

Beteiligungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“

A Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte vom **29. August 2005 bis einschließlich 5. September 2005** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz. **Es sind keine Anregungen eingegangen.**

B Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 6. September 2005** mit Stellungnahme-Frist bis zum **10. Oktober 2005**. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--|---------------------------------|
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet Brandschutz | Schreiben vom 9. September 2005 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 13. Oktober 2005 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ➤ Deutsche Telekom AG | Schreiben vom 27. September 2005 |
| ➤ Harz Energie GmbH | Schreiben vom 19. September 2005 |
| ➤ Harzwasserwerke GmbH (HWW) | Schreiben vom 20. September 2005 |
| ➤ Industrie- und Handelskammer | Schreiben vom 9. September 2005 |
| ➤ Nationalparkverwaltung Harz | Schreiben vom 9. September 2005 |
| ➤ Nds. Forstamt Clausthal | Schreiben vom 22. September 2005 |
| ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege | Schreiben vom 12. September 2005 |
| ➤ Polizei-Inspektion Goslar | Schreiben vom 9. September 2005 |
| ➤ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig | Schreiben vom 12. September 2005 |
| ➤ Stadt Braunlage | Schreiben vom 15. September 2005 |

Folgende durch die Bergstadt Altenau beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz**
- **„Altenau Harz Aktiv“**
- **Bundesvermögensamt Hannover**
- **Gemeinde Schierke**
- **Kraftverkehrsgesellschaft mbH Braunschweig**
- **RBB Regionalbus GmbH, Braunschweig**
- **Straßenbauamt Goslar**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH**

C1 Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **6. September bis einschließlich 6. Oktober 2005** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz. **Es sind keine Anregungen eingegangen.**

C2 Die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte vom **29. September bis einschließlich 29. Oktober 2010** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz. **Es sind keine Anregungen eingegangen.**

D Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

(siehe nächste Seite)

D Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 21. September 2010** mit Stellungnahme-Frist bis zum **29. Oktober 2010**.
Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen wurde abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|----------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der SG Oberharz | Schreiben vom 28. September 2010 |
| ➤ Harz Energie | Schreiben vom 1. Oktober 2010 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 21. Oktober 2010 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz Sachgebiet 37 | Schreiben vom 21. September 2010 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass von Ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ➤ Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH | Schreiben vom 14. Oktober 2010 |
| ➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH | Schreiben vom 21. Oktober 2010 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Schreiben vom 5. Oktober 2010 |
| ➤ Nationalparkverwaltung | Anruf am 7. Oktober 2010 |
| ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege | Schreiben vom 29. September 2010 |
| ➤ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | Schreiben vom 4. Oktober 2010 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | Schreiben vom 4. Oktober 2010 |
| ➤ Stadt Braunlage | Schreiben vom 22. September 2010 |
| ➤ Stadt Seesen | Schreiben vom 22. September 2010 |
| ➤ Stadt Wernigerode | Schreiben vom 27. Oktober 2010 |

Folgende durch die Bergstadt Altenau beteiligte Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sie zu den Planungsabsichten keine Anregungen vorzubringen haben:

- **Bergstadt St. Andreasberg**
- **GLL Braunschweig**
- **Kabel Deutschland**
- **Nds. Finanzministerium / Landesliegenschaftsfonds**
- **Norddeutscher Rundfunk (NDR)**
- **Polizei-Inspektion Goslar**
- **RBB Regionalbus GmbH**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Stadt Goslar**
- **Zentrale Polizeidirektion**
- **Zweckverband Großraum Braunschweig**

B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 6. September 2005 bis 10. Oktober

