

Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ mit Örtlicher Bauvorschrift

zugleich 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Kreissonderschule und Volksschule An den Abtshöfen“

1. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

fand vom **3. Oktober bis 4. November 2005** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es sind mehrere Anregungen eingegangen (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--|------------------------------------|
| ➤ Sven Henze, Clausthal | Stellungnahme vom 11. Oktober 2005 |
| ➤ Mareila Geers und Sabine Beck, Zellerfeld | Stellungnahme vom 13. Oktober 2005 |
| ➤ 15 Anwohner, Zellerfeld | Stellungnahme vom 2. November 2005 |
| ➤ Eduard Stichernath | Stellungnahme vom 3. November 2005 |

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 30. September 2005** mit Stellungnahme-Frist bis zum 4. November 2005

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (ihre Stellungnahmen sind von der folgenden Seite an in der Abwägungstabelle dargestellt):

- | | |
|--|--------------------------------|
| ➤ Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz | Schreiben vom 11. Oktober 2005 |
| ➤ Deutsche Telekom AG | Schreiben vom 2. November 2005 |
| ➤ Harzwasserwerke | Schreiben vom 14. Oktober 2005 |
| ➤ Landesbergamt | Schreiben vom 6. Oktober 2005 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 2. November 2005 |
| ➤ Nds. Landesamt für Bodenforschung | Schreiben vom 12. Oktober 2005 |

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

- | | |
|---|--------------------------------|
| ➤ Ev.-luth. Kirchengemeinde Zellerfeld | Schreiben vom 27. Oktober 2005 |
| ➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein | Schreiben vom 10. Oktober 2005 |
| ➤ Polizei-Inspektion Goslar | Schreiben vom 20. Oktober 2005 |
| ➤ SG Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | Schreiben vom 10. Oktober 2005 |
| ➤ SG Oberharz, Sachgebiet 37 (Brandschutz) | Schreiben vom 1. November 2005 |
| ➤ Stadtmarketing Clausthal-Zellerfeld | Schreiben vom 19. Oktober 2005 |

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

- | | |
|--|---|
| ➤ GLL Braunschweig | ➤ Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege |
| ➤ Kabel Deutschland GmbH | ➤ Pro Clausthal-Zellerfeld |
| ➤ Kataster- und Vermessungsamt Goslar | ➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH |
| ➤ Katholische Kirchengemeinde Clausthal-Zellerfeld | ➤ Zweckverband Großraum Braunschweig |
| ➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH | |

3. Anregungen / Prüfaufträge aus den politischen Gremien

Umwelt- und Bauausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (UBAC) am 22. November 2005

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

fand vom **19. Dezember 2005 bis 20. Januar 2006** durch öffentlichen Aushang im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz statt. Während der Öffentlichen Auslegung sind **keine Anregungen** eingegangen

Nach der Öffentlichen Auslegung ist am 27. Februar 2006 **eine Anregung** eingegangen (Stellungnahme von acht Anliegern). Sie wurde trotz des Fristablaufes noch für die Abwägung berücksichtigt und in die Abwägungstabelle eingearbeitet.

5. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 16. Dezember 2005** mit Stellungnahme-Frist bis zum 20. Januar 2006.

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (ihre Stellungnahmen sind von der folgenden Seite an in der Abwägungstabelle dargestellt):

- **Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz** Schreiben vom 16. Dezember 2005
- **Harzwasserwerke** Schreiben vom 20. Januar 2006
- **Landesbergamt** Schreiben vom 21. Dezember 2005 und vom 23. Januar 2006
- **Landkreis Goslar** Schreiben vom 19. Januar 2006

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

- **Nds. Landesamt für Bodenforschung** Schreiben vom 2. Januar 2006

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

- Deutsche Telekom AG
- Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Pro Clausthal-Zellerfeld
- Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH
- Zweckverband Großraum Braunschweig

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 3. Oktober 2005 bis 4. November 2005


1. Dipl.-Ing. Sven Henze, Am Marienschacht 1, Clausthal

Schreiben vom 11. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In der Sitzung des Umwelt- und Bauausschusses der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 30.8.2005 wurde durch Herrn Bienert (Architekt) darauf hingewiesen, dass Koniferen in die Liste der zugelassenen Bepflanzung aufgenommen werden sollen. Ich bitte dieses bei der „Textlichen Festsetzung – Innere Begrünung der Bauflächen“ zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen, da das Grundstück bereits Anfang des Jahres in dem betreffenden Bereich mit ca. 200 Koniferen bepflanzt wurde.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Entwurf dieses Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen) wurde die Beispielliste des jüngsten Bebauungsplanes der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld (Nr. 69 „Am Bach“) übernommen. Das Pflanzgebot bezieht sich nur auf Teile der Baugrundstücke, namentlich auf Streifen entlang des Grabens und entlang der öffentlichen Grünfläche. Diese Pflanzstreifen sind in der Planzeichnung gesondert dargestellt.</p> <p>Im übrigen gilt: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 entfalten erst Rechtswirkung, wenn der B-Plan durch Bekanntmachung rechtskräftig wird. Alle Maßnahmen, die vorher statt finden, sind nach dem bisherigen Stand des Baurechtes für die betreffenden Grundstücke zu beurteilen (hier: Bebauungsplan Nr. 11, damit § 30 BauGB). Da Herr Henze die Koniferen bereits gepflanzt hat, braucht er sie nun nicht wegen anderslautender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 wieder zu entfernen (Bestandschutz).</p>

