

Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 58 „Schulenberger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

A. Von der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

B. Von der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

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

erfolgte vom **8. Oktober bis einschließlich 8. November 2012** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz. Es ist keine Anregung eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 4. Oktober 2012** mit Stellungnahme-Frist bis zum **8. November 2012**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz	Schreiben vom 11. Oktober 2012
➤ Harzwasserwerke	Schreiben vom 19. Oktober 2012
➤ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Schreiben vom 24. Oktober 2012
➤ Landkreis Goslar	Schreiben vom 1. November 2012
➤ Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Schreiben vom 2. November 2012
➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Schreiben vom 7. November 2012
➤ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 7. November 2012
➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH	Schreiben vom 17. Oktober 2012

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

➤ Polizeiinspektion Goslar	Schreiben vom 9. November 2012
➤ Samtgemeinde Oberharz / Gleichstellungsbeauftragte	Schreiben vom 31. Oktober 2012
➤ Stadt Bad Harzburg	Schreiben vom 9. Oktober 2012
➤ Stadt Seesen	Schreiben vom 8. Oktober 2012
➤ Zweckverband Großraum Braunschweig	Schreiben vom 18. Oktober 2012

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

- **Deutsche Telekom**
- **Harz Energie GmbH Co. KG**
- **Kabel Deutschland**
- **Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung Niedersachsen**
- **Pro Clausthal**
- **Samtgemeinde Oberharz / Sachgebiet Brandschutz**
- **Stadt Bad Harzburg**
- **Stadt Goslar**

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

erfolgte vom **27. Dezember 2012 bis einschließlich 10. Januar 2013** durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Samtgemeinde Oberharz. Es ist keine Anregung eingegangen.

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 14. Dezember 2012** mit Stellungnahme-Frist bis zum **7. Januar 2013**.

Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

➤ Landkreis Goslar	Schreiben vom 3. Januar 2013
---------------------------	------------------------------

D. Beteiligung der Behörden vom 4. Oktober bis zum 8. November 2012

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

1. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 11. Oktober 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 31.07.2012 sowie die Beantwortung diverser Fragestellungen vom 16.08.2012 an Frau Bruns. Weitere Mitteilungen sind aus Sicht des Abwasserbetriebes derzeit nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).
Stellungnahme vom 31. Juli 2012: Die bereits bestehende Bebauung ist am SW Sammler Stz. DN 200, der parallel an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zur Schulenberger Straße verläuft angeschlossen. Ein RW-Sammler existiert nicht. Insofern ist unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eine RW-Versickerung auf den Grundstücken vorzusehen. Der Bau eines RW-Sammlers mit Anbindung an den Sammler Sonnenweg wäre zum Einen kostenintensiv und zugleich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit gesondert zu überprüfen. Ggf. wäre mit einer Rückhaltung zu planen, welche zusätzliche Kosten aufweisen würde, welche die Erschließungskosten und somit die Grundstückspreise nach oben treiben würde.	Wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 16. August 2012: Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) arbeitet kontinuierlich das durch den LK Goslar aufgelegte Fremdwasserbeseitigungskonzept ab. Innerhalb gemeinsamen Monitorings stellt der ASO dem LK Goslar -Untere Wasserbehörde- gemäß derzeitiger wasserrechtlicher Erlaubnis den aktuellen Verfahrensstand turnusmäßig vor. Bedingt durch den laufenden Abarbeitungsprozess ergeben sich in logischer Konsequenz Hinweise und Ergänzungen zur Optimierung der Zielvereinbarung. Der in vorliegender Stellungnahme zum v. g. B-Plan und künftiger weiterer Projekte abgebildete Fragenkatalog zum Sachstand der Fremdwasserreduzierung wird gemäß der Dokumentationspflicht im Rahmen der neu zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Abwasserbehandlungsanlage Kläranlage Innerstetal in die Innerste bis Ende August vom ASO erläuternd beantwortet. Diese Aussage wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem ASO bereits am 19. Juni 2012 abgestimmt und festgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Zeitschiene für die Umsetzung des Fremdwasserbeseitigungskonzeptes aus der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis sieht vor, dass die Teilgebiete der Priorität 1+2 (Hoch und Mittel) bis zum Jahresende 2012 durch Erkundung (Benebelung) abzuschließen sind. Hier sind in erster Linie Fehllanschlüsse von Grundstücksanschlüssen angesprochen. Festgestellte Mängel und Fehllanschlüsse sind gemäß Bescheid unverzüglich abzarbeiten. Dieser Forderung kommt der ASO nach und saniert im Zuge der Sammlersanierung innerhalb der Prioritätenteilgebiete ebenfalls die Grundstücksanschlüsse. Mit Beantragung der neuen wasserrechtlichen Erlaubnis werden dem LK Goslar signifikante Regenereignisse mit graphischer Darstellung und Auswertung eingereicht, die Erfolge der bisherigen Fremdwasserreduzierung repräsentativ dokumentieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Ich hoffe, dass meine Stellungnahme sowie der gesamte Abarbeitungsprozess und die zukünftige wasserrechtliche Erlaubnis eine Entschärfung der Fremdwasserproblematik zur Folge hat.	Wird zur Kenntnis genommen.

