

Beteiligungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zellweg“

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

erfolgte vom **27. September bis 8. Oktober 2010** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist keine Anregung von Bürgern eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 15. September 2010** mit Stellungnahme-Frist bis zum **6. Oktober 2010**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 28. September 2010 |
| ➤ Harz Energie | Schreiben vom 28. September 2010 |
| ➤ Harzwasserwerke | Schreiben vom 5. Oktober 2010 |
| ➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | Schreiben vom 5. Oktober 2010 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 7. und 8. Oktober 2010 |

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

- | | |
|--|--------------------------------|
| ➤ Samtgemeinde Oberharz: Gleichstellungsbeauftragte | Schreiben vom 4. Oktober 2010 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz: Sachgebiet Brandschutz | Schreiben vom 11. Oktober 2010 |

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

- **GLL Braunschweig**
- **Polizeiinspektion Goslar**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**

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

erfolgte vom **3. Dezember 2010 bis einschließlich 3. Januar 2011** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz.

Es ist keine Anregung von Bürgern eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 25. November 2010** mit Stellungnahme-Frist bis zum **3. Januar 2011**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| ➤ Harzwasserwerke | Schreiben vom 29. Dezember 2010 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 29. Dezember 2010 |

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

- **Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz**
- **Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz**
- **Harz Energie GmbH Co. KG**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**

B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 15. September bis 6. Oktober 2010

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Abwasserbetrieb und BBH der Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 28. September 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Im Namen der Eigenbetriebe Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz besteht gegen die Änderung des B-Planes kein Einwand.</p> <p>Hinweis aus Sicht des Abwasserbetriebes: Auf Grund von bestehenden Gegebenheiten und der geplanten Bebauung in 2. Reihe sind bei der Bildung von neuen Flurstücken Wege- und Leitungsrechte zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Für die Bebauung in 2. Reihe wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wege- und Leitungsrechte durch den Bebauungsplan festgesetzt. Sollte es zu bisher nicht vorherzusehenden Grundstücks-Teilungen kommen, so liegt es bei den Verkäufern und Erwerbern, sich um zusätzliche Rechte zu kümmern, indem sie sie z. B. rechtssicher über das Grundbuch festlegen.</p>

2. Harz Energie

Schreiben vom 28. September 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Stromversorgung: Im direkten Planbereich befinden sich keine Stromversorgungsanlagen der Harz Energie Netz GmbH. Es bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Wir möchten aus Sicherheitsgründen darauf hinweisen, dass sich direkt angrenzend in der Straße „Pulverweg“ Mittelspannungserdkabel unseres Unternehmens befinden. Der Bestand der Anlagen ist zu berücksichtigen. Als Planungsanlass liegt der Wunsch zur Errichtung von Carports oder Garagen, möglichst in direkter Nähe zur Straße vor. Bei Tiefbauarbeiten im Schutzbereich der Mittelspannungserdkabel sind die erforderlichen Sicherheitsabstände jederzeit einzuhalten. Eine separate Einweisung der ausführenden Firmen frühzeitig vor Beginn der Maßnahmen halten wir für zwingend erforderlich. Als Ansprechpartner möchten wir Ihnen Herrn Höfner (Tel. 0 55 22 / 503 – 5222) benennen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Mittelspannungserdkabel liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 25. Sie werden daher in der Planzeichnung nicht dargestellt. Der Hinweis der Harzenergie wird aber in die Begründung aufgenommen (Punkt 5.4).</p>

3. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 5. Oktober 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zellweg“ haben wir erhalten. Das von Ihnen bezeichnete Vorhaben befindet sich in dem in Ausweisung befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre (Schutzzone III).</p> <p>Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone stimmen wir zu, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.• Die an Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen.	<p>Der Hinweis auf das geplante „Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre“ wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren für dieses Wasserschutzgebiet ist der Stadt bekannt; es wurde auch im Entwurf der Begründung und der Planzeichnung zur 1. TÖB-Beteiligung ausdrücklich erwähnt. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; es lässt sich nicht absehen, ob bzw. wann es zum Abschluss gebracht werden soll / kann. Auch die Harzwasserwerke nennen in ihrer Stellungnahme keinen Termin.</p> <p>Die Anregung der Harzwasserwerke wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Harzwasserwerke erheben hier Forderungen, die sich nicht auf den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans beziehen. Vielmehr beziehen sie sich allgemein auf den Bebauungsplan. Würde die Stadt diesen Forderungen nachkommen, würde sie nachträglich die vor Jahren durch den B-Plan geschaffenen Baurechte einschränken. Die Thematik ist im übrigen in der Niederschlagswassersatzung der Samtgemeinde Oberharz berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung wird über das in Ausweisung befindliche Wasserschutz-Gebiet ausreichend durch die neue „Nachrichtliche Übernahme Nr. 2“ informiert: „Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN) plant die Aufnahme des gesamten Plangebiets in den Geltungsbereich des „Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III. Für die Erweiterung dieses Wasserschutzgebietes läuft derzeit das Ausweisungsverfahren.“</p> <p>Auch in der Begründung wird über das in Ausweisung befindliche Wasserschutzgebiet ausreichend und zwar wie folgt hingewiesen: „Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Jedoch plant das Land auf Antrag der Harzwasserwerke GmbH für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues „Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)“, das auch den Oberharz betrifft. Sollte es tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebiets kommen, so läge der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 gemäß gegenwärtiger Planung in Schutzzone III. Es ist nicht klar, wann die verfahrensführende Behörde (NLWKN, Betriebsstelle Süd) das Verfahren für die geplante Verordnung abschließen wird. Die betroffenen Gemeinden haben im Verfahren erhebliche Bedenken geltend gemacht. Auf Umsetzungsebene ist das geplante Wasserschutzgebiet schon in gewissem Maße zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherrn informiert werden. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen auch auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.“</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gegen die Planung bestehen in bergaufsichtlicher Hinsicht keine Bedenken. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf das Plangebiet ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf.</p>

5. Landkreis Goslar

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht: Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zellweg“ ist es, die bisher durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stark eingeschränkten Standorte für Nebenanlagen durch veränderte Festsetzungen zu verbessern. Es hat sich in der Praxis herausgestellt, dass die mit der 1. Änderung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze/ Garagen nicht zufriedenstellend sind. Ich empfehle, dies zum Anlass zu nehmen, gleichzeitig veraltete Festsetzungen durch sinnvolle Festsetzungen zu ersetzen bzw. zu streichen, um die baulichen Voraussetzungen dem nunmehr geltenden Recht anzupassen.