

Beteiligungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“

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

erfolgte vom **27.02.2015 bis 27.03.2015** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg und Universitätsstadt Clausthal Zellerfeld.

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Torfhaus Harzresort GmbH | Schreiben vom 24.03.2015 |
| ➤ Region Hannover | Schreiben vom 25.03.2015 |

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 23.02.2015** mit Stellungnahme-Frist bis zum **27.03.2015**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|---------------------------------|
| ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege | E-Mail vom 24.02.2015 |
| ➤ Abwasserbetrieb | E-Mail vom 25.02.2015 |
| ➤ NLStBV GB Goslar | Schreiben vom 02.03.2015 |
| ➤ LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst | Schreiben vom 03.03.2015 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 18.03.2015 |
| ➤ Harzwasserwerke GmbH | Schreiben vom 18.03.2015 |
| ➤ Harz Energie Netz GmbH | Schreiben vom 26.03.2015 |
| ➤ NDR (Oberthür & Partner) | Schreiben vom 27.03.2015 |

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

- | | |
|--|---------------------------------|
| ➤ Zweckverband Großraum Braunschweig | E-Mail vom 03.03.2015 |
| ➤ Polizeiinspektion Goslar | Telefonat vom 03.03.2015 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Schreiben vom 09.03.2015 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Stellungnahme abgeben:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| ➤ Stadt Braunlage | E-Mail vom 24.02.2015 |
| ➤ Nationalpark Harz | E-Mail vom 26.02.2015 |
| ➤ Unesco-Welterbe Harz | E-Mail vom 27.02.2015 |
| ➤ Stadt Wernigerode | E-Mail vom 12.03.2015 |

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:

- **Berg- und Universitätsstadt CLZ, Fachgruppe 2.30**
- **Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, LGLN Goslar**
- **NDR, Produktionsdirektion**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Stadt Goslar**
- **Stadt Seesen**
- **NDR, Sendetechnik**
-

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

erfolgte **28. Mai bis 29. Juni 2015** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Berg und Universitätsstadt Clausthal Zellerfeld.

Es ist keine Anregung eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 26.05.2015** mit Stellungnahme-Frist bis zum **29.06.2015**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb | E-Mail vom 28.05.2015 |
| ➤ Harzwasserwerke | E-Mail vom 19.06.2015 |
| ➤ NLStBV GB Goslar | Schreiben vom 25.06.2015 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 29.06.2015 |
| ➤ NDR | Schreiben vom 29.06.2015 |

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

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:

- **Kurbetriebsgesellschaft "Die Oberharzer mbH"**
- **LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst**
- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**
- **Harz Energie GmbH und Co. KG**

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

1. Torfhaus Harzresort GmbH

Schreiben vom 24.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>im Verfahren der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 11/1 möchte die Torfhaus Harzresort GmbH für den gesamten Geltungsbereich die Örtliche Bauvorschrift im Punkt 6.4 Dächer, im Punkt 6.8 Werbeanlagen und im Punkt 6.9 Ausnahmen und Befreiungen erweitern bzw. vereinfachen.</p> <p>Begründung: Im Punkt 6.4 Dächer wird die Örtliche Bauvorschrift um den Teil ergänzt, dass Abweichungen für untergeordnete Bauteile zugelassen werden. Die Ergänzung dient der Vereinfachung Abweichungen bei untergeordneten Bauteilen zuzulassen, ohne dass eine B-Plan-Änderung notwendig wird. Dies gestattet den Bauherren einen gewissen Spielraum, der für untergeordnete Bauteile keinen Einfluss auf das Gesamtbild geben wird. Im Punkt 6.8 Werbeanlagen Teil b) wird die Anzahl der Werbeanlagen von zwei auf drei erhöht, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, bedarfsorientiert eine Werbeanlage zusätzlich aufzustellen, ohne das Gesamtbild störend zu beeinflussen. Zusätzlich wird im Punkt 6.8 Werbeanlagen aufgenommen, dass zusätzliche Werbeanlagen im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde hergestellt werden können. Die Gemeinde kann hier im Einzelfall entscheiden, ob die zusätzliche Werbeanlage sich im Gesamtbild einpasst oder störend wirkt. Somit hat der Bauherr zusätzlich die Möglichkeit Werbeanlagen aufzustellen. Der Punkt 6.9 Ausnahmen und Befreiungen wird neu formuliert und hier der § 66 NBauO als Grundlage für Abweichungen genannt. Die Neuformulierung dient der Klarstellung und Vereinfachung, so dass nicht jede einzelne Abweichung, Ausnahme bzw. Befreiung einzeln aufgeführt werden muss. In der beiliegenden Synopse sind die einzelnen Änderungen aufgezeigt und auch dargestellt.</p>	<p>Dem Wunsch der Torfhaus Harzresort GmbH wird gefolgt und die örtliche Bauvorschriften in den einzelnen Punkten 6.4 Dächer 6.8 Werbeanlagen 6.9 Ausnahmen und Befreiungen geändert.</p> <p>Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen hat gezeigt, dass die örtliche Bauvorschrift in den genannten Punkten 6.4, 6.8 und 6.9 zum Teil zu wenig Spielraum zuließen bzw. zu komplex gefasst wurden. Mit den Änderungen wird der Spielraum der Bauherren in einem gewissen Maße erhöht zum anderen werden Vereinfachungen erreicht.</p>

2. Region Hannover

Schreiben vom 25.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>die Region Hannover ist Eigentümer und Betreiber des Schullandheimes in Torfhaus, Goetheweg 1, der Gemeinde Altenau. Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahre in Teilbereichen energetisch saniert. Die Sanierung soll zukünftig fortgeführt werden. Für die weitere Sanierung von Fassadenbereichen sollen Faserzementplatten glatt, farbig, und sogenannte Sidings (Stulpschalung in Holzoptik, farbig) verwendet werden sowie für Dachbereiche Eindeckungen und Dachrandverwahrungen aus Zink. Diese Materialien sind bereits vorhanden und wurden mit den im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Bauanträgen genehmigt.</p> <p>Ich bitte Sie diese Materialien Faserzement als Fassadenbekleidung und Zink als Dachdeckung, welche sich bisher als sehr stabil, Witterungs- und formbeständig in der klimatisch anspruchsvollen Höhenlage der Ortschaft Torfhaus erwiesen haben, bei der Festlegung der Örtlichen Bauvorschrift zu berücksichtigen und mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung zur Aufnahme von Bestandsmaterialien wird gefolgt und die ÖBV ergänzt. „Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig.“</p> <p>Die Ergänzung dient Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen neben den zulässigen Materialien mit Materialien aus dem Gebäudebestand durchzuführen. Dies gestattet den Bauherren einen gewissen Spielraum bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen, die keinen Einfluss auf das Gesamtbild geben, da der Bestand bewahrt wird.</p> <p>Faserzementplatten siehe vor. Eine Abwägung entfällt, da Zink als Dacheindeckungen (andere Verblechungen), siehe Punkt 6.6 der Örtlichen Bauvorschrift, möglich sind.</p>

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

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Nds. Landesamt für Denkmalpflege

E-Mail vom 24.02.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Ich weise bei dieser Gelegenheit darauf hin, daß wir als Denkmalfachbehörde von der UDSchB des Landkreises Goslar sowieso beteiligt werden müssen.	Eine Abwägung entfällt. Der Hinweise zur Beteiligung der Denkmalbehörde durch die UDSchB des Landkreises Goslar wird zur Kenntnis genommen.

2. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz

E-Mail vom 25.02.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Seitens des Abwasserbetriebes ergeht folgender Hinweis: • Bezüglich der geplanten Bebauungserweiterung ist eine Anpassung des Kanalnetzes sowie des Abwasserpumpwerkes in der Ortschaft Torfhaus zu erwarten. Die erforderlichen Maßnahmen sowie die daraus resultierenden Kosten müssen in die weiteren Planungen des Investors einbezogen werden Grundsätzlich findet das erweiterte Erschließungsvorhaben die Unterstützung des Abwasserbetriebes. Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie Angebotserweiterungen für den Tourismus sind als wichtige Aufgabe für die Wertstellung des Oberharzes einzuordnen.	Die Hinweise zur Anpassung des Kanalnetzes sowie des Abwasserpumpwerkes werden zur Kenntnis genommen. Der Investor wird die erforderlichen Maßnahmen sowie die daraus resultierenden Kosten in die weiteren Planungen einbeziehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. NLStBV GB Goslar

Schreiben vom 02.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Zu der geplanten Änderung nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung: Der Änderung des Bebauungsplanes kann so nicht zugestimmt werden. Begründung: Die Gemeindestraße mit Anbindung an die B 4 zur Erschließung der Teilfläche A ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Über die verkehrliche Erschließung der Teilfläche B sowie des Parkplatzes westlich der B 4 gibt es noch keine abschließende Regelung. Zur weiteren Abstimmung bitte ich mir einen Lageplan vorzulegen, in dem der Bestand sowie die geplanten Erschließungsanlagen dargestellt sind. Über alle Maßnahmen die im Bereich der B 4 erforderlich werden, ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung abzuschließen. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG ist zu beachten.	Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen; die Planung wird jedoch nicht verändert. Mit der 3. Änderung wurde die Gemeindestraße mit Anbindung an die B 4 für die Erschließung nicht geändert. Die abschließende Regelung über die verkehrliche Erschließung der Teilfläche B sowie des Parkplatzes westlich der B 4 ist zeitnah zu regeln. Der NLStBV wird ein Lageplan zur Verfügung gestellt, in dem die Erschließungsanlagen dargestellt sind. Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG ist in der Planung bereits beachtet.

4. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Schreiben vom 03.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. 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. 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Mit der 1. Änderung des B-Planes wurde bereits eine Luftbildauswertung vorgenommen, so dass von weiteren Untersuchungen abgesehen werden kann.

Siehe Stellungnahme (Zent. Polizeidirektion) vom 21.12.2010: „Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Teilweise ist keine Aussage möglich, da der Bereich bewaldet war (siehe Vermerk Kartengrundlage).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.“

Aufgrund der Stellungnahme „Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.“ wird ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen werden.

