der Genehmigungspflicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 4 BImSchG: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, (...) bedürfen einer Genehmigung). Sie sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Die vorhandenen Industriebetriebe Chemetal GmbH und Albemarle Germany GmbH gehören zu diesen Betrieben. Ob dies auch für Erweiterungen dieser Betriebe in das Plangebiet hinein/sonstige Neuansiedlungen gilt, wird im jeweiligen Einzelzulassungsverfahren zu prüfen und zu entscheiden sein.*

*Im Bebauungsplan kann zum Schutze empfindlicher Nutzungen im Umfeld, wie im vorliegenden Planfall, deshalb lediglich auf diese Befindlichkeit hingewiesen werden. Dies wird im Zuge der Überarbeitung des Begründungsentwurfs berücksichtigt.*

*Eine zeichnerische Kenntlichmachung des Plangebiets mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ oder mit dem Planzeichen Nr. 15.7 „Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen“ ist nur zulässig, wenn die Maßnahmen innerhalb der Industriegebiete näher bestimmt werden können. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender genauer Kenntnisse der anzusiedelnden Betriebsbereiche nicht möglich. Somit können diesbezügliche Maßnahmen im Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Dieser Belang kann und muss, falls erforderlich, in den nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren behandelt werden.*

*Die Begründung wird um die Beurteilung ergänzt, dass aufgrund dieser Gesetzeslage davon ausgegangen wird, dass die in § 4 BImSchG aufgeführten Gefährdungen, erheblichen Benachteiligungen oder erheblichen Belästigungen vermieden werden können.*

*Hinsichtlich der Genehmigungspflicht von störfallgefährdeten Betrieben und Anlagen nach § 12 BImSchV, sog. Störfallverordnung, wird auf die obige Abwägung zu Störfällen und Anlagensicherheit verwiesen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Zu 4.4 Emissionen:

Es wird dort Bezug genommen auf Gutachten, die im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden und östlichen Industriegebieten erstellt wurden. Diese Gutachten u.a. zu Lärm, Gerüchen und Staub sind für eine aktuelle Bestandsaufnahme und Abwägung zu alt. Gutachten/konkrete Aussagen zu Luftschadstoffbelastungen fehlen.

Beschlussempfehlung:

*Auf die Gutachten zu Schall und Gerüchen und die dazu bereits referierten Abwägungserwägungen wird verwiesen.*

*Offene Lagerplätze für staubende Güter sind nach der textlichen Festsetzung 2.3.1 nicht zulässig. Somit wird die diesbezügliche Vorsorgepflicht der Gemeinde ausreichend beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Zu 5.3.2 Regenwasserrückhaltung und 6.5 Wasserrecht- Regenwasserbewirtschaftung:

Die Art und Menge der Niederschläge verändern sich zurzeit dramatisch, auch in Deutschland und bei uns (siehe diverse Hochwasser in den letzten Jahren in der Stadt Langelshelm). Mit der Frage, ob auch das Plangebiet selbst - immerhin ein Industriegebiet mit Störfallanlagen - von einem Hochwasser betroffen werden kann, befassen sich die Unterlagen soweit ersichtlich gar nicht. Deshalb müssen worst case Szenarien errechnet und berücksichtigt werden. Ausführungen im Bericht fehlen dazu. Eine tragfähig berechnete mögliche Menge von Oberflächenwasser ist nicht zu erkennen. Schutzvorrichtungen bzw. Vorkehrungen zur Klärung der Oberflächenwasser der eventuell belasteten Betriebswege sind nicht ausreichend.

Es ist möglich, dass (fast) die gesamte „neue“ Fläche versiegelt wird. Bei Starkregen von z. B. 90 mm pro m<sup>2</sup>, mitunter an mehreren Tagen, entstehen Wassermengen, die nicht mehr ohne ausreichende Sicherheitsmaßnahmen beherrschbar sind. Letztlich führt es zu Hochwasser in der Innerste und/oder dem Überlaufen der Vorfluter und Kläranlagen. Die Anwohner in der Stadt und die Einrichtungen, die die Stadt unterhalten muss, werden geschädigt. Die erwähnten möglichen Baumaßnahmen sind nicht ausreichend. Gefährdet wird auch die Arbeit der Kläranlage sowohl des Firmengeländes als auch die der Kläranlage der Stadt. Ein Regenwasserrückhaltebecken wird örtlich nicht festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 3.1 soll vorschreiben, dass sämtliches Niederschlagswasser gesammelt und dann (gedrosselt) unmittelbar in den Vorfluter, also in ein Gewässer, abgegeben werden muss. Das ist in einem Industriegebiet, zumal mit Störfallanlagen, problematisch und in der Pauschalität der verbindlichen Festsetzung vermutlich rechtsfehlerhaft. Denn einerseits ist es möglich, dass Niederschlagswasser von Dächern / Freiflächen neben emittierenden Anlagen z.B. dort mittels Schadstoffdeposition abgelagerte Stäube samt anhaftender Schadstoffe in einem Umfang aufnimmt, dass dieses keinesfalls unmittelbar in einen Vorfluter gelangen darf, sondern der Reinigung bedarf. Alles andere würde dem WHG und der WRRL widersprechen. Zudem ist gerade bei Störfallanlagen dafür Sorge zu tragen, dass auch bei Störfällen/Havarien ggf. ausgetretene Stoffe eben nicht unmittelbar in Vorfluter oder irgendein anderes Gewässer gelangen, sondern aufgefangen und entsorgt werden können - und zwar in den notwendigen Mengen. Hiermit befasst sich die Planung fehlerhaft ebenfalls nicht.

Beschlussempfehlung:

*Nach dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf sind gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 in den Industriegebieten GI1 und GI2 durch Bebauung und zu befestigende Außenflächen ca. 5,0 ha versiegelbar, zuzüglich des zu verlegenden Rad- und Wanderwegs (versiegelbare Fläche ca. 0,2 ha).*

*Als Grundlage für die Bemessung und Festsetzung eines geeigneten Rückhaltesystems im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde vom Ingenieurbüro Dommich GmbH in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine hydraulische Vorbemessung für ein zehnjähriges Ereignis und eine hydraulische Vorplanung erstellt. Danach ergibt sich für die plan-*

gemäße Bebauung und Versiegelung ein erforderliches Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser von 2.211 m<sup>3</sup>. Hierfür ist im Tiefpunkt des Baugebiets G11 ein offenes Erdbecken mit senkrecht aufgehenden Wänden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton geplant, von dem das Oberflächenwasser zeitverzögert dem Vorflutergraben „Sültewegsgraben“, der im nördlichen Randbereich des Baugebiets verläuft, zugeführt wird. Der geplante maximale Abfluss in das vorhandene Grabensystem entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss vor der Bebauung.

Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen (siehe Umweltbericht)

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach der hydraulischen Vorplanung über Gossenanlagen mit integrierten Straßenabläufen geplant, die an ein erdverlegtes Sammelsystem aus Kunststoffrohrleitungen angeschlossen werden. Die Straßenabläufe sind mit einem Schlammraum nach den geltenden Normen und Vorschriften ausgestattet. In den Entwässerungsobjekten werden bereits partiell Sedimente, Staub u.a. abschwemmbar Bestandteile zurückgehalten, die bei einem Regenereignis von den befestigten Oberflächen mit dem Niederschlag kontrolliert abfließen. Die kleinen Schlammfänge halten damit bereits Verunreinigungen aus dem Kanalsystem fern, bevor das Regenwasser in dem geplanten Rückhaltebecken einfließt. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen Feinanteile mit abgeschwemmt werden.

Ein zusätzlicher Schlammfang im Auslaufbereich des RRB mit einem Auffangvolumen von rd. 4 m<sup>3</sup> verhindert, dass diese Verunreinigungen in den angrenzenden Entwässerungsgraben abgewemmt werden.

Außerdem ist der Bau einer sog. Ölsperre/Leichtstoffabscheideanlage in die Beckenanlage geplant, die alle Stoffe zurückhält, die auf der Wasseroberfläche schwimmen.

Bei Störfällen/Havarien greift ein Maßnahmenkonzept der beiden Chemieunternehmen. Um wassergefährdende Flüssigkeiten u.a.m. im Schadenfall zurückzuhalten, werden z.B. die o.g. Straßenabläufe mit Abdeckkissen verschlossen, um den Zulauf in die Kanalisation zu verhindern. Um auszuschließen, dass trotzdem wassergefährdende Flüssigkeiten aus dem geplanten Speicherbecken am Ende des Entwässerungssystems in den „Sültewegsgraben“ abgeschlagen werden, wird das Ablaufsystem mit einem Absperrorgan ausgerüstet. Über einen Absperrschieber, der in einem Schachtbauwerk vor der Einleitungsstelle in den „Sültewegsgraben“ (s. Draufsicht RRB mit Schnitt, Anlage 3) installiert wird, kann im Schadensfall eine Verunreinigung des Gewässers verhindert werden.

Da von den Stadtwerken Langelsheim bei Regenereignissen keine Überlastungserscheinungen im Vorfluter beobachtet worden sind, kann das anfallende Oberflächenwasser zeitverzögert und kontrolliert in das Grabensystem abgeführt werden. Exakte Einleitmengen und ein geforderter hydraulischer Leistungsnachweis des Grabensystems werden in den nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt und nachgehalten.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Zu: 6.9 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen:

Eine Schornsteinhöhe bis 65 m wird im Gegensatz zur Auffassung der Bundeswehr für regelrecht gehalten. Das gilt schon angesichts der Talkesselsituation in Langelsheim mit seinen teils steilen Berghängen und Inversionswetterlagen. Aufgrund der örtlichen Erfahrungen bildet dieser Ansatz allerdings einen wesentlichen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild.

Beschlussempfehlung:

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf die Höhe baulicher Anlagen auf 25 m über der Geländehöhe im mittleren Bereich des am Nordrand befindlichen Sültewegs (206 üNN) festgelegt. Siehe Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Niedersächsische Landesforsten-Forstamt Clausthal- und Landkreis Goslar als untere Naturschutzbehörde. Untergeordnete funktionsbezogene höhere Bauteile wie Schornsteine, Aufbauten von Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen und solche Bauteile, die aufgrund ihrer offenen Konstruktion keine Gebäudewirkung entfalten, werden von dieser Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

Aus Sicht der Stadt Langelsheim wäre in einem Industriegebiet eine Höhenbegrenzung dieser vorwiegend funktionsbezogenen Bauteile unverhältnismäßig, weil dies die industrielle Nutzung

*unverhältnismäßig einschränken würde. Außerdem wird davon ausgegangen, dass diese Bauteile eine geringere Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben als Gebäude. Eine Mindest-Schornsteinhöhe kann nur fachplanerisch bestimmt werden, nach den tatsächlich anfallenden Abgasen und Schadstoffen. Dies gehört zu den erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsplanungen nach BImSchG/BImSchV.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (im Rahmen des Umweltberichts) ist nicht ausreichend nachvollziehbar. U.a. der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird zu gering bewertet. Der Ausgleich ist deshalb nicht ausreichend. Es ist auch nicht erkennbar, dass er umfassend rechtlich abgesichert, umsetzbar und dauerhaft wirksam ist.

Beschlussempfehlung:

*Hinsichtlich der Eingriffsbewertung wird auf die fachkundigen Stellungnahmen der einschlägig berufenen Träger öffentlicher Belange, Niedersächsische Landesforsten-Forstamt Clausthal- und Landkreis Goslar als Untere Naturschutzbehörde verwiesen. Die diesbezüglichen Abwägungen sind in den überarbeiteten Plan einschl. Begründung eingeflossen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Messdaten, Messstandorte

Aufgrund der Vorkommnisse im Industriegebiet Oker (siehe oben) muss man davon ausgehen, dass Messdaten verschleiert werden. Die Transparenz von Messdaten muss für jeden Bürger gewährleistet werden. Ggf. verwendete Messdaten und Messstandorte sind zu überprüfen und zu erläutern.