</p> <p>Ich rege daher an zu prüfen, ob auf die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer verzichtet werden kann, da diese bereits durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen verstellt sind und baurechtlich ohnehin der Nachweis einer gesicherten Erschließung (grundbuchlich oder durch Baulast) erforderlich ist. In diesem Fall wären diese Flächen als Bauflächen mit entsprechender Schraffur oder als private Verkehrsfläche auszuweisen. Die textliche Festsetzung Nr.1 könnte entfallen, die in ihrer Durchsetzbarkeit bezüglich einer befristeten Genehmigung, Widerruf und Rückbau eher praxisfremd sein dürfte. Die zeichnerische Festsetzung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, die mit der 1. Änderung erfolgte, ist dann nicht mehr erforderlich.</p> <p>Sollte an der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgehalten werden, so sind in der textlichen Festsetzung die Begünstigten dieses Rechts zu benennen.</p> <p>Ich bitte zu prüfen, ob die textliche Festsetzung Nr. 3 noch zeitgemäß ist. Im Vergleich zu der Wohnbebauung in der Umgebung, bzw. anderen Wohngebieten der Bergstadt wären unterschiedliche Maßstäbe zur Errechnung der Geschossfläche anzusetzen. Sollte dies gewollt sein, bitte ich dies städtebaulich zu begründen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden überprüft. Die neue Fassung des B-Plans enthält zum Teil neue Festsetzungen.</p> <p>Der Anregung, auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind unverzichtbar für die Erschließung der Bauflächen im Block-Innenbereich, da hier nicht der Bau einer Straße durch die Gartenbereiche in Frage kommt.</p> <p>Es trifft zu, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zum Teil durch Nebenanlagen überbaut sind. Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, um zusätzliche Bauflächen in den Gärten im Block-Innenbereich zu schaffen, entschied sich die Stadt gegen den Bau einer Straße und stattdessen für eine Erschließung über mehrere kurze GFL. Damals haben die meisten Wohnhäuser bereits gestanden. Die gleichartig gestalteten GFL wurden jeweils zwischen zwei Wohnhäuser gelegt. In einigen Fällen wurden dabei bestehende Nebenanlagen überplant. Alle Nebenanlagen, die damals bereits legal bestanden, haben Bestandsschutz. Ob und ggf. wie viele Nebenanlagen noch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Bereich von GFL errichtet wurden, wurde nicht untersucht. Dazu bestand auch kein Anlass, da die bestehenden GFL nicht verändert werden.</p> <p>Zur Befristung: Baugenehmigungen auf Widerruf oder mit Befristung sind tatsächlich nicht sehr verbreitet, aber sie sind rechtlich möglich und in diesem Fall auch zumutbar, da ansonsten überhaupt keine Baugenehmigungen für Nebenanlagen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich wären. Es ist Entscheidung des jeweiligen Bauherrn, ob er lieber auf eine Baumaßnahme verzichtet oder ob er zeitbefristet eine Nebenanlage errichtet – wobei er den Zeitraum ja in der Regel selbst in der Hand hat, indem er das Hintergrundstück verkauft oder nicht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um die Textliche Festsetzung Nr. 4 ergänzt: „Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der Bauflächen in der Mitte des Plangebiets / Block-Innenbereich.“</p> <p>Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 3 zu streichen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Der alternativen Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 3 städtebaulich zu begründen, wird nicht gefolgt. Es handelt sich um eine Festsetzung der bisherigen B-Plan-Fassung; sie ist seit vielen Jahren rechtskräftig und braucht nicht neu begründet zu werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet: „Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.“</p> <p>Es trifft zu, dass es für viele andere Wohngebiete keine solche Festsetzung gibt (d.h. dass dort Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden). Wo es eine solche Festsetzung nicht gibt, kann die Gesamt-Geschossfläche höher sein, so dass vergleichsweise mehr Wohnraum möglich ist, z. B. beim Ausbau eines Dachgeschosses. Die Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 zeigt eine bestimmte Eigenart, die auch durch das Maß der Geschossfläche geprägt ist. Indem die Stadt nun an der bisherigen Festsetzung zur Berechnung der Geschossfläche festhält, erhält sie auch die bestehende Eigenart des Plangebiets.</p>