5. Landkreis Goslar

Schreiben vom 18.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o. a. Verfahren äußere ich mich wie folgt: <u>Planungsrecht</u> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt sich der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung auf die Teilflächen A und B. Die Flächen sind mit dem entsprechenden Planzeichen umgrenzt. Auf S. 4 der Begründung wird dagegen ausgeführt, dass sich die 3. vorhabenbezogene Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11/1 bezieht. Diesen Widerspruch bitte ich zu klären.</p> <p>Unverständlich ist, dass auf der gegenüber der Teilfläche B gelegenen Parkplatzfläche (SO2), die nicht zu den Teilflächen A oder B gehört, offensichtlich Änderungen der Baugrenzen vorgenommen wurden. Dies ist in den Unterlagen nicht erwähnt. Hier fehlt auch die SO-Schraffur.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche A liegen teilweise innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die nach FStRG freizuhalten sind. Die Vereinbarkeit bitte ich zu prüfen.</p> <p>Da ein Bauentwurf nicht beigefügt ist, ist eine umfassende Beurteilung der Erschließungssituation nicht möglich. Die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bzw. der notwendigen Einstellplätze für die Teilfläche A bitte ich zu klären. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung öffentlich-rechtlich über Baulasten zu sichern. Unabhängig davon bedarf insbesondere die konkrete Anbindung der Erschließungsflächen an die B4 der Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde und der Straßenverkehrsbehörde. Die Aussage in der Begründung, dass über private Erschließungsstraßen die Erschließung gesichert ist, ist entsprechend zu überarbeiten. Ggf. werden Festsetzungen zur inneren Erschließung erforderlich, z. B. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.</p> <p>Die Vermaßung der Baugrenzen entlang der B4 sollte aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ergänzt und deutlich lesbar geändert werden.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ sollen in der Sondergebietsfläche Fremdenverkehr/Tourismus „SO 2“ Änderungen für die Teilflächen A und B festgesetzt werden. Gegen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird: <u>Wasserschutzgebiet</u> Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg in Zone III. Gemäß der Wasserschutzzonverordnung besteht das Verbot der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten und Anlage von gewerblichen Bauten. Beschränkte Zulassungen sind das Anlegen von Wohnbauten sowie Wirtschafts- und Nebenanlagen, sowie Sportanlagen, Straßen und Verkehrsanlagen und die Neuerrichtung von Parkplätzen.</p>	<p>Die Hinweise des LK werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind sie nicht zutreffend. Die 3. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des B-Planes 11-1. In der Planunterlage wurde nur zur Verdeutlichung die Änderungsflächen farblich gekennzeichnet und die Grenze des Geltungsbereiches für die Teiländerungen hervorgehoben. Der Text des Geltungsbereiches für die betroffenen Flächen der 3. Änderung wird verändert.</p> <p>Änderungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Die Planzeichnung wird in den Ursprung zurückgesetzt.</p> <p>Die Planunterlage wird im Bereich der Flurstücke 1/156, 1/20,1/21 und 1/23 geändert. Die Vereinbarkeit wird durch das Verschieben der Baugrenze auf die freizuhaltende Fläche nach dem FStRG erreicht.</p> <p>Die Hinweise des LK werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind sie nicht zutreffend. Zum nächsten Verfahrensschritt wird der Gestaltungsentwurf mit veröffentlicht, damit ersichtlich wird, wie der Investor die Erschließung plant. Da die betroffenen Flächen sind (Teilfläche A und B) sich im Eigentum des Investors befinden, werden Regelungen zur Absicherung der verkehrlichen Erschließung nicht notwendig. Mit dem Straßenbaulastträger wird eine Vereinbarung über die geplanten Erschließungen vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Eine Überarbeitung der Begründung bzw. Festsetzungen zur inneren Erschließung werden nicht erforderlich.</p> <p>Die Vermaßung der Baugrenze entlang der B 4 wird ergänzt bzw. deutlich lesbar geändert.</p> <p>Die entsprechende Ausnahmegenehmigung wird durch den Eigentümer bei der UWB im Zuge des Bauantragsverfahrens beantragt.</p>

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich zwar um ein Gewerbe, jedoch setze ich diese Bauten einer Wohnbebauung gleich. Da die v. g. Maßnahmen nach der v. g. Verordnung beschränkt zulässig sind, bedarf es entsprechender Ausnahmegenehmigungen, die bei der UWB zu beantragen ist.

Niederschlagswasser

Ich weise darauf hin, dass die Befestigung von neuen Fahr- und Parkflächen innerhalb von Wasserschutzgebieten nach der RiSt-Wag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) und den a. a. Regeln der Technik als wasserundurchlässig herzustellen sind. Dies ist bei der angedachten Grundflächenzahl GRZ 0,4 zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planänderung keine Bedenken. Jedoch sind im Teilgebiet 4 Bleibelastungen in einer Höhe von 200-400 mg/kg zu erwarten, sodass die Werte in der Planzeichnung bei „4. Kennzeichnung“ unter „Bodenbelastung“ entsprechend anzupassen wären.

Brandschutz

Für den B-Plan-Bereich SO1 /III ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf 96 (m³/h) gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Redaktionelles

Das Planzeichen der festgesetzten „Flächen für Wald“ fehlt in der Planzeichenerklärung.

Der Hinweis zur Befestigung von neuen Fahr- und Parkflächen innerhalb von Wasserschutzgebieten wird bei der GRZ berücksichtigt.

Die Werte der Bleibelastung werden in der Planzeichnung bei „4. Kennzeichnung“ geändert.

In der Begründung wird der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h angepasst.

Die Planzeichenerklärung für Wald wird ergänzt.

6. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 18.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Teilfläche A des o. g. Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" liegt im nördlichen Bereich in der Schutzzone Grane III c der Okeralsperre.</p> <p>Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen.</p> <p>Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.</p> <p>An der noch ausstehenden Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung möchten wir in jedem Fall beteiligt werden und nehmen dann gesondert dazu Stellung.</p> <p>Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.</p> <p>Die Schutzgebietsverordnung der Granetalsperre ist zu beachten.</p>	<p>Der Investor wird beteiligte Firmen darauf hinweisen, dass sich Teile der Baustelle in einem Trinkwasserschutzgebiet befinden.</p> <p>Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Grenze des Wasserschutzgebietes Granetalsperre angepasst.</p> <p>Der Hinweis zum Recyclingmaterial wird den Investor beachtet.</p> <p>Die Harzwasserwerke werden bei der Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung beteiligt.</p> <p>Der Hinweis zur Versickerung wird durch den Investor beachtet.</p> <p>Die Schutzgebietsverordnung wird durch den Investor beachtet.</p>

7. Harz Energie Netz GmbH

Schreiben vom 26.03.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>wir danken für die Zusendung der genannten Bauleitplanung. Der Planungsbereich befindet sich im Netzgebiet der Stadtwerke Altenau GmbH und der Harz Energie Netz GmbH. Für die Versorgungsanlagen beider Unternehmen bitten wir um Berücksichtigung nachstehender Anregungen.</p> <p><u>Strom- und Wasserversorgung</u></p> <p>Die auf der "Teilfläche A" vorhandenen Gebäude sind an das Strom- und Wassernetz der Stadtwerke Altenau und Harz Energie Netz angeschlossen. Bei einer Änderung der Bebauung muss eine Neuerschließung der Teilfläche A erfolgen, da die bestehende Versorgung der Gewerke Strom und Wasser nicht ausreichend ist. Bedingt durch die geplante Bebauung der "Teilfläche A" sehen wir eine Erhöhung des Wasserbedarfs, da die bestehende Bebauung nicht mit der geplanten vergleichbar ist.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich die Kommune und nicht der Energieversorger zuständig. Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit wurde eine Mengenmessung durchgeführt. Die Auswertung dieser Messung erwarten wir Anfang der kommenden Woche, die wir Ihnen per Mail mitteilen werden.</p>	<p>Der Hinweis zur Neuerschließung des Strom- und Wassernetzes wird zur Kenntnis genommen. Der Investor wird rechtzeitig den Bedarf den Versorgern mitteilen.</p> <p>In der Begründung wird geändert, dass durch die geplante Erhöhung sich der Wasserbedarf erhöht.</p> <p>Der Hinweis zur Überprüfung wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Bedarf durch die Verschiebung nicht grundlegend ändert, sind keine Änderungen zu erwarten.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir - wie Sie wissen - den Norddeutschen Rundfunk, Rothenbaumchaussee 123, 20149 Hamburg.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11/1 Torfhaus nehmen wir namens und im Auftrage unseres Mandanten wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Festsetzung der Teilfläche „A“ als Sondergebietsfläche verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, welches im Rahmen der Konfliktbewältigung: nach § 1-Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (vgl. BVerwG Urteil vom 30.04.1969, Az.: 4 C 6.68). Dem Abwägungsgebot kommt eine zentrale Aufgabe zu, weil der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art 14 Abs. 1 S. 2 GG trifft und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 1; Rn. 179)</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt insbesondere gegen das Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung. Danach sind sämtliche, von einem Bebauungsplan ausgehenden bodenrechtliche Konflikte im Rahmen des Plans zu lösen (vgl. Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB §- 1 Rn. 216). Durch die Ermöglichung einer intensivierten Grundstücksnutzung durch Ferienwohnhäuser in der Teilfläche A werden zusätzliche bodenrechtliche Spannungen erzeugt, die planerisch nicht bewältigt werden können.</p> <p><u>1. Sendemast zulässig</u> Auf dem Grundstück unseres Mandanten wurde im Jahre 1956 ein Sendemast genehmigt. Dies ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Bauschein vom 21.11.1955, der die Errichtung eines 250 m hohen Funkmastes auf Torfhaus am 21.11.1955 vorsieht.</p> <p><u>2. Konflikte bei geplanter Nutzung der Ferienhaussiedlung</u> Durch die geplante Errichtung einer Ferienhaussiedlung kommt es zu nicht hinnehmbaren Konflikten die von unserem Mandanten nicht geduldet werden können und müssen. Die geplante Ferienhaussiedlung würde sich im Radius der Eisfallzone befinden, der in dem als Anlage 2 beigefügten Plan rot gekennzeichnet ist. Innerhalb dieses Radius kann es in den Wintermonaten regelmäßig zu sog. „Eisschlag“ kommen. Hierbei können sich Eiszapfen vom Sendemast lösen und zu Boden fallen. Hierbei kann es nicht nur zu Schaden an den umliegenden Häusern kommen, sondern auch zu einer Gefahr von Leib und Leben der sich innerhalb der Eisfallzone befindenden Personen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden hat unser Mandant Maßnahmen ergriffen und zunächst den Mast um 50 Meter verkürzt. Darüber hinaus hat unser Mandant eine „Pardunenheizung“ installiert und die gesamte - von unserem Mandanten gepachtete - Fläche mit einem Holzzaun eingezäunt. An der Bundesstraße B4 sind entsprechende Eisfall-Warnschilder vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis zur Teilfläche „A“ wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend. Die planerische Konfliktbewältigung hat sich u.a. mit der Frage zu befassen, ob eine geplante Nutzung mit anderen vorhandenen oder geplanten Nutzungen vereinbar ist. Dabei geht es im planungsrechtlichen Sinne um eine grundsätzliche Vereinbarkeit. Es ist nicht Aufgabe der Konfliktbewältigung Regelungen zu treffen, die auf anderer Ebene z.B. dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich sind.</p> <p>Der Hinweis zur intensivierten Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend. Im Rahmen der Konfliktbewältigung können zudem auch denkbare, übliche Maßnahmen im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens einbezogen werden. Die Frage wo, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, kann der Ebene der Objektplanung überlassen werden (s. hierzu auch die Stellungnahme des Landkreis Goslar vom 29.06.2015).</p> <p>Der Hinweis zum Bauschein und zur Zulässigkeit des Sendemastes wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht relevant.</p> <p>Der Hinweis zur Verdichtung und fehlenden Konfliktbewältigung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend. Die planerische Konfliktbewältigung im Sinne des zitierten Konfliktbewältigungsgebots hat sich u.a. mit der Frage zu befassen, ob eine geplante Nutzung mit anderen vorhandenen oder geplanten Nutzungen vereinbar ist. Dabei geht es im planungsrechtlichen Sinne um eine grundsätzliche Vereinbarkeit. Es ist nicht Aufgabe der Konfliktbewältigung Regelungen zu treffen, die auf anderer Ebene z.B. dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich sind (planerische Zurückhaltung) bzw. jedes allgemein anerkannte Lebensrisiko auszuschließen. Aufgrund der im bisherigen Verfahren ergangenen Hinweise zur Gefahrensituation wurde eine gutachterliche Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird. Somit ist eine grundsätzliche Unvereinbarkeit dieser Nutzungen aufgrund von Gefährdungen nicht gegeben.</p> <p>Die vom NDR zur Risikominimierung getroffenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt. Allerdings nennt die Baubeschreibung vom 13.09.2013 zur Mastverkürzung andere Gründe als die Gefahrenabwehr: „Der Teiltrückbau des Sendemastes und der Aufbau der neu geplanten Antennen erfolgt zur Anpassung des Bestands-Mastes an den heutigen Stand der Technik und liegt auf Grund der Verbreitung der gesendeten TV- und UKW-Programme des Norddeutschen Rundfunks (NDR) im öffentlichen Interesse....“.</p>