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf beteiligt worden. Parallel wurden sie über die erste öffentliche Auslegung (6. September bis 6. Oktober 2005) informiert. Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: Planzeichnung mit Örtlicher Bauvorschrift und Begründung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 13. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.1 der 1. Änderung präzisiert die Zweckbestimmung des Bebauungsplans 11/2 „Torfkate“ hinsichtlich der Schaffung einer zentralen touristischen Anlage mit unterschiedlichen Nutzungen. Um sicherzustellen, dass die Nutzungsmischung nicht durch vollständige Ausschöpfung des Planungsrechts für eine einzelne Nutzung unterlaufen wird, rege ich an, bestimmten unterschiedlichen Einrichtungen durch Nutzungsabgrenzungen Flächen zu zuordnen oder durch textliche Festsetzungen flächenmäßig zu begrenzen. Dies würde der Begründung unter Punkt 2 Absatz 4 entsprechen, die städtebaulichen Ziele stärker durch entsprechende Festsetzungen abzusichern.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Torfkate wird ein Teilbereich des bisher öffentlichen Großparkplatzes in eine private Parkplatzfläche umgewandelt, mit der Konsequenz, dass der öffentliche Parkplatz über den privaten Parkplatz erschlossen wird. Ich bitte zu klären, wie zukünftig die Erschließung des öffentlichen Großparkplatzes sichergestellt wird.</p> <p>Das unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist auch auf die private Parkplatzfläche und auf die westliche Fläche der Nebenanlagen Stellplätze auszudehnen, da ansonsten weder das Denkmal noch der Kiosk erschlossen wäre. Ich bitte die Überlagerung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechts mit der südlichen Baugrenze zurückzunehmen.</p> <p>Laut Begründung erfolgt die Änderung der Parkplatzfläche von „öffentlich“ in „privat“, damit auf dieser Fläche notwendige Stellplätze für Bauvorhaben nachgewiesen werden können. Dies ist nach der Kommentierung des BauGB (Ernst Zinkahn Bielenberg, § 9 Randnummer 102) nicht möglich. Ich bitte um Prüfung.</p> <p>Die textliche Festsetzung 3.2 „Flächen für Nebenanlagen“ ist nicht eindeutig und teilweise widersprüchlich. Innerhalb des Sondergebietes Fremdenverkehr sind Stellplätze nur auf einer dafür vorgesehenen Fläche zulässig (3.2 c). Gleichzeitig sind jedoch lt. Festsetzung 3.2 a) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen u. a. Stellplätze ausgeschlossen. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Festsetzung 3.2 a) um den Zusatz:“...außer in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen.“ ergänzt werden.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung 3.2 d) sollen die textlichen Festsetzungen 3.2 a) bis c) befristet bis zum 01.09.2007 nicht gelten. Ein städtebaulicher Grund, der materiell-rechtlich Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 9 (2) BauGB ist, liegt für die textliche Festsetzung 3.2 d) nicht vor. Die textliche Festsetzung 3.2. d) widerspricht zudem im südlichen Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dem eingeräumten Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.