

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

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

erfolgte **27.01.2014 bis 27.02.2014** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist keine Anregung eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 20.01.2014** mit Stellungnahme-Frist bis zum **27.02.2014**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst | Schreiben vom 29.01.2014 |
| ➤ Norddeutscher Rundfunk | Schreiben vom 20.02.2014 |
| ➤ Kabel Deutschland | E-Mail vom 25.02.2014 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 27.02.2014 |

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

- | | |
|--|---------------------------------|
| ➤ Stadt Seesen | E-Mail vom 21.01.2014 |
| ➤ Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz | E-Mail vom 22.01.2014 |
| ➤ Baubetriebshof Samtgemeinde Oberharz | E-Mail vom 22.01.2014 |
| ➤ Staatliches Gewerbeaufsichtsamt | E-Mail vom 23.01.2014 |
| ➤ RBB Goslar | E-Mail vom 23.01.2014 |
| ➤ NLStBV GB Goslar | Schreiben vom 28.01.2014 |
| ➤ Stadt Bad Harzburg | E-Mail vom 29.01.2014 |
| ➤ Stadt Braunlage | E-Mail vom 30.01.2014 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Schreiben vom 03.02.2014 |
| ➤ Stadt Wernigerode | E-Mail vom 06.02.2014 |
| ➤ Polizeiinspektion Goslar | E-Mail vom 28.02.2014 |

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

- **Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, LGLN Braunschweig**
- **Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, LGLN Goslar**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Harz Energie GmbH & Co KG**
- **Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“**
- **Niedersächsisches Finanzministerium**
- **Nationalparkverwaltung**
- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**
- **SGO Gleichstellungsbeauftragte**
- **SGO Sachgebiet 37**
- **Zweckverband „Großraum Braunschweig“**
- **Bergstadt St. Andreasberg**
- **Stadt Goslar**

C. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

erfolgte **02.06.2014 bis 02.07.2014** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist keine Anregung eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 27.05.2014** mit Stellungnahme-Frist bis zum **02.07.2014**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Niedersächsische Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar** **Schreiben vom 12.06.2014**
- **Norddeutscher Rundfunk** **Schreiben vom 16.06.2014**
- **Harz Energie Netz GmbH** **Schreiben vom 16.06.2014**
- **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** **E-Mail vom 20.06.2014**

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

- **Stadt Seesen** **E-Mail vom 02.06.2014**
- **Baubetriebshof Samtgemeinde Oberharz** **E-Mail vom 03.06.2014**
- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz** **E-Mail vom 03.06.2014**
- **Polizeiinspektion Goslar** **E-Mail vom 06.06.2014**
- **Landkreis Goslar** **Schreiben vom 17.06.2014**

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

- **Stadt Braunlage** **E-Mail vom 02.06.2014**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** **E-Mail vom 13.06.2014**
- **Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, LGLN Braunschweig**
- **Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, LGLN Goslar**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
- **Niedersächsisches Finanzministerium**
- **Nationalparkverwaltung**
- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**
- **RBB Goslar**
- **SGO Gleichstellungsbeauftragte**
- **SGO Sachgebiet 37**
- **LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst**
- **Zweckverband „Großraum Braunschweig“**
- **Bergstadt St. Andreasberg**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Stadt Goslar**
- **Stadt Wernigerode**

A. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Es sind keine Anregungen eingegangen.

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) vom 27.01.2014 bis 27.02.2014

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom 29.01.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p>Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

2. Norddeutscher Rundfunk

Schreiben vom 20.02.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>bei der geplanten umfassenderen Ausschilderung / Bewerbung der Hotel- und Ferienhausanlage "Torfhaus Harzresort" ist aus unserer Sicht unbedingt darauf zu achten, dass die Einschlag-Warnschilder für die Verkehrsteilnehmer weiterhin sichtbar bleiben.</p> <p>Ansonsten verweisen wir zu dieser Thematik auf unser Schreiben vom 16.12.2010.</p>	<p>Der Hinweis zur Beschilderung der Einschlag-Warnschilder wird zur Kenntnis genommen und weiter beachtet. Eine Beseitigung der Schilder ist nicht geplant.</p>

3. Kabel Deutschland

Schreiben vom 25.02.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.01.2014.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>

4. Landkreis Goslar

Schreiben vom 27.02.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im o. a. Bauleitplanverfahren äußere ich mich wie folgt:</p> <p><u>Planungsrecht</u></p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Torfhaus werden u. a. die Voraussetzungen geschaffen, zwei Werbepylone für das Harzresort zu errichten. Die geplanten Standorte sind weder der Planzeichnung noch den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.</p>	<p>Über eine textliche Festsetzung wird die Lage des nördlichen und südlichen Werbepylons abgesichert.</p>

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind diese Werbeanlagen als Nebenanlagen zulässig und bedürfen keiner zusätzlichen Festsetzung. Der ÖBV sowie der Anlage 1 zur ÖBV ist jedoch zu entnehmen, dass beide Anlagen außerhalb der überbaubaren Fläche geplant sind. Dies hat zur Folge, dass diese Anlagen bauplanungsrechtlich als Hauptanlagen anzusehen sind und die Zulässigkeit hinsichtlich des Standortes textlich oder zeichnerisch detailliert festgesetzt werden muss. Eine Regelung nur über die ÖBV reicht nicht aus.