Bei der hier geplanten Ferienhaussiedlung kann eine solche Gefahrenabwehr nicht gewährleistet werden. Darüber hinaus würde durch die geplante Ferienhaussiedlung das Gefahrenpotential innerhalb der Eisfallzone durch unkontrollierte Aufenthalte von Gästen erweitert werden.

Die hier offensichtlich vorliegende Konfliktlage ist auf Planungsebene zu lösen. Das Konfliktlösungsgebot sieht vor, dass zentrale Konflikte auf der Planungsebene durch die Gemeinde gelöst werden.

3. Fehlende Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 11/1 „Torfhaus“, vorhabenbezogene 3. Änderung, entspricht nicht dem Gebot städtebaulicher Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3, S. 1 BauGB.

Planungspflicht und Planungsbefugnis sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besieht nicht nur keine Planungspflicht, sondern es fehlt jegliche Befugnis zur Planung (vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, 11. Aufl. BauGB, § 1 Rd-Nr.: 25; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB 95. Ergänzungslieferung 2010, § 1, Rd-Nr.: 30). Fehlt also die Erforderlichkeit, so ist der Gemeinde die Planung gesetzlich untersagt.

Die Planung ist u. a. dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3: S. 1 BauGB, wenn ihrer Verwirklichung nachhaltig rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.10.1990, Az.: 4 NB 29.90; BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997, Az.: 4 BN 4.97; BVerwG, Beschluss vom 28.01.1999, Az.: 4 CN 5.98). Ferner dann, wenn sie allein privaten Interessen zu dienen bestimmt ist (BVerwG, Urteil vom 14. 7. 1972, Az.: 4 C 8.70).

Vorliegend bestehen begründete Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der beabsichtigten Planung. Zwar wird insofern auch das berechnete Interesse der Gemeinde anerkannt die Entwicklung und Gestalt der gegenständlichen Flächen neu zu gestalten. Allerdings dürfte sich bereits aus den vorgelegten Planungsunterlagen ergeben, dass das Konzept einseitig die Interessen der Projektgesellschaft "Torfhaus Harzresort GmbH" begünstigt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der geplanten Ferienhäuser, die in die Eisfallzone des Sendemastes hineinragen. Die Planungen sind offensichtlich von den Bestrebungen getragen, den Vorstellungen der Investoren weitestgehend zu entsprechen.

Darüber hinaus dürfte die Realisierung der Planungen aufgrund erheblicher Verstöße gegen Abstandsvorschriften hinsichtlich der Eisfallzone nicht durchsetzbar sein. Eine Planung, die aber faktisch geringe, Aussichten auf eine tatsächliche Umsetzung hat, genügt den Ansprüchen an die städtebauliche Erforderlichkeit nicht. Die Radien der Eisfallgrenze haben auch nach wie vor Gültigkeit und dürfen nicht verkürzt werden. Dies belegt das Gutachten vom 16.02.2015 unserer Mandanten, welches vorgelegt wird als

Anlage 3.

Das Gutachten wurde vom Investor bislang nicht widerlegt.

4. Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine Ausprägung dieser Abwägungsregel ist das sog. Gebot der Konfliktbewältigung. Danach dürfen durch eine Planung keine zusätzlichen, planerisch nicht bewältigten Konflikte ausgelöst werden.

Das im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB in Abwägung zu bringende Interesse unseres Mandanten wiegt eindeutig schwerer als das Interesse der Gemeinde an der Errichtung eines Ferienhausgebietes. Unser Mandant hat als Norddeutscher Rundfunk einen öffentlich-rechtlichen Auftrag. Er führt öffentlich-rechtliche Programme und Sendeaufträge aus, die das Gebiet entsprechend versorgt. Unser Mandant ist Träger öffentlicher Belange. Schon allein aus diesem Grund ist das Interesse unseres Mandanten an der Vermeidung eines weiteren Risikos innerhalb der Eisfallzone höher zu gewichten als das private Interesse sonstiger umliegender Nachbarn.

Der Hinweis zur fehlenden Erforderlichkeit der Planung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich.

Die Belange des NDR wurden im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Dass kann auch daran erkannt werden, dass auf die ursprünglich beabsichtigte Umwandlung einer Waldfläche in Bauland verzichtet wurde. Zudem wurde dem NDR im Rahmen eines interfraktionellen Informationsgesprächs vor formeller Behandlung des Satzungsbeschlusses in den Gremien, umfänglich Gelegenheit gegeben seine Position darzustellen. Den Ratsmitgliedern wiederum stand damit eine intensive Informationsmöglichkeit einschließlich der Klärung von Verständnisfragen direkt durch den betroffenen Grundstückseigentümer zu Verfügung.

Der Hinweis aufgrund erheblicher Verstöße gegen Abstandsvorschriften hinsichtlich der Eisfallzone wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Erforderlichkeit der Planung ist aufgrund ihrer tatsächlichen Umsetzbarkeit gegeben. Eine Eisfallzone ist definitiv nicht als keine Bauverbotszone anzusehen. Siehe insbesondere zur Umsetzbarkeit auch die Stellungnahme des LK Goslar vom 29.06.2015 als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.

Der Investor hat ein Gutachten erstellt. Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird.

Der Hinweis gegen das Abwägungsgebot und fehlende Konfliktbewältigung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die planerische Konfliktbewältigung im Sinne des zitierten Konfliktbewältigungsgebots hat sich u.a. mit der Frage zu befassen, ob eine geplante Nutzung mit anderen vorhandenen oder geplanten Nutzungen vereinbar ist. Dabei geht es im planungsrechtlichen Sinne um eine grundsätzliche Vereinbarkeit. Es ist nicht Aufgabe der Konfliktbewältigung Regelungen zu treffen, die auf anderer Ebene z.B. dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich sind (planerische Zurückhaltung) bzw. jedes allgemein anerkannte Lebensrisiko auszuschließen.

Aufgrund der im bisherigen Verfahren ergangenen Hinweise zur Gefahrensituation wurde eine gutachterliche Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird. Somit ist eine grundsätzliche Unvereinbarkeit dieser Nutzungen aufgrund von Gefährdungen nicht gegeben.

a. entstehende Gemengelage

Durch die Festsetzungen eines Ferienwohngebiets kommt es zu einer Gemengelage, die von unserem Mandanten nicht zu dulden ist. Durch den geplanten Bebauungsplan-Entwurf Bebauungsplan Nr. 11/1 „Torfhaus“ vorhabenbezogene 3. Änderung, wird ein in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden und genehmigten Sendemast unseres Mandanten befindliches Grundstück als Ferienwohnanlage ausgewiesen. Aus diesem Nebeneinander der danach möglichen Nutzung ergeben sich besondere Abwägungsprobleme.

Die Rechtsprechung hat hierzu den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen entwickelt (vgl. BVerwGE 45, 309/327). Liegt bereits eine vorhandene Gemengelage von emittierenden baulichen Anlagen und Wohnbebauung vor, so bestehen gesteigerte Duldungspflichten der schutzbedürftigen Nutzung und verminderte Einwirkungsmöglichkeit belasteter Nutzungen. Die Planung hat diese Probleme durch Verteilung von Last und Grund zu bewältigen und möglichst auf eine Reduzierung und Milderung der Konflikte hinzuwirken.

Das Einwirkungs- und Duldungspotenzial unterschiedlicher Nutzungen ist durch die Bildung einer Art von Mittelwerten zu bestimmen. Immissionsempfindliche Nutzungen haben einen im Vergleich zu anderen Baugebieten geringeren Schutzanspruch. Gewerbe und Industrie müssen auf schutzempfindliche Nutzungen mehr als sonst erforderlich Rücksicht nehmen, so dass sich im Übergangsbereich unterschiedlicher Nutzungen eine Art von Mittelwert bildet (vgl. BVerwGE 45, 309). Derzeit gibt es im Planungsgebiet nicht eine einzige Nutzung die ein Ferienwohngebiet erforderlich machen würde. Vielmehr findet in dem als besonders gefährdet geltenden Gebiet durch den Sendemast derzeit lediglich vereinzelte bestehende Wohnnutzung sowie die Nutzung des Jugendherbergsbetriebs statt. Durch die Ausweisung als Ferienwohngebiet würde es zu einer erheblichen Gebietsbeeinträchtigung kommen.