</p>	<p>Der Anregung, bei der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet Fremdenverkehr bestimmten unterschiedlichen Einrichtungen durch Nutzungsabgrenzungen Flächen zuzuordnen oder durch textliche Festsetzungen Nutzungen flächenmäßig zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Die Bergstadt geht davon aus, dass die Festsetzung in der gewählten Form ausreicht, um die städtebaulichen Ziele für das Sondergebiet Fremdenverkehr zu erreichen.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet Fremdenverkehr ist im Zuge der 1. Änderung neu und ausführlicher formuliert worden, so dass bereits deutlich mehr geregelt wird als im Ursprungs-Bebauungsplan. Außerdem sind in dem Sondergebiet bereits zwei große Hochbauten entstanden; durch sie hat sich schon eine Mischung der städtebaulich angestrebten Nutzungen ergeben.</p> <p>Der Anregung, die geplante Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche (anstelle von öffentlicher Verkehrsfläche) zu überprüfen, wurde gefolgt. Die Überprüfung ergab, dass die Erschließung der öffentlichen Verkehrsfläche direkt von der Bundesstraße aus erfolgt und dass kein Bedarf besteht, von der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche abzusehen. Die Zufahrt zum Großparkplatz verläuft nicht über die private Verkehrsfläche vor „Bavaria-Alm“ und „Torfhaus“. Diese private Verkehrsfläche steht auch nicht mehr in öffentlichem Eigentum, da sie zwischenzeitlich von der „Torfhaus Verwaltungs GmbH“ erworben wurde. Somit würde es keinen Sinn machen, an der im Ursprungs-Bebauungsplan gewählten Zweckbestimmung „öffentlich“ festzuhalten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nach Westen bis an die Bundesstraße und nach Osten bis zur Grünfläche mit dem Denkmal erweitert. Die Überlagerung mit der südlichen Baugrenze wird jedoch nicht verändert. Die Form, die das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Entwürfen für die erste TÖB-Beteiligung 2005 und für die erneute TÖB-Beteiligung 2010 hatte, wurde direkt aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Das heißt, dass es sich nicht um einen Gegenstand der ersten Änderung handelte. Die Bergstadt hält daher im Grundsatz an der Form des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes fest. Sie folgt aber der Anregung, es in zwei Richtungen angemessen zu verlängern.</p> <p>Der Anregung, die geplante Festsetzung zu überprüfen, wurde gefolgt. Die Überprüfung ergab, dass die Bergstadt an der genannten Zweckbestimmung „privat“ festhält. Die Verkehrsfläche, für die die Festsetzung „privat“ erfolgt, befindet sich inzwischen in privatem Eigentum, so dass es keinen Sinn machen würde, an der bisherigen Zweckbestimmung „öffentlich“ festzuhalten. Der Hinweis auf den BauGB-Kommentar wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Planfassung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inzwischen besteht dazu kein Abwägungsbedarf mehr, da die genannte temporäre Festsetzung für die abschließende Planfassung entfallen ist. Die Festsetzung war bis September 2007 befristet und hatte sich somit durch Zeitablauf von selbst erledigt.</p>