Ich gebe aber zu bedenken, dass bei den Standorten außerhalb der überbaubaren Flächen die Regelungen anderer Rechtsgebiete zu beachten sind. Am nördlichen Ortseingang ist die Bauverbotszone zu beachten bzw. eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Der Standort am südlichen Ortseingang ist nicht exakt zu ermitteln. Es deutet jedoch darauf hin, dass von der geplanten Aufstellung Biotope und zu schützende Fließgewässer nach § 30 BNatSchG betroffen sind, die eine Zulässigkeit ausschließen.

Sofern die geplanten Werbepylone außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, wäre eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Dabei bitte ich zu berücksichtigen, dass die bisher gewählte Verfahrensart des § 13a BauGB nicht anwendbar ist, da es sich nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass zu befürchten ist, dass der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20000 qm² für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, überschritten wird. Dieser zeitliche Zusammenhang wird zwischen den Bebauungsplänen "Torfhaus" und "Torfkate" gesehen. Sollte der Bebauungsplan "Torfhaus" im Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt werden, ist die Errechnung der Grundflächenzahl beider Bebauungspläne in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.

Daher wird empfohlen, o. a. Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB fortzuführen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Bauordnungsrecht

Bezüglich der Änderungen der ÖBV und deren Begründung bitte ich außerdem noch Folgendes zu beachten:

Die Regelung unter Ziffer 6.5 Dachaufbauten ist nicht rechtseindeutig und damit nicht anwendbar. Der Bezugspunkt für den geregelten Mindestabstand der Dachaufbauten ist nicht eindeutig bestimmt: Ortsgang oder Gebäudeaußenwand Giebel, Traufe oder Gebäudeaußenwand Traufe. Durch die Dachüberstände differieren diese Bezugspunkte deutlich. Unabhängig davon ist der Begriff „seitliche Wandfläche“ für die Gebäudeaußenwand Traufe nicht nachvollziehbar und sollte ggf. entsprechend überarbeitet werden. In der Begründung zu Ziffer 6.6 wird versehentlich Bezug auf Ziffer 5.1" genommen.

Die Regelung unter Ziffer 6. 7 Dachflächenfenster und Solaranlagen ist nicht rechtseindeutig und damit nicht anwendbar. Hier ist wie unter Ziffer 6.5 der Bezugspunkt für den Mindestabstand der Bauteile nicht eindeutig definiert.

Unter Ziffer 6.8 wird neu geregelt, dass nunmehr erst die Werbeanlagen unter die ÖBV fallen, die mehr als 1 m² Ansichtsfläche haben. Ursprünglich gelten die Regelungen der ÖBV bereits für Werbeanlagen über 0,5 m² Ansichtsfläche. Eine Begründung zu dieser inhaltlichen Änderung fehlt.

Unter Ziffer 6.8 c) rege ich an, ergänzend beleuchtete Einzelbuchstaben ggf. mit einer Begrenzung der Leuchtstärke zuzulassen. Hinweis: unter Ziffer 6.8 d) Nr. 2 wird versehentlich Bezug genommen auf Nr. 2 anstelle Nr. 1.

Zudem weise ich darauf hin, dass die Werbepylone unter die Grenzabstandsvorschriften der NBauO fallen.

Der Standort des nördlichen und südlichen Pylons ist durch eine Ortsbesichtigung mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar, festgelegt und vereinbart worden.

Als textliche Festsetzung wird festgesetzt:

In den festgesetzten Sondergebietsflächen sind zwei bauliche Anlagen mit gebündelten allgemeinen Informationen, Hinweise und Werbungen in Form eines Pylons oder ähnlichen Darstellungsform zulässig. Die einzelne Anlage darf maximal 8 m² je Ansichtsfläche messen.

Die Lage der ersten baulichen Anlage wird zwischen Bundesstraße 4 und Gemeindestraße mit Stat. 0,45, die der zweiten baulichen Anlage mit 1 m neben dem vorhandene Gehweg und 1,0 m vor der südlichen Flucht des Wirtschaftsgebäude festgelegt.

Dem Hinweis wird gefolgt und das Verfahren gem. § 13 BauGB fortgeführt.