**2. Mareila Geers, An den Abtshöfen 1, Zellerfeld
und Sabine Beck, Zellweg 26, Zellerfeld**

Schreiben vom 13. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p>Bei Starkregen passiert es häufig, dass die Wiese ab der Verrohrung vom Fußweg vom Eschenbacher Flutgraben überflutet wird.</p> <p>Die Schüler der Calvör-Schule benutzen die Wiese am Bolzplatz vorbei als Abkürzung des Schulweges. Dies sollte auch weiterhin möglich sein. Weiter wird die Wiese im Winter gern als Rodelberg benutzt und auch hier sollte der Zugang vom Zellweg erhalten bleiben.</p>  <p>Außerdem sollte sichergestellt werden, dass die alten Bäume am Bolzplatz stehen bleiben.</p> <p>Wir halten die kleinere Baufläche allgemein für nicht geeignet für ein Haus, da sie sich an der niedrigsten Stelle des Geländes befindet. Gerade in der Heizsaison sammeln sich dort die Immissionen der umliegenden Kamine.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Teile der genannten Wiese, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen festgesetzt sind, werden nicht so stark unter Wasser gesetzt, als dass sie sich dadurch gar nicht als Wohnbauflächen eignen würden. Die künftigen Bauherren können durch entsprechende konstruktive Ausführung ihrer Baumaßnahmen geeignete bauliche Vorkehrungen treffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht direkt gefolgt, sie wird aber inhaltlich berücksichtigt. Es besteht in der Tat ein unbefestigter Pfad, der vom Zellweg aus als Ausläufer der Bornhardtstraße zwischen den Gebäuden Nr. 24 und Nr. 26 hindurch nach Südosten quer über die Wiese in Richtung Calvör-Schule (Kreissonderschule) führt. Es ist im Interesse der Bergstadt, dass auch künftig eine vergleichbare fußläufige Verbindung zwischen Zellweg und Calvör-Schule bestehen wird.</p> <p>Allerdings wird diese Verbindung nun durch den neuen B-Plan Nr. 93 anders als bisher geführt, indem sie etwas weiter nach Norden verlegt wird. Der Einstieg erfolgt in Höhe des historischen Grabens von der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ aus. Dazu wurde der Entwurf der Planzeichnung, wie er in der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der Öffentlichen Auslegung gezeigt worden war, überarbeitet: Die neue Wohnbaufläche hält jetzt einen größeren Abstand zum Graben, und der Weg wird nun zwischen Baugrundstück und Graben hindurch in die Grünfläche hinein geführt.</p> <p>Warum wird der Weg nicht direkt in Verlängerung der Bornhardtstraße zur Grünfläche geführt? Auch der bisherige Pfad setzt etwas weiter nördlich an, um eine Senke zu umgehen. Die Verlegung an den Graben (also noch ein Stück weiter nach Norden) ist topographisch am günstigsten.</p> <p>Zusätzlich besteht außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 93 die Möglichkeit, von der Ecke Zellweg / Bornhardtstraße über ein angrenzendes Grundstück der Samtgemeinde Oberharz (Bolzplatz) auf die Grünfläche zu gelangen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da sie nicht das Plangebiet betrifft. Die genannten alten Bäume stehen auf einem Flurstück, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 liegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der implizierten Anregung wird nicht gefolgt. Der Entwurf zum Bebauungsplan hält an der Festsetzung der genannten kleineren Wohnbaufläche fest. Die Rücksprache mit einer Fachfirma hat ergeben, dass es technisch äußerst unwahrscheinlich erscheint, dass sich Heizungs-Emissionen an einer tiefer liegenden Stelle sammeln, da die Abgase ihrer physikalischen Natur nach normalerweise aufsteigen und nicht absinken. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die genannte kleinere Baufläche durch die Emissionen der Heizungen der umliegenden Bebauung nicht so beeinträchtigt würde, dass dies der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauGB widersprechen würde.</p> <p>(Und wenn die Emissionen der umliegenden Bebauung tatsächlich so beeinträchtigend wären, wie es in der Stellungnahme behauptet wird, dann dürften diese Heizungen sicherlich überhaupt nicht betrieben werden. Das wäre aber kein planungsrechtliches, sondern bauordnungsrechtliches / ordnungsrechtliches Problem.)</p>

3. 15 Anwohner, Zellerfeld

mit Unterschriften der Anlieger ohne deren Anschriften
und ohne Benennung eines bestimmten Verfassers

Schreiben vom 2. November 2005

Am 29. Januar 2006 ergänzt durch Schreiben mit
den Namen und Adressen der Unterzeichner

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nachstehend erlauben wir uns, im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gemäß § 3 I 1 2. HS BauGB einige Gedanken und Kritikpunkte anzubringen. Wir hoffen sehr, dass es Ihnen möglich sein wird, diese Gedanken in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Leider geht aus der Kurzbegründung des Bebauungsplans keine weitere Lösung als die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO hervor. Wir freuen uns darauf, dass Sie diesen Abwägungsausfall gemäß § 3 I 1 BauGB ¹⁾ sicherlich alsbald nachholen werden.</p> <p>1) § 3, Rn. 28; Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, Verlag W. Kohlhammer</p> <p>Zur Beplanung als allgemeines Wohngebiet bleibt folgendes zu sagen:</p> <p>I.</p> <p>Fraglich ist, ob, wie in Nr. 2 „,Erfordernisse sowie Ziel und Zweck der Planung“ der Kurzbegründung behauptet wird, überhaupt ein Bedarf an weiterem Wohnraum besteht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein „Abwägungsausfall“ liegt nicht vor. Die Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurf für die Frühzeitige Bürgerbeteiligung (FBB). In dieser Phase kann der Entwurf schon relativ weit ausgearbeitet sein, aber er muss es nicht sein. Im Grundsatz ist es sogar im Sinn der FBB, so früh wie möglich mit einem Entwurf in die Öffentlichkeit zu gehen, damit die Bürgeranregungen frühzeitig aufgenommen werden können. Naturgemäß ist dann auch der Entwurf als solches noch in einem frühen Stadium und enthält nicht unbedingt alle Details der späteren Fassung(en).</p> <p>Es sinnvoll, im Rahmen der FBB verschiedene zur Disposition stehende Lösungen darzustellen. § 3 BauGB regelt, dass über „sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ zu informieren ist. Daraus ergibt sich aber nicht im Umkehrschluss, dass es „sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ geben muss, sondern nur, dass sie vorzustellen sind, sofern solche Alternativen überhaupt vorliegen. Das heißt, es müssen nicht extra Alternativen zu der Wunschlösung produziert werden. (Der Kommentar Brügelmann in der zitierten Fassung liegt nicht vor; ggf. war dieser Kommentator anderer Auffassung.) Insofern liegt auch kein Abwägungsausfall im Sinne von § 1 (7) BauGB vor.</p> <p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Zweifellos ist in der Begründung des Bebauungsplanes schlüssig darzulegen, aus welchen Gründen die Bergstadt überhaupt einen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen konstatiert. Aus Sicht der Bergstadt wird dies in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 auch tatsächlich entsprechend schlüssig ausgeführt.</p> <p>Es steht den Verfassern der Stellungnahme frei, für sich zu dem Schluss zu kommen, dass sie für die künftige Entwicklung der Bergstadt andere Schwerpunkte zu Grunde legen würden und dass sie daraus ableiten, dass kein zusätzlicher Wohnraum nötig wäre. Theoretisch wäre es heute in ganz Deutschland möglich, dass sich die Wohnbevölkerung komplett im Baubestand einrichtet. Die Frage ist nur, ob man das wollen muss? Das Baugesetzbuch macht dazu keine zwingenden Vorgaben. Es obliegt jeder Gemeinde selbst, für sich eine Bewertung des Bedarfes vorzunehmen.</p> <p>Bei der Gewichtung der verschiedensten Ansprüche und Anforderungen („Belange“) kommt die Bergstadt in baurechtlich zulässiger Weise zu dem Ergebnis, dass sie bestimmte Kriterien stärker gewichten will als andere. Unter anderem gewichtet sie das Interesse an drei bis vier neuen innerstädtischen Baugrundstücken stärker als das Interesse am Erhalt der Grünfläche. So kommt sie für sich zu dem Ergebnis, dass die mit dem B-Plan Nr. 93 zu erschließenden Wohnbauflächen sehr wohl angemessen sind.</p>