(Fortsetzung zum Landkreis Goslar)

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die textlichen Festsetzungen 3.2 a) und b) sollten sich auf § 12 (6) BauNVO beziehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen wurden in der abschließenden Planfassung entsprechend ergänzt. Üblicherweise ist nur § 9 BauGB (Baugesetzbuch) Ermächtigungsgrundlage für Bebauungsplan-Festsetzungen. Wenn es jedoch ausdrücklicher Wunsch des Landkreises ist, auch auf die BauNVO (Verordnung der Bundesregierung) hinzuweisen, so möchte sich die Stadt dem nicht verschließen.</p>
<p>In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze nach 3.2 c) nicht eindeutig zu erkennen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche für Nebenanlagen ist zeichnerisch eindeutig abgegrenzt. Eventuell war es für den Landkreis wegen der Vielzahl zeichnerischen Festsetzungen an dieser Stelle nicht zu erkennen.</p>
<p>Die textliche Festsetzung 2.1., nach der eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete um 0,1 auf 0,9 zulässig ist, bitte ich zu begründen. Ich rege aber an, von einer Überschreitung der Obergrenze aus städtebaulichen Gründen abzusehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Von einer Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl, wie sie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt ist, wird Abstand genommen. Stattdessen wird der in der BauNVO genannte Höchstwert von 0,8 festgesetzt. Die beiden seit Aufstellung des Bebauungsplans realisierten Vorhaben „Bavaria-Alm“ und Besucherzentrum „TorfHaus“ sind weit davon entfernt, die GRZ von 0,8 auszunutzen. Es bleibt also ausreichend Spielraum für etwaige Erweiterungen.</p>
<p>Ebenfalls bitte ich die geänderte Bauweise zu begründen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bauweise, die im Ursprungs-Bebauungsplan nicht geregelt war, wird im Zuge der 1. Änderung als „abweichende Bauweise“ festgesetzt; dabei werden Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die beiden seit Aufstellung des Bebauungsplans realisierten Vorhaben weisen geringere Gebäudelängen auf. Es ist jedoch angesichts der Grundstücksgröße theoretisch möglich, dass bei einer späteren Erweiterung eine Gebäudelänge über 50 m anfielen, darum gibt die Bergstadt durch die entsprechende Festsetzung diesen Spielraum. Die im Sondergebiet Fremdenverkehr bestehenden Gebäude „Bavaria-Alm“ und das „TorfHaus“ sind weniger als 40 m lang.</p>
<p>Die nördliche Grünfläche bitte ich mit einer Zweckbestimmung zu versehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“.</p>
<p>Bauordnungsrecht</p>	<p>Der Anregung, in der Örtlichen Bauvorschrift unter den Baustoffen für Außenwände (Punkt 5.2) auch Putz grundsätzlich zuzulassen, wird gefolgt. Der Verwaltungsausschuss hat sich bereits 2005 entsprechend festgelegt. Der Landkreis durfte davon ausgehen, dass die Bergstadt dies auch umsetzt, und er erteilte auf dieser Basis bereits entsprechende Baugenehmigungen für das Gebiet.</p>
<p>Nach der geänderten ÖBV ist weiter eine Putzfassade unzulässig. Entsprechend dem Eil-Beschluss ihres Verwaltungsausschusses vom 22.09.05 ist Putz als Art der Außenwandverkleidung als zulässig anerkannt worden. Ich bitte die ÖBV entsprechend zu ändern. Im Vorfeld habe ich für den gastronomischen Betrieb im Rahmen der Baugenehmigung eine entsprechende Befreiung erteilt. In diesem Zusammenhang sollte klargestellt werden, dass naturbelassener Holzbeschlag zulässig ist.</p>	<p>Der Anregung, in der Örtlichen Bauvorschrift unter den Farbtönen für Außenwände (Punkt 5.2) auch unbehandelte = ungestrichene Holzverkleidungen ausdrücklich zuzulassen, wird nicht gefolgt. Anders als beim Putz gab es dazu keine Vorfestlegung der Bergstadt.</p>
<p>Bodenschutz</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Bergstadt ergibt sich daraus kein Bedarf für eine Änderung des Bebauungsplans oder seiner Entwurfsunterlagen. Der Bebauungsplan Nr. 11 / 2 ist 2005 in Kraft getreten. Die 1. Änderung bezieht sich nicht auf Inhalte, die mit Bodenschutz / Kinderspielflächen zu tun haben.</p>
<p>Zusätzlich zu den Ausführungen in der Begründung zum B-Plan weise ich darauf hin, dass bei der geplanten Nutzung, insbesondere bei der Anlage von Kinderspielflächen, von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen ist. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Bergstadt ergibt sich daraus kein Bedarf für eine Änderung des Bebauungsplans oder seiner Entwurfsunterlagen. Der Bebauungsplan Nr. 11 / 2 ist 2005 in Kraft getreten. Die 1. Änderung bezieht sich nicht auf Inhalte, die mit Bodenschutz / Vorsorge-Maßnahmen zu tun haben.</p>
<p>Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen Schadstoff-Einträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich, wie bereits in meiner Stellungnahme vom 28.10.04 zum geltenden Bebauungsplan, in die Begründung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinausgehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben in den Entwurfsunterlagen werden entsprechend angepasst. Die Stellungnahme des Landkreises erfolgte im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 6. September 2005 bis 10. Oktober. Als der Entwurf der 1. Änderung im August 2005 erstellt wurde, war die neue Fassung der Landkreis-Verordnung noch nicht in Kraft getreten.</p>

(Fortsetzung zum Landkreis Goslar)