Beschlussempfehlung:

*Die Messdaten und –standorte, die das Bebauungsplanverfahren L 124 betreffen, sind in den erstellten Gutachten aufgeführt. Messdaten werden nicht verschleiert. Im Übrigen verweisen wir erneut auf die Genehmigungsverfahren im Rahmen der späteren konkreten Bauvorhaben.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Weitere Nachbarbetroffenheiten und Rügen

Die Nachbarbetroffenheit ist für die Abwägung ausreichend zu ermitteln und zu bewerten, und zwar bereits weit unterhalb der Grenzwerte/Obergrenzen. Wie oben bereits dargelegt, ist dies bisher nicht ausreichend erfolgt. Darüber hinaus gilt:

- Die Ausdehnung der Industrie- und Störfallfläche in der Nähe der Wohnhäuser, Gaststätten, (Klein-) Gärten, Forst- und landwirtschaftlichen Flächen sowie Gewerbebetrieben (außerhalb bestehender Betriebsbereiche) wird den Wert des jeweiligen Grundstücks und/oder Eigenheims entscheidend herabsetzen.
- Die zu erwartende zusätzliche Geruchsbelastung vermindert erheblich die Lebensqualität der Anwohner/innen und auch der dortigen Freizeitnutzer/innen.
- Die zu erwartenden Staub- und Schadstoffemissionen beeinträchtigen unzumutbar die Gesundheit der Betroffenen.
- Die Nutzung der Pflanzen aus dem Gärten der Anwohner/innen und Kleingärten wird drastisch eingeschränkt; gleiches gilt auch für landwirtschaftliche Nutzungen.
- Durch die Versiegelung der geplanten Bebauungsfläche wird bei Starkregen Niederschlagswasser nicht mehr ausreichend versickern können. Viele Häuser und Betriebe liegen jetzt schon im Überschwemmungsbereich bei Starkregen. Der Wasserspiegel wird erheblich steigen. Die betroffenen Gebäude werden eventuell irreparable Schäden erfahren. Die Kosten für die Beseitigung der Wasserschäden werden die Betroffenen selbst bezahlen müssen. Gleiches gilt für die weiteren Kosten in Folge der Nichtnutzbarkeit eigener Grundstücke und Gebäude bei/nach Hochwasser.

Beschlussempfehlung:

*Hinsichtlich der vorgebrachten Belange wird auf die obigen Abwägungspunkte verwiesen. Was Geruchs-, im Übrigen auch Schallbelastungen angeht, wird auf die vorstehenden Erwägungen, die der Planung zugrunde liegen, verwiesen. Auf der Planebene bedarf es darüber hinaus keiner weiteren Festsetzungen im Hinblick auf Staub- und/oder Schadstoffemissionen. Dafür hat die industrielle Nutzung der Nachbargebiete bislang auch keinen Anlass gegeben. Selbstverständlich*

*wird sich jede einzelne Industrieanlage, die im Plangebiet angesiedelt werden soll, in dem jeweiligen Einzelzulassungsverfahren unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten an den einschlägigen Vorschriften messen lassen müssen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Nutzung von Pflanzen in Gärten/Kleingärten eingeschränkt werden könnte. Ebenso wenig wie landwirtschaftliche Nutzungen. Was die Niederschlagswasserabführung angeht, so wird auf die vorstehende Abwägung verwiesen. Die Stadt erwartet nicht, dass sich der Wert von Grundstücken in der Nachbarschaft des Plangebiets mindert; die Stadt erwartet vielmehr von der Ausweisung einer weiteren Industrie-Gebietsfläche eine nachhaltige Stärkung des Wirtschafts-, damit aber auch des Lebens- und vor allem Wohnstandorts Langelsheim. Damit dürfte die Attraktivität der Grundstücke in Langelsheim viel eher steigen als sinken.*

### **38. Bewohner Heimbergstraße 24, 25.02.2019**

Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ im Stadtteil Langelsheim. In der derzeitigen Form lehne ich diesen Plan ab, denn er wird zu erheblichen weiteren Emissionen und Immissionen, Belastungen sowie Sicherheitsbelastungen und Gefahren für die Natur, das Grundwasser, das Landschaftsbild sowie die Menschen und ihr Eigentum führen. Die Konflikte wurden teilweise noch nicht erkannt, teilweise werden sie unterschätzt. In jedem Fall sind die Konflikte bisher nicht gelöst. Das gilt schon deshalb, weil die vorgeschlagenen Festsetzungen unzureichend und rechtlich nicht stabil, sondern angreifbar sind.

Beschlussempfehlung:

*Die Ablehnung des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die dafür genannten Gründe sind jedoch zu unbestimmt, um hier konkret beurteilt werden zu können. Im Übrigen wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Bürgerinitiative Sophienhütte am Harz verwiesen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus folgenden weiteren Gründen spreche ich mich gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ in der derzeitigen Fassung aus:

(Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen denen der BI Sophienhütte am Harz)

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die obige Abwägung der gleichlautenden Punkte der Stellungnahme der Bürgerinitiative Sophienhütte am Harz verwiesen.*

### **39. Bewohner Steinweg 5a, 28.02.2019**

Hiermit erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ im Stadtteil Langelsheim. Jedenfalls in der derzeitigen Form lehnen wir diesen Plan ab, denn er wird - auch zu unsrem Nachteil - zu erheblichen weiteren Emissionen und Immissionen, Belastungen sowie Sicherheitsbelastungen und Gefahren für die Natur, das Grundwasser, das Landschaftsbild sowie die Menschen und ihr Eigentum führen. Die Konflikte wurden teilweise noch nicht erkannt, teilweise werden sie unterschätzt. In jedem Fall sind die Konflikte bisher nicht gelöst. Das gilt schon deshalb, weil die vorgeschlagenen Festsetzungen unzureichend und rechtlich nicht stabil, sondern angreifbar sind.

Wir sind durch den B-Plan selbst betroffen wie folgt:

Das von uns bewohnte, im Eigentum befindliche Grundstück liegt in einer Entfernung von 800 bis 1000 m Luftlinie zum Plangebiet. Aus diesem Grunde sind wir von den nachfolgend beschriebenen Belastungen erheblich betroffen. Sie schränken die Lebensqualität und die Gesundheit durch die ohnehin schon durch Schadstoffe belastete Luft sowie durch Lärm weiterhin in nicht hinnehmbarem Maße ein. Auch ein weiterer Wertverfall des Wohngrundstücks wäre die Folge.

Beschlussempfehlung:

*Die Ablehnung des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die dafür genannten Gründe sind jedoch zu unbestimmt, um hier konkret beurteilt werden zu können. Im Übrigen wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Bürgerinitiative Sophienhütte am Harz verwiesen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus folgenden weiteren Gründen sprechen wir uns daher gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ in der derzeitigen Fassung aus:

(Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen denen der BI Sophienhütte am Harz)

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die obige Abwägung der gleichlautenden Punkte der Stellungnahme der Bürgerinitiative Sophienhütte am Harz verwiesen.*

**40. Bewohner Innersteallee 12, 28.02.2019**

Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ im Stadtteil Langelsheim. Jedenfalls in der derzeitigen Form lehne ich diesen Plan ab, denn er wird - auch zu meinem Nachteil - zu erheblichen weiteren Emissionen und Immissionen, Belastungen sowie Sicherheitsbelastungen und Gefahren für die Natur, das Grundwasser, das Landschaftsbild sowie die Menschen und ihr Eigentum führen. Die Konflikte wurden teilweise noch nicht erkannt, teilweise werden sie unterschätzt. In jedem Fall sind die Konflikte bisher nicht gelöst. Das gilt schon deshalb, weil die vorgeschlagenen Festsetzungen unzureichend und rechtlich nicht stabil, sondern angreifbar sind.

Ich bin durch den B-Plan selbst betroffen wie folgt:

Mein Einfamilienhaus liegt nur 450 m in nördlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Bei dieser massiven Industrieerweiterungsmöglichkeit habe ich starke Bedenken, dass sich hieraus eine Verschlechterung unserer jetzt schon beeinträchtigten Lebensqualität ergibt. Der Lärm durch das Rangieren von Kesselwagen,- das nächtliche Hämmern, (wahrscheinlich an großen Behältern), das meist nächtliche Dampfabblassen des Holzschnitzelkraftwerks, das Brummen von Hallenventilatoren und Werksverkehr, die undefinierbaren Gerüche und sommerlichen Fliegenplagen sowie verseuchte Böden sind für mich wirklich genug Belastung. Mein Haus wird durch die geplanten Erweiterungen noch mehr an Wert verlieren. Die vielen kleinen Pannen, die ich mit eigenen Augen gesehen habe, wie schwarze Rauchwolken aus der Hochtemperaturverbrennungsanlage, die milchigen Bachverschmutzungen am Sültefeldweg oder die gelegentlichen jaulenden Sirenen und Klingelalarmlasse lassen mich bei der mächtig in Kritik stehenden Gewerbeaufsicht sehr beunruhigt in die Zukunft sehen.

Beschlussempfehlung:

*Die Ablehnung des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die dafür genannten Gründe sind jedoch zu unbestimmt, um hier konkret beurteilt werden zu können.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Aus folgenden weiteren Gründen spreche ich mich gegen den Bebauungsplan L124 „Sültefeld III“ in der derzeitigen Fassung aus:

(Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen denen der BI Sophienhütte am Harz)

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die obige Abwägung der gleichlautenden Punkte der Stellungnahme der Bürgerinitiative Sophienhütte am Harz verwiesen.*

## Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Rundschreiben vom 17.01.2019 beteiligt worden. Frist für Stellungnahmen war der 01.03.2019. Dabei sind folgende Anregungen eingegangen:

### 2. Avacon AG, 31.01.2019

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### 6. Bundesnetzagentur, 06.02.2019

Wichtige und umfassende Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter folgendem Link:

[www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)<<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>.

Beschlussempfehlung:

*Die allgemeinen Hinweise zur Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im angefragten Gebiet (Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (NW: 10E1929 51N5550, SO: 10E2004 51N5539) verlaufen keine Richtfunkstrecken.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### 11. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 19.02.2019

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

### 12. Harz Energie Netz GmbH, 22.01.2019

Gasversorgung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hatten wir mit Schreiben vom 21.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat unverändert Bestand. Wir bitten dies zur Einholung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 21.08.2018:

Direkt auf dem Flurstück befinden sich keine Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Unsere Versorgungsanlagen befinden sich im öffentlichen Bereich „Sülteweg“. Neu geplante Grundstücke können bei Bedarf angeschlossen werden, sofern eine Wirtschaftlichkeit vorliegt. Gern unterbreiten wir entsprechende Angebote. Wir bitten darum, uns ggf. frühzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen. Bitte wenden Sie sich zwecks Fragen oder der Erschließung an Herrn Leßmann (Tel. 05522/ 503-5226).

Als Anlage dieses Schreibens senden wir Ihnen Bestandspläne für eigene Planungszwecke. Tätige Firmen oder der Grundstückseigentümer erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Einweisung.

Beschlussempfehlung:

*Nach den beigelegten Leitungsplänen befinden sich im Plangeltungsbereich keine Leitungen der Harz Energie.*

**14. IHK Braunschweig, 21.02.2019**

Mit der Bebauungsplanung sollen den in Langelsheim ansässigen Industriebetrieben Albemarle Germany GmbH und Chemetall GmbH adäquate Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dieses Vorhaben zur langfristigen Sicherung der Betriebsstandorte und der damit verbundenen Arbeitsplätze sehr zu begrüßen.

Den aktuellen Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplante Ausweisung von Industriegebietsflächen weiterhin mit zahlreichen einschränkenden Festsetzungen verbunden werden soll. So sind innerhalb des Plangebietes komplexe Restriktionen etwa im Hinblick auf Schallemissionen und Geruchsemissionen vorgesehen. Weiterhin finden sich Vorgaben für staubende Güter, schwermetallhaltige Stoffe, die Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Begrünung der Flächen.

Es ist festzustellen, dass den künftig im Plangebiet tätigen Unternehmen damit ein enges regulatorisches Korsett auferlegt wird, das den Kosten- und Zeitaufwand bei Investitionsvorhaben merklich erhöht. Nach unserer Einschätzung dürfte das Ausmaß der einschränkenden Festsetzungen die wirtschaftlichen bzw. industriellen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes in erheblichem Maße beeinträchtigen.

**Beschlussempfehlung:**

*Die einschränkenden Festsetzungen ergeben sich aus übergeordneten Gesetzen (u.a. dem Baugesetzbuch, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Naturschutzrecht und dem Wasserrecht sowie den dazugehörigen Verordnungen und normativen Regelwerken), welche die Stadt Langelsheim bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß ihrer Vorsorgepflicht für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, menschenwürdige Umwelt, umweltschützende Anforderungen etc. zu beachten hat. Darüber hinaus gehende Einschränkungen werden in dem geplanten Industrieerweiterungsgebiet nicht festgesetzt.*

**15. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, 27.02.2019**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

**Beschlussempfehlung:**

*Nach dem beigefügten Bestandsplan befinden sich im Plangeltungsbereich keine TK-Leitungen.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit lochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

**Beschlussempfehlung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet.*

**17. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 20.02.2019**

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Die Stellungnahme des LBEG, Fachbereich Bauwirtschaft vom 20.09.2018 (Zeichen: L 3.3-L68505-03\_01-2018-0846-Ma/Loe) zum Bebauungsplan gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Stellungnahme vom 20.09.2018

Im Untergrund des Planungsgebietes können lösliche Karbonatgesteine aus dem Muschelkalk in einer Tiefe anstehen, in der durch irreguläre Auslaugung lokale Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich nicht bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 1 km entfernt nordwestlich des Planungsgebietes. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen und um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Beschlussempfehlung:

*Aufgrund der beschriebenen Baugrundverhältnisse wurde die Begründung des Bebauungsplanentwurfs in Ziff. 8. Hinweise um die Empfehlung für eine detaillierte Baugrunderkundung ergänzt.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 20.09.2018:

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG).

Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens.

Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ ([http://www.labo-deutschland.de/documents/\\_umweltpruefung\\_494.pdf](http://www.labo-deutschland.de/documents/_umweltpruefung_494.pdf)).

Die Böden im Plangebiet sind laut unseren Datengrundlagen mäßig bis hoch verdichtungsgefährdet. Verdichtungen bedeuten erhebliche Bodenfunktionsverluste und u.a. negative Auswirkungen auf die Bodennutzung des Menschen. Wir empfehlen daher die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche im feuchten Zustand nicht zu befahren, um künftige Nutzungseinschränkungen zu vermeiden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i. M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeq.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung.

Wir merken an, dass in der Begründung und im Planentwurf der Hinweis auf die Lage der Fläche im Bodenplanungsgebiet des Landkreises Goslar vermerkt werden sollte. Die Fläche befindet sich im Teilgebiet 3 mit erhöhten Schadstoffgehalten (Bleigehalten von > 400 - 1000 mg/kg, Cad-

miumgehalten von >2-10 mg/kg bzw. Arsengehalten von > 50- 150 mg/kg). Eine Kennzeichnung als Warnfunktion sollte ergänzt werden. Nähere Informationen und Nutzungseinschränkungen zu den Bodenplanungsgebieten sind beim Landkreis Goslar und der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Beschlussempfehlung:

Zu den Alternativen der Planung

*Aufgrund der günstigen Lage im südlichen Industriegürtel und an der B 82 sowie der Tatsache, dass das Plangebiet das einzige potentielle Erweiterungsgebiet der nördlich angrenzenden Industriebetriebe darstellt, hat die Stadt Langelsheim die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Jahr 2000 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als gewerbliche Baufläche getroffen.*

Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen

*Die Bewertung des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht ergänzt. Der Hinweis zur Vermeidung von Verdichtungen der Böden im feuchten Zustand wird in den Umweltbericht und in den Bebauungsplan übernommen. Hinsichtlich der Lage im Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebiets sind im Bebauungsplan eine zeichnerische und eine textliche nachrichtliche Übernahme als Warnhinweis dargestellt.*

Zur Kennzeichnung als Fläche mit belasteten Böden (Bodenplanungsgebiet)

*Der Bebauungsplan und die Begründung enthalten schon die empfohlenen Hinweise/Kennzeichnungen.*

Fortsetzung der aktuellen Stellungnahme:

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

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**18. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig, Katasteramt Goslar, 18.02.2019**

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 geschaeftsbedinungen/-97401.html](https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedinungen/-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](http://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.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden beachtet.*

**20. Landkreis Goslar, 28.02.2019**

**Wasserrecht**

Aus wasserrechtlicher Sicht besteht weiterhin Klärungs- und Konkretisierungsbedarf - insbesondere in Bezug auf eine mögliche komplette Verrohrung der Gewässer -, auch wenn es sich derzeit um eine Angebotsplanung zur Erweiterung der ansässigen Firmen handelt. Ich beziehe mich insofern auf meine Stellungnahme vom 20.09.2018 und weise darauf hin, dass der Konflikt im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu lösen ist, um einen Abwägungsmangel zu vermeiden.

Stellungnahme vom 20.09.1019Gewässerschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes sind an die vorgesehene industrielle Nutzung besondere - dem Stand der Technik entsprechende - Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Zuständigkeit: Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig) und mit anfallenden Abwässern (einschließlich Niederschlagswasser) zu stellen. Da die konkreten baulichen und betrieblichen Nutzungen mit ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung im als Erweiterungsfläche bezeichneten Plangeltungsbereich grundsätzlich noch offen sind, beschränken sich fachliche Bewertung und Anmerkungen auf übergeordnete Gesichtspunkte.

Vor diesem Hintergrund bestehen beim gegenwärtigen Stand grundsätzlich keine Bedenken. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird jedoch noch weiterer Klärungs- und Konkretisierungsbedarf gesehen:

Niederschlagswasserbeseitigung

Ein detailliertes Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet besteht derzeit nicht, da die spätere Bebauung noch nicht feststeht. Die textliche Festlegung Nr. 3 stellt dar, dass anfallende Niederschlagswasser gemäß hydraulischer Berechnungen in offenen oder unterirdischen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorfluter einzuleiten sind. Flächen für Rückhalteeinrichtungen oder Einleitungsstellen werden nicht benannt. Ob die vorhandene Infrastruktur im bestehenden Betriebsnetz herangezogen wird und als geeignet und nutzbar angesehen werden kann, bleibt offen.

Für die (anforderungsgerechte) Einleitung des gesammelten (unbelasteten) Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (wasserbehördlich zulassungspflichtige Gewässerbenutzungen) erforderlich, die rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Der Planbereich wird von bestehenden Einleitungserlaubnissen für Niederschlagswasser nicht erfasst. Es wird empfohlen im Vorfeld für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung entsprechende Entwässerungskonzepte mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen. Maßgeblich für die Planung von Entwässerungsanlagen sind die folgenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter:

- Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen
- Arbeitsblatt DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist diesbezüglich nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Langelsheim noch zu regeln; auf § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG wird ergänzend verwiesen.

Beschlussempfehlung:

*Als Grundlage für die Bemessung und Festsetzung eines geeigneten Rückhaltesystems wurde vom Ingenieurbüro Dommnich GmbH in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine hydraulische Vorbemessung und eine hydraulische Vorplanung erstellt. Dieser Vorplanung entsprechend wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf im Tiefpunkt des Baugebiets G11 eine Fläche für ein Rückhaltebecken festgesetzt, in dem ein offenes Erdbecken mit senkrecht aufgehenden Wänden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton geplant ist und von dem das Oberflächenwasser zeitverzögert dem Vorflutergraben „Sültewegsgraben“, der im nördlichen Randbereich des Baugebiets verläuft, zugeführt wird. Der maximale Abfluss in das vorhandene Grabensystem entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss vor der Bebauung.*

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll in die im nördlich angrenzenden Industriegebiet befindlichen Leitungen eingeleitet werden. Ob hydraulische und behandlungsspezifische Kapazitäten vorhanden sind, ist im Einzelfall der Bebauung bzw. abhängig von Art und Umfang anfallender Abwässer zu prüfen und zu bewerten.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist diesbezüglich nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Langelsheim sowie gestützt auf § 96 Abs. 8 NWG zu prüfen und zu regeln.

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender konkreter Bauplanungen beachtet.*

#### Gewässer III. Ordnung

Im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung). Sind im Rahmen des Bebauungsplanes Eingriffe bzw. Änderungen am Gewässer notwendig, so sind rechtzeitig im Vorfeld einer baulichen Umsetzung die wasserwirtschaftlichen / wasserrechtlichen Erfordernisse mit der unteren Wasserbehörde abzuklären.

Laut Umweltbericht handelt es sich um den wasserführenden Seitengraben des Sültewegs, der im Zuge der Erweiterung der Industriegebietsfläche möglicherweise verrohrt werden soll. Bei einer wesentlichen Umgestaltung des Gewässers, die beispielsweise über die Verrohrung im Bereich einer Überfahrt / eines Übergangs hinausgeht, handelt es sich um einen Gewässerausbau, der der wasserrechtlichen Plangenehmigung / Planfeststellung bedarf (§ 68 WHG). Sollte eine derart weitreichende Planung im unmittelbaren Zusammenhang mit der verfolgten Bauleitplanung gezielt verfolgt werden, so bitte ich um zeitnahe Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, um die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu erörtern.

#### Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet, dass der südliche Graben als Wasserfläche der Zweckbestimmung „Graben“ festgesetzt wird. Die Baugrenze des südlich angrenzenden Industriegebiets GI1 wird 5 m abgerückt.*

*Damit das geplante Industriegebiet mit dem nördlich des Sültewegs vorhandenen Industriegebiet funktional verbunden werden kann, wird mit textlicher Festsetzung ergänzend festgelegt, dass der Graben für maximal 6 Überfahrten von jeweils maximal 10 m Breite verrohrt werden darf. Gegenwärtig sind acht landwirtschaftliche Überfahrten mit einer Breite von ca. 4 m vorhanden.*

#### Fortsetzung der aktuellen Stellungnahme:

##### Gewässer:

Entgegen der Aussagen in Begründung und Umweltbericht verlaufen am Nordrand des Plangebietes im überbaubaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei wasserführende Gewässer III. Ordnung, die nördlich und südlich an den Sülteweg angrenzen. Dies bitte ich zu ergänzen und möglichst auch in der Planzeichnung so auszuweisen.

Die Gewässer werden vollständig in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Dadurch besteht planungsrechtlich die Möglichkeit des kompletten Überbaus bzw. Verrohrung dieser Gewässer. Im Plangeltungsbereich beträgt der offene nördliche Gewässerverlauf ca. 305 m. Der offene südliche Gewässerverlauf hat eine Länge von ca. 510 m.

Bei einer wesentlichen Umgestaltung der Gewässer, die beispielsweise über die Verrohrung im Bereich einer Überfahrt/eines Übergangs hinausgeht, handelt es sich um einen Gewässerausbau, der der wasserrechtlichen Planfeststellung / Plangenehmigung (§§ 67 u. 68 WHG) bedarf. Dies bedarf auch einer allgemeinen UVP-Vorprüfung, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) besteht oder nicht. Sofern sich keine UVP-Pflicht ergeben sollte, könnte ein Verfahren als Plangenehmigungsverfahren in Frage kommen. Ausbaumaßnahmen müssen sich dabei an den Bewirtschaftungszielen des § 27 WHG ausrichten und dürfen die Erreichung dieser Ziele nicht gefährden (§ 107 NWG).

Eine derart weitreichende Planung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt alle bestehenden wasserrechtlichen Probleme betrachten bzw. Lösungen für bestehende Konflikte aufzeigen. Zur Vermeidung eines Abwägungsmangels ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren gern. §§ 67, 68 WHG vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Um dies zu umgehen, sind alternativ die Baugrenzen soweit zurückzunehmen, dass die Gewässer nicht in der überbaubaren Fläche liegen. In diesem Zusammenhang empfehle ich, die Planung auf die maximal erforderlichen Überfahrten bzw. Durchlässe zu beschränken und die Anzahl sowie die maximale Breite der Überfahrten entsprechend festzusetzen.

#### Beschlussempfehlung:

*Der nördlich des Sültewegs auf ca. 300 m Länge vorhandene Graben befindet sich mit ca. 90% des Grabenprofils innerhalb der Flurstücke des Sültewegs also im aktuellen Plangeltungsbereich und zu ca. 10% innerhalb des nördlich angrenzenden Industriegebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans L 122 „Sültefeld I“. Der Graben dient ausschließlich der Entwässerung des nördlich*

angrenzenden Industriegebiets. Der Graben ist gegenwärtig mit einer Überfahrt zum nördlich angrenzenden Industriegebiet verrohrt (siehe Anlage a des Umweltberichts).

Damit das geplante Industriegebiet mit dem nördlich vorhandenen Industriegebiet funktional verbunden werden kann, wird mit textlicher Festsetzung ergänzend festgelegt, dass der nördliche Graben für maximal drei Überfahrten von jeweils maximal 10 m Breite verrohrt werden darf.

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass wenn konkrete Eingriffe bzw. Änderungen an den Gräben vorgesehen sind, die wasserwirtschaftlichen/wasserrechtlichen Erfordernisse im Vorfeld einer baulichen Umsetzung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

Die angesprochene UVP-Vorprüfung beurteilt die Stadt Langelsheim folgendermaßen:

Der Bebauungsplan zielt nicht auf die Zulassung bestimmter einzelner, bereits feststehender Vorhaben. Es handelt sich somit nicht um einen vorhabenbezogenen Plan i.S.d. § 12 BauGB, sondern um einen sog. Angebotsbebauungsplan.