Es ist aufgrund der schlechten demographischen Prognosen und der schlechten allgemeinen und lokalen wirtschaftlichen Entwicklung von einem weiteren **Schrumpfen der Bevölkerung der Bergstadt** auszugehen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der **Immobilienmarkt** in der Bergstadt schon jetzt eine Schiefelage aufweist, da das Angebot deutlich größer ist als die Nachfrage.

Ein weitere Ausweisung von Bauland hat somit zur Folge, dass dieses Ungleichgewicht weiter verschärft wird. Dieser **Verfall des Immobilienmarkts** führt zum einen zu einer weiteren von der Regionalpolitik zu verantwortenden wirtschaftlichen Schwächung der Region, zum anderen droht die Gefahr von Leerständen im historischen Zentrum mit alter Bebauung und die Entstehung von Elendsquartieren.²⁾ Somit schadet sich die Stadt durch die **extensive Ausweitung von Bauland** vorrangig sich selbst. Sie verstößt daher gegen § 1 VI Nr. 2 BauGB.

2) § 1, Rn. 697; Brügelmann a.a.O.

Eine weitschauende **Regionalpolitik** würde sich zuerst um die Schaffung eines attraktiven Immobilienmarktes kümmern, um dann mit deutlich höherer Gewinnspanne neues Bauland verkaufen zu können.

II.

Der gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 2 IV BauGB notwendige **Umweltbericht** liegt noch nicht vor. Ein solcher wäre aber dringend nötig, da es sich bei dem zu überbauenden Gelände um ein ökologisch wertvolles Gebiet, wenn nicht sogar um eine **Oberharzer Bergwiese** handelt. Die Stadt verstößt somit sehenden Auges gegen die in Art. 20aGG festgeschriebenen Staatszielbestimmungen.³⁾

3) Art. 20a, Rn. 8; Jarass / Pieroth, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland; 4. Auflage, C.H. Beck

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird er nicht bestritten. Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes ist in der Tat damit zu rechnen, dass die Bevölkerungszahl der Bergstadt in den kommenden Jahren weiter leicht zurück gehen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie viele Immobilien im Stadtgebiet konkret leer stehen, ist bisher durch die Bergstadt nicht recherchiert worden. Dies ist für dieses B-Plan-Verfahren auch nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden darf, dass sich seine geringfügige Festsetzung neuer Wohnbauflächen (max. drei neue Bauplätze) nicht signifikant auf den städtischen Immobilienmarkt auswirken wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Bergstadt ist dazu Folgendes anzumerken:

- Die These, es gebe in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld einen „**Verfall des Immobilienmarktes**“ bzw. dies sei auf Grund der Ausweisung von drei neuen Baugrundstücken zu befürchten, wird von der Bergstadt nicht mitgetragen. Der Immobilienmarkt hat hier dieselben Probleme wie in vergleichbaren Kleinstädten; drei neue Baugrundstücke werden dies nicht nennenswert beeinflussen.
- Die These, die von den Anliegern unterstellten schwer wiegenden Probleme des Immobilienmarktes würden zu einer „**wirtschaftlichen Schwächung der Region**“ führen, wird von der Bergstadt nicht mitgetragen. Auf eine Region, die anerkanntermaßen wirtschaftlich von großen Arbeitgebern wie VW abhängt, wird sich die verhältnismäßig geringe Anzahl an Arbeitsplätzen im Bereich des Immobilienmarktes in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld überhaupt nicht spürbar auf die wirtschaftliche Entwicklung einer ganzen Region auswirken können.
- Die These, dass im Zuge des B-Planes Nr. 93 eine „**extensive Ausweisung von Bauland**“ betrieben werde, ist unzutreffend. Die drei künftigen Bauplätze sind im Verhältnis zu rund 15.000 Einwohnern nun wirklich eine äußerst maßvolle Erweiterung der innerstädtischen Wohnbaufläche.
- Die These, durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen drohe die **Gefahr von Leerständen im historischen Zentrum**, kann nicht ohne weiteres anerkannt werden, da in der Stellungnahme nichts darüber ausgesagt wird, welcher kausale Zusammenhang zwischen den neuen Bauflächen und Leerstand in diesem Bereich gesehen wird. Es verhält sich gewiss nicht so, dass jeder künftige Bauherr auf einem neuen Baugrundstück in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld bisher in einem der historischen Ortskerne des Stadtgebietes gewohnt hat und dort bei seinem Auszug einen längerfristigen Leerstand auslöst.
- Die These, durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen drohe die **Entstehung von Elendsquartieren**, ist völlig übertrieben. In Clausthal-Zellerfeld gibt es keine „Elendsquartiere“ und es ist auch nicht zu erwarten, dass sich ein solches städtebauliches Problem in den nächsten Jahren entwickeln könnte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Regionalpolitik ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Tat hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 93 in der Fassung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung (FBB) keinen **Umweltbericht** enthalten. Das war auch überhaupt nicht erforderlich. Offenbar haben die Verfasser der Stellungnahme nicht bemerkt, dass ihre Stellungnahme auf die falsche Rechtsgrundlage abhebt. Zwar hat es 2004 eine Überarbeitung des Baugesetzbuches gegeben. Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 93 jedoch, dessen Aufstellungsbeschluss vor der Gesetzesänderung gefasst wurde, darf und wird nach dem „alten“ BauGB zu Ende geführt (vgl. Übergangsregelungen zum BauGB). In Anbetracht dieser Tatsachen ist es völlig unberechtigt, der Bergstadt vorzuwerfen, sie verletze das Grundgesetz.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass der **Graben** eines der letzten die Stadt Zellerfeld durchziehenden historischen Denkmäler für die Bergbaugeschichte der Region darstellt. Dieser Wert wird durch die geplante Bebauung gemindert, wenn nicht sogar mutwillig zerstört. Dies würde einen gravierenden Verstoß gegen § 1 VI Nr. 5 BauGB⁴⁾ darstellen.