Durch die Ausweisung als Ferienwohngebiet würde es zu einer Kollision mit der bestehenden Nutzung des Sendemastes durch unseren Mandanten kommen. Es steht zu befürchten, dass es zu Nutzungseinschränkungen kommen kann. Die Ferienhausnutzer können die Anlage bei entsprechenden Temperaturen nicht uneingeschränkt nutzen, ohne dass es zu wetter- und windbedingten Gefahren in Form von Eisschlag kommen kann.

b. unzulässiger „Etikettenschwindel“

Ein Etikettenschwindel liegt dann vor, wenn eine planerische Festsetzung nicht dem entspricht, was vom Plangeber tatsächlich gewollt wird, sondern nur vorgeschoben ist, um das eigentliche (unzulässige) Planungsziel zu verdecken (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.2002 Az.: 4 CN 5.01).

Bei der Festsetzung der Flächen, die als Ferienwohngebiet festgesetzt werden sollen, handelt es sich um einen Etikettenschwindel, da die vorgesehene Art der Nutzung in einem Gefahrengebiet liegt und nicht einem für Erholungszwecke vorgesehenen und ausgerichteten Ferienwohngebiet entspricht.

Die Gemeinde will vorliegend die Umgebung für Touristen attraktiver gestalten und das Entstehen von Feriengebieten fördern. Sie will aber auch die vorhandenen Betriebe, insbesondere den Sendemast unseres Mandanten erhalten. Ein Ferienwohngebiet, wie es durch den Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden soll, kann tatsächlich am vorgesehenen Stelle nicht entstehen und kann auch durch den Plangeber nicht gewollt sein.

c. Eingriff in das geschützte Eigentum nach Art. 14 GG

Durch die geplante Festsetzung als Ferienwohngebiet ist auch das geschützte Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG durch unseren Mandanten betroffen. Eine Verletzung des Eigentums liegt insbesondere dann vor, wenn der Plan eine Nutzung festsetzt, die die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch Nachbargrundstücke schwer und unerträglich treffen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.1974)

Ein solcher Fall liegt hier vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, der die gegenständlichen Grundstücke in ein Ferienwohngebiet festsetzten wird, wird die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert. Durch die Veränderung wird unser Mandant schwer und unerträglich getroffen.

Unser Mandant hat den bestehenden Mast bereits um 50 Meter verkürzt. Er hat auf eigene Kosten eine „Pardunenheizung“ installiert und einen Holzzaun errichtet.

Der Hinweis zur Errichtung zur Gemengelage wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Vorhabenbezogene Änderung nicht zutreffend, da hier keine Veränderungen der Sondergebietsfläche vorgenommen werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann die Entstehung einer unzulässigen Gemengelage nicht erkannt werden, da hier keine im Grundsatz unverträglichen Nutzungen benachbart sind. Zudem ist die Nachbarschaft dieser Nutzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vor über 10 Jahren in einem ordnungsgemäßen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Torfhaus mit Wirksamkeit seit 2005 geprüft und abgewogen worden.

Der Hinweis zur Nutzungseinschränkung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist der Hinweis für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Möglicherweise notwendige Auflagen und Einschränkungen im Detail bleiben dem bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten, siehe auch hierzu die Stellungnahme des LK Goslar vom 29.06.2015 als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.

Der Hinweis zum Etikettenschwindel wird zur Kenntnis genommen, liegt aber nicht vor. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich.

Der Hinweis zur nachhaltigen unerträglichen Veränderung der vorgegebenen Grundstückssituation wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist der Hinweis für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Eine unerträgliche Veränderung der Grundstückssituation durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 11/1 kann angesichts der vorgenannten Gründe nicht erkannt werden.

Die vom NDR zur Risikominimierung getroffenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt.

Allerdings nennt die Baubeschreibung vom 13.09.2013 zur Mastkürzung andere Gründe als die Gefahrenabwehr: „Der Teilrückbau des Sendemastes und der Aufbau der neu geplanten Antennen erfolgt zur Anpassung des Bestands-Mastes an den heutigen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 11/1 „Torfhaus“ werden die privaten Belange unseres Mandanten und die Bedeutung des Vertrauensschutzes in dem Bestand der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans bzw. des geltenden Baurechts verkannt. Unser Mandant hat im Vertrauen auf das bestehende Planrecht sein Grundstück bebaut und nutzt dieses auch entsprechend durch den Betrieb des Sendemastes. Durch die Festlegung als Ferienhausgebiet könnte es zu Einschränkungen der Nutzung des Sendemastes kommen. Unser Mandant kann dann möglicherweise seinen Versorgungsauftrag nicht mehr ausüben. Dies kann dazu führen, dass kein Empfang mehr in der Region gewährleistet werden kann. Unser Mandant hat als Anstalt des öffentlichen Rechts einen dem NDR-Staatsvertrag entsprechenden Versorgungsauftrag. Durch Einschränkungen der Nutzung des Sendemastes kann es zu Beeinträchtigungen der öffentlich-rechtlichen Aufgaben kommen. Durch die Erlassung der 3. Änderung des Bebauungsplan Entwurfs Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist sich die Gemeinde der gegenwärtigen tatsächlichen Nutzung der Grundstücke nicht hinreichend bewusst. Die Art der Nutzung schützt die Grundstückseigentümer sowie ihre Nachbarn im gesamten Plangebiet. Durch den Bebauungsplan-Entwurf kommt es zu einer Abstufung des Gebiets und zu einem Nutzungskonflikt zwischen Ferienwohnnutzung und Nutzung des Sendemastes.

d. Problematik der Eisschlaggefahr bekannt

Das Problem von Eisschlaggefahr ist aus der Errichtung von Windkraftanlagen bekannt. Entsprechend wird bei der Genehmigung von derartigen Anlagen diesen Problemen immer mehr Rechnung getragen und technische Voraussetzungen für den Erlass einer Baugenehmigung gefordert. Insofern müsste aufgrund des bestehenden Sendemasts, der seit 1956 in Kenntnis der Eisschlagproblematik genehmigt ist, seitens der Gemeinde bzw. des Investors nach entsprechenden Lösungen gesucht werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen entspricht unser Mandant den gegenwärtigen Vorgaben die gegen mögliche Eisschlag- oder Eiswurfgefahr eingesetzt werden.

Wir überreichen als

Anlage 4

einen Bauschein aus dem Jahre 1967 und eine Genehmigung aus dem Jahr 1977 betreffend (Erweiterungs-)arbeiten am Sendemast In beiden Bescheiden wird als Bedingung bzw. Auflage die Vermeidung von Eisschlag außerhalb der Sicherheitszone auferlegt.

e. geplante Ferienhaussiedlung: in Eisfallzone nicht hinnehmbar

Im vorliegenden Fall ist ein Sicherheitsabstand zum Sendemast einzuhalten, um eine geeignete auswirkungsbegrenzende Maßnahme der Gefahrenabwehr zu schaffen. Die Einhaltung von Sicherheitsabständen ist ein klassisches Mittel der Risikobewältigung im technischen Sicherheitsrecht (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 18.07.1988, Az.: 21 B 1092/88, Hansmann in: Landmann/Rohme, Umweltrecht § 3 der 12. BImSchV, Rn. 25). Aufgrund der entstehenden Gefahrenlage ist davon auszugehen: dass unser Mandant den Sendemast in seiner jetzigen Art und Weise möglicherweise nicht mehr nutzen kann.

Wir sehen uns daher gezwungen, gegen die aufgrund des Bebauungsplan-Entwurfs zu erlassenden Einzelbaugenehmigungen auch einzeln vorzugehen. Die von dem Sendemast ausgehenden Gefahren im Sinne von § 5 Abs.1 Nr. 1 BImSchG sind vorliegend derart konkreter Gestalt dass, es mit der Festsetzung einer Ferienwohnanlage zu Konflikten kommt, da die jeweils eine oder andere bauliche Anlage nicht mehr in ihrer dahin genehmigten Form auszuführen wäre.

5. Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorhabenbezogenen 3. Änderung sollen für die Teilfläche „A“ die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflä-

Stand der Technik und liegt auf Grund der Verbreitung der gesendeten TV- und UKW-Programme des Norddeutschen Rundfunks (NDR) im öffentlichen Interesse....“.

Die Hinweise zur Nutzungseinschränkung zur Einschränkung des Sendemastbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist der Hinweis für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist eine befürchtete Einschränkung des Betriebs nicht zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass der Landkreis Goslar im folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Neubauten den Bestandsschutz des Sendemastbetriebes ausreichend berücksichtigt.

Der Hinweis zur Eisschlaggefahr wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er im B-Plan hinreichend gewürdigt.

Der Bereich im Plangebiet bis zur 350 m Eisfallgrenze ist als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung in der Planunterlage wird auf die Tatsache des Eisfalls und auf notwendige Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern hingewiesen. Siehe hierzu Punkt 3.7 der Begründung.

Aufgrund der im bisherigen Verfahren ergangenen Hinweise zur Gefahrensituation wurde eine gutachterliche Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird. Somit ist eine grundsätzliche Unvereinbarkeit dieser Nutzungen aufgrund von Gefährdungen nicht gegeben.

Der Hinweis zur nicht hinnehmbaren geplanten Ferienhaussiedlung in der Eisfallzone wird zur Kenntnis genommen.

Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit möglich.

Zusätzlich ist der Bereich im Plangebiet bis zur 350 m Eisfallgrenze als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet. Mit der Kennzeichnung in der Planunterlage wird auf die Tatsache des Eisfalls und auf notwendige Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern hingewiesen. Siehe hierzu Punkt 3.7 der Begründung.

Siehe insbesondere zur Umsetzbarkeit auch die Stellungnahme des LK Goslar vom 29.06.2015 als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein ordnungsgemäß durchgeführtes Änderungsverfahren mit Berücksichtigung aller betroffenen Belange und deren gerechte Abwägung verstoßen nicht gegen den Vertrauensschutz in einen Bebauungsplan. Mit dieser Begründung dürfte bundesweit nie wieder ein Bebauungsplan geändert werden. Dies hat der Gesetzgeber in § 1 Abs. 8 BauGB jedoch ausdrücklich zugelassen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich sind sie nicht zutreffend.

chenzahl von 0,6 auf 0,8 erweitert werden. Folglich kommt es zu einer Verdichtung der Besiedlung der Teilfläche "A". Diese Erweiterung des Gefahrenpotentials innerhalb der nachgewiesenen Eisfallzone ist nicht hinnehmbar. Es kommt zur Erhöhung der Zahl von potentiell gefährdeten Personen in der Eisfallzone.

Durch die Schaffung der zusätzlichen Baufläche (Teilfläche A) in der Eisfallzone und die neue Festsetzung bezüglich des Maß der baulichen Nutzung kommt es zu einer nicht hinnehmbaren Kollision mit den Interessen unseres Mandanten.