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung für Landkreis Goslar

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Darüber hinaus bitte ich folgende redaktionelle Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Übernahme 1: Teilgebiet 1 ist zu ändern in Teilgebiet 3 (siehe Begründung). • Nachrichtliche Übernahme 2: Sollte das Ausweisungsverfahren des Wasserschutzgebietes bei Satzungsbeschluss abgeschlossen sein, kann dies nachrichtlich übernommen werden, andernfalls ist die Nr.2 zu streichen. <ul style="list-style-type: none"> • Für die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung ist das Planzeichen „BP“ zu verwenden. Darüber hinaus ist als rechtliche Grundlage § 9 (5) Nr.3 BauGB zu benennen. Der in der Tabelle unter 6.18 der Begründung zur Kennzeichnung benannte Text stimmt nicht mit der Kennzeichnung in der Planzeichnung überein und ist auch inhaltlich in Anlehnung an die Ausführungen zum Bodenschutz unter 4.3 zu überarbeiten. • Laut Tabelle unter 6.18 der Begründung soll die nachrichtliche Übernahme Nr.1 aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes übernommen worden sein. Dies ist nicht der Fall. • Unter Ziffer 5.7 der Begründung ist im 1. Satz die Bezeichnung des Bebauungsplanes zu berichtigen. • Die Ausführungen zum Bodenschutz unter 4.3 der Begründung bitte ich folgendermaßen zu ergänzen: Seite 9, Abs. 3: Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert <u>für Wohngebiete</u> der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg/kg beträgt. Seite 9, Abs. 4: Die Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 30.06.2010. <p>Zu o.a. Bauleitplanung bitte ich ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 07.10.2010 folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Denkmalrecht: Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Montanarchäologie) befindet sich im Plangeltungsbereich mindestens eine alte Wegeverbindung. Da bei Erdarbeiten daher mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, sind eine rechtzeitige Anzeige des Baubeginns beim Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Beobachtungen erforderlich. Ich bitte, die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nachrichtliche Übernahme zum Bodenplanungsgebiet wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung, die nachrichtliche Übernahme zu streichen, wird nicht gefolgt. Bei der nachrichtlichen Übernahme, die über das in Ausweisung befindliche Wasserschutzgebiet informiert, handelt es sich um einen Textbaustein, den die Stadt seit mehreren Jahren verwendet (dabei bisher immer im Einvernehmen mit dem Landkreis). Die Bergstadt hält an der Formulierung fest, da es sich ihrer Auffassung nach um eine wichtige Information handelt. Siehe auch Stellungnahme der Harzwasserwerke.</p> <p>Der Anregung, durch das Planzeichen „BP“ die Lage des Geltungsbereichs des B-Plans im Bodenplanungsgebiet zu kennzeichnen, wird gefolgt. Die Planzeichnung wird zeichnerisch und in der Legende um das Planzeichen „BP“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 ist nicht mehr erforderlich und entfällt. Der Hinweis des Landkreises ist zutreffend: Die in der Begründung unter Nr. 6.18 erwähnte bisherige „Nachrichtliche Übernahme Nr. 1“ war in der Fassung der 1. TÖB-Beteiligung versehentlich nicht in den Textteil der Planzeichnung eingetragen worden. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans hatte die Nachrichtliche Übernahme folgenden Wortlaut: „Bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 6,00 m rechts und links der Leitungsachse der 20-kV-Freileitung müssen die in den VDE-Vorschriften festgesetzten Abstände einhalten und bedürfen der Zustimmung der Licht- und Kraftwerke Harz, Osterode, sowie der Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld.“ Diese Freileitung ist nicht mehr vorhanden, daher entfällt diese nachrichtliche Übernahme im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Dort stand versehentlich ein anderer Name als „Zellweg“.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Es wird dabei der Passus „für Wohngebiete“ eingefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Dabei werden die Datums-Angaben ersetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. In der Begründung unter 4.4 wird diese Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wörtlich zitiert.</p>