4) § 1, Rn. 858; Brügelmann a.a.O.

III.

Der Bebauungsplan sieht unter Nr. 7.2 „**Maß der baulichen Nutzung**“ die Möglichkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen vor. Hierbei bleibt die Vorschrift des § 1 V 2 BauGB vollkommen unberücksichtigt, da alle umgebenden Gebäude nur 1,5 Vollgeschosse haben. Eine einfache Ortsbegehung lässt dies auch den unbedarften Laien notwendigerweise erkennen. Warum der Verfasser eine solche nicht vorgenommen hat, mag sein Geheimnis bleiben; spricht aber nicht für eine hohe Professionalität. Noch Mitte der 1990er sah sich die Stadt außerstande, für die viel verdecktere Bebauung am Ende der Abtshöfe (Hausnummer 1a) eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Das einzige Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist das Haus „An den Abtshöfen 9“. Dieses gehört aber mit dem einer Erbauung vor dem ersten Weltkrieg zu einer viel älteren Baumasse und genoss somit bei der Renovierung Bestandsschutz. Ein kurzer Blick in die Bauunterlagen hätte dies offenbart.

Von daher bestehen die Unterzeichner, vorbehaltlich aller Rechtsmittel, darauf, dass im Bebauungsplan nur **1,5 Vollgeschosse** für die gesamte Fläche festgeschrieben werden.

Im übrigen haben anschließend die Entwurfsunterlagen für die Öffentliche Auslegung einen **Grünordnungsplan** enthalten (Anlage zur Begründung des B-Planes). Der Grünordnungsplan hielt noch einmal fest, was der Bergstadt vorher schon bekannt war: Die Grünfläche im Plangebiet ist **keine Bergwiese**.

Der Hinweis zur Denkmaleigenschaft des Grabens wird zur Kenntnis genommen. Der Bergstadt war bereits beim Aufstellungsbeschluss bekannt, dass es sich bei dem Graben um ein Kulturdenkmal im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) handelt. Der Landkreis Goslar als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (UDSchB) hat sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes geäußert. Siehe dazu die Stellungnahme des Landkreises. Er geht dabei auf den Graben als **Bestandteil des Kulturdenkmals „Oberharzer Wasserregal“** ein, gibt jedoch keine Anregung, die Bergstadt möge von der Ausweisung von Bauflächen in diesem Bereich absehen. Daher darf die Bergstadt davon ausgehen, dass das Kulturdenkmal nicht durch die Bebauung beeinträchtigt würde.

Der Hinweis auf einen mutmaßlichen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB geht fehl. Die auf den Bebauungsplan Nr. 93 anzuwendende Fassung des BauGB hat keinen § 1 (6) Nr. 5, da § 1 (6) BauGB in dieser Fassung nur aus einem Satz bestand („Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“). Das Abwägungsgebot an sich ist auch nicht verletzt, da --- wie oben ausgeführt --- das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt wird.

Der Hinweis auf einen mutmaßlichen Verstoß gegen das Planungsgebot des § 1 (5) Satz 2 BauGB geht fehl. Wie bereits deutlich geworden ist, beziehen sich die Verfasser der Stellungnahme auf die aktuelle Fassung des BauGB. Dort steht unter § 1 (5) Satz 2:

„Die Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Verfasser der Stellungnahme erläutern leider nicht, *warum* sie meinen, die Bergstadt habe dieses Gebot nicht berücksichtigt. Also kann nur vermutet werden, dass sie der Ansicht sind, es widerspreche der vom BauGB gewünschten Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bzw. des Ortsbildes, wenn gegenüber einer „anderthalbgeschossigen“ Bebauung nun eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werde. Das wäre jedoch eine völlige **Fehlinterpretation des baurechtlichen Gebotes**, das überhaupt nicht zum Ziel hat, dass im Bereich neuer B-Pläne lediglich der umgebende Bestand wiederholt werden darf. Vielmehr zielt das Gebot auf abstraktere Elemente einer möglichst niveaувollen örtlichen Baukultur.

Der Anregung wird nicht direkt gefolgt, da sie rechtlich nicht realisierbar ist. Sie wird aber inhaltlich umgesetzt. Zunächst sei festgehalten, dass es grundsätzlich gar keine Festsetzung für „1,5 Vollgeschosse“ geben kann. Festsetzbar sind nur volle Geschosszahlen (also ein Vollgeschoss oder zwei Vollgeschosse). Desweiteren sei angemerkt, dass es (wie oben ausgeführt) keine baurechtliche Grundlage dafür gibt, aus dem vorhandenen Baubestand der Umgebung herzuleiten, dass in einem neuen B-Plan-Gebiet zwingend eine bestimmte (insbesondere eine identische) Festsetzung zur zulässigen Vollgeschoss-Zahl getroffen werden müsste.

Die **Geschossigkeit für bauliche Anlagen** gehört zum „**Maß der baulichen Nutzung**“ nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Die Bundesregierung hat in der Tabelle

IV.

