

Stadt Seesen  
Marktstraße 1  
38723 Seesen

Fachbereich  
Bauen und Umwelt  
Fachdienst oder Aufgabenbereich  
Bauleitplanung  
Standort  
Klubgartenstraße 6, 38640 Goslar  
Ansprechperson

Zimmernummer

Telefon

Fax

E-Mail

Aktenzeichen

6.0

Datum

24.05.2022

## 2. Änderung und zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans MÜ 06 „Am Sweenhof“ im Stadtteil Münchehof Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu o. g. Planung äußere ich wie folgt:

### Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken. Ich empfehle die Aufnahme einer Pflanzliste mit geeigneten standortheimischen Gehölzen in die textlichen Festsetzungen.

### Bodenschutz

Der Geltungsbereich der 2. teilweisen Änderung befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Danach befindet sich dieser Bereich in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind zu beachten.

Die Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist in der Planzeichnung vorhanden, jedoch bezüglich des Geltungsbereiches zu korrigieren. Zudem sind die Ausführungen unter 8.2 der Begründung anzupassen bzw. zu ergänzen. Es fehlt die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Darüber hinaus ist das Planzeichen BP in der Planzeichenerklärung folgendermaßen zu erläutern:

„Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe auch nachrichtliche Übernahme“

Zudem sollte auch der nördliche Bereich der 2. teilweisen Änderung das Planzeichen BP enthalten. Alternativ kann der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung mit dem Planzeichen 15.12 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet werden.

### Gewässerschutz

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Die geplante Dimensionierung der Rückhaltung zur Entlastung der Vorfluter und Entschärfung des Überflutungsrisikos wird seitens des Landkreis Goslar begrüßt. Die erforderlichen Unterlagen zur Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind rechtzeitig bei mir als untere Wasserbehörde einzureichen.

Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen sollten möglichst so hergestellt werden, das eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswassers vor Ort über eine belebte Bodenzone erfolgen kann (z. B. Rasengittersteine).

### Denkmalrecht

Gemäß Stellungnahme der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege könnten im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten, da sich in der Nähe eine Wüstung befindet. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass bei Erdarbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich ist und der Beginn der Erdarbeiten aus diesem Grund der unteren Denkmalschutzbehörde und der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege tagesgenau mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich (per E-Mail) anzuzeigen ist.

### Klimaschutz

Aus Sicht von Klimaschutz und -anpassung habe ich folgende Anmerkungen und Anregungen:

Die Vorgaben für die Begrünung im Bebauungsplan sind zu begrüßen. In Anbetracht der Klimakrise und der derzeitigen Schwierigkeiten (Liefer- und Handwerkerknappheit) ist jedoch fraglich, ob der Bauboom weiter anhält und ob es ratsam ist, weiterhin Fläche für Einfamilienhäuser zu versiegeln. Wenn eine Nachfrage nach Wohnraum in Münchehof besteht, wäre ein attraktiver Mehrfamilienkomplex mit Eigentumswohnungen und großen Gärten, die von den Bewohnern gestaltet werden können, evtl. Gemeinschafts- oder Arbeitsräumen (Home-Office, Co-Workingspace) und nachhaltiger Stromversorgung und E-Ladestationen ebenso zu überlegen. Dieser wäre energetisch weit effizienter als mehrere Einfamilienhäuser und auch die Fläche wäre effektiver genutzt. Sollte eine Lärmschutzwand erforderlich sein, kann die mit PV-Modulen zur Stromproduktion ausgestattet werden.

Bezugnehmend auf die im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) angestrebte Treibhausgasneutralität Deutschlands bis 2045 muss vor allem im Strom- und Wärmesektor eine Umstellung auf Erneuerbare Energien erfolgen. Gerade bei Neubaugebieten sollte also schon von vornerein eine emissionsarme Energie- und Wärmeversorgung und energieeffiziente Bauweise angestrebt werden. Dies ist auch das Ziel laut § 1 Abs. 7. f BauGB.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ist eine Festsetzung von Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen möglich. Eine Anregung dazu findet sich hier: [2021-03-04 MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf \(klimaschutz-niedersachsen.de\)](#) Dies kann allein durch die Ausrichtung der Häuser und die Dachneigung vorgegeben werden. Vorteilhaft sind überwiegend südlich ausgerichtete Gebäude und Dachneigungen zwischen 30 und 45°.

Ab 2023 besteht nach §32a bei der Errichtung von Wohngebäuden die Verpflichtung, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf der Dachfläche Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können. Das ist zwar noch keine Solarpflicht. Diese wird jedoch im Rahmen der Novellierung des NKlimaG diskutiert. Auch die Wärmeversorgung muss künftig durch Erneuerbare Energien abgedeckt werden. Zwar ist es bei den derzeit hohen Preisen für Gas für die zukünftigen Grundstücksbesitzer möglicherweise ohnehin unwirtschaftlich, eine Gasheizung einzubauen, sodass die Legung einer Gasleitung nicht mehr notwendig ist, sondern besser eine kalte Nahwärmeleitung gelegt werden sollte. Es besteht auch die Möglichkeit, fossile Brennstoffe in Bebauungsplänen über eine Festsetzung gleich auszuschließen. Eine Anregung dafür hier: [2022-01-05 Musterfestsetzung Verbot-fossile-Brennstoffe.pdf \(klimaschutz-niedersachsen.de\)](#) oder eine Festschreibung von KfW 40plus-Häusern vornehmen. Zur Beheizung werden heutzutage häufig Wärmepumpen genutzt, die mit Solarstrom betrieben werden. Um dies effizienter zu machen, sollte zusätzlich ein kaltes Nahwärmenetz geschaffen werden, damit die Anlagen auch im Winter energieeffizient laufen. D.h. wenn es kalt wird, können die Hausbesitzer sich die Wärme aus dem Nahwärmenetz ziehen. Das kalte Nahwärmenetz kann über einen Flächenkollektor, z.B. unter einem Sportplatz oder andere freien Flächen gespeist werden. Es muss also Fläche für die Bereitstellung von Wärme aus erneuerbaren Energien (Geothermie, Solarthermiefreifläche, Betriebsgebäude) vorhanden sein. Beratung dazu erhalten Sie bei der ERA: Michael Stieler, 05321 6857899, [michael.stieler@goslar.de](mailto:michael.stieler@goslar.de). Der städtebauliche Vertrag ist ein gutes Instrument, um Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Planung und Umsetzung zu konkretisieren.

Im Auftrag