Die Umweltprüfung wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Hierzu regelt § 50 UVPG, dass eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

Dementsprechend kommentiert Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand Oktober 2019, in der Rn 314 ff. zu § 2 BauGB:

Durch das EAGBau 2004 wurde die allgemeine Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Nach dem - im EAGBau 2004 ebenfalls geänderten - § 17 UVPG; seit UVPG 2017: § 50 UVPG entfällt die Verpflichtung, für Bebauungspläne eine UVP aufzustellen oder eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG bestimmen, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (nur dann) durchgeführt wird, wenn Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 (heute: § 2 Abs. 6 Nr. 3) UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Auch eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Hinzu kommt: Der B-Plan, der seinerseits der Umsetzung durch einzelne öffentlich-rechtliche Zulassungen im Einzelfall bedarf, entfaltet keine Konzentrationswirkungen, insbesondere nicht im Hinblick auf im Einzelfall für bauliche Maßnahmen etwa erforderliche wasserrechtliche Verfahren. Ob es solcher wasserrechtlicher Verfahren für bestimmte Baumaßnahmen im Plangebiet bedarf oder nicht, entscheidet sich bei den jeweiligen einzelnen Vorhaben, ggf. eben auch für etwa gewünschte weitere Überfahrten über das Fließgewässer. Insoweit wird ergänzend verwiesen auf die Planbegründung, und zwar insbesondere im Hinblick auf deren Abwägungserwägungen in den Teilziffern 5.3.5, 7 und 9.

#### Schmutzwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser soll in die im nördlich angrenzenden Industriegebiet befindlichen Leitungen eingeleitet und der betriebseigenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden. Es werden keine Angaben gemacht, ob hierfür hydraulische und behandlungsspezifische Kapazitäten vorhanden sind. Dies ist dann im Einzelfall der Bebauung bzw. abhängig von Art und Umfang anfallender Abwässer zu prüfen und zu bewerten.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist diesbezüglich nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Langelsheim sowie gestützt auf § 96 Abs. 8 NWG zu prüfen und zu regeln.

#### Beschlussempfehlung:

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke ist das anfallende Schmutzwasser der werkseigenen Kläranlage zuzuführen. Nach erfolgter Vorreinigung kann es in die Abwassertransportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eingeleitet werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung:

##### a) Niederschlagswasserrückhaltung und -einleitung

Ein detailliertes Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet besteht derzeit nicht, da die spätere Bebauung noch nicht feststeht. Die textliche Festlegung Nr. 3.1 stellt dar, dass anfallende Niederschlagswässer gemäß hydraulischer Berechnungen in den Baugebieten des Bebauungsplanes und/oder in den nördlich angrenzenden Baugebieten in

offenen oder unterirdischen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorfluter einzuleiten sind. Flächen für Rückhalteeinrichtungen oder Einleitungsstellen werden nicht konkret benannt. Ich bitte hierzu diese textliche Festsetzung wie folgt zu ergänzen:

„Dabei ist die Drosselabflussspende auf das unbebaute natürliche Einzugsgebiet bzw. der undurchlässigen Fläche des natürlich vorhandenen Gebietes anzusetzen.“

Beschlussempfehlung:

*Als Grundlage für die Bemessung und Festsetzung eines geeigneten Rückhaltesystems wurde vom Ingenieurbüro Dommnich GmbH in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine hydraulische Vorbemessung und eine hydraulische Vorplanung erstellt. Dieser Vorplanung entsprechend wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf im Tiefpunkt des Baugebiets G11 eine Fläche für ein Rückhaltebecken festgesetzt, von dem das Oberflächenwasser zeitverzögert dem Vorflutergraben „Sültewegsgraben“, der am Südrand des Sültewegs verläuft, zugeführt wird. Der maximale Abfluss in den vorhandenen Graben entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss vor der Bebauung.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Ob die vorhandene Infrastruktur im bestehenden Betriebsnetz herangezogen wird und als geeignet und nutzbar angesehen werden kann, bleibt offen. Dies wird insgesamt unter den sich gegenwärtig darstellenden Gegebenheiten heute durchaus als problematisch angesehen.

Beschlussempfehlung:

*Da von den Stadtwerken Langelsheim bei Regenereignissen keine Überlastungserscheinungen im Vorfluter beobachtet worden sind, kann das anfallende Oberflächenwasser nach Stellungnahme der Stadtwerke zeitverzögert und kontrolliert in das Grabensystem abgeführt werden. Exakte Einleitmengen und ein geforderter hydraulischer Leistungsnachweis des Grabensystems werden in den nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt und nachgehalten.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Für die (anforderungsgerechte) Einleitung des gesammelten (unbelasteten) Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (wasserbehördlich zulassungspflichtige Gewässerbenutzungen) erforderlich, die rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Der Planbereich wird von bestehenden Einleitungserlaubnissen für Niederschlagswasser nicht erfasst. Es wird empfohlen, im Vorfeld für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung entsprechende Entwässerungskonzepte mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen. Maßgeblich für die Planung von Entwässerungsanlagen sind die folgenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter:

- Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen
- Arbeitsblatt DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen
- Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Ich weise darauf hin, dass auch unter Berücksichtigung der bestehenden Einleitungsmengen und deren befestigten Flächen, die hydraulische Leistungsfähigkeit des nördlichen Gewässers schon ausgelastet ist.

Die Abwasserbeseitigungspflicht ist diesbezüglich nach Maßgabe der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Langelsheim noch zu regeln; auf § 96 Abs. 3 Nr. 1 NWG wird ergänzend verwiesen.

Beschlussempfehlung:

*Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Langelsheim ist die Einleitung in den Sültewegsgraben über eine Drossel möglich. Da das durch die plangemäße Bebauung und Versiegelung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser voll umfänglich in der festgesetzten Fläche für ein Rückhaltebecken zu sammeln und über einen Drosselabfluss gemäß dem Abfluss von der jetzigen Ackerfläche und vom vorhandenen Sülteweg abzuleiten ist, wird der Sültewegsgraben durch die plangemäße zulässige Bebauung und Versiegelung hydraulisch nicht zusätzlich belastet.*

b.) Befestigung der Stellflächen, der Fahrflächen, Abstell- und Lagerflächen

- Nach der Textliche Festsetzung Nr. 3.2 sind zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers für die Befestigung von Stellplätzen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6

zulässig. Für die Befestigung der Fahrspuren der Stellplätze darf der Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

Nach den Regeln der Technik sind Fahr- und Stellplatzflächen so baulich herzustellen, dass keine Versickerung der Oberflächenwasser von Fahr- und Stellflächen unbehandelt direkt in den Untergrund erfolgen kann (DWA- A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“).

Ich bitte daher diese Festsetzung wie folgt zu ändern:

„Für die Herstellung der Befestigung von Stellplatzflächen und deren Fahrspuren ist ein Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen (z. B. Pflaster mit dichten Fugen, asphaltierte Fläche). Alternativ kann die Befestigung z. B. auch mit Rasengittersteinen, Kunststoffgitter oder Pflaster mit breiten Fugen jeweils mit Oberbodenauffüllungen erfolgen.“

Beschlussempfehlung:

*Die textliche Festsetzung wird gemäß Satz 1 der geg. Empfehlung überarbeitet. Satz 2 mit der beispielhaften Aufzählung alternativer Befestigungen ist dagegen für eine textliche Festsetzung zu unbestimmt und somit nicht statthaft.*

*Da der Begriff Abflussbeiwert hinlänglich bestimmt ist und die Werte des Abflussbeiwerts fachlich genau definiert sind, wird die textliche Festsetzung auf Satz der Stellungnahme reduziert.*

*Dass und wie dieser Wert bei der baulichen Umsetzung eingehalten wird, muss gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Rahmen nachfolgender Genehmigungen und Maßnahmen im Detail nachgewiesen werden.*

- Im Umweltbericht unter Punkt 5.4 „Schutzgut Wasser“ - „Niederschlagswasser“ wird davon ausgegangen, dass zusätzlich ca. 10 % der bebaubaren Fläche von Außenabstell- und Lagerflächen genutzt wird, die nicht versiegelt werden, da sie mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter etc. befestigt werden sollen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich hier auf die vorstehende Ausführung zu dem DWA- A 138 und dem DWA- M 153. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass Schotterflächen für Abstell- und Lagerflächen im Industriegebiet nicht zulässig sind. Eine Lagerung von wassergefährdenden Gütern hat auf dichten Flächen zu erfolgen, um eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu vermeiden.

Ich bitte daher noch folgende Festsetzung mit aufzunehmen:

„Für die Herstellung der Befestigung von Außenabstell- und Lagerflächen ist ein Abflussbeiwert von mindestens 0,7 anzusetzen (z. B. Pflaster mit dichten Fugen, asphaltierte Fläche). Alternativ kann die Befestigung z. B. auch mit Rasengittersteinen, Kunststoffgitter oder Pflaster mit breiten Fugen jeweils mit Oberbodenauffüllungen erfolgen.

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.“

Beschlussempfehlung:

*Die Festsetzung und der Umweltbericht werden gemäß der Stellungnahme überarbeitet.*

c.) Rad- und Wanderweg:

Für die Ausweichtrasse des Rad- und Wanderwegs wurden keine Angaben zur Niederschlagswasserentwässerung gemacht. Ich bitte, dies zu ergänzen.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird um folgende Einschätzung ergänzt:*

*Die Ausweichtrasse des Rad- und Wanderwegs wird in einer Breite von 3 m und wasserdurchlässig befestigt. Somit ist nur von geringfügigem zusätzlichen Oberflächenwasseranfall auszugehen. Dieses Oberflächenwasser kann zur nördlich angrenzend geplanten privaten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ abgeleitet und dort breiflächig versickert werden. Alternativ kann es über eine Seitenmulde dem natürlichen Gelände folgend zum östlich gelegenen Weg „Sültefeld“ entwässert werden. Dies wird in der nachfolgenden Ausführungsplanung im Detail geplant und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.*

*In der v.g. hydraulischen Vorplanung wurde abweichend von der beschriebenen geplanten Teilversiegelung des Weges die im Bebauungsplan in einer Breite von 8 m zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche des Rad- und Wanderwegs vollständig in die plangemäße undurchlässige Einzugsgebietsfläche einberechnet, damit die Kapazität des geplanten Rückhaltebeckens auf jeden Fall ausreichend bemessen ist (Sicherheitszuschlag).*

Hinweis:

Im Industriebau werden meistens zinkhaltige Dach- und Außenwandbaumaterialien verwendet. Es handelt sich oft um größere Flächen. Nach dem Merkblatt DWA-M 153 kann es insbesondere bei saurem Regen bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleihaltigen Dach- und Außenwandflächen zu hohen Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss kommen. Ich empfehle, nur beschichtete kupfer-, zink- und bleihaltigen Dach- und Außenwandflächen zu verwenden.

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung und der Umweltbericht werden um den geg. Hinweis ergänzt.*

**Naturschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht weiterhin Ergänzungsbedarf:

im überbaubaren Geltungsbereich des Planes liegen zwei Gewässer, die jeweils nördlich und südlich des durchlaufenden Weges bestehen und beide wasserführend sind. In der Biotopkartierung und Bilanzierung ist jedoch bisher nur ein Gewässer berücksichtigt. Vorgesehen ist laut Bilanzierung die „Beseitigung und Umbau von Vegetation sowie eine Gewässerverfüllung und -verrohrung“. Durch die vollständige Übernahme in die überbaubare Fläche besteht damit die Möglichkeit des kompletten Überbaus- und Verrohrung dieser Gewässer. Unabhängig von dem dazu erforderlichen wasserrechtlichen Planverfahren ist aus Sicht des Naturschutzes für beide Gewässer entweder eine „Worst-Case- Betrachtung“ mit vollständiger Überbauung und Verrohrung darzustellen, dieses zu bilanzieren und funktionsgleiche Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Alternativ sind die Gewässer aus der überbaubaren Fläche zu nehmen. Ich empfehle hier maximal mit einzelnen Überfahrten und Durchlässen zu arbeiten und ansonsten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechender Randbepflanzung z.B. aus Sträuchern und Hochstaudenfluransaat (z.B. Ufermischung 07 von Rieger-Hoffmann) festzulegen.

Sofern die Gewässer in der überbaubaren Fläche verbleiben sollen, sind die Eingriffe in die Fließgewässer nicht im Ökopool „Heinisches Bruch“ ausgleichbar, da dort keine Aufwertungen für Eingriffe in Fließgewässer stattfinden und dies dem erforderlichen funktionsgleichen Ausgleich widerspricht. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen wäre beispielsweise der Rückbau von alten Durchlässen oder Sohlabstürzen. Hier kann ggf. das Forstamt Seesen geeignete Maßnahmen anbieten.