In der ausliegenden geplanten Änderungsfassung des Bebauungsplans Nr. 11/1 „Torfhaus“ stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs im offenen Gegensatz zu den vorgegebenen Planungszielen und den bestehenden genehmigten und planungsrechtlich belegten Nutzungen im Plangebiet. Wir regen daher an, von den Festsetzungen als Ferienwohngebiet in der Teilfläche A mit den entsprechenden Festsetzungen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung abzusehen.

Anlagen 1 bis 4

Die geringfügige Verdichtung mit einer zusätzlichen Nettobaufläche von ca. 1.761,2 m², entspricht ca. 11 % der Gesamtfläche, wird nicht zu einer erheblichen Erweiterung des Gefahrenpotentials innerhalb der Eisfallgrenze beitragen, da eine Erhöhung der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl zu einer Erhöhung der Zahl von potentiell gefährdeten Personen in der Eisfallzone führt.

Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird. Somit ist eine grundsätzliche Unvereinbarkeit dieser Nutzungen aufgrund von Gefährdungen nicht gegeben.

Der Hinweis zu den zusätzlichen Bauflächen wird zur Kenntnis genommen, wird aber nicht geteilt.

Die Erhöhung von 1.761,2 m² entsprechen ca. 11 % und sind somit als geringfügig einzuschätzen.

Die Sondergebietsfläche SO2 des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich (Zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Der Anregung zur Teilfläche A wird mit Blick auf die vorgeannten Aspekte nicht gefolgt.

Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder, die Baugrenzen sowie die Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich.

Die Anlagen 1 bis 4 werden zusätzlich als Anhang beigefügt.

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

Es sind keine Anregungen eingegangen.

D. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) vom 26.05.2015 bis 29.06.2015

Folgende betroffenen Behörden haben sich zur Planung geäußert:

1. Abwasserbetrieb

E-Mail vom 28.05.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
bezüglich der erneuten Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange verwies ich auf meine Stellungnahme der ersten Beteiligung vom 25.03.2015. Ergänzend und der guten Ordnung halber weise ich nochmals darauf hin, dass sämtliche durch die Erschließungserweiterung notwendigen Erweiterungs- und Anpassungsmaßnahmen des Entwässerungssystems, einschließlich des Abwasserpumpwerkes, durch den Investor zu tragen sind.	Die Hinweise zur Anpassung des Kanalnetzes sowie des Abwasserpumpwerkes werden zur Kenntnis genommen. Der Investor wird die erforderlichen Maßnahmen sowie die daraus resultierenden Kosten in die weiteren Planungen einbeziehen.

2. Harzwasserwerke

E-Mail vom 19.06.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
wie aus der erneuten Beteiligung ersichtlich, wurde die Lage der Teilfläche A im Wasserschutzgebiet der Okertalsperre (Schutzzone Grane 111 c) sowie unsere Stellungnahme in die Begründung bzw. das Abwägungsergebnis mit aufgenommen. Das begrüßen wir sehr und bitten weiterhin um Beachtung des Schreibens vom 18.03.2015.	Die Übernahme des Wasserschutzgebietes muss aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 29.06.2015 korrigiert werden, da die übergebene Planunterlage nicht der amtlichen Karte mit der festgesetzten Lage übereinstimmt. Die weiteren Hinweise aus der Stellungnahme vom 18.03.2015 werden beachtet, siehe Abwägung frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

3. NLStBV GB Goslar

Schreiben vom 25.06.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
zu der mit Ihrem Schreiben vom 26.05.2015 vorgelegten Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 "Torfhaus" nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung: Der Änderung des Bebauungsplanes kann so nicht zugestimmt werden. Begründung: Die Gemeindestraße mit Anbindung an die B 4 zur Erschließung der Teilfläche A ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Über die verkehrliche Erschließung der Teilfläche B sowie des Parkplatzes westlich der B 4 gibt es noch keine abschließende Regelung. Zur weiteren Abstimmung bitte ich mir einen Lageplan vorzulegen, in dem der Bestand sowie die geplanten Erschließungsanlagen dargestellt sind. Über alle Maßnahmen die im Bereich der B 4 erforderlich werden, ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung abzuschließen. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG ist zu beachten.	Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen, die Planung wird jedoch nicht verändert. Mit der 3. Änderung wurde die Gemeindestraße mit Anbindung an die B 4 für die Erschließung nicht geändert. Die Teilfläche „A“ ist über die Gemeindestraße, Alte Torfhausstraße, Flurstücke 14/26 und 1/11, erschlossen. Die abschließende Regelung über die verkehrliche Erschließung der Teilfläche B sowie des Parkplatzes westlich der B 4 ist zeitnah zu regeln. Die geforderten Ummarkierungen sind bereits in Abstimmung mit der NLStBV vorgenommen. Der NLStBV steht der abgestimmte Lageplan für die Erschließung bereits zur Verfügung. Zwischen der Straßenbaubehörde und der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger wird zeitnah eine Vereinbarung abgeschlossen, in dem die bereits vorgenommenen und noch zu durchzuführenden Arbeiten, Ablöse usw. geregelt werden. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG ist in der Planung bereits beachtet.

4. Landkreis Goslar

Schreiben vom 29.06.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Zu o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Die Bezeichnung der Satzung ist zu ändern, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt. Gem. § 12 Abs.1 Satz1 BauGB ist das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Wirksamkeitsvoraussetzung	Dem Hinweis wird gefolgt und die Bezeichnung wird in Bebauungsplan Nr. 11/1 „Torfhaus“ 3. Änderung in der Planunterlage und der Begründung geändert.

eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, woran es nach meiner Erkenntnis mangelt. Auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.09.2008 – AZ 7 D 74/07.NE weise ich hin. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Satzungsbeschlusses sowie der Bekanntmachung der Satzung für jeden erkennbar ist, dass es sich mit o.a. Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Verfahrensvermerke sowie die Begründung sind anzupassen.

1. In der Abwägung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die 3. Änderung auf den gesamten Geltungsbereich bezieht. Das Planzeichen 15.13 ist damit richtig in der Planzeichnung verwendet worden. Das in der Planzeichenerklärung darunter befindliche Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vorhabenbezogenen Teiländerungsflächen) ist jedoch aus der Planzeichnung und Planzeichenerklärung zu streichen. Zum einen ist es irreführend und darüber hinaus würde dann die ÖBV nur in diesen Bereichen geändert, was nicht zielführend ist. Auch die farbliche Unterscheidung ist aus diesem Grund zu entfernen. Eine derartige Festsetzung mit einem Planzeichen verstößt gegen das Klarheitsgebot. Es muss klar und deutlich für jeden erkennbar sein, dass sich die 3. Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Torfhaus“ bezieht.

Ich rege an, die Teiländerungsflächen ausschließlich in der Begründung darzustellen und den Geltungsbereich entsprechend dem Ursprungsplan in der Planzeichnung für den gesamten Geltungsbereich rechtseindeutig festzusetzen.

2. Die Reduzierung der GRZ im Bereich der Teilfläche B führt dazu, dass bereits baurechtlich genehmigte und damit Bestandsschutz genießende Bauvorhaben wie z.B. die kürzlich genehmigte Erweiterung der Gastronomie aktuell nicht mehr zulässig wären. Ich weise darauf hin, dass die GRZ gem. § 19 BauNVO bezogen auf die Grundstücksfläche berechnet wird. Dies sind ggf. auch einzelne Flurstücke soweit diese nicht grundbuchlich vereinigt sind. Vor diesem Hintergrund bitte ich die geplante Reduzierung der GRZ zu prüfen.
3. Grundsätzlich ist (wie bereits in der letzten Stellungnahme geäußert) die verkehrliche Erschließung öffentlich-rechtlich durch Baulasten zu sichern. Die Eigentumsverhältnisse allein wie in der Abwägung ausgeführt reichen nicht aus, um die Zugänglichkeit von Baugrundstücken i.S. des § 4 NBauO zu sichern.
4. Die im Bebauungsentwurf dargestellte Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist nach den Festsetzungen der Baugrenzen im Bebauungsplan teilweise nicht zulässig. Im Bebauungsentwurf sollte nur eine Bebauung dargestellt sein, die auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist allein der Bebauungsplan.
5. Nach wie vor fehlt eine rechtseindeutige, lesbare Vermaßung der Baugrenzen im Bereich der Teilfläche A entlang der B4. Maßgeblich ist in den Baugenehmigungsverfahren das Abstandsmaß jeweils bezogen auf die Grundstücksgrenzen.

Hinsichtlich der als Anlage 1 der Begründung beigefügten Abwägung bitte ich folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Zur Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB der Eisfallzonen weise ich darauf hin, dass ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen in späteren Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 1 NBauO bestimmt werden. Das Thema Eisschlaggefahr hat weder in der Rechtsprechung noch in schriftlichen Abhandlungen oder Verwaltungsvorschriften wesentlichen Niederschlag gefunden. Dem Kommentar zur NBauO Große-Suchsdorf ist zu entnehmen, dass „... die Eisschlaggefahr, die bei hohen Antennenmasten im Winter regelmäßig droht, eine für einen Sicherheitsabstand sprechende relevante Gefahr ist, die aber schon bei einem auf ½ H reduzierten Abstand nicht mehr gegeben sein dürfte“ (zu § 5 Rn 62).

Zur ÖBV im Einzelnen:

- Über Abweichungen von der ÖBV kann ausschließlich auf der Rechtsgrundlage des § 66 NBauO entschieden werden. Eine ergänzende Regelung wie diese früher bei Ausnahmen nach NBauO regelmäßig getroffen wurde, gibt es mit dem Rechtsinstrument „Abweichung“ nicht mehr. Daher bitte ich den letzten Satz im Abschnitt 6.4 „Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig“ zu streichen.
- Für den Satz im Abschnitt 6.8 d) „Zusätzliche Werbeanlagen können im Einzelfall mit der Zustimmung der Gemeinde hergestellt werden“ gibt es keine Ermächtigungsgrundlage. Der Satz hat keinen eindeutigen Regelungscharakter und ist daher zu streichen.
-

Denkmalrecht:

Laut Stellungnahme der Arbeitsstelle Montanarchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege verlaufen in dem Plangeltungsbe-

Dem Hinweis wird gefolgt und das Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vorhabenbezogenen Teiländerungsflächen) aus der Planunterlage entfernt.

Die Reduzierung der GRZ von 0,5 auf 0,4 bleibt nach Prüfung. Der Investor wird zeitnah eine Vereinigungsbaulast anstreben, um die Bestandsgebäude abzusichern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Beantragung der Baugenehmigung beachtet.

Der Gestaltungsentwurf wird dem B-Plan hinsichtlich der Baugrenze angepasst.