Die Kurzbegründung des Bebauungsplans sieht ferner unter Nr. 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“ eine **Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m** vor. Als **Bezugspunkt für diese Höhen** sieht die Kurzbegründung die Straße „An den Abtshöfen“ vor. Auch hier hätte eine Ortsbesichtigung durch den Verfasser gezeigt, dass die Straße im Bereich des Planungsgebietes einen Höhenunterschied von mehreren Metern aufweist, so dass durch diese Aussage gar kein genauer Bezugspunkt festgelegt wird. Ein solches Vorgehen ist in einer Satzung (§ 6 I N GO) nicht nur zu bemängeln, sondern verstößt gegen den **Grundsatz der Bestimmtheit**. Als Aufriss ist dem Verfasser der Kurzbegründung die Ausbildungsliteratur (z. B. Staatsrecht I, Christoph Degenbart, Seite 97 ff) nahe zu legen. Sinnvoll hingegen erscheint es, die Bezugspunkte vom Eschenbacher Graben aus festzulegen, entweder an dessen höchster (Fußgängerbrücke) oder dessen tiefster Stelle (E-Häuschen).

des § 17 BauNVO Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) der einzelnen Baugebietstypen vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen die Werte bei maximal 0,4 für die GRZ und bei 1,2 für die GFZ. Diese Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden vom Bebauungsplan Nr. 93 nicht überschritten. Mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bewegt er sich im zulässigen Rahmen.

Es widerspricht im übrigen auch nicht dem **Planungsleitlinien-Katalog** des §1 (5) BauGB, in einem neuen Baugebiet ein Vollgeschoss mehr als in der Umgebung zuzulassen. Diese Leitlinien sind relativ abstrakt (Gesundheit, Sicherheit, soziale Gerechtigkeit, allg. öff. Belange wie z.B. Umweltschutz), und sie sind nicht geeignet, daraus den Ausschluss eines zusätzlichen Vollgeschosses herzuleiten.

Die Höhenentwicklung eines Gebäudes ist im übrigen gar nicht so sehr durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse beschränkt, da es für das einzelne Vollgeschoss zwar eine minimale, aber keine maximale Höhe gibt. Erheblich wirkungsvoller sind **Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen** in Bezug auf einem bestimmten Höhenpunkt. Eine solche Festsetzung enthält auch der Bebauungsplan Nr. 93. Dies führt dazu, dass die künftigen Bauherren die zulässige Zweigeschossigkeit nur beschränkt ausnutzen können.

In der endgültigen Fassung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 93 sind **zulässigen Gebäudehöhen deutlich beschränkt** worden, namentlich auf eine maximale Traufhöhe von 6,10 m und eine maximale Firsthöhe von 10,40 m, jeweils bezogen auf das Niveau der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“. (In der Fassung der Öffentlichen Auslegung waren noch 6,50 m maximale Traufhöhe und 11 m maximale Firsthöhe vorgesehen.) Damit ist die Bergstadt zweckmäßig auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen eingegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen anderen Bezugspunkt für die Gebäudehöhen zu wählen, wird nicht gefolgt. Es trifft zu, dass im Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung die textliche Festsetzung Nr. 2 noch nicht klar genug bestimmt war. Im Anschluss erhielt im überarbeiteten Entwurf für die Öffentliche Auslegung die textliche Festsetzung zum **Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen** folgende neue Formulierung (auch die Begründung wurde entsprechend überarbeitet):

„Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße „An den Abtshöfen“ und des öffentlichen Weges von der Straße „An den Abtshöfen“ zur Straße „Zellweg“ und zwar am jeweiligen Bezugspunkt im 90-Grad-Winkel auf die den Bezugsflächen zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden.“

Im endgültigen Entwurf für den Satzungsbeschluss hat die textliche Festsetzung zum **Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen** folgende neue Formulierung:

„Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die derzeitige Gelände-Oberfläche-Oberkante der Straße „An den Abtshöfen“ und des öffentlichen Weges von der Straße „An den Abtshöfen“ zur Straße „Zellweg“ und zwar am jeweiligen Bezugspunkt im 90-Grad-Winkel auf die den Bezugsflächen zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden.“

Mit dieser Festsetzung des Höhenbezuges für bauliche Anlagen sind die Bezugspunkte eindeutig definiert. Auch wird die Topographie des Plangebietes angemessen berücksichtigt. Der Anregung der Anlieger, einen **Bezug zum Eschenbacher Graben** (höchste Stelle oder tiefste Stelle) zu wählen, wird nicht gefolgt, da dies weniger praktikabel ist.