Beschlussempfehlung:

*Beide Gräben werden im Bebauungsplan als Wasserfläche der Zweckbestimmung Graben festgesetzt. Die Unterhaltung ist zum Schutz der Biotopqualität gemäß textlicher Festsetzung extensiv durchzuführen.*

*Hinsichtlich der Grabenüberfahrten wird auf die obige Abwägung der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Punkt Gewässer verwiesen.*

*Mit Ausnahme des östlichen Grabenabschnitts des südlichen Grabens sind in den Gräben Landröhricht-Bestände in Breiten von ca. 1,5 - 4 m und in mehr oder weniger dichten Ausprägungen vorhanden (Schilf-Landröhricht/NRS und im nördlichen Graben teilweise Rohrkolben-Landröhricht/NRR. Diese Biotope haben nach dem Bewertungsmodell des Nds. Städtetags grundsätzlich eine hohe Wertigkeit (Wertfaktor 4-5). Nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ - 2020/Drachenfels, S. 202 sind linienhafte Röhrichte an und in Gräben sowie naturfernen Bächen oder Flüssen jedoch nicht nach § 30 BNatSchG geschützt.*

*Aufgrund der Wertigkeit dieser Biotope wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der obigen Empfehlung zur Strauchbepflanzung der Grabenböschungen abgesehen. Bei Veränderung des Grabenprofils wird eine Hochstaudenfluransaat mit Ufermischung 07 von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar festgesetzt. Als Unterhaltungsmaßnahme ist jährlich nur eine einseitige Mahd mit Schonung der Böschungsfüße durchzuführen. Grundräumungen zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gewässerabflusses sind nur punktuell zulässig.*

*Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 und 4 BNatSchG verboten ist, Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden und ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird. Außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.*

*Da es sich um stark ausgebaute Gräben handelt, wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Eingriffs-Wertfaktor von 2 zugrunde gelegt. Gemäß der im Bebauungsplan festzusetzenden naturnahen Unterhaltungsmaßnahmen wird von einem Ausgleichs-Wertfaktor von 4 ausgegangen. Die Eingriffsbewertung wird auf dieser Grundlage überarbeitet.*

*Hinsichtlich der Grabenüberfahrten wird auf die obige Abwägung zur Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Punkt Gewässer verwiesen.*

*Fortsetzung der Stellungnahme:*

Bisher sind zudem die Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen - welche Werteinheiten wo ausgeglichen werden - nicht eindeutig. Seite 20 des Umweltberichtes stellt 12.700 Werteinheiten internes Ausgleichsdefizit und 30.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf für Boden dar. Wo der Ausgleich erfolgen soll, wird nicht klar ersichtlich. Auf S. 12 des Umweltberichtes werden 25.000 Werteinheiten für den externen Ausgleich benannt, während in der Anlage f 23,83 haWE allein für die Eingriffe in die Bodenfunktionen berechnet werden.

Unter Punkt 6.2.2 „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ ist daher sowohl der gesamte erforderliche Ausgleichsbedarf mit exakten Werteinheiten, der zum Ausgleich im Ökopool „Heinisches Bruch“ vorgesehen ist, zu benennen, als auch die intern ausgleichbaren Werteinheiten, ich weise zudem darauf hin, dass Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit möglichst nicht bebaut werden sollten und ein Minimierungsgebot besteht. Im Falle ihrer Inanspruchnahme für Bauvorhaben genügt allerdings nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1994 + 2006)“ und den übrigen Anwendungshilfen der Landesnaturschutzverwaltung oder auch des Niedersächsischen Landkreistages ein versiegelungsbezogener Kompensationsansatz von 1:0,5 (allerdings auch die Prüfung weiterer Wirkfaktoren für das Schutzgut Boden).

Der städtebauliche Vertrag zur Regelung des externen Ausgleiches ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen und vorzulegen. Die dort festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen müssen detailliert benannt und mit in die Begründung aufgenommen werden.

*Beschlussempfehlung:*

*Die Angaben des verbleibenden Ausgleichsdefizits auf Seite 12 des Umweltberichts stammen aus dem Planvorentwurf vom 27.07.2018 und wurden im ausgelegten Planentwurf versehentlich nicht korrigiert. Dies wird im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans folgendermaßen nachgeholt.*

*Gemäß dem obigen Hinweis auf die Anwendungshilfen der Landesnaturschutzverwaltung wird hinsichtlich der plangemäßen Bodenversiegelung ein versiegelungsbezogener Kompensationsansatz von 1:0,5 zugrunde gelegt.*

*Da für eine Entsiegelung ausreichend große und geeignete Flächen jedoch weder in der Nachbarschaft der ansässigen Betriebe noch im weiteren Umfeld zur Verfügung stehen, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine alternative Kompensation der plangemäßen Bodenversiegelung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen, insbesondere mit Anpflanzungen von Gehölzen ermittelt. Damit Gehölzanpflanzungen eine besonders gute Lockerung des Bodens und eine Verbesserung der Bodenstruktur bewirken, werden in den Pflanzlisten möglichst viele tiefwurzelnde Baum- und Straucharten, wie Stieleiche, Winterlinde, Eberesche, Hainbuche, Walnuss, Weißdorn, festgesetzt. Für die Anlage von Extensivrasenflächen wird außerdem die Verwendung von Regiosaatgut mit tiefwurzelnden Kräutern festgesetzt (z.B. Grundmischung 2020 UG 6 der Firma Saaten Zeller GmbH Co. KG).*

*Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen wird außerdem darauf hingewiesen, dass die verdichtungsempfindlichen Böden während der Bauphase nicht im feuchten Zustand befahren werden. Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen haben im Vergleich zur jetzigen Nutzung „Intensivacker“ einen positiven Einfluss auf den Boden, da im Gegensatz zur jetzigen Ackernutzung keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden dürfen und weil Gehölze eine tiefere Durchwurzelung aufweisen. Letztere bewirkt eine bessere und tiefere Lockerung des Bodens und somit eine Verbesserung der Bodenfunktionen.*

*Eine wesentliche Bodenverbesserung wird durch die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Maßnahmenfläche für eine dichte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern, mit dem Ziel der Entwicklung eines Siedlungsgehölzes einheimischer Baumarten (HSE), bewirkt, so dass mit dieser Fläche ein wesentlicher Teilausgleich für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen infolge der plangemäßen Bebauung und Versiegelung erreicht werden kann.*

*Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen und der dabei zu bevorzugenden tiefwurzelnden Arten verbleibt nach der Eingriffsbewertung hinsichtlich des Bodens ein Ausgleichsdefizit von ca. 6.500 Werteinheiten. Hinsichtlich der Biotope ermittelt sich ein Ausgleichsdefizit von ca. 3.800 Werteinheiten, sodass insgesamt ca. 10.300 Werteinheiten mit externen Aufwertungsmaßnahmen auszugleichen sind.*

Zum städtebaulichen Vertrag

*Der Hinweis zum Zeitpunkt des städtebaulichen Vertrags wird in die Begründung aufgenommen.*

### **Waldrecht**

Eine Auseinandersetzung mit dem Belang Wald hat inzwischen stattgefunden. Die Begründung wurde um Aussagen ergänzt. Eine Abwägung der Baugrenzen zum Wald/zum Waldabstand wurde allerdings nicht ausreichend durchgeführt. Sofern die Baugrenze zum östlich angrenzenden bewaldeten Grundstück so bestehen bleiben soll, ist zumindest eine privatrechtliche Absicherung aus Gründen der Gefahrenabwehr notwendig. Dabei ist auch zu beachten, dass auf dem östlich angrenzenden Grundstück zum Teil sehr alte, hohe Pappeln mit hohem Totholzanteil stehen. Gefahrguttransporte sollten im Osten des angrenzenden Geltungsbereichs nicht parken. Hier müsste mindestens eine Verkehrssicherung vorab erfolgen. Ich empfehle diesbezüglich Kontakt mit der unteren Waldbehörde aufzunehmen, um in einer Einzelfallprüfung eventuell erforderliche Maßnahmen abzuklären.

Beschlussempfehlung:

*Es wird auf die nachfolgende Abwägung der Stellungnahme Nr. 26 des Niedersächsischen Forstamts Clausthal als Beratungsforstamt der Waldbehörde zum Belang Waldrecht verwiesen. Der Hinweis zu Gefahrguttransporten wird im Rahmen der erforderlichen Haftungsausschlussvereinbarung beachtet.*

### **Planungsrecht**

In den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 werden Verwaltungs-, Büro- und Schulungsgebäude für außerhalb des Gebiets vorhandene weitere Betriebsstätten desselben Konzerns für zulässig erklärt. Es muss deutlich werden, dass Bürogebäude etc. nur ausnahmsweise, also untergeordnet, zulässig sind. Der Charakter des Industriegebietes muss in jedem Falle gewahrt bleiben.

Beschlussempfehlung:

*Die angesprochene Zulässigkeit wurde gemäß der entsprechenden Stellungnahme des Landkreises/Planungsrecht i. R. des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB als unzulässige Aufweitung der allgemein zulässigen Nutzung in Industriegebieten aus der Begründung herausgenommen aber versehentlich nicht aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Dies wird in einer Überarbeitung des Bebauungsplans nachgeholt.*

### **Straßenverkehr**

Aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Der Anregung der Polizei, bei der Planung der Anlagen die Wasserdampfemissionen zu berücksichtigen, wurde inzwischen gefolgt. Die Begründung wurde um den Punkt 8.3.3 ergänzt. Wünschenswert ist zudem die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Planzeichnung.

Beschlussempfehlung:

*Der Empfehlung wird mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan unter D. Hinweise gefolgt.*

### **Überwachung der Abfallentsorgung**

Gegen die Planung/das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:

Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Die geplante Maßnahme liegt in einem Bereich, in dem mit hohen Schwermetallbelastungen im Oberboden zu rechnen ist. Sofern bei der Baumaßnahme Bodenaushub anfällt, der nicht auf dem Grundstück wiederverwendet wird, ist dieser entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in

Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt zu entsorgen. An die Entsorgung von derartigem Bodenmaterial werden besonders hohe Anforderungen gestellt.

Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie bei Julia Seffers in meinem Fachdienst Umwelt unter der Tel.-Nr. 05321/76-691.

Beschlussempfehlung:

*Die Hinweise zum Kreislaufwirtschaftsgesetz entziehen sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans).*

*Der Hinweis zum Bodenplanungsgebiet im Bebauungsplan wird um den geg. Hinweis zum Bodenaushub ergänzt.*

### Redaktionelles

Gemäß Ziff. 13.2 der PlanZV muss das richtige Planzeichen (Kreis mit dem offenen Punkt) verwendet werden. Ich bitte um Korrektur.

Das zusätzliche Planzeichen für die Richtungssektoren bezieht sich auf die textliche Festsetzung 2.1.1. Diese existiert nicht mehr. Um einen Bezug herzustellen, bitte ich ebenfalls um Korrektur.

Beschlussempfehlung:

*Die Korrekturhinweise werden beachtet.*

## 21. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, 27.02.2019

Mit Schreiben vom 24.09.2018 haben wir zu o.g. Verfahren im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, in welcher wir insbesondere auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der sich daraus ergebenden Darlegungspflicht für eine Neuinanspruchnahme von Flächen, einer einvernehmlichen Regelung anlässlich der Niederschlagswasserbeseitigung und einer uneingeschränkten Passierbarkeit des angrenzenden Weges für landwirtschaftlichen Verkehr hingewiesen haben.

Unsere Ausführungen in vorgenannter Stellungnahme haben grundsätzlich weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Stellungnahme vom 24.09.2018:

Mit vorliegender Aufstellung des Bebauungsplanes L 124 „Sültefeld III“ der Stadt Langelsheim sollen im südlichen Bereich von Langelsheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung ortsansässiger Industriebetriebe geschaffen werden. Der Flächenumfang des Planbereiches umfasst eine Gesamtfläche von knapp 10 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt - im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, in Verlängerung des Sültewegs, verläuft ein Weg, welcher derzeit auch als Wirtschaftsweg für eine Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche im Planbereich sowie der westlich der B 82 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim als Industriegebiet überplant.

Da mit der Umsetzung der Planung ein erheblicher Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehen würde, nachfolgende Ausführungen zur entsprechenden Berücksichtigung:

Trotz einer auf regionaler Ebene insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl ist eine weiter ansteigende Entwicklung von Siedlungsflächen, zu welchen auch Gewerbeflächen zählen, zu beobachten. Vor dem Hintergrund derartiger Entwicklungen hat der Gesetzgeber den Schutz von Grund und Boden durch eine Reihe rechtlicher Vorgaben gestärkt, die zu berücksichtigen und planerisch abuarbeiten sind. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird hiermit nicht ausgeschlossen, ist aber mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden. Darzustellen ist, inwiefern dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Das BauGB sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Neben der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist die Landwirtschaft auch durch die hiermit verbundene Abarbeitung der Eingriffsregelung betroffen.