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Ich bitte die in der textlichen Kennzeichnung gewählte Formulierung „...deren Böden leicht mit umweltgefährdenden Stoffen...“ in „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen...“ zu korrigieren. Ich verweise auf die Begründung unter Ziffer 4.2 meiner Stellungnahme vom 09.02.05. Im übrigen beinhalten die 56. Flächennutzungsplanänderung und der geltende Bebauungsplan diese Kennzeichnung entsprechend.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Ich möchte nochmals darauf hinweisen, dass für den Gelungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf (96m³/h) gemäß den Techn. Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist.</p> <p>Redaktionell</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Örtliche Bauvorschrift keine textliche Festsetzung im Sinne von § 9 BauGB darstellt.</p> <p>Die Freihaltezone nach § 9 FStrG ist wie im geltenden B-Plan als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB aufzuführen.</p> <p>In der Planzeichnung sind die Verfahrensvermerke zu ergänzen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB nicht stattgefunden hat. Ich bitte bei künftigen Bauleitplanverfahren um Beachtung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben wurden angepasst.</p> <p>Dieser 2005 gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist inzwischen gesichert. Siehe dazu weiter unten in der Abwägungstabelle die Stellungnahme des Sachgebiets Brandschutz der Samtgemeinde Oberharz vom 21. September 2010: „... nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister ist die Löschwasserversorgung für Torfhaus sichergestellt...“</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelte sich um einen redaktionellen Fehler. In der abschließenden Planfassung ist er korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung wurde angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Bergstadt ist er nicht zutreffend. Das Beteiligungsverfahren, in dessen Rahmen der Landkreis 2005 die nebenstehende Stellungnahme abgegeben hat, war ebendiese Beteiligung nach § 4 (1) BauGB. Zwar erfolgte sie parallel zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, daraus folgt aber nicht, dass die Behörden automatisch schon nach § 4 (2) BauGB beteiligt sein sollten. Die Bergstadt geht davon aus, dass der Landkreis den Hinweis auch nicht aufrecht erhält, denn der Landkreis ist 2010 erneut beteiligt worden – von zwei Beteiligungsverfahren war eines gemäß § 4 (1) und eines gemäß 4 (2) BauGB – und der Landkreis hat den Hinweis im Rahmen der zweiten Beteiligung auch nicht erneut vorgetragen.</p>

2. Samtgemeinde Oberharz Brandschutz

Stellungnahme vom 9. September 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Löschwasserversorgung für das Objekt ist weiterhin nicht gesichert – siehe Anlage:</p> <p>Anlage Stellungnahme des Gemeindebrandmeisters: Zu dem oben genannten ist in den vergangenen Wochen einiges diskutiert und verhandelt worden. Ich möchte hiermit die Position der Feuerwehr darstellen. Zunächst bleibt festzustellen, dass die derzeitige Löschwassersituation nicht ausreichend ist und somit der Grundschutz nicht gewährleistet ist.</p> <p>Da jetzt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhaben „Torfkate“, die Problematik akut wird, möchte ich zur Klärung der Angelegenheit folgendes vorschlagen: In einem Radius von 300 m um die „Torfkate“ einen Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 100 m³ zu erstellen. Zusätzlich steht dann der Feuerwehr ein Behälter auf dem Telekom-Gelände zur Verfügung. Dieser ist jedoch nur über eine lange Wegstrecke zu nutzen. Ist jedoch für nachrückende Kräfte akzeptabel. Die Hydranten haben eine Wasserlieferung von gerade mal 300 l/min.. Alles zusammen ergibt dann ein einigermaßen sinnvolles Löschwasserkonzept auf Torfhaus. Für die Feuerwehr wäre somit der Grund- und Objektschutz gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme war er zutreffend (September 2005). Inzwischen hat sich der Sachstand verändert: Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Siehe dazu weiter unten in der Abwägungstabelle die Stellungnahme des Sachgebiets Brandschutz der Samtgemeinde Oberharz vom 21. September 2010: „... nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister ist die Löschwasserversorgung für Torfhaus sichergestellt...“</p>

D Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 6. März bis 10. April 2009

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf beteiligt worden. Parallel wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung (29. September bis 29. Oktober 2010) informiert. Sie erhielten dazu folgende Unterlagen: Planzeichnung mit Örtlicher Bauvorschrift und Begründung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich in diesem Rahmen zur Planung geäußert:

1. Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz

Stellungnahme vom 28. September 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Namen der Eigenbetriebe Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz besteht gegen die Änderung des o. g. B-Planes kein Einwand.</p> <p>Hinweise aus Sicht des Abwasserbetriebes</p> <p>Auf Grund von bestehenden Gegebenheiten im vorhandenen Kanalnetz bittet der Abwasserbetrieb im Falle von Veränderungen oder Ergänzungen im Zuge von Planungen um Einbeziehung.</p> <p>Hinweise aus Sicht des Baubetriebshofes:</p> <p>Auf Grund von bestehenden Gegebenheiten in der Durchführung des Winterdienstes auf Torfhaus bittet der Baubetriebshof im Zuge von Planungen um Einbeziehung.</p>	<p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Bitte des Abwasserbetriebes bezieht sich auf die Planung von Baumaßnahmen, also nicht auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Bitte des Baubetriebshofs bezieht sich auf die Planung von Baumaßnahmen, also nicht auf den Bebauungsplan.</p>

2. Harz Energie

Stellungnahme vom 1. Oktober 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Stromversorgung</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich die Netzanschlüsse für die „Bavaria-Alm“ und das „Nationalpark Besucherzentrum“. Der Bestand der Anlagen ist weiterhin zu sichern und bei Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Im Auftrag der Stadtwerke Altenau GmbH möchten wir auf die vorhandenen Wassernetzanschlüsse der Gebäude im Planungsbereich hinweisen. Der Bestand muss weiterhin gesichert bleiben und ist bei Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen.</p> <p>Bestandspläne</p> <p>Auf Wunsch senden wir Ihnen für beide Gewerke Bestandspläne zu. Tiefbauunternehmen erhalten eine separate Planauskunft. Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Durch die 1. Änderung wurden die Bauflächen nicht verändert. Im Grunde zielt der Hinweis der Harz Energie auch vorrangig auf die Planung von konkreten Baumaßnahmen und nicht auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Durch die 1. Änderung wurden die Bauflächen nicht verändert. Im Grunde zielt der Hinweis der Harz Energie auch vorrangig auf die Planung von konkreten Baumaßnahmen und nicht auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Durch die 1. Änderung wurden die Bauflächen nicht verändert. Im Grunde zielt der Hinweis der Harz Energie auch vorrangig auf die Planung von konkreten Baumaßnahmen und nicht auf den Bebauungsplan.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht</p> <p>Unter Ziffer 5.8 der ÖBV wurden Regelungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen für den Großparkplatz ergänzend aufgenommen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen kann im vorliegenden Fall nicht über die ÖBV geregelt werden, da es hier nicht um Fragen der Gestaltung sondern um die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geht. Die Zulässigkeit kann nur über eine entsprechende Festsetzung (zeichnerisch und oder textlich) erfolgen. Eine generelle Zulassung von Werbeanlagen auf einer Verkehrsfläche halte ich für unzulässig, da diese der vorgesehenen Zweckbestimmung widerspricht und es sich hierbei auch nicht um möglicherweise zulässige Nebenanlagen handelt.</p> <p>Darüber hinaus sieht Ziffer 5.8 der ÖBV vor, dass Werbeanlagen am Großparkplatz für Betriebe zulässig sind, die hier nicht die Stätte ihrer Leistung haben. Ich weise darauf hin, dass mit dieser Formulierung keine Werbeanlagen mit Wechselwerbung / Fremdwerbung unterbunden werden. Ich rege an, für den Bereich SO und P differenzierte Regelungen aufzunehmen; so könnte für „P“ der Ausschluss der Werbeanlagen mit Wechselwirkung erfolgen, gleichzeitig ausnahmsweise Werbeanlagen bis zu einer Größe von ... für touristische Ziele und Betriebe des Hotel und Gaststätten-gewerbes im Gebiet der SGO für zulässig erklärt werden.</p> <p>Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde weise ich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass die Werbeanlagen weder amtliche Verkehrszeichen bzw. -einrichtungen verdecken und in ihrer Wirkung beeinträchtigen oder Verkehrsabläufe beeinflussen.</p> <p>Notwendige Einstellplätze müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung auf einem anderen Grundstück gelegen sein. Meines Erachtens reichen die dargestellten Stellplatzflächen nicht aus, den verursachten Bedarf zu decken. Eine baurechtlich geeignete Zuordnung zu außerhalb gelegenen Flächen fehlt.