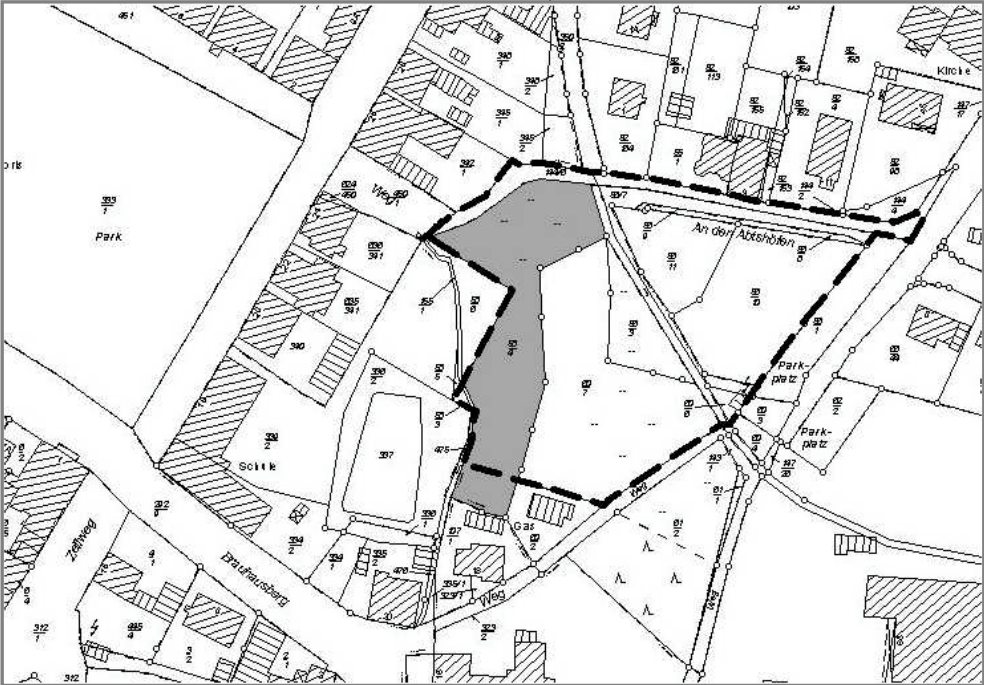
<p>V.</p> <p>Vollkommen verfehlt ist es weiterhin, eine Längsausrichtung der Gebäude entlang der Straße „An den Abtshöfen“ anzuordnen. Auch hier hätte der Augenschein ausgereicht, um festzustellen, dass sowohl die Häuser „An den Abtshöfen 8“ und „An den Abtshöfen 11“ als auch der komplette untere „Pulverweg“ so bebaut sind, dass die Häuser mit ihrer Firstseite zur jeweiligen Straße zeigen. Gerade die beiden Häuser „An den Abtshöfen“ geben auch den Rahmen für weitere zu errichtende Gebäude vor. Bei einer wie in der Kurzbegründung vorgeschlagenen Bebauung würde die Stadt gegen die Vorschrift des § 1 V 2 BauGB formvollendet verstoßen.</p> <p>VI.</p> <p>Abschließend bleibt nur zu bemerken, dass die in der Kurzbegründung angedachte Planung gegen eine Vielzahl von Vorschriften des BauGB und allgemeiner Rechtsgrundsätze (s.o.) verstößt.</p> <p>Dem unbeteiligten Beobachter muss sich bei der Zahl der Mängel, die hier sicherlich noch nicht abschließend aufgezählt sind, der Verdacht aufdrängen, dass auf Seiten der Stadt gar kein Interesse an einer seriösen Planung besteht.</p> <p>Die Stadt probiert offenbar, notfalls auch contra legem, dem schon feststehenden (!) Bauherrn möglichst weit entgegen zu kommen.</p> <p>Um diesen Verdacht zu begegnen, kann die Stadt nur aufgefordert werden, das weitere Verfahren möglichst transparent und unter enger Einbindung aller Anwohner zu gestalten. Ansonsten drohen für die finanziell angeschlagene Stadt langjährige und teure Rechtsauseinandersetzungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Gebäudestellung wurde zum Teil verändert. Die Verfasser der Stellungnahme irren mit ihrer Annahme, die Gebäudestellung der näheren Umgebung ergebe eine zwingende planerische Vorgabe für ein angrenzendes neues Baugebiet. Nicht einmal das Einfügungsgebot des § 34 BauGB für unbeplanten Innenbereich ist so weitgehend, dass die Formen des Baubestandes in jedem Fall zwingend wiederholt werden müssten. In einem Bebauungsplan-Gebiet ist das planerische Ermessen erst recht nicht darauf beschränkt, den Baubestand der näheren Umgebung nachzuahmen und dabei u. a. dessen Gebäudestellung zu übernehmen. Grenzen für das planerische Ermessen setzen andere Kriterien. Dazu gehört natürlich, dass die neue Bebauung nicht das Ortsbild beeinträchtigt dürfte (was im Falle der Gebäudestellung, die über den B-Plan Nr. 93 ermöglicht wird, auch nicht geschehen wird).</p> <p>Im Anschluss an die erste Beteiligungsrunde (aus der diese Anlieger-Stellungnahme stammt) ist in der für die Öffentliche Auslegung aktualisierten Fassung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 93 (und damit auch in der endgültigen Fassung) für die nordwestliche Wohnbaufläche die anfängliche Festsetzung zur Gebäudestellung entfallen. Diese Festsetzung gibt es nun nur noch für die Wohnbaufläche an der Nordseite gegenüber den Häusern „An den Abtshöfen“ Nr. 9 und 11.</p> <p>Es widerspricht im übrigen nicht dem Planungsleitlinien-Katalog des § 1 (5) BauGB, in einem neuen Baugebiet eine andere Gebäude-Stellung als in der Umgebung festzusetzen. Diese Leitlinien sind relativ abstrakt (Gesundheit, Sicherheit, soziale Gerechtigkeit, allg. öff. Belange wie z.B. Umweltschutz) und sind nicht geeignet, für ein neuzeitliches Wohngebiet ohne erheblichen Einfluss auf das Gesamt-Stadtbild eine bestimmte Gebäudestellung abzuleiten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.. Kein Abwägungsbedarf. Da sich die Verfasser nicht der Mühe unterzogen haben, die von ihnen behaupteten Verstöße zu benennen, kann diese Behauptung nicht überprüft werden. Es ist anzunehmen, dass es sich ebenso wie bei den weiter behandelten angeblichen Verstößen überhaupt nicht um solche handelt, da wahrscheinlich wiederum Fehlinterpretationen des Baurechtes die Ursache von Missverständnissen der Verfasser waren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die Verfasser scheinen zu bemängeln, dass der Bauherr für einen Teil des Baugebietes schon fest steht. Dies ist jedoch in diesem Fall völlig legal, da es sich um einen Bebauungsplan mit einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 ff BauGB handelt, was bereits beim Aufstellungsbeschluss allgemein bekannt gewesen ist. Weiterhin ist anzumerken, dass es einer Stadt frei steht, Wünsche eines Bauherrn zu berücksichtigen, wenn sie dessen Grundstück überplant und der Bauherr Hauptkostenträger der Planung ist. Hier handelt es sich ausdrücklich nicht, wie wohl von den Verfassern angedeutet, um eine Gefälligkeitsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Es besteht kein Bedarf, die Stadt zu einem „möglichst transparenten Verfahren“ aufzufordern, denn dazu ist die Stadt bereits durch das BauGB verpflichtet. Bisher hat die Stadt in ihren Verfahrensschritten zu diesem B-Plan alle formellen Anforderungen erfüllt. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung war sogar ausgesprochen lang (einen Monat lang öffentlicher</p>
--	--

Aushang der Entwurfsunterlagen) und hat allen an der Planung Interessierten ausreichend Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.

Die Verfasser erläutern nicht, was sie unter „enger Einbindung aller Anwohner“ verstehen. Erwarteten sie eventuell, dass alle Anwohner persönlich und einzeln zu dem Entwurf beteiligt würden? Das BauGB verpflichtet die Bergstadt keinesfalls, über die Frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Öffentliche Auslegung hinaus weitere **Bürgerbeteiligungen** durchzuführen. Mithin gibt es auch ganz gewiss keine Rechtsverpflichtung, „alle Anwohner“ (wer immer damit gemeint sei) persönlich --- etwa durch Einzelanschreiben oder Einzelgespräche --- zu beteiligen. Das Gesetz traut dem mündigen Staatsbürger zu, dass er in der Lage ist, seine **Beteiligungsrechte** bei öffentlich-rechtlichen Verfahren wie der Aufstellung eines Bebauungsplanes selbständig und in eigener Verantwortung wahrzunehmen. Die **Klage-Androhung** entbehrt damit jeder Grundlage.