Beschlussempfehlung:

*Aufgrund der Lage im südlichen Industriegürtel und an der B 82 hat die Stadt Langelsheim die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Jahr 2000 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als gewerbliche Baufläche (G) getroffen.*

*Da das Plangebiet die letzte bedeutende potentielle Entwicklungsfläche für industrielle Nutzungen in Langelsheim ist und insbesondere die einzige Erweiterungsfläche der ansässigen Industriebetriebe darstellt, geht die Stadt Langelsheim davon aus, dass diese Fläche im Sinne der sparsamen Verwendung der begrenzten Ressource Grund und Boden möglichst umfangreich für industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden soll.*

*Im Rahmen der Innenentwicklung steht in Langelsheim sowohl großräumig als auch hinsichtlich des Ziels, industrielle Nutzungen einerseits und empfindliche Nutzungen (Wohnen, Freizeit etc.) andererseits ausreichend voneinander zu trennen, keine geeignete alternative Fläche zur Verfügung.*

*Da mit der geplanten Industriegebietserweiterung ein Lückenschluss im südlichen Industriegürtel vollzogen wird, werden nach Einschätzung der Stadt die Ziele der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung und Abrundung im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten beachtet. Außerdem befindet sich das Plangebiet mit Ausnahme eines ca. 10 m breiten Flurstücks bereits im Eigentum der ansässigen Industriebetriebe.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Gemäß § 15(3) BNatSchG ist hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs-, oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Sinnvoll wäre im Rahmen einer flexiblen Handhabung der Eingriffsregelung beispielsweise, dass bei teilräumlich differenzierter Siedlungsentwicklung eine Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen in Kommunen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

*Beschlussempfehlung:*

*Eine Entsiegelungsmöglichkeit ausreichend großer und geeigneter Flächen steht in der Nachbarschaft der ansässigen Betriebe und auch im weiteren Umfeld nicht zur Verfügung. Maßnahmen zur Vernetzung von Lebensräumen und Pflegemaßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushalts werden u.a. durch die Festsetzungen zu den Gräben am Sülteweg und zur Entwicklung eines Siedlungsgehölzes am Südrand des Plangebietes vorbereitet.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen i.V.m. den Ausführungen im Begründungstext sehen wir die Begründung für eine Inanspruchnahme der Flächen des Geltungsbereiches als nachvollziehbar an. Es bleibt jedoch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden dabei, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit im weiteren Verfahren flächensparend erfolgt, d.h. keinen weiteren Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen nach sich zieht.

*Beschlussempfehlung:*

*Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten im Gebiet des Harzwaldes bei Bad Harzburg durchgeführt werden.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Wir begrüßen den Hinweis im Begründungstext, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit gelegentlichen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung zu rechnen ist und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

*Beschlussempfehlung:*

*Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält unter D. 4 ebenfalls einen entsprechenden Hinweis.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Begründungstext ausgeführt, dass das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser gemäß hydraulischer Berechnungen zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut einzuleiten ist. Da zu möglichen Einleitstellen, Vorflutern sowie Unterhaltungspflichtigen keine Angaben im Begründungstext enthalten sind, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass mit der örtlichen Landwirtschaft, sofern für das Gewässer unterhaltungspflichtig, eine einvernehmliche Lösung zu treffen ist.

*Beschlussempfehlung:*

*Der Hinweis wird im Zuge der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung beachtet. Da die zukünftige Niederschlagswassereinleitung in den Sültewegsgraben die vorhandene Abflussspende vor der Bebauung nicht übersteigen darf, werden die Abflussverhältnisse des Grabens grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Die für die Dimensionierung des geplanten Rückhaltebeckens erstellte hydraulische Vorplanung basiert auf dieser Grundlage.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Gemäß dem Begründungstext besteht für den im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Wirtschaftsweg ein Wegerecht zugunsten der Feldmarkinteressentschaft Langelsheim. Der vorgenannte Wirtschaftsweg dient derzeit für eine Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche im Planbereich sowie der westlich der B 82 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mit Umsetzung der Planung muss auch weiterhin eine uneingeschränkte Passierbarkeit gewährleistet werden, um die westlich der B 82 liegenden Flächen erreichen zu können. Sollte im Rahmen der Gebietszusammenlegung von Eigentümer die Absicht bestehen, diesen Weg bzw. die Wegebeziehung einzustellen, wären unter Berücksichtigung des eingetragenen Wegerechtes anderweitige Erschließungsmöglichkeiten zu schaffen und mit der örtlichen Landwirtschaft, auch im Hinblick auf mögliche Umwegeentschädigungen, einvernehmlich zu regeln.

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen und im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme vom 24.09.2018:

Zusammenfassend stellen wir abschließend fest, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange berührt werden, wir bei entsprechender Berücksichtigung unserer Ausführungen und Hinweise unsere Bedenken zurückstellen und die Planung mittragen könnten.

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Fortsetzung der aktuellen Stellungnahme:

Gemäß den aktuellen Planunterlagen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überarbeitet - das Ausgleichsdefizit beläuft sich demnach auf 12.665 Werteinheiten und soll im Ökopool „Heinisches Bruch“ der Niedersächsischen Landesforsten bei Bad Harzburg umgesetzt werden. Zusammenfassend stellen wir abschließen fest, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange berührt werden, wir die Planung unter Berücksichtigung unserer Hinweise und Anregungen in der vorgelegten Form mittragen können.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

## 22. LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 26.02.2019

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung - Fläche A (Plangeltungsbereich)

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. **Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.**

Beschlussempfehlung:

*Da die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen derzeit 17 Wochen beträgt und dadurch das Bebauungsplanverfahren unverhältnismäßig verzögert würde, delegiert die Stadt die Luftbildauswertung auf den Vorhabenträger im Rahmen späterer konkreter Bauplanungen.*

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf – Fläche B (nördliche Randlinie)

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. **Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.**

Beschlussempfehlung:

*Aufgrund der unklaren randlichen Darstellung wurde in einer telefonischen Rücksprache geklärt, dass die betr. Fläche sehr klein ist und die Darstellung im Lageplan außerdem fehlerhaft und somit unbeachtlich sei.*

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittleräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Beschlussempfehlung:

*Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.*

Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zelt vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung:

*Kenntnisnahme.*

**Anlage zur Auskunft als Träger öffentlicher Belange**Hinweis zur Baumaßnahme

Die Fläche, für die Sie bei uns eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange beantragt haben, befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsalblastengebiet. Unabhängig vom Ergebnis der Auskunft, ist im Bereich der Rüstungsalblastenfläche grundsätzlich mit Kampfmitteln z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten zu rechnen.

Wir empfehlen daher den Bereich, zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit, durch eine gewerbliche Kampfmittleräumfirma untersuchen zu lassen. Unter [www.akd-kampfmittelraeumung.de](http://www.akd-kampfmittelraeumung.de) finden Sie eine nicht abschließende Auswahl von gewerblichen Räumfirmen. Ob eine Räumung oder anderweitige Maßnahme nötig ist, besprechen Sie bitte mit der Räumfirma.

In Rüstungsalblastengebieten besteht die Möglichkeit, dass der Bund eventuell Räumkosten erstattet. Detailliertere Informationen dazu finden Sie auf <https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/> unter der Rubrik Kampfmittelbeseitigung. Um diese Kostenerstattungsansprüche zu wahren, sollten Sie drei Angebote von Räumfirmen einholen und das wirtschaftlichste Angebot annehmen.

Für Fragen und weitere Informationen steht Ihnen der Kampfmittelbeseitigungsdienst unter der unten aufgeführten Telefonnummer und E-Mail-Adresse gern zur Verfügung:

D. Müller 0511 30245-526: [kbd-postfach@lgln-niedersachsen.de](mailto:kbd-postfach@lgln-niedersachsen.de)

Beschlussempfehlung:

*Die Begründung wird um den geg. Hinweis ergänzt.*

**24. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 19.02.2019**

Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplanentwurf L 124 "Sültefeld III" bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Punkt 3.6 "Erschließung, Ver- und Entsorgung" ist unter der Überschrift "Fahrverkehr" aufgeführt, dass die verkehrliche Erschließung über ein nördlich angrenzendes Industriegelände und die hier vorhandene Betriebszufahrt sowie eine bisher nicht realisierte Zuwegung (im Bereich des Bebauungsplanes L 123 "Sültefeld II") jeweils mit Anbindung an die L 515 erfolgen soll.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung bitte ich in den Planunterlagen mit darzustellen. Die Anbindung an die L 515 ist mit mir einvernehmlich abzustimmen.

Beschlussempfehlung:

*Da sich die vorhandene Anbindung des Industriegebiets an die L 515 ca. 700 m nördlich und die alternative westliche Anbindung im Bereich des Bebauungsplanes L 123 "Sültefeld II" über 800 m entfernt vom Plangeltungsbereichs befinden, können diese Anbindungen nicht im Bebauungsplan dargestellt werden. Deshalb wird die Anlage 3 der Begründung, welche die alternative Anbindung darstellt, um die vorhandene Betriebszufahrt ergänzt.*

*Der Hinweis zur einvernehmlichen Abstimmung wird beachtet.*

**26. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Clausthal, 04.02.2019**

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir Stellung zu Waldbelangen. Der Landkreis Goslar hat in seinem Schreiben vom 20.9.2018 zu der ihm vorgelegten Planung zum Umfang und Detaillierungsgrad Stellung bezogen. Er auf das Waldrecht hingewiesen.

Waldrecht

Laut Begründung grenzen am Ostrand des Plangeltungsbereiches ein bewaldetes betriebszugehöriges Grundstück an, südlich der B 82n der Hochwald des Harzes. Es hat eine Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Belang Wald zu erfolgen. Die Begründung ist um entsprechende Aussagen zu ergänzen (siehe auch Stellungnahme aus Sicht der Kreisentwicklung). Anliegend vertiefen wir diesen Hinweis und bitten um Berücksichtigung:

Die Auseinandersetzung mit den Belangen zum Wald ist in verschiedenen Bereichen nachzuholen, insbesondere zum Waldabstand. Der Abstand zum Wald hat verschiedene Funktionen, hier ist die ökologische Funktion hervorzuheben.

Zur Begründung:

„3 Fachplanungen, fachliche Planungsvorgaben

3.1 Natur und Landschaft, Artenschutz (näheres im Umweltbericht)

*Es handelt sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zwischen intensiv genutztem Industriegebiet und der vielbefahrenen B 82n. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Gebiet liegt im Höhenbereich von ca. 205 bis ca. 220 m üNN und fällt mit 11-14 % nach Nordwesten ab.*

*Am Ostrand grenzt ein kleiner Waldbereich mit bewaldeten baulichen Nutzungen (Wohnhaus und Motoradclub) an, der sich ebenfalls im Eigentum der industriellen Standortnutzer befindet.*

*Der südwestlich angrenzende Gehölzbereich wurde seinerzeit als Kompensationsmaßnahme für den Bau der B82n angelegt.*

*Südlich der B82n grenzt der Hochwald des Harzes an, der hier zum „Naturpark Harz“ gehört. Dieser wird teilweise vom Landschaftsschutzgebiet „Harz“ (Landkreis Goslar) überlagert (Schutzzone H = Hauptgebiet). Nach der Verordnung über das LSG „Harz“ ergeben sich für den nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beschränkungen. Die Bewertung des Bebauungsplanes L 124 hinsichtlich der Konfliktpotentiale zu Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).“*

Auch wenn Wald nicht unmittelbar überplant ist, ist der angrenzende Wald im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen. Es wird festgestellt, dass es sich im Osten um Wald (als Biototyp oder NWaldLG) handelt.