Die Vermaßung wird hinsichtlich des Bezuges auf die Grundstücksgrenzen redaktionell geändert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird gefolgt und der letzte Satz im Abschnitt 6.4 „Abweichungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig“ gestrichen.

Dem Hinweis wird gefolgt und der letzte Satz im Abschnitt 6.8 d) „Zusätzliche Werbeanlagen können im Einzelfall mit der Zustimmung der Gemeinde hergestellt werden“ gestrichen.

Dem Hinweis wird gefolgt und die nachrichtliche Übernahme ergänzt:

reich mehrere Hohlwege, nicht nur die (außerhalb des konkreten Änderungsbereiches gelegene und mit „D“ gekennzeichnete) historische Wegeverbindung.
 Aus diesem Grund schlage ich vor, bei der nachrichtlichen Übernahme den Punkt „Denkmalschutz“ wie folgt zu ergänzen: „Im Plangeltungsbereich verlaufen darüber hinaus mehrere Hohlwege. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege – Arbeitsstelle Montanarchäologie rechtzeitig anzuzeigen.
 Im südlichen Planbereich befinden sich Teile der Pufferzone des Abbegrabens (siehe beigefügten Kartenausschnitt, Anlage 1), der zum Weltkulturerbe Oberharzger Wasserwirtschaft gehört. Diese bitte ich nachrichtlich zu übernehmen.

Straßenverkehr:

Gegen die geplante Verkehrserschließung, wie in der Begründung unter Ziffer 2.5 beschrieben, bestehen bei ausschließlicher Nutzung der vorhandenen Zufahrt im innerörtlichen Bereich zur Teilfläche A aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass keine weitere direkte Anbindung an die B 4 erfolgt. Die Erschließung der neuen Hauseinheiten und Stellplätze ist ausschließlich über Gemeindestraßen, bzw. private Erschließungsstraßen sicherzustellen.

Aus verkehrlicher Sicht ist aus südlicher Richtung ein Fahrstreifen für Linksabbieger auf der B4 zur Teilfläche A wünschenswert, um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu verhindern. Ich rege an zu prüfen, ob dies an der Zufahrtsstelle technisch möglich ist.

Vorbeugender Brandschutz:

Für die verschiedenen Sondergebietsflächen besteht ein unterschiedlicher Löschwasserbedarf. Ich bitte die Begründung folgendermaßen anzupassen:

Für die in o.a. Bebauungsplan festgesetzte Fläche SO 1 / III ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für die Flächen mit der Festsetzung SO 2 / II sind 48 m³/h für 2 Stunden vorzuhalten.

Gewässerschutz:

Ergänzend zu meiner wasserrechtlichen Stellungnahme vom 18.03.2015 bitte ich folgende Hinweise zu beachten und entsprechende redaktionelle Änderungen vorzunehmen: Auf dem Bebauungsplan ist die Grenze zu den hier zwei vorhandenen Wasserschutzgebieten zu korrigieren. Ein entsprechender Plan ist als Anlage 2 beigefügt.

Auf dem Plan wird auch nur ein Wasserschutzgebiet betitelt (siehe links neben dem Wort „Teilfläche „A““). In der nachrichtlichen Übernahme werden zwar die beiden Wasserschutzgebiete im Kreis mit W1 IIIC und W2 III betitelt, aber nicht so im Plan angegeben. Die Planzeichenerklärung sollte unter 15. Sonstige Planzeichen bei „Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ mit dem Wort „Wasserschutzgebiete“ ergänzt werden. In der Begründung unter 2.2 „Wasserschutzgebiete“ empfehle ich nur auf das Wasserschutzgebiet Bad Harzburg Schutzzone III einzugehen.

„Im Plangeltungsbereich verlaufen darüber hinaus mehrere Hohlwege. Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege – Arbeitsstelle Montanarchäologie rechtzeitig anzuzeigen“

Die Teile der Pufferzone des Abbegrabens werden nachrichtlich in die Planunterlage übernommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden beachtet. Die Anbindung erfolgt nur über die bestehenden Erschließungsstraßen.

Mit der NLStBV wurde bereits die Anordnung einer Linksabbiegespur abgestimmt.

In der Begründung wird der Löschwasserbedarf für die festgesetzte Fläche SO 1 / III (96 m³/h) und die Sondergebietsfläche SO 2 / II sind 48 m³/h angepasst.

In der Planunterlage erfolgt die redaktionelle Änderung der vorhandenen 2 Wasserschutzgebiete.

5. NDR

Schreiben vom 29.06.2015

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir - wie Sie wissen - den Norddeutschen Rundfunk, Rothenbaumchaussee 123, 20149 Hamburg. Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir zu dem derzeit im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/1 Torfhaus - 3. Änderung folgende Stellungnahme ab. Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der vorliegenden Form rechtswidrig. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir zunächst auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.3.2015. Im Übrigen rügen wir weitergehend folgende formelle und materielle Mängel.</p> <p>1. formale Mängel des Bebauungsplans a) formale Mängel der Auslegungsbekanntmachung Die Auslegungsbekanntmachung des aktuellen Planentwurfs genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.</p>	<p>Der Hinweis gegen die ordnungsgemäße Auslegungsbekanntmachung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er</p>

Nach § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung der Entwürfe von Bauleitplänen sowie Angaben dazu, welche Arten und umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

Gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 18.07.2013 Az.: BVerwG 4 CN 3.12 - BVerwGE 147, 206; Urteil vom 11.09.2014 Az.: 4 CN 1/14) ist der Plangeber verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegung bekanntzumachen und schlagwortartig zu charakterisieren. Damit von der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung die gebotene Anstoßwirkung ausgehen kann, ist es unerlässlich, dass die bekanntgemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in der der Gemeinde verfügbaren Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt wurden.

Wie die „schlagwortartige Charakterisierung“ im Einzelnen auszu- sehen hat hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen, die der Muster- Einführungserlass zum AEG Bau in Ziffer 3.4.2.3. als Orientierungshilfe empfiehlt (vgl. auch Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand Jan. 2013, § 3 Rdnr. 36), kann hier grundsätzlich lediglich eine Gliederungshilfe sein, weil die bekanntzumachenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterla- gen entnommen werden können (vgl. OVG Berlin - Brandenburg, Ur- t. v. 28.05.2009 - Az.: 2 A 13.08 =NuR 2010, 48). Diesen Anfor- derungen genügt die öffentliche Bekanntmachung der Samtge- meinde Oberharz nicht. Die im Bekanntmachungstext gewählten Schlagworte wie z.B. „Mensch“ oder „Wasser, Luft, Klima“ stellen in jedem Fall nur eine Auflistung, nicht jedoch eine Charakterisie- rung dar.

b) fehlende Durchführung einer UVP- (Vor-) Prüfung

Das Bebauungsplanverfahren hätte nicht ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden dürfen. Gemäß § 3 c UVPG ist für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeits- prüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erheb- liche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

Hier hätte geklärt werden müssen, ob aufgrund der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten nachteilige Umweltauswirkungen herbeigeführt werden könnten. Durch die erhöhte Nutzungsdichte ergeben sich beispielsweise gesteigerte Belastungen durch zu- sätzliche An- und Abfahrten.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen ist nicht ersichtlich, dass der Plangeber seine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchgeführt hat. Jedenfalls sind diese Ergebnisse weder in der Planungsakte hinreichend dokumentiert noch finden sie eine Entsprechung im Gegenstand der Ausle- gungsunterlagen.

für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Auslegungsbekanntmachung entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung hat nach einschlägiger Kommentierung insbesondere eine „Anstoß- funktion“. Damit ist gemeint, dass einen an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Informati- on und Beteiligung durch Anregungen und Bedenken bewusst zu machen und dadurch eine gemeindlichen Öffentlichkeit herzustellen.

Zu dem zitierten Urteil des BVerwG aus dem Jahr 2013 hat die Geschäftsstelle des Deutschen Städte- und Gemeindebundes Hinweise gegeben (auszugsweises Zitat): „... Wie diese schlag- wortartige Charakterisierung im Einzelnen auszusehen hat, lässt sich nach Auffassung des BVerwG allerdings nicht allgemein beantworten, sondern hänge wesentlich von den Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend sei stets, ob die bekanntgemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktionen gerecht werden. Dies könne im Einzelfall bereits bei schlagwortar- tiger Bezeichnung der behandelten Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber regelmäßig dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange sub- sumieren lassen. Auf der ‚sicheren Seite‘ sei eine planende Ge- meinde, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortar- tigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelan- ge ermöglicht, die aus Sicht der im Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen, wie er etwa einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerecht ver- fassten Umweltberichts zu entnehmen sein kann.“

Dieser Anforderung ist die Bekanntmachung mittels einer tabella- rischen Auslistung aller in einer Umweltprüfung zu betrachtenden Aspekte mit jeweils spezifischen stichwortartigen Hinweisen zu Informationen nachgekommen. Hier ist beispielsweise unter dem Schutzgut Mensch explizit die Stellungnahme des NDR aus der frühzeitigen Beteiligung erwähnt.

Das BVerwG gibt kein strenges Anforderungsmuster vor, sondern verweist ausdrücklich die Umstände des Einzelfalls. Im konkreten Verfahren handelt es sich nicht um die Neuausweisung von Bau- flächen im bisher unbebaubaren Außenbereich sondern um kleinteilige Nachjustierungen von Art und Maß der Nutzung be- reits seit 10 Jahren rechtsverbindlich ausgewiesener Bauflächen.

Zumindest in dieser Situation ist als Charakterisierung eine schlagwortartige Auflistung der Umwelt- themen entsprechend einschlägigen Gliederungsmustern ausreichend. Aus dem Begriff „Charakterisierung“ kann nicht ein Anspruch auf vollständige Bekanntmachung aller Inhalte einzelner Umwelt- themen abgelei- tet werden. Hierzu auszugsweise Zitat aus dem Brügelmann- Kommentar (Kohlhammer Verlag) zu § 3 Randnummer 64: „... Gefordert wird keine Inhaltswiedergabe oder -angabe, sondern nur eine schlagwortartige Kurzcharakterisierung (so ausdrücklich die Gesetzbegründung BT-Drs. 15/2250 S. 44). Zur Kurzcharakte- risierung der ‚Art der Information‘ (nicht des Inhalts!) eignen sich Angaben zu den Urhebern der Stellungnahmen (Behörden, Ver- bände) sowie zur Art der Unterlage (Gutachten....). ...“

Der Hinweis gegen die fehlende UVP- (Vor-) Prüfung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Dem Bebauungsplanverfahren mangelt es nicht an der Durchfüh- rung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG:

1. Die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist selbst kein nach § 3c UVPG-pflichtiges Vorhaben und bereitet auch in diesem Sinne kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor. Der zitierte § 3c beginnt ausdrücklich mit der Formulierung (Unter- streichung Gemeinde): „Sofern in der Anlage 1 für ein Vorha- ben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behör- de...“. In der Anlage 1 findet sich kein zur Bebauungsplan- Änderung passender Vorhabentyp mit vorgesehener Prüfung des Einzelfalls.
2. Für Pläne oder Programme ist stattdessen entsprechend § 3 Abs. 1a UVPG eine Strategische Umweltprüfung (SUP) oder Vorprüfung nach den §§ 14b bis 14d durchzuführen. Gemäß § 14 b Abs.1 Satz 1 in Zusammenhang mit Anlage 3, Nr.1.8 ge- hören Bauleitpläne zu den SUP-pflichtigen Plänen und Pro- grammen.