4. Eduard Stichertnath, Zellweg 26

Schreiben vom 3. November 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Als Anwohner weise ich nochmals darauf hin, dass eine Bebauung des Flurstücks 58 / 4 aus umwelttechnischer Sicht keine Berechtigung finden kann.</p>	<p>Erläuterung: Flurstück 58 / 4 ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93. Es liegt an seiner linken (westlichen) Seite und ist durch den Weg, der von der Straße "An den Abtshöfen" zu Zellweg führt, vom Wohngrundstück "Zellweg 26" des Herrn Stichertnath getrennt.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: right;"> <p>Lageplan zum Flurstück 58 / 4 (ohne Maßstab)</p> </div> </div>	
<p>Besagtes Grundstück befindet sich auf dem unteren Ende eines Hanges. Regenwasser und das Wasser der Schneesmelze könnten nicht mehr darauf versickern. Auf meinem angrenzenden Grundstück, welches sich unterhalb von diesem Gelände befindet, steht der Garten bei entsprechendem Wetter bereits jetzt unter Wasser. Diese Tatsache würde verschlimmert!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf für den B-Plan. Flurstück 58 / 4 wird nur in seinem nördlichen Teil an der Straße "An den Abtshöfen" als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Weise wird hier nicht so stark unter Wasser gesetzt, als dass sie sich dadurch nicht als Wohnbaufläche eignen würde. Die künftigen Bauherren können durch entsprechende konstruktive Ausführung ihrer Baumaßnahmen geeignete bauliche Vorkehrungen treffen.</p> <p>Im übrigen bestätigen die dem Bauamt zur Verfügung stehenden Daten nicht die Aussage von Herrn Stichertnath, dass sein Grundstück "Zellweg 26" tiefer liege als Flurstück 58 / 4. Tatsächlich werden beide der Länge nach von den selben Höhenlinien durchzogen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es keinen Abfluss vom Flurstück 58 / 4 auf das</p>

Hinzu käme noch der enorm große **Schatten**, den das neue Haus auf unseren Garten werfen würde. Eine Verstärkung des Problems der Nässe.

Hiesige Grundstücke befinden sich in einer Senke. Bei entsprechender Wetterlage, besonders im Herbst und Winter, ziehen **Abgase** von Kaminen und Schornsteinen schlecht ab. Durch ein Haus an besagter Stelle, würde diese Vernebelung verstärkt und unerträglich!

Was wird aus den alten Laubbäumen? Sie setzen das **Flurstück 58/4** unter **Schatten**. Und zwar die überwiegende Zeit vom Tage. Wer möchte dort im Schatten wohnen?!

Würde sich nicht die freie **Fläche oberhalb des Hanges** besser als Baugrundstück eignen? Eine sonnige Lage, die alten Bäume wären nicht bedroht. Den vielen Spaziergängern und Touristen, die auf dem Weg „An den Abtshöfen“ zu den Eschenbacher Teichen wandern, würde der Blick auf eine Grünfläche frei bleiben. Eine Grünfläche, an der von Ihnen vorgesehene Stelle, könnte lediglich die neuen Eigentümer erfreuen.

Passanten und jetzigen Anwohnern wäre der **Blick ins Grüne** durch drei neue Häuser versperrt.

Wohngrundstück von Herrn Stichternath gibt, so dass sein geschildertes Entwässerungsproblem keineswegs durch eine teilweise Bebauung (Versiegelung) des Flurstückes 58 / 4 verschlimmert würde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsrecht gibt es keinen Anspruch, dass Baubestand nicht durch neu hinzu tretende Bebauung verschattet werden dürfte. Für ein **grundlegendes Maß an Belichtung, Besonnung und Belüftung** der Baugrundstücke sorgen die Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung (NBauO). Diese gelten in jedem Fall, so dass es keiner Regelung durch den B-Plan Nr. 93 bedarf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hält an der Festsetzung der genannten kleineren Wohnbaufläche fest. Die Rücksprache mit einer Fachfirma hat ergeben, dass es technisch äußerst unwahrscheinlich erscheint, dass sich **Heizungs-Emissionen** an einer tiefer liegenden Stelle sammeln, da die Abgase ihrer physikalischen Natur nach normalerweise aufsteigen und nicht absinken. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die genannte kleinere Baufläche durch die Emissionen der Heizungen der umliegenden Bebauung nicht so beeinträchtigt würde, dass dies der **Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen** gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauGB widersprechen würde. (Und wenn die Emissionen der umliegenden Bebauung tatsächlich so beeinträchtigend wären, wie es in der Stellungnahme behauptet wird, dann dürften diese Heizungen sicherlich unabhängig vom neuen Baugebiet überhaupt nicht betrieben werden. Das wäre aber kein planungsrechtliches, sondern bauordnungsrechtliches / ordnungsrechtliches Problem.)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Die genannten alten Laubbäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97 und sind daher nicht Gegenstand dieser Planung. Ein potentieller Grundstücksinteressent muss selbst entscheiden, ob die Beschattung des Grundstückes durch die **Laubbäume** in Kauf nehmen möchte.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Entwurf zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgesehenen Wohnbauflächen bleiben unverändert. Sie sind von der bestehenden Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ auf kurzem Wege und ohne zusätzliche **Infrastruktur-Kosten** für die Bergstadt zu erschließen. Außerdem sind Grundstücke mit ihrer Gartenseite nach Süden ausgerichtet. Insgesamt ergibt sich eine sinnvolle Abrundung der Bebauung entlang der Straße „An den Abtshöfen“. Die von Herrn Stichternath genannte, hangaufwärts gelegene Freifläche liegt im Osten des Geltungsbereiches parallel zur Verlängerung des Pulverweges. Zwischen der Freifläche und dem Pulverweg liegt ein Parkstreifen mit öffentlichen Stellplätzen. Diese Stellplätze müssten zum aufgegeben werden, damit Zufahrten zu den Baugrundstücken geschaffen werden können. Die Gärten der Grundstücke wären nach Westen ausgerichtet. Insgesamt wäre hier weniger Wohnbaufläche möglich. Der nördlichste Teil dieser Fläche überschneidet sich mit der im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Wohnbaufläche und ist insofern berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf für den B-Plan. Das Baurecht kennt weder im Planungsrecht noch im Bauordnungsrecht einen **Anspruch auf freie Aussicht**. Insofern steht es der planenden Gemeinde frei, neue Bauflächen auch so zu legen, dass bisherige Aussichten für Anlieger und Passanten entfallen. Unbestritten ist dies für das Umfeld ein Verlust an Wohnqualität und es ist verständlich, dass Anwohner und Spaziergänger diesen Verlust je nach subjektivem Empfinden als sehr bedeutend einschätzen können. Gleichwohl gehört der Wunsch, die bisherige freie Aussicht in die Grünfläche zu erhalten, nicht zu den Belangen, die der Festsetzung neuer Wohnbauflächen entgegen stehen würden. Die Stadt erkennt die Bedeutung der innerstädtischen Grünfläche für die **Aufenthalts- und Wohnqualität** ihrer Umgebung an. Daher wird die Grünfläche zum Großteil als solche erhalten. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sichert ihre öffentliche Zugänglichkeit rechtlich ab.