Beschlussempfehlung:

*Die Stellungnahme wird beachtet.*

Fortsetzung der Stellungnahme:

Es muss jedoch auch beurteilt und begründet werden, ob es sich bei dem Gehölzbestand im Westen angrenzend an das Plangebiet um Wald im Sinne des NWaldLG handelt oder nicht (§ 2, u.a.: „Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.“)

Beschlussempfehlung:

*Der südwestlich angrenzende Böschungsbereich wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B82n ca. im Jahre 2002 von der Straßenbauverwaltung als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild durch die neue Trasse der B 82 angelegt. Der Maßnahmenbereich hat eine Fläche von ca. 1,0 ha.*

*Gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan wurde die Fläche mit 2 Gehölzinseln aus je 1 Stück *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Quercus robur* (Stieleiche) und *Tilia cordata* (Winterlinde) bepflanzt (Pflanzfläche gesamt ca. 700 qm). Am industriegebietsseitigen Böschungsfuß wurde ein 300 m langer und ca. 10 m breiter, mehrreihiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Straucharten angelegt (Pflanzfläche gesamt ca. 3.000 qm). Die verbleibenden Böschungflächen (ca. 6.300 qm, > 60 % der Gesamtfläche) wurden mit Landschaftsrasen angesät und der Sukzession überlassen. **Nach dem Pflegekonzept sind die Sukzessionsflächen alle 5-10 Jahre zu mähen, um zu starken Gehölzaufwuchs zu vermeiden.***

*Da auf der gesamten Fläche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B82n nur 6 Waldbäume nach der Liste der Waldbaumarten angepflanzt wurden und über 60 % der Gesamtfläche als Landschaftsrasen-/ Sukzessionsfläche angelegt wurde, die alle 5-10 Jahre zu mähen ist, um zu starken Gehölzbewuchs zu vermeiden, kann die Kompensationsfläche planungsrechtlich nicht*

als Wald eingestuft werden. Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan ist nicht beabsichtigt, dass die Kompensationsfläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima „Wald“ entwickelt. Zur Verbesserung der Abschirmung des Plangebiets wird die Breite der geplanten Maßnahmenfläche/Grünfläche am südlichen Plangebietsrand von bisher 8-10 m auf mindestens 21,5 m vergrößert. Durch den zwischengelagerten Rad-/Wanderweg wird damit das heranrückende Industriegebiet mindestens 30 m von der Kompensationsfläche der B 82 abgerückt. Gebäude werden durch die festgesetzte Baugrenze weitere 5 m ferngehalten. Der Gebäudeabstand entspricht somit auch dem haftungsrechtlichen Mindestabstand zu Waldflächen von 35 m zur Vermeidung von Baumfällschäden etc.

### Baugrenzen

#### Auszug aus der Begründung:

„Die Baugrenzen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die Bebauung innerhalb der Baugebiete flexibel bleibt gemäß den funktionalen Anforderungen der Industrie. Am Nordrand des Planbereichs wird keine Baugrenze festgesetzt, damit hier mit den nördlich angrenzenden Gebieten der Bauungspläne L 122 und L 123 eine zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht. Damit das Plangebiet an seinem Südrand in die angrenzende Landschaft des Harzes eingebunden wird, wird hier ein breiter Anpflanzbereich festgesetzt und die Baugrenze entsprechend abgerückt.“

Die Baugrenze rückt im Osten bis 5 m an die Grundstücksgrenze direkt heran. Die zeichnerische Darstellung weist die mit einem Wohngebäude bebaute Fläche nicht als Wald aus. Aufgrund der Struktur des Geländes und der Gesamtgröße des Waldes von ca. 2,5 ha (Luftbild) wird sie aber als Wald zu betrachten sein, da nur im sehr unmittelbaren, engen Bereich des Hauses Einrichtungen erkennbar sind, die als nicht dem Wald im Sinne des NWaldLG zugehörig, sondern evtl. als Parkanlage betrachtet werden können. Eine Abwägung der Baugrenzen von Wald / zum Waldabstand wird hier nicht erwähnt / berücksichtigt.

#### Beschlussempfehlung:

Nach Rücksprache hat das Forstamt Clausthal festgestellt, dass unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der östlich angrenzenden überwiegend bewaldeten Fläche (Flurstücke 942/1 und 942/6) aus ökologischen Gründen ein Mindestabstand von 35 m einzuhalten ist, um nicht den Tatbestand einer ausgleichspflichtigen Waldumwandlung auszulösen.

Die Waldfläche gehört nach dem Flächennutzungsplan zum südlichen Industriegebietsgürtel der Stadt. Aufgrund des Trennungsgebots von Industrie und empfindlichen Nutzungen wie Wohnnutzungen nach BauGB und BImSchG stehen in Langelsheim keine alternativen Flächen für eine industrielle Entwicklung zur Verfügung, insbesondere nicht für die westlich gelegenen Betriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH, für die nur eine betriebsnahe Erweiterung im Plangebiet in Frage kommt. Deshalb ist das vorrangige Ziel der Stadt, die noch vorhandenen Freiflächen im südlichen Industriegebietsgürtel möglichst effektiv zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund wird folgender Kompromiss zur Vereinigung betrieblicher, ökologischer und walddrechtliche Belange vorgeschlagen:

- der Baugrenzabstand für bauliche Hauptnutzungen wird auf 35 m vergrößert.
- für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, wird aus ökologischen Gründen ein Mindestabstand von 10 m zum Waldrand festgesetzt, weil von diesen Anlagen wesentlich geringere Auswirkungen auf ökologische Funktion des Waldrandes ausgehen. Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze ebenfalls zugelassen.
- für das Industrieerweiterungsgebiet ist die Anlage eines Regenwasserrückbeckens notwendig (siehe Schutzgut Wasser). Aufgrund der Geländeverhältnisse kann dies nur an der tiefsten Geländestelle im nordöstlichen Randbereich errichtet werden. Deshalb wird hier hinter einer anzupflanzenden 4 m breiten Strauchzone am Waldrand ein Rückhaltebecken zugelassen.
- in der Begründung und im Bebauungsplan unter E. Hinweise wird darauf hingewiesen, dass für die Regenwasserrückhalteanlage, für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei Unterschreitung des haftungsrechtlichen Mindestabstandes von 35 m zum Wald eine privatrechtliche Haftungsausschlussvereinbarung zu treffen ist.

Grünordnerische Festsetzungen, EingrünungAuszug aus der Begründung:

„Zwischen der geplanten Ausweichtrasse des Wanderwegs und dem geplanten Industriegebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll eine Anpflanzung zur Entwicklung eines mesophilen Eichen-Hainbuchen-Mischwalds mit mesophilem Gebüsch an den Waldrändern und in den Teilbereichen unter 15 m Tiefe vorgenommen werden, damit die Industriegebietserweiterung in Natur und Landschaft eingefügt sowie zum Wanderweg und zur B 82n optisch abgeschirmt wird. Zusätzliche Eingrünung und Abschirmung kann mit den festgesetzten Gehölzanpflanzungen am Wanderweg (Alleebäume am Nordrand und Strauchecke am Südrand) erzielt werden.“

B-Plan-Textliche Festsetzungen:

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als artenreicher Mischwald anzupflanzen und naturnah zu entwickeln. Dafür ist je 150 qm ein Baum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten zu verwenden:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Die Waldränder und die Teilbereiche mit einer geringeren Tiefe als 10 m sind mit einem Abstand von maximal 2 x 2 m dicht und lückenlos mit Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und naturnah zu entwickeln. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Nach forstlicher Erfahrung ist die Begründung eines Eichenwaldes (WQB) mit mindestens 4 Baumarten bei normalem Pflanzabstand wg. der interspezifischen Konkurrenz der Baumarten ein sehr pflegeintensives Vorhaben. Die Begründung von Wald an sich bei einer Stückzahl von nur 67 Bäumen je Hektar (= je 150 m<sup>2</sup> ein Baum) ist sehr unwahrscheinlich und, wenn überhaupt bei Erhalt aller Bäume, nur in 5-10 Dekaden erreichbar. Es wird sich eher um eine mit einigen Bäumen bestockte Fläche von Gehölzen handeln, die sehr lange Zeit nicht als Wald zu bezeichnen ist. Die Zielerreichung eines WQB selbst und die (widersprüchliche) in Ansatz gebrachte naturschutzfachliche Wertigkeit von 4 WE (WQB?) lt. Anlage e oder gar 5 WE Anlage f für „artenreicher Mischwald“ lt. Teil II Umweltbericht kann daher in Frage gestellt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird folgendermaßen beachtet:

Für die Maßnahmenfläche/Grünfläche zur Gebietseingrünung wird anstelle eines Waldes die Schaffung eines „Siedlungsgehölzes aus überwiegend einheimischen Arten“ (HSE) mit der Anpflanzung folgender Baumarten angestrebt:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche *)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche *)
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche *)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde *)
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

\*) tiefwurzelnde Art

Die nichtheimische Roteiche hat sich als Waldbaum im Mischbestand bewährt. Da sie im Endstadium außerdem eine große Kronenhöhe erreichen kann, eignet sie sich ebenfalls innerhalb eines Siedlungsgehölzes gut zur landschaftlichen Einbindung höherer Industriebauten.

Zur Erreichung der geplanten Biotopqualität und zur Verbesserung der optischen Abschirmungswirkung wird die Pflanzdichte von 150 qm je Baum auf 50 qm je Baum erhöht. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten der Artenliste vorzugsweise die mit tiefwurzeln den Arten \*) zu verwenden. Die Gehölze sind naturnah zu entwickeln. Die Fläche zwischen den anzupflanzenden Bäumen ist mit Landschaftsrassen anzusäen und der Sukzession zu überlassen.

Die Waldränder sind in einer Tiefe von 5 m mit einem Abstand von maximal 3 x 3 m mit Laubsträuchern der nachfolgenden Artenliste in Gruppen von 3-5 Sträuchern je Art zu bepflanzen und naturnah zu entwickeln. Es sind wahlweise mindestens 3 Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn *)	<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

#### 4.5 Qualität der Pflanzen

Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 4 vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:

- alle anzupflanzenden Gehölze und Stauden müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen, mind. 2 x verpflanzt.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen

Soweit Waldbäume gepflanzt werden, würden wir die Berücksichtigung forstlicher Herkünfte begrüßen, zu dem dies bei der Verwendung von forstlichen Standardsortimenten nicht mit Mehrkosten verbunden ist. Soweit eine gewisse Einbindung in die Landschaft wg. der Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise überhaupt erreicht werden kann, da sinnvollerweise Gebäudehöhen nicht begrenzt werden, so sollten nur relativ schnellwachsende Baumarten zur Zielerreichung verwendet werden. Eiche ist da wg. des langsamen Wachses weniger geeignet wie auch Sorbus spec. wg. des nicht so hohen Wachses, relativ schnellwachsende sind z.B. Bergahorn, Spitzahorn (nicht berücksichtigt?), Kirsche.

#### Beschlussempfehlung:

Die textliche Festsetzung zur Qualität der Pflanzen wird dahingehend ergänzt, dass vorzugsweise Gehölze forstlicher Herkunft zu verwenden sind.

#### B-Plan: zeichnerische Darstellung

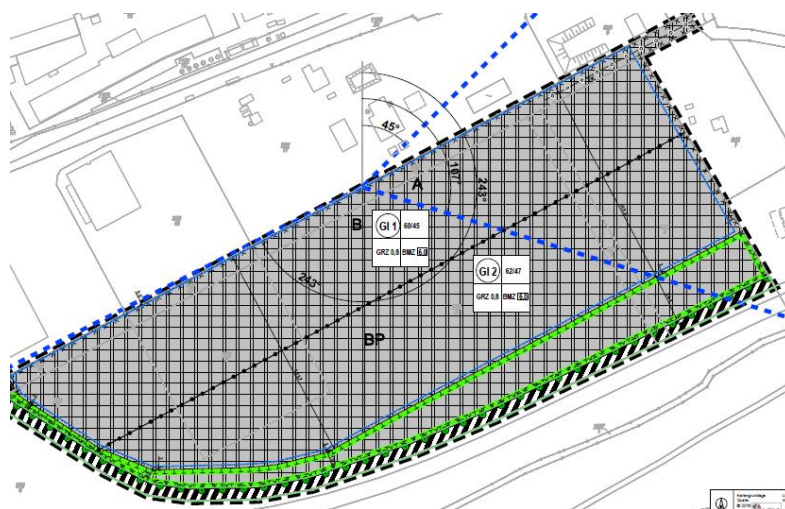
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Könnte zur Klarstellung und dauerhaften Sicherung die Fläche für Maßnahmen und Entwicklungen von Natur und Landschaft nicht als Grünfläche festgesetzt werden anstelle einer Industriegebietsfläche mit besonderer Zweckbindung?



Beschlussempfehlung:

Damit die geplante Biotopqualität der Maßnahmenfläche „Siedlungsgehölz“ mittelfristig verlässlich erreicht werden kann, wird die Fläche aus den Industriegebieten G11 und G12 herausgenommen und als private Grünfläche der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden nicht weiter begrenzt.

Beschlussempfehlung:

Im südlichen Industriegürtel Langelsheims sind die in den angrenzenden Industriegebieten höchsten vorhandenen Gebäude von ca. 25 m der Maßstab für das Orts- und Landschaftsbild. Deshalb wird die Höhe baulicher Anlagen auf 25 m begrenzt und als Bezugspunkt wird die Geländehöhe 206 üNN festgelegt (Geländehöhe im mittleren Bereich des am Nordrand befindlichen Sültewegs).