D. Beteiligung der Behörden vom 3. Dezember 2010 bis zum 3. Januar 2011

Folgende betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Harzwasserwerke

Schreiben vom 29. Dezember 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die uns übersandten Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zellweg“ und die Benachrichtigung über die Öffentliche Auslegung haben wir erhalten. Das von Ihnen bezeichnete Vorhaben befindet sich in dem in Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre (Schutzzone III).</p> <p>Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind bei neuen Bauvorhaben folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone stimmen wir zu, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.• Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie ist unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen.	<p>Der Hinweis auf das geplante Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Wie der Landkreis in seiner nachstehenden Stellungnahme ausführt, hat dieses Wasserschutzgebiet noch keine Rechtskraft. Die Bergstadt weist jedoch auf der Planzeichnung auf das geplante Wasserschutzgebiet hin.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Das Wasserschutzgebiet befindet sich noch in Planung und hat keine Rechtskraft. Auch handelt es sich nicht um einen neuen Bebauungsplan, so dass sich neue Forderungen der Träger öffentlicher Belange nur auf den Inhalt der 2. Änderung beziehen können.</p>

2. Landkreis Goslar

Schreiben vom 29. Dezember 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Planungsrecht: Die im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 1 regelt die baurechtliche Nutzung der mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten überplanten Flächen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke sicherstellen. Ergänzend haben Sie in die Festsetzung Nr.1 die Verpflichtung aufgenommen, dass Baugenehmigungen nur mit einer auflösenden Bedingung erteilt werden können, wenn das Vorhaben die Erschließungsfläche in Anspruch nimmt.</p> <p>Ermächtigungsgrundlage zur Aufnahme einer solchen Regelung in den B-Plan könnte allenfalls § 9 (2) Nr. 2 BauGB sein. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift hängt allerdings von der Voraussetzung ab, dass ein „besonderer Fall“ im Sinne von § 9 (2) Nr. 2 BauGB vorliegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält hierzu keine Ausführungen. Ich komme hier zum Ergebnis, dass das Tatbestandsmerkmal eines „besonderen Falles“ nicht erfüllt ist. Die Besonderheit ist weder offensichtlich, noch in einer besonderen städtebaulichen Situation begründet. Vielmehr handelt es sich hier um den klassischen Fall der Überplanung von hinteren Grundstücksbereichen zur Schaffung von Baurechten für eine Hinterbebauung.</p> <p>Die im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 1 regelt die baurechtliche Nutzung der mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten überplanten Flächen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke sicherstellen. Ergänzend haben Sie in die Festsetzung Nr.1 die Verpflichtung aufgenommen, dass Baugenehmigungen nur mit einer auflösenden Bedingung erteilt werden können, wenn das Vorhaben die Erschließungsfläche in Anspruch nimmt. Ermächtigungsgrundlage zur Aufnahme einer solchen Regelung in den B-Plan könnte allenfalls § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB sein. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift hängt allerdings von der Voraussetzung ab, dass ein „besonderer Fall“ i.S.v. § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB vorliegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält hierzu keine Ausführungen. Ich komme hier zum Ergebnis, dass das Tatbestandsmerkmal eines „besonderen Falles“ nicht erfüllt ist. Die Besonderheit ist weder offensichtlich, noch in einer besonderen städtebaulichen Situation begründet. Vielmehr handelt es sich hier um den klassischen Fall der Überplanung von hinteren Grundstücksbereichen zur Schaffung von Baurechten für eine Hinterbebauung.</p> <p>Neben der Frage der fehlenden Ermächtigungsnorm würde die textliche Festsetzung auch zu einer Reihe von Anwendungsproblemen führen. Ich halte daher die Überarbeitung der Festsetzung für dringend erforderlich, zumal sie rechtlich nicht eindeutig und bestimmt ist; u. a. aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist, und zwar im bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Sinne. Die der gesicherten Erschließung entgegenstehenden Umstände sind also zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung zu klären, nicht erst bei der Inanspruchnahme der Genehmigung.	<p>(kein Abwägungsbedarf)</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis bezweifelt, dass ein „besonderer Fall“ im Sinne von § 9 (2) Nr. 2 vorliegt. Die Bergstadt teilt diese Auffassung nicht und hält an der Festsetzung fest.</p> <p>Die Regelung im BauGB lautet wie folgt: „Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder 2. bis zum Eintritt bestimmten Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“</p> <p>Das BauGB nennt keine Kriterien dafür, wann ein solcher „besonderer Fall“ vorliegt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass alle Fälle, die sich durch einen besonderen städtebaulichen Bedarf vom „Normalfall“ unterscheiden, „besondere Fälle“ im Sinne von § 9 (2) sind. Auch der BauGB-Kommentar Brügelmann erwähnt keine speziellen Anforderungen.</p> <p>Die Bergstadt hat die Besonderheit dieses Falls hinreichend begründet (siehe insbesondere Ziffer 6.4 der Begründung).</p> <p>(Abwägung siehe Unterpunkte)</p> <p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Der Landkreis weist hier allgemein auf die Rechtslage hin und bezieht sich nicht konkret auf die B-Plan-Änderung.</p>