2. Harzwasserwerke

Schreiben vom 19. Oktober 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
Das von Ihnen bezeichnete Gebiet des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld befindet sich in der Schutzzone III des im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Innerstetalsperre .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; ein Abschluss des Verfahrens ist nicht abzusehen.
Wir verweisen auf unser Anschreiben vom 3.8.2012 und bitten um dessen Beachtung. Weitere Anregungen und Hinweise sind zu diesem Zeitpunkt von unserer Seite nicht vorzubringen.	(kein Abwägungsbedarf)
Schreiben vom 3. August 2012: Das von Ihnen bezeichnete Gebiet des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld befindet sich in der Schutzzone III des im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Innerstetalsperre .	(siehe oben)
Das Plangebiet befindet sich auf „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58). Eingriffe in den belasteten Oberboden sind so weit als möglich zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind die Bodeneingriffe so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigungen der Gewässer bzw. des Grundwassers erfolgen. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen. Im Hinblick auf den Trinkwasser- und Gewässerschutz sollten weiterhin folgende Punkte berücksichtigt werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<ul style="list-style-type: none">• Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, ist die Altlastenproblematik auf dem Grundstück zu bedenken. Eine Versickerung des Niederschlagswassers 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.• Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus Sicht des Fachbereichs Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Wir weisen darauf hin, dass sich die Vorhabenfläche in einem nach LROP ausgewiesenen „Vorranggebiet für Wassergewinnung“ befindet. Das Antragsverfahren für das Wasserschutzgebiet „Innerstetalperre“ läuft derzeit. Laut aktueller Abgrenzung liegt die Vorhabenfläche innerhalb der Schutzzone III. Es bestehen keine Bedenken, sofern die geplanten Maßnahmen mit den besonderen Anforderungen zum Grund- / Trinkwasserschutz vereinbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; ein Abschluss des Verfahrens ist nicht abzusehen.</p>

4. Landkreis Goslar

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit den in o.a. Verfahren vorgelegten Planunterlagen ist eine Lösung für die seit Jahren bekannte Abwasserproblematik erkennbar.</p> <p>Darüber hinaus ist der Bebauungsplan jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um Festsetzungen sowie Aussagen in der Begründung zu ergänzen. Dies erfordert eine erneute Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs.3 BauGB. Einen Auszug aus dem Kommentar Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger zu § 4a, Rn.21 – 21b füge ich zur Kenntnisnahme bei.</p> <p>Immissionsschutz:</p> <p>Die im Geltungsbereich zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens der direkt angrenzenden L 517 sind bei der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Diesbezüglich liegt mir ein schalltechnisches Gutachten des TÜV Nord vom 18.09.2012 vor.</p> <p>Laut Gutachten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im südlichen Teil des Plangebietes überschritten. Außerdem werden lt. Untersuchung im Nahbereich zur Landstraße die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten. In seiner zusammenfassenden Darstellung geht der Gutachter davon aus, dass im südlichen Plangebiet in der Nachtzeit Beurteilungspegel auftreten, die selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern einen ungestörten Schlaf im Sinne der DIN 18005 nicht mehr ermöglichen.</p> <p>Der Gutachter empfiehlt deshalb, im Rahmen der Bauleitplanung folgende Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Baugrenze von schützenswerten Nutzungen so zu legen, dass zumindest der Tagesgrenzwert nach 16. BImSchV eingehalten wird, • Lärmpegelbereiche zeichnerisch darzustellen • für die einzelnen Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen textlich festzusetzen. <p>Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist weder in der Planzeichnung zeichnerisch oder textlich noch in der Begründung berücksichtigt worden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Planung sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 18.09.2012 zu überarbeiten. Andernfalls stehen sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch die Aussagen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch in der Begründung (5.7.2) im Widerspruch zu dem Ergebnis des Gutachtens und führen daher zu einer fehlerhaften Abwägung.</p> <p>Gewässerschutz:</p> <p>Die Umsetzung der Planung hinsichtlich der Erschließung zusätzlicher Flächen setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist. Zur Beurteilung der gesicherten Erschließung wurde um Darlegung der erreichten Sanierungserfolge im Abwassernetz gebeten (siehe Stellungnahme vom 15.08.2012). Im Rahmen des Antrages zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus der Abwasserbehandlungsanlage Kläranlage Innerstetal in die Innerste wurden die gestellten Fragen grundsätzlich beantwortet. Es ist festzustellen, dass die SG Oberharz über das vereinbarte Ziel hinaus gearbeitet hat. Von den für das Fremdwasserbeseitigungskonzept relevanten Grundstücken (Anzahl 2357) wurden der zu untersuchenden Priorität I 801 Grundstücke zugeordnet und davon 759 (95%) untersucht. Von 165 (20%) mangelhaften Anschlüssen wurden 139 (17%) bereits saniert. Damit ist über das Maß der bestehenden Erlaubnis hinaus der wesentliche Teil abgearbeitet worden. Von der Priorität II wurde von insgesamt 823 Grundstücksanschlüssen 522 (63%) untersucht. Hierbei wurden 94 (11%) Fehllanschlüsse festgestellt und 58 (7%) Fehllanschlüsse behoben. Damit liegt die SG Oberharz bereits über dem vereinbarten Maß im Fremdwasserbeseitigungskonzept. In der Priorität III wurde auch schon mit der Untersuchung begonnen. Als Konsequenz der Sanierungsarbeiten beantragt die SG Oberharz eine reduzierte Einleitungsmenge bei dem aktuellen Erlaubnisantrag. Über den Zeitpunkt einer erneuten Sanierungserfolgskontrolle sind allerdings noch Vereinbarungen zu treffen. Da in dem Bebauungsplan eine untergeordnete Bebauung zu erwarten ist, werden in diesem Einzelfall unter Berücksichtigung des Sachstands im Kanalsanierungskonzept die Bedenken zurück gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen – es erfolgte anschließend eine erneute Öffentliche Auslegung (27. Dezember 2012 bis 10. Januar 2013).</p> <p>Die Planzeichnung und die Begründung wurden für die Fassung für die erneute Öffentliche Auslegung entsprechend der Ergebnisse des TÜV-Gutachtens (und damit auch entsprechend der Landkreis-Stellungnahme) angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen (kein Abwägungsbedarf).</p>