2. materielle Mängel des Bebauungsplans

Gegenstand der hiesigen Einwendungen ist im Rahmen der 3. Änderung die geplante Festsetzung der Teilfläche „A“ als Sondergebietsfläche mit einer im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplans erhöhten Nutzungsdichte. Zugleich wurde die Teilfläche A von SO 2 (Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service) in SO 1 (Schwerpunkt Beherbergung) geändert, obgleich die Bezeichnung beibehalten wurde.

Geplant ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Die Erhöhung der Nutzungsdichte wurde unter Außerachtlassung des Grundsatzes der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen, denn sie erstreckt sich auch in den Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Eisfallradien. Der Bebauungsplanentwurf sieht hinsichtlich der Eisfallradien folgendes vor (Seite 15 der Begründung):

„Bei Veränderungen bestehender Bauten oder bei neuen Bebauungen im Bereich der Schutzradien sollten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden. Hierzu erfolgt die Kennzeichnung des Bereichs im Plangebiet bis zu 350 m Eisfallgrenze als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“

Dieses Ergebnis reicht als Lösung einer planungsrechtlichen Konfliktbewältigung nicht aus. Gefährdet sind nicht nur die Gebäude bzw. deren Dächer oder Dachflächenfenster, sondern insbesondere die Personen, die sich innerhalb der Gefährdungzone aufhalten. Erhöht man die Nutzungsdichte, kommt es denklogisch zu einem erhöhten Gefahrenpotential. Es kommt gerade nicht „lediglich zu einer Veränderung der Baugrenzen“ (Seite 15 der Begründung), sondern zu einer Vervielfachung der von der Gefahr betroffenen Personen, die sich innerhalb der Fläche aufhalten. Die getroffene Ausweisung der geänderten GRZ und GFZ widerspricht dem Abwägungsgebot, dem eine zentrale Aufgabe zukommt, weil der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG trifft und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1, Rn. 179). Die Belange unseres Mandanten wurden im Rahmen der bisherigen Abwägung nicht gerecht beurteilt, sondern mit Blick auf die baulichen Veränderungen, die an Gebäuden ggf. vorgenommen werden „sollen“, missachtet.

Hinzu kommt, dass die Bebauungsdichte in der im Wesentlichen außerhalb der Eisfallradien liegenden und damit weniger gefährdeten Teilfläche B verringert wurde. Es hat den Anschein, als wenn der bestehende Konflikt der schutzbedürftigen geplanten Nutzung mit der bestehenden Gefahrenlage bei der Planaufstellung überhaupt nicht die gebotene Beachtung erfahren hätte. Der Bebauungsplan verstößt damit auch gegen das Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung (vgl. Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 1, Rn. 216).

Der auf dem Grundstück unseres Mandanten befindliche Sendemast wurde im Jahre 1956 genehmigt. Durch die geplante weitere verdichtete Errichtung einer Ferienhaussiedlung in der Teilfläche A käme es durch deren Lage in der Eisfallzone zu nicht hinnehmbaren Konflikten. Vom Sendemast können sich Eiszapfen lösen und aus über 200 m Höhe zu Boden fallen. Hierbei kann es nicht nur zu Schäden an den umliegenden Häusern kommen, sondern auch zu einer Gefahr von Leib und Leben der sich innerhalb der Eisfall-

3. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen wird gemäß § 17 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt.
4. Im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB durchgeführt sowie die ermittelten und bewerteten Umweltbelange entsprechend § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargelegt. Dieser Umweltbericht war entsprechend des Planungsstandes auch Gegenstand der Auslegung.

Der Hinweis zur Teilfläche „A“ wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Sondergebietsfläche SO2 des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich (Zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Der Hinweis zur Verdichtung und fehlenden Konfliktbewältigung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die planerische Konfliktbewältigung im Sinne des zitierten Konfliktbewältigungsgebots hat sich u.a. mit der Frage zu befassen, ob eine geplante Nutzung mit anderen vorhandenen oder geplanten Nutzungen vereinbar ist. Dabei geht es im planungsrechtlichen Sinne um eine grundsätzliche Vereinbarkeit. Es ist nicht Aufgabe der Konfliktbewältigung Regelungen zu treffen, die auf anderer Ebene z.B. dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich sind (planerische Zurückhaltung) bzw. jedes allgemein anerkannte Lebensrisiko auszuschließen.

Aufgrund der im bisherigen Verfahren ergangenen Hinweise zur Gefahrensituation wurde eine gutachterliche Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Diese Risikoanalyse der TU Clausthal in Zusammenarbeit mit der CUBE Engineering GmbH kommt zu dem Schluss, dass durch die Nachbarschaft von Sendeanlagen mit möglichem Eiswurf einerseits und Bebauung andererseits das Lebensrisiko der Nutzer dieser Gebäude nicht signifikant erhöht wird. Somit ist eine grundsätzliche Unvereinbarkeit dieser Nutzungen aufgrund von Gefährdungen nicht gegeben.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung können zudem auch denkbare, übliche Maßnahmen im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens einbezogen werden. Die Frage wo, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, kann der Ebene der Objektplanung überlassen werden (s. hierzu auch die Stellungnahme des Landkreis Goslar vom 29.06.2015).

zone befindenden Personen.

Bei der hier geplanten Ferienhaussiedlung mit weiteren gewerblichen Nutzungen wie Restaurants etc. (vgl. Seite 13 der Begründung) könnte eine Gefahrenabwehr in dem dann erforderlichen Umfang nicht gewährleistet werden. Das Gefahrenpotential innerhalb der Eisfallzone würde durch unkontrollierbare Aufenthalte von Touristen, die sich der Gefahr naturgemäß nicht bewusst sind, erweitert werden.

Der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 11/1 „Torfhaus“, vorhabenbezogene 3. Änderung, entspricht nicht dem Gebot städtebaulicher Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3, S. 1 BauGB.

Planungspflicht und Planungsbefugnis sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht nicht nur keine Planungspflicht, sondern es fehlt jegliche Befugnis zur Planung (vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, 11. Aufl., BauGB, § 1, Rd-Nr.: 25; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 95. Ergänzungslieferung 2010, § 1, Rd-Nr.: 30). Fehlt also die Erforderlichkeit, so ist der Gemeinde die Planung gesetzlich untersagt.

Die Planung ist u. a. dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3, S. 1 BauGB, wenn ihrer Verwirklichung nachhaltig rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.10.1990, Az.: 4 NB 29.90; BVerwG, Beschluss vom 25.08.1997, Az.: 4 BN 4.97; BVerwG, Beschluss vom 28.01.1999, Az.: 4 CN 5.98). Ferner dann, wenn sie allein privaten Interessen zu dienen bestimmt ist (BVerwG, Urteil vom 14. 7. 1972, Az: 4 C 8.70). Die geplante Verdichtung der Bebauung in der Teilfläche A widerspricht in erster Linie den Interessen unseres Mandanten und dem Sicherheitsbedürfnis der Allgemeinheit. Vorliegend bestehen begründete Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der beabsichtigten Planung, Zwar wird insofern auch das berechnete Interesse der Gemeinde anerkannt, die Entwicklung und Gestalt der gegenständlichen Flächen neu zu gestalten. Allerdings dürfte sich bereits aus den vorgelegten Planungsunterlagen ergeben, dass das Konzept einseitig die Interessen der Projektgesellschaft "Torfhaus Harzresort GmbH" begünstigt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der geplanten Ferienhaussiedlung, die in die Eisfallzone des Sendemastes hineinragen. Die Planungen sind offensichtlich von den Bestrebungen getragen, den Vorstellungen der Investoren weitestgehend zu entsprechen.

Darüber hinaus dürfte die Realisierung der Planungen aufgrund erheblicher Verstöße gegen Abstandsvorschriften hinsichtlich der Eisfallzone nicht durchsetzbar sein. Eine Planung, die aber faktisch geringe Aussichten auf eine tatsächliche Umsetzung hat, genügt den Ansprüchen an die städtebauliche Erforderlichkeit nicht. Die Radien der Eisfallgrenze haben auch nach wie vor Gültigkeit und dürfen nicht verkürzt werden. Dies belegt das Gutachten vom 16.02.2015 unserer Mandantin, welches bereits vorgelegt wurde. Entgegen aller Zusagen im Vorwege wurde ein vom Investor angekündigtes Gutachten zu gleicher Problematik bislang nicht vorgelegt. Dementsprechend sehen wir die Aussagen unseres Gutachtens vom 16.2.2015 als unwidersprochen an. Ein Umgang mit weiterer Bebauung innerhalb der Eisfallradien ist aber ein Grundzug der Planung und bedarf einer expliziten Beschäftigung im Rahmen der Abwägung. Es muss vom Investor oder aber vom Plangeber dezidiert dargelegt werden, wie mit der Verkehrssicherungspflicht umzugehen ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Mast unserer Mandantin Bestandsschutz genießt und alle erforderlichen, geeigneten und zumutbaren Maßnahmen zur Eindämmung des Eisfallrisikos von unserer Mandantin bereits ergriffen und ausgeschöpft wurden.

Das im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB in Abwägung zu bringende Interesse unseres Mandanten wiegt eindeutig schwerer als das Interesse der Gemeinde an der Errichtung eines Ferienhausgebietes. Unser Mandant hat als Norddeutscher Rundfunk einen öffentlich-rechtlichen Auftrag. Er führt öffentlich-rechtliche Programme und Sendeaufträge aus, die das Gebiet entsprechend versorgt. Unser Mandant ist Träger öffentlicher Belange. Schon allein aus diesem Grund ist das Interesse unseres Mandanten an der Vermeidung eines weiteren Risikos innerhalb der Eisfallzone höher zu gewichten, als das private Interesse sonstiger umliegender Nachbarn.