Somit wird die höchstzulässige Gebäudehöhe auch auf dem nach Süden ansteigenden Gelände auf 231 üNN begrenzt. Unter Beachtung der anzupflanzenden Laubbäume mit langfristigen erreichbaren Kronenhöhen von 35-40 m können in der Grünfläche „Siedlungsgehölz“ mittelfristig Baumhöhen von ca. 15 m erreicht werden. Nach der beiliegenden Schnitzzeichnung kann mit diesen Baumhöhen mittelfristig eine weitgehende Verdeckung der höchstzulässigen Gebäude und damit eine deutliche Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Auszug aus der Begründung:

6.8 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Bauweise

In Industriegebieten werden häufig Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand errichtet, so dass weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft und sich wegen der unterschiedlichen Bauformen eine eindeutige abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nicht festsetzen lässt. Da Festsetzungen zur Bauweise die industrielle und gewerbliche Entwicklung unter Umständen behindern oder zumindest unzweckmäßig sein können, kann die Festsetzung der Bauweise gemäß Fickert/Fieseler, Kommentar der Baunutzungsverordnung (s. Rd.Nr. 2 und 10.1 zu § 22 BauNVO) unterbleiben. Um der Industrie die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu belassen, wird sogar empfohlen, keine Bauweise festzusetzen. Deshalb wird im Bebauungsplan von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen. Da die Bauweise in § 30 Abs. 1 BauGB nicht als Mindestvoraussetzung eines qualifizierten Bebauungsplans aufgeführt ist, ist deren Festsetzung für die Qualifikation des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Baulinien

Auf die Festsetzung von Baulinien wird ebenfalls verzichtet, weil Baulinien die industrielle und gewerbliche Entwicklung unter Umständen ebenfalls behindern können.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden als sog. Flächenplan festgesetzt, damit die Bebauung innerhalb der Baugebiete flexibel bleibt gemäß den funktionalen Anforderungen der Industrie.

Damit das Plangebiet an seinem Südrand in die angrenzende Landschaft des Harzes eingebunden wird, wird hier ein breiter Anpflanzbereich festgesetzt und die Baugrenze entsprechend abgerückt.

#### 6.9 Stellung von Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, wird gem. § 23 (5) BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Regelungen lassen Belange des Waldabstandes außer Betracht. Sie sind im Kontext zur Raumordnungsrecht / Waldrecht / Waldabstand zu überarbeiten.

#### Beschlussempfehlung:

*In der obigen Abwägung zur Vergrößerung des Baugrenzabstandes zum östlich angrenzenden Wald einschl. der Änderung des Abstandes von untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach der BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind, wurden die vorgebrachten Belange des Waldabstandes gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit schon abgewogen.*

#### Auszug aus dem Umweltbericht:

##### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

###### Sachgut Wald

###### Östlich angrenzendes Waldgrundstück

Das Flurstück befindet sich außerdem im Eigentum der Rockwood Lithium GmbH, die als Waldeigentümer nicht die Einhaltung des aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlichen Mindestabstandes von 35 m verlangt. Somit bestehen keine Konflikte mit dem direkt heranrückenden Industriegebiet.

Diese Aussage behandelt nur das Innenverhältnis des Grundstückseigentums, nicht die öffentlich-rechtlichen Belange der Umweltauswirkungen. Der erwähnte Mindestabstand berücksichtigt nicht nur Aspekte der Gefahrenabwehr, sondern die Gewähr der ökologischen Funktion des Waldrandes. Die Aussage zur Konfliktsituation ist nicht daher nicht als abschließend zu sehen

#### Beschlussempfehlung:

*Der vorgebrachte Belang wurde in der obigen Beschlussempfehlung zur Vergrößerung des Baugrenzabstandes und des Abstandes untergeordneter Nebenanlagen etc. zum Wald schon berücksichtigt.*

##### 2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Waldrecht wird nicht aufgeführt.

#### Beschlussempfehlung:

*Der Umweltbericht wird das Waldrecht betreffend ergänzt.*

An anderer Stelle erfolgt folgende Aussage zum Waldrecht:

*Die Waldränder und deren Übergangszonen sind auf Grund ihrer ökologischen Funktionen sowie ihrer Erlebnisqualitäten von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Hinsichtlich der Bebauung und anderen störenden Nutzungen ist zu unbelasteten Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Verträgliche Unterschreitungen bis zu dem für die Gefahrenabwehr notwendigen Mindestabstand von 35 m sind nur dann zulässig, wenn für die beabsichtigte Nutzung andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.*

Vor der Feststellung, ob eine Unterschreitung tatsächlich unabdingbar und rechtlich möglich ist, muss man sich mit Lösungsmöglichkeiten (z.B. Waldumwandlung des angrenzenden Waldes) und Kompensationsfragen auseinandersetzen.

#### Beschlussempfehlung:

*Aufgrund der Struktur des Geländes und der Gesamtgröße von ca. 2,5 ha wird das bewaldete Grundstück als Wald betrachtet, da nur im sehr unmittelbaren, engen Bereich des Wohnhauses Einrichtungen erkennbar sind, die nicht Wald im Sinne des NWaldLG sind, sondern evtl. als Parkanlage betrachtet werden können.*

*Deshalb ist zur östlich angrenzenden überwiegend bewaldeten Fläche unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ein aus ökologischen Gründen erforderlicher Abstand einzuhalten.*

*Da das Waldgrundstück aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden Industriegebiete vorbelastet ist, und das Gebiet selbst im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen ist, wird nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Voraussetzung zur Unterschreitung des Regelabstandes von 100 m bis zu dem für die Gefahrenabwehr notwendigen Mindestabstand von 35 m für erfüllt angesehen.*

*Aufgrund des Trennungsgebots nach BauGB und BImSchG von Industrie und empfindlichen Nutzungen wie Wohnnutzungen stehen in Langelsheim nur noch sehr begrenzte Flächen für*

*eine industrielle Entwicklung zur Verfügung. Insbesondere für die Betriebe Chemetall GmbH und Albemarle Germany GmbH kommt nur eine betriebsnahe Erweiterung im vorliegenden Plangebiet in Frage. Deshalb ist das vorrangige Ziel der Stadt, die noch vorhandenen Freiflächen im südlichen Industriegebietsgürtel möglichst effektiv zu nutzen.*

*In diesem Zielkonflikt wird mit dem Bebauungsplan folgender Kompromiss zur Vereinigung betrieblicher, ökologischer und walddrechtliche Belange vorbereitet:*

- der Baugrenzabstand für bauliche Hauptnutzungen wird auf 35 m festgesetzt*
- für untergeordnete Nebenanlagen, Anlagen i.S. des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen, die gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, wird aus ökologischen Gründen ein Mindestabstand von 10 m zum Waldrand als ausreichend angesehen, weil von diesen Anlagen wesentlich geringere Auswirkungen auf die ökologischen Belange des Waldes (ökologische Funktion des Waldrandes) ausgehen. Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zum Wald zugelassen*
- für das Industrieerweiterungsgebiet ist die Anlage eines Regenwasserrückbeckens notwendig. Aufgrund der Geländeverhältnisse kann dies nur im nordöstlichen Randbereich an der tiefsten Geländestelle errichtet werden. Deshalb wird hier in unmittelbarer Nähe zum Wald, getrennt durch einen 5 m breite Pflanzstreifen für Strauchanpflanzungen, ein Rückhaltebecken zugelassen*
- in Ziff. 9 der Begründung (Hinweise) wird darauf hingewiesen, dass für Anlagen, die den haftungsrechtlichen Mindestabstand von 35 m zum Wald unterschreiten, wie das Regenwasserrückhaltebecken und die o.g. Nebenanlagen etc., eine privatrechtliche Haftungsausschlussvereinbarung getroffen wird*

#### Landschaft

Da Wald und Landschaftsbild als Teil der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion nicht voneinander zu trennen sind, äußern wir uns zum Landschaftsbild:

Es gibt zweifelsohne eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Wenn aber die Aussage, dass das Landschaftsbild durch die Überplanung der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird, richtig ist, so wäre die hier vorliegende oder allgemein eine landwirtschaftliche Fläche ähnlich zu werten wie eine Industriefläche ohne bauliche Begrenzungen? Die Aussage erscheint überdenkenswert, zudem die Feststellung getroffen wird:

Gemäß Ziff. 5 des Bewertungsmodells ist außerdem die Erheblichkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt, in Landschaftsbild/Erholung und hinsichtlich einer Veränderung von Grundflächen zu prüfen.

*Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist aufgrund der vorrückenden industriellen Bebauung ohne Höhenbegrenzung außerdem davon auszugehen, dass mit den plangemäßen Anpflanzungen nur ein Teilausgleich erfolgt, weil ein Teil der Gebäude die Baumhöhen der Ausgleichspflanzungen überragt.*

Es wird aber bilanziert:

*Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird außerdem davon ausgegangen, dass mit der geplanten waldartigen Maßnahmenfläche sowie den geplanten Alleebäumen und der Strauchhecke entlang des Wanderweges am Rand der B 82 ebenfalls ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff in die durch den vorhandenen Industriegürtel vorbelastete Landschaft geschaffen wird.*

Die Bewertung und der Ausgleich ist widersprüchlich.

Es wird also ein weiterer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild gesehen.

#### Beschlussempfehlung:

*In Ergänzung zu den obigen Abwägungen zur festzusetzenden höchstzulässigen Gebäudehöhe von 25 m über der Bezugshöhe 206 ü NN und zu den anzupflanzenden Bäumen wird der Eingriff in das Landschaftsbild folgendermaßen bewertet:*

*Zur Verbesserung der landschaftlichen Abschirmung wird die Breite der waldartigen Eingrünungsfläche am Südwestrand von bisher mindestens 8-10 m auf mindestens 21,5 m vergrößert und die Baumpflanzdichte wird von 150 qm je Baum auf 50 qm je Baum erhöht.*

*Durch die Verbreiterung der Eingrünungsfläche wird das heranrückende Industriegebiet auf mind. 35 m von der Fahrbahn der B 82 abgerückt. Gebäude werden durch die festgesetzte Baugrenze weitere 5 m ferngehalten. Die festgesetzte Baumreihe am Rad-/Wanderweg an der Bundesstraße (ca. 40 Bäume) bewirken eine zusätzliche Abschirmung.*

*Durch das nach Norden abfallende Gelände ergibt sich von der südlichen Grün- und Maßnahmenfläche im überwiegenden Teil des Plangebiets ein Höhenunterschied von bis ca. 10 m. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 25 m wird ein wesentlicher Teil der zukünftigen Industriegebäude von der B82 gesehen schon von Bäumen mit einer Kronenhohe von 15 m verdeckt, sodass so durch die Grünfläche „Siedlungsgehölz“ und durch die Baumreihe am Rad-/Wanderweg die Beeinträchtigung der Landschaft mittelfristig wesentlich gemindert werden kann.*

*Von der Stadt aus gesehen verdecken die zur Durchgrünung des Industriegebiets anzupflanzenden großkronigen Bäume (insgesamt 25 Bäume) die zukünftigen Gebäude nicht so effektiv. Der Gebäudemaßstab der höchsten vorhandenen Gebäude (25 m) wird jedoch nicht überschritten. Außerdem wird das Industriegebiet durch die langfristig erreichbaren Baumhöhen der südlichen Eingrünungsfläche, der Baumreihe am neuen Radwanderweg und durch den südlich der B 82 beginnenden Hochwald des Harzgebirges in den Landschaftsraum eingebunden.*

*Da das Plangebiet außerdem eine Abrundung und einen Lückenschluss des südlichen Industriegürtels darstellt, verbleibt auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen insgesamt gesehen eine relativ geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.*

*Die Eingriffsbewertung wird gem. Ziff. 5 des Bewertungsmodells entsprechend überarbeitet.*

### **33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, 01.03.2019**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes L 124 „Sültefeld III“ bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

In der textlichen Festsetzung sollte ein Hinweis erfolgen, dass bei der Planung die Würdigung des § 50 BImSchG und des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie erfolgt ist.

Weiterhin sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Errichtung und der Betrieb von störfallrelevanten Anlagen im Plangebiet nur zulässig ist, wenn es durch den Betrieb der Anlage zu keiner erstmaligen Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu benachbarten Schutzobjekten kommen kann.

*Beschlussempfehlung:*

*Der Hinweis wird beachtet.*

### **36. Stadtwerke, 29.01.2019**

Das anfallende Schmutzwasser ist der werkseigenen Kläranlage zuzuführen. Nach erfolgter Vorreinigung kann es in die Abwassertransportleitung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eingeleitet werden.

Für das anfallende Regenwasser ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Über eine Drossel ist die Einleitung in den Sültewegsgraben möglich.

*Beschlussempfehlung:*

*Die Begründung enthält schon entsprechende Hinweise.*