Die Ziffer 6.5 der ÖBV wird hinsichtlich der Rechtseindeutigkeit überarbeitet:

Als Dachaufbauten sind nur Schlepplgauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten, gemessen von der Gebäudeaußenwand an der engsten Stelle.

Redaktionell wird der versehentliche Bezug verändert.

Die Ziffer 6.7 der ÖBV wird hinsichtlich der Rechtseindeutigkeit überarbeitet:

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind jeweils bis zu einem Gesamtumfang von 20 % der jeweils betroffenen Dachfläche zulässig.

Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.

In der Synopse wird die Regelung zur Ansichtsfläche begründet.

Beleuchtete Einzelbuchstaben werden nicht zugelassen.

Der Bezug zu Nr. 1 in Nr. 2 ist korrekt und wird übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

C. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind keine Anregungen eingegangen.

D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) vom 02.06.2014 bis 02.07.2014

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Niedersächsische Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar Schreiben vom 12.06.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 / 1 "Torfhaus" bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung nicht, sofern die geplanten Pylone entsprechend der Darstellung im Bebauungsplanentwurf erstellt werden. Hier soll eine Wegweisung für Besucher entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Abwägung entfällt.

2. Norddeutscher Rundfunk Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir bedanken uns zunächst für die grundsätzliche Berücksichtigung der Beschilderung der Eisschlag-Warnschilder, die weiterhin sichtbar sein müssen und weder abgebaut noch durch andere Schilder oder Bebauungen verdeckt werden dürfen.</p> <p>Dann möchten wir den Punkt der Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften mit dem Bebauungsplan 11/2 "Torfkate" aufnehmen.</p> <p>Das neu geplante Sondergebiet 2 liegt zum Teil innerhalb der Eisfallzone (350 m Radius) des Sendemastes der NDR Senderanlage "Sender Torfhaus". Für diese Zone gilt, dass bei Veränderungen bestehender Bauten oder bei neuen Bebauungen Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden müssen. (Siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/1 "Torfhaus", 1. Änderung, 3. 7. Schutzmaßnahmen)</p> <p>Die Begrenzung der Eisfallzone muss deshalb auch auf dem Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate" dargestellt werden und für das Sondergebiet 2 auf die Schutzmaßnahmen hingewiesen werden, die für die Bebauung im Teilgebiet gelten, oder für eine neue Zuwegung zur Bebauung zu beachten sind.</p> <p>Außerdem sollte aufgenommen werden, dass der NDR jegliche Haftung hinsichtlich denkbarer Schadensszenarios, die durch Eisfall verursacht werden, ablehnt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort des nördlichen Pylons (ergänzte Sondergebiet 2) befindet sich nicht innerhalb der Eisfallzone, so dass hier Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine Abwägung entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eisfallzone (350 m Radius) wurde bereits nachrichtlich in die Planunterlage Bebauungsplan Nr. 11/2 "Torfkate" aufgenommen. Der bebaubare Bereich des Sondergebietes 2 liegt nicht in diesem Bereich, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine Abwägung entfällt. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Das bestehende Haftungsrisiko verbleibt beim NDR und wird mit der 2. Änderung des B-Planes grundsätzlich nicht verändert, da hinsichtlich der generellen Bebaubarkeit im Bereich der Eisfallgrenze keine Veränderungen vorgenommen, sondern zusätzliche Bauflächen geschaffen und die ÖBV geändert werden.</p>

3. Harz Energie Netz GmbH Schreiben vom 16.06.2014

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung und möchten unsere Anregungen nachstehend aufführen.</p> <p><u>Strom- und Wasserversorgung</u></p> <p>Im Bereich der geplanten Errichtung der Werbe-Pylonen sind Versorgungsanlagen der genannten Sparten unseres Unternehmens vorhanden. Hierbei handelt es sich sowohl um Haupttrassen als auch um reine Netzanschlüsse der vorhandenen Gebäude. Der Bestand der Anlagen muss bei der geplanten Errichtung der Werbeschilder berücksichtigt werden. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Bei Tiefbauarbeiten im Schutzbereich der Leitungstrassen bitten wir um vorherige frühzeitige Abstimmung mit unseren Netzmeistern. Die Bestandspläne legen wir rein für Planungszwecke bei. Tätige Tiefbaufirmen erhalten aus rechtlichen Gründen eine separate Einweisung. Als technische Ansprechpartner möchten wir Ihnen die Herren Alexander Hueg (Tel.05321 / 7400) oder Ullrich Leßmann (Tel. 05321 / 7305) benennen.</p>	<p>Die Hinweise zur Lage der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und bei Festlegung des Standorts des Pylons berücksichtigt.</p> <p>Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung mit den Netzmeistern für Strom und Wasser für eine örtliche Einweisung durchzuführen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung entfällt.</p>