Durch die weiter verdichtete Festsetzung eines Sondergebietes mit Ferienwohnungen kommt es zu einer unzulässigen Gemengelage. Die Rechtsprechung hat hierzu den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen entwickelt (vgl. BVerwGE 45, 309/327). Liegt bereits eine vorhandene Gemengelage von emittierenden baulichen Anlagen und Wohnbebauung vor, so bestehen gestei-

Der Hinweis zur fehlenden Erforderlichkeit der Planung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Sondergebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 11/1 „Torfhaus“ ist seit seiner Rechtskraft seit April 2005 bekannt und nicht verändert. Mit der 3. Änderungen werden lediglich innerhalb der Sondergebietsfläche geringfügig die Baufelder und die Baugrenzen verändert. Eine Bebauung ist derzeit mit Ferienhäusern möglich.

Die Belange des NDR wurden im Rahmen der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Dass kann auch daran erkannt werden, dass auf die ursprünglich beabsichtigte Umwandlung einer Waldfläche in Bauland verzichtet wurde. Zudem wurde dem NDR im Rahmen eines interfraktionellen Informationsgesprächs vor formeller Behandlung des Satzungsbeschlusses in den Gremien, umfänglich Gelegenheit gegeben seine Position darzustellen. Den Ratsmitgliedern wiederum stand damit eine intensive Informationsmöglichkeit einschließlich der Klärung von Verständnisfragen direkt durch den betroffenen Grundstückseigentümer zu Verfügung.

Der Hinweis aufgrund erheblicher Verstöße gegen Abstandsvorschriften hinsichtlich der Eisfallzone wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Die Erforderlichkeit der Planung ist aufgrund ihrer tatsächlichen Umsetzbarkeit gegeben. Eine Eisfallzone ist definitiv nicht als keine Bauverbotszone anzusehen. Siehe insbesondere zur Umsetzbarkeit auch die Stellungnahme des LK Goslar vom 29.06.2015 als zuständige Bauaufsichtsbehörde.

„Zur Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB der Eisfallzonen weise ich darauf hin, dass ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen in späteren Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 1 NBauO bestimmt werden. Das Thema Eisschlaggefahr hat weder in der Rechtsprechung noch in schriftlichen Abhandlungen oder Verwaltungsvorschriften wesentlichen Niederschlag gefunden. Dem Kommentar zur NBauO Große-Suchsdorf ist zu entnehmen, dass „... die Eisschlaggefahr, die bei hohen Antennenmasten im Winter regelmäßig droht, eine für einen Sicherheitsabstand sprechende relevante Gefahr ist, die aber schon bei einem auf ½ H reduzierten Abstand nicht mehr gegeben sein dürfte“ (zu § 5 Rn 62).“

Der Hinweis zur Errichtung zur Gemengelage wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist er für die 3. Vorhabenbezogene Änderung nicht zutreffend, da hier keine Veränderungen der Sondergebietsfläche vorgenommen werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann die Entstehung einer unzulässigen Gemengelage nicht erkannt werden, da hier keine im

gerte Duldungspflichten der schutzbedürftigen Nutzung und verminderte Einwirkungsmöglichkeit belasteter Nutzungen. Die Planung hat diese Probleme durch Verteilung von Last und Grund zu bewältigen und möglichst auf eine Reduzierung und Milderung der Konflikte hinzuwirken.

Das Einwirkungs- und Duldungspotenzial unterschiedlicher Nutzungen ist durch die Bildung einer Art von Mittelwerten zu bestimmen. Immissionsempfindliche Nutzungen haben einen im Vergleich zu anderen Baugebieten geringeren Schutzanspruch, Gewerbe und Industrie müssen auf schutzempfindliche Nutzungen mehr als sonst erforderlich Rücksicht nehmen, so dass sich im Übergangsbereich unterschiedlicher Nutzungen eine Art von Mittelwert bildet (vgl. BVerwGE 45, 309). Derzeit gibt es im Planungsgebiet nicht eine einzige Nutzung, die ein Ferienwohngebiet erforderlich machen würde. Vielmehr findet in dem als besonders gefährdet geltenden Gebiet durch den Sendemast derzeit lediglich vereinzelte bestehende Wohnnutzung sowie die Nutzung des Jugendherbergsbetriebs statt.

Durch die weiter verdichtete Ausweisung in der Teilfläche A und die damit verbundene erhöhte Nutzungsintensität kommt es zu einer Kollision mit der bestehenden Nutzung des Sendemastes unseres Mandanten. Es steht zu befürchten, dass es zu Nutzungseinschränkungen aufgrund von Wetter- und windbedingten Gefahren in Form von Eisschlagkommen kann. Die Ferienhausnutzer können die Anlage bei entsprechenden Temperaturen somit nicht uneingeschränkt nutzen.

Durch die geplante Festsetzung als Ferienwohngebiet ist auch das geschützte Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG durch unseren Mandanten betroffen. Eine Verletzung des Eigentums liegt insbesondere dann vor, wenn der Plan eine Nutzung festsetzt, die die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch Nachbargrundstücke schwer und unerträglich treffen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.11.1974).

Ein solcher Fall liegt hier vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, der auf den gegenständlichen Grundstücken eine verdichtete Nutzung zulassen will, wird die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert. Durch die Veränderung wird unser Mandant schwer und unerträglich getroffen.

Zur Verringerung des Eisschlagrisikos hat unser Mandant den bestehenden Mast bereits auf eigene Kosten um 50 Meter verkürzt. Er hat gleichermaßen für viel Geld eine „Pardunenheizung“ installiert und einen Holzzaun errichtet. Desweiteren zahlt er jährlich erhebliche Beträge für den Betrieb der elektrischen Pardunenheizung. Schließlich hat unser Mandant hat durch Pachtung großflächiger weiträumiger Flächen in der Umgebung die Wahrscheinlichkeit weiterer Schadenseintritte minimiert.

Durch die Errichtung einer noch größeren Zahl von Ferienhäusern und sonstigen Nutzungen würden diese von unserem Mandanten bereits ergriffenen Schutzmaßnahmen konterkariert. Es kann nicht verlangt werden, dass unser Mandant seine dort betriebene Anlage derart einschränken musste, dass keine Immissionen bzw. Gefahren auf die umliegenden Grundstücke entstehen können. Die eigentlich zulässige Nutzung durch den Sendemastbetrieb darf nicht weiter erschwert oder unerträglich behindert bzw. unmöglich gemacht werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 11-1 "Torfhaus" werden die privaten Belange unseres Mandanten und die Bedeutung des Vertrauensschutzes in den Bestand der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans bzw. des geltenden Baurechts verkannt. Unser Mandant hat im Vertrauen auf das bestehende Planrecht sein Grundstück bebaut und nutzt dieses auch entsprechend durch den Betrieb des Sendemastes. Unser Mandant könnte bei Missachtung dieses Bestandsschutzes möglicherweise seinem ihm nach dem NDR Staatsvertrag obliegenden Versorgungsauftrag nicht mehr vollumfänglich gerecht werden.

Wir werden unseren Mandanten dahingehend beraten müssen, gegen die aufgrund des Bebauungsplan-Entwurfs zu erlassenden Einzelbaugenehmigungen auch einzeln vorzugehen. Die von dem Sendemast ausgehenden Gefahren im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG sind vorliegend derart konkreter Gestalt, dass es mit der weiteren Verdichtung der Bebauung in der Teilfläche A zu Konflikten kommt, da die jeweils eine oder andere bauliche Anlage nicht mehr in ihrer dahin genehmigten Form auszuführen wäre.

Wir regen daher an, von der erhöhten Nutzungsintensität in der Teilfläche A abzusehen und das Maß der baulichen Nutzung zu

Grundsatz unverträglichen Nutzungen benachbart sind. Zudem ist die Nachbarschaft dieser Nutzungen in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vor über 10 Jahren in einem ordnungsgemäßen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Torfhaus mit Wirksamkeit seit 2005 geprüft und abgewogen worden.

Der Hinweis zur Nutzungseinschränkung wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist der Hinweis für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Möglicherweise notwendige Auflagen und Einschränkungen im Detail bleiben dem bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten, siehe auch hierzu die Stellungnahme des LK Goslar vom 29.06.2015 als zuständiger Bauaufsichtsbehörde.

Der Hinweis zur nachhaltigen unerträglichen Veränderung der vorgegebenen Grundstückssituation wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich ist der Hinweis für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Eine unerträgliche Veränderung der Grundstückssituation durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 11/1 kann angesichts der vorgenannten Gründe nicht erkannt werden.

Die vom NDR zur Risikominimierung getroffenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt.

Allerdings nennt die Baubeschreibung vom 13.09.2013 zur Mastkürzung andere Gründe als die Gefahrenabwehr: „Der Teilrückbau des Sendemastes und der Aufbau der neu geplanten Antennen erfolgt zur Anpassung des Bestands-Mastes an den heutigen Stand der Technik und liegt auf Grund der Verbreitung der gesendeten TV- und UKW-Programme des Norddeutschen Rundfunks (NDR) im öffentlichen Interesse...“.

Der Hinweis zur Einschränkung des Sendemastbetriebes wird zur Kenntnis genommen, ist inhaltlich für die 3. Änderung nicht zutreffend.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist eine befürchtete Einschränkung des Betriebs nicht zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass der Landkreis Goslar im folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Neubauten den Bestandsschutz des Sendemastbetriebes ausreichend berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein ordnungsgemäß durchgeführtes Änderungsverfahren mit Berücksichtigung aller betroffenen Belange und deren gerechte Abwägung verstoßen nicht gegen den Vertrauensschutz in einen Bebauungsplan. Mit dieser Begründung dürfte bundesweit nie wieder ein Bebauungsplan geändert werden. Dies hat der Gesetzgeber in § 1 Abs. 8 BauGB jedoch ausdrücklich zugelassen.

Der Anregung zur Teilfläche A wird mit Blick auf die vorgenannten Aspekte nicht gefolgt.

reduzieren, bzw. Flächen außerhalb der Eisschlagradien auszuweisen.

Darüber hinaus wurde die Teilfläche A von SO 2 (Schwerpunkt touristisches Gewerbe/Service) in SO 1 (Schwerpunkt Beherbergung) geändert, obgleich die Bezeichnung beibehalten wurde. Dies führt nicht nur zu einer quantitativen, sondern auch zu einer qualitativen Schlechterstellung unserer Mandantin.

Praktische Alternativen zu dieser baulichen Verdichtung bestehen nicht. Ein Ausweichen auf andere Bauflächen ist aufgrund der Lage im Nationalpark und mit Blick auf andere Schutzregelungen (geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG) zur Umsetzung des aktuellen Planungsziels nicht möglich.

Eine erhebliche qualitative Schlechterstellung kann aus denselben Gründen nicht erkannt werden.