</p> <p>Innerhalb des Sondergebietes Fremdenverkehr sind Stellplätze nur auf einer dafür vorgesehenen Fläche zulässig (Nr. 3.2c). Gleichzeitig sind jedoch lt. Festsetzung 3.2.a auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter anderem Stellplätze ausgeschlossen. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Festsetzung 3.2.a um den Zusatz: „...außer in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen“ ergänzt werden.</p> <p>Ich bitte die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl zu begründen.</p> <p>Ich bitte die festgesetzte Grünfläche mit einer Zweckbestimmung zu versehen.</p> <p>Redaktionell</p> <p>Ich bitte zu prüfen: Der Verfahrensvermerk „Präambel“ geht von einem beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB aus.</p> <p>Die ÖBV stellt keine textliche Festsetzung dar.</p>	<p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Er ist rechtlich zutreffend. Die ÖBV des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans sah vor, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Daraus ergab sich de facto, dass Werbeanlagen für nicht im Geltungsbereich ansässige Betriebe / Einrichtungen grundsätzlich nicht möglich waren. Das schloss auch für den Tourismus sinnvolle Werbetafeln für nahegelegene Einrichtungen wie Therme oder Kräuterpark in Altenau aus. Diese Konsequenz war bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans nicht bedacht worden. Um dies zu ändern, wurde im Zuge der 1. Änderung die ÖBV so formuliert, dass die Beschränkung von Werbeanlagen auf an dieser Stelle ansässige Betriebe nicht mehr für den Großparkplatz gilt. An dieser Regelung wird festgehalten, da es zweckmäßig ist, dass die vorherige Ausschlusswirkung nicht fortbesteht. Der Landkreis weist außerdem zutreffend darauf hin: Dadurch, dass die ÖBV Werbeanlagen auf dem Großparkplatz nun nicht mehr ausschließt, werden sie nicht im Umkehrschluss automatisch zulässig, solange nicht auch das Planungsrecht = Art der baulichen Nutzung angepasst wird. Darum wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in der abschließenden Entwurfsfassung entsprechend neu formuliert (siehe nächster Absatz).</p> <p>Der Anregung des Landkreises wird teilweise gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden um die neue Festsetzung Nr. 1.3 ergänzt, um für den Bereich des Großparkplatzes (Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“) bauliche Anlagen mit Informationen für touristische Zwecke zuzulassen. Dabei wird die Höhe beschränkt. Der Anregung, Werbeanlagen mit Wechselwirkung auszuschließen wird, aber nicht gefolgt, da die Bergstadt eine solche Regelung in ÖBV oder B-Plan nicht für erforderlich hält.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Sicherstellung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (und kann es auch nicht sein).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Sicherstellung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern eines Baugenehmigungsverfahrens zu einem konkreten Bauvorhaben. Anmerkung: Auf den Bauflächen im Sondergebiet Fremdenverkehr sind bereits Hochbauten entstanden; der Landkreis hat dort die Großgastronomie „Bavaria-Alm“ und das Besucherzentrum „TorfHaus“ genehmigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung ist nun entsprechend klarer formuliert. Sie hat inzwischen die Nummer 2.2 und nicht mehr 3.2 wie im Entwurf.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die geplante Festsetzung in der abschließenden Planfassung entfallen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Grünfläche ist nun in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ versehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelte sich um einen redaktionellen Fehler; die Änderung erfolgte nicht im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelte sich um einen redaktionellen Fehler. In der abschließenden Planfassung ist er korrigiert.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Da nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister die Löschwasserversorgung für Torfhaus sichergestellt ist, wird eine weitere Stellungnahme für nicht erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>