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Schreiben vom 2. November 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit vorliegender Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Schulenberger Straße“ sollen am nördlichen Ortsrand von Zellerfeld, nördlich der Schulenberger Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung der Baulücke zwischen dem Sonnenweg und der vorhandenen Bebauung an der Schulenberger Straße geschaffen werden. Die Fläche hat eine Größe von rund 1,2 ha und wird derzeit als Grünland genutzt. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" dar - die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" soll auch im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich umliegend landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, bei welchen durch Bewirtschaftung gelegentlich Emissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind. Wir empfehlen, den Hinweis aufzunehmen und Bauwillige entsprechend darauf hinzuweisen.</p> <p>Dies vorausgesetzt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>(kein Abwägungsbedarf, der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst)</p> <p>Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zur Kenntnis genommen. Einer B-Plan-Festsetzung oder eines Hinweises im B-Plan bedarf es nicht, da für jeden Bauherrn offensichtlich ist, dass das Baugebiet direkt an den Außenbereich grenzt.</p>

6. Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 7. November 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In dem Planungsgebiet sind mehrere mittelalterliche Wege – sogenannte Hohlwege – zu erwarten, die bei Erdarbeiten zerstört werden. Sie sind Reste des ausgebauten Wirtschaftssystems, das der Versorgung des Oberharzes ebenso wie dem Abtransport der Montanprodukte diente.</p> <p>Bodeneingriffe sind daher unter archäologischer Beobachtung durchzuführen, die Wegespuren fachgerecht in ihrem Verlauf zu kartieren und mit Profilen zu dokumentieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das speziellere Recht geht vor: Inhaltlich ist dies durch den Landesgesetzgeber im Nds. Denkmalschutzgesetz (NGSchG) geregelt, daher bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan (Ortsrecht).</p>

7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Schreiben vom 7. November 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 bestehen aus Sicht der Straßenbauverwaltung keine Bedenken, wenn innerhalb der Baugenehmigungsverfahren eine einvernehmliche Abstimmung über die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass durch die geplanten Nutzungen keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegen die Straßenbauverwaltung entstehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH

Schreiben vom 17. Oktober 2012

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist zur Zeit nur für die Bestandgebäude ausgelegt. Ob wie unter Punkt 5.6 angemerkt, nur weitere Hausanschlüsse erforderlich sind, kann zur Zeit ohne Planvorgaben so nicht bestätigt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Grundstücke als unerschlossen einzustufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht eine Pflicht zur Erschließung der Grundstücke im neuen, förmlich festgesetzten Baugebiet.</p>

F. erneute Beteiligung der Behörden vom 14. Dezember 2012 bis 7. Januar 2013

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

1. Landkreis Goslar

Schreiben vom 3. Januar 2013

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die textlichen Festsetzungen wurden um Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend des schalltechnischen Gutachtens ergänzt. In der Festsetzung Nr. 1 wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Um dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot zu entsprechen, empfehle ich, das Regelwerk zusammen mit dem Bebauungsplan vollständig zur Einsicht bereit zu halten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde sowie in der Bekanntmachung hinzuweisen. Dies vor dem Hintergrund, dass die DIN Norm nicht öffentlich zugänglich ist und nur von einem privaten Anbieter erworben werden kann. Auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.07.2010 (4 BN 21.10) weise ich hin.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich an sich auf Verwaltungshandeln nach dem Satzungsbeschluss, und das genannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts formuliert mit dem Verweis auf die DIN-Norm in Planzeichnung / Bekanntmachung eine <i>mögliche</i> (nicht eine <i>zwingende</i>) Lösung. Die B-Plan-Zeichnung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>