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung für Landkreis Goslar

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<ul style="list-style-type: none"> • Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbundene Schutzfunktion für den Hinterlieger geht mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 verloren. • Eine Nebenanlage, die formell- und materiellrechtlich legal errichtet wurde, würde im Fall des Eintritts einer auflösenden Bedingung bei „Bebauung des Hinterliegergrundstücks“ rechtswidrig, soweit der Hinterlieger das festgesetzte Geh-, Fahr -und Leitungsrecht in Anspruch nehmen muss. Mit dem Verlust der Baugenehmigung ist nicht automatisch die bauliche Anlage beseitigt, es ist nicht auszuschließen, dass die Beseitigung in einem bauaufsichtlichen Verfahren durchgesetzt werden muss. Während der Dauer eines solchen Verfahrens wäre der Bauherr an der Umsetzung seines Bauvorhabens gehindert. Wie bereits ausgeführt, ist dieser Ansatz rechtliche nicht tragfähig. • Genehmigungsfreie oder nur anzeigepflichtige Vorhaben (Nebenanlagen) entziehen sich der getroffenen Regelung in Nr. 1. Gleichwohl werden sie später der gesicherten Erschließung entgegenstehen. <p>Zur Erreichung der Planungsabsicht und zur Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens für die einzelnen Bauvorhaben ist auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verzichten.</p> <p>Meine im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachte Anregung bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 3 halte ich weiterhin aufrecht. Trotz Ihrer Erläuterungen in der Abwägungstabelle halte ich die Festsetzung für zukünftige Bauvorhaben nicht für sinnvoll.</p> <p>Der Planänderung fehlt insgesamt eine städtebauliche Begründung. Der redaktionelle Verweis in Ziffer 5.8 der Begründung ist nicht ausreichend, da sich die Ziffern 1.2, 5.7 und 6 nicht mit der städtebaulichen Begründetheit auseinandersetzen.</p> <p>Bauordnungsrecht:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte keine gesicherte Erschließung im baurechtlichen Sinne darstellen und insofern zur Durchsetzung der Planungsabsicht einer rückwärtigen Bebauung, durch Grunddienstarbeiten oder Baulasten zu sichern sind.</p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bisher ohne Rechtskraft und stellt daher keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung da, wie sie § 5 (6) BauGB für eine nachrichtliche Übernahme voraussetzt. Ich verweise insofern auch auf Ihr Abwägungsergebnis zum Gewässerschutz im Bebauungsplan Nr. 85 „Hausherzberger Weg“. Ich bitte, die Begründung um einen entsprechenden Hinweis auf das geplante Ausweisungsverfahren zu ergänzen.</p> <p>Im Sinne einer rechtssicheren Bauleitplanung bin ich gern bereit, in einem gemeinsamen Gespräch die Auswirkungen der Planung im Detail zu erläutern.</p>	<p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Die Bergstadt teilt nicht die Auffassung des Landkreises; der Zweck (die „Schutzfunktion“) des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts geht durch die Möglichkeit einer vorübergehenden Überbauung keineswegs verloren, da die Überbauung ja gerade nur so lange zulässig ist, bis der Hinterlieger das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht benötigt.</p> <p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Der Hinweis des Landkreises ist inhaltlich insofern zutreffend, dass eine bauliche Anlage, die nur unter bestimmten Bedingungen (Frist oder Eintritt eines bestimmten Ereignisses) vorübergehend zulässig ist, tatsächlich bei Ende der Frist / Eintritt des Ereignisses wieder entfernt werden muss und dass dies tatsächlich ggf. durch die Untere Bauaufsichtsbehörde durchgesetzt werden müsste. Das bedeutet aber überhaupt nicht, dass eine solche Festsetzung deswegen unzulässig wäre. Es mag dem Landkreis mehr Arbeit machen, aber die Gemeinde hat das Recht zu einer solchen Festsetzung.</p> <p>Es ist ein baurechtlicher Grundsatz, dass bauliche Anlagen, die formell und materiell legal errichtet sind, dauerhaft Bestandsschutz genießen. Es sei denn, dass bereits bei ihrer Errichtung eine Nebenbestimmung zur Genehmigung festgelegt hat, dass die Anlage nur für eine bestimmte Frist (Befristung) oder bis zum Eintritt eines bestimmten Ereignisses (auflösende Bedingung) errichtet werden darf. Solche Nebenbestimmungen sind im Verwaltungsverfahrensgesetz geregelt (und werden keineswegs im Zuge dieser B-Plan-Änderung durch die Gemeinde „erfunden“).</p> <p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Der Landkreis weist hier allgemein auf die Rechtslage hin und bezieht sich nicht konkret auf die B-Plan-Änderung.</p> <p>Der Anregung des Landkreises wird nicht gefolgt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind das wesentliche Merkmal des Bebauungsplans Nr. 25, dessen Aufstellung seinerzeit dazu diente, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (anstelle einer Straße) eine Bebaubarkeit des Block-Innenbereichs herbeizuführen.</p> <p>Der Anregung des Landkreises wird nicht gefolgt. Zur Begründung siehe oben (Abwägungstext zur ersten Stellungnahme). Hinweis: Die Anregung bezieht sich nicht auf den Inhalt der aktuellen Änderung, sondern auf eine „alte“ Festsetzung des Bebauungsplans.</p> <p>Der Hinweis des Landkreises wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ausführlicher formuliert (insbesondere unter Ziffer 6.4).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Dies gilt grundsätzlich für alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. In diesem Fall bestanden sie außerdem schon vor der 2. Änderung des B-Plans und werden durch die 2. Änderung nicht verändert (sie sind somit nicht Gegenstand der 2. Änderung und der Hinweis läuft ins Leere).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf. Die Begründung enthielt bereits in der Fassung der 2. TÖB-Beteiligung ausführliche Angaben zum Ausweisungsverfahren für das Wasserschutzgebiet. Zudem wird durch eine nachrichtliche Übernahme auf das geplante Wasserschutzgebiet hingewiesen. Dass der Landkreis bezweifelt, dass für diese nachrichtliche Übernahme die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage besteht, wird zur Kenntnis genommen (selbst wenn dies zuträfe, wäre dadurch nicht die Rechtskraft des Bebauungsplans gefährdet).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf.</p>