<p>Abschließend möchte ich daran erinnern, dass sich mein Haus und Grundstück immer noch im Familienbesitz befindet. Eine private Bebauung würde den damaligen Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Erben Ey-Stichernath widersprechen!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Änderungsbedarf für den B-Plan. Von einer Vereinbarung zwischen der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und den Erben Ey-Stichernath ist der Bergstadt nichts bekannt. Leider ist sie der Stellungnahme auch nicht als Anlage beigelegt worden. Eventuell handelt es sich nur um eine mündliche Vereinbarung.</p> <p>Im Laufe des weiteren Verfahrens (d. h. im Anschluss an seine hier wiedergegebene Stellungnahme zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung) hat Herr Stichernath die von ihm genannte Vereinbarung nicht vorgelegt. Sonst wäre sie selbstverständlich angemessen im Bebauungsplan Nr. 93 und im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag (Planungsvertrag) zwischen der Bergstadt und dem Vorhabenträger Sven Henze berücksichtigt worden.</p>
---	---

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 30. September 2005

1. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 11. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Wir weisen nochmals auf den im B-Plan bereits eingezeichneten und vermerkten Regenwasserkanal parallel zum östlichen Grenzverlauf (Flurstück 56/8, 56/10 und 60/6) hin. Eine Einschränkung für die Bebauung ist nicht zu erwarten. Der Käufer und Bauherr des betroffenen Grundstücks hat bereits Kontakt mit dem Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz aufgenommen. Für die Errichtung eines geplanten Carports wurde dem Bauherrn nach vorgelegter Zeichnung das Einverständnis einer partiellen lastfreien Überbauung des Regenwasserkanals durch den Abwasserbetrieb erteilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Gesichtspunkte, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 93 zu berücksichtigen wären.</p>

5. Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 2. November 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus anliegendem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Bereich der östlichen Grenze des Bebauungsplanes vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, die nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand verlegt werden können.</p> <p>Zur Sicherung unserer Telekommunikationslinien beantragen wir, zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grenze des Bebauungsplanes, wo die Telekom Linie bereits vermerkt ist, die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen. Des weiteren beantragen wir die Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom AG mit Sitz in Bonn.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der</p> <p style="text-align: center;">Deutschen Telekom AG, T-Com Technik Niederlassung Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7 38122 Braunschweig</p> <p>so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Leider ist den zur Verfügung gestellten Daten der Deutschen Telekom AG nicht ganz eindeutig zu entnehmen, wo die genannten „Telekommunikationslinien“ verlaufen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Soweit anhand der beigegeführten Daten der Deutschen Telekom AG beurteilt werden konnte, liegt die sog. Telekommunikationslinie innerhalb des Flurstückes 56 / 10, namentlich parallel zu an seiner Ostseite und in geringem Abstand zum Flurstück 56 / 1 (Parkplatzfläche am unteren Ende des Pulverweges).</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom AG im B-Plan Nr. 93 ist nicht erforderlich, um die berechtigten Ansprüche der Leitungseigentümerin zu gewährleisten. Der Bereich des Flurstückes 56 / 10, in dem die genannte Telekommunikationslinie wahrscheinlich liegt, gehört zwar zur geplanten Wohnbaufläche. Allerdings verläuft die Leitungstrasse innerhalb der 3 m breiten Abstandsfläche. Hier darf ohnehin kein Hauptgebäude errichtet werden. Allerdings dürfen hier Nebenanlagen gebaut werden. Es ist jedoch ausreichend, dass die Bergstadt in der aktualisierten Fassung der Planzeichnung durch eine zeichnerische Darstellung auf die wahrscheinliche Lage der Leitungstrasse hinweist. Sollte sich bei der künftigen Nutzung dieses Bereiches ergeben, dass die Telekommunikationslinie doch überbaut werden soll (z. B. mit einem baurechtlich hier zulässigen Carport), dann wäre sie ohnehin auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn entsprechend der Anforderungen der Dt. Telekom AG umzulegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Harzwasserwerke

Schreiben vom 24. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Unter Hinweis auf die Vereinbarung vom 5. / 28. Mai 1982 zum Betrieb der Abwassertransportleitung Innerste zwischen der Samtgemeinde Oberharz und Harzwasserwerke GmbH nehmen wir zum oben genannten Planungsvorhaben wie folgt Stellung: Durch die im Rahmen der Umsetzung dieser Planung entstehenden zusätzlichen Anschlüsse an das Kanalsystem können wir eine ordnungsgemäße Entsorgung von zusätzlichen Schmutzwassermengen nicht mehr gewährleisten. Unter Berücksichtigung des Erreichens der Leitungskapazität der Abwassertransportleitung Innerste müssen wir die oben genannte Planung ablehnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dazu erfolgt folgende Abwägung: Die Bergstadt geht davon aus, dass die Abwasserentsorgung für das neue Baugebiet sehr wohl den rechtlichen Anforderungen entsprechend gesichert werden kann, da ihr dies durch den für die örtliche Abwasserentsorgung zuständigen „Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz“ (ASO) in Kenntnis der Stellungnahme der Harzwasserwerke versichert wurde.</p> <p>Allgemein ist zunächst anzumerken: Ein Baugebiet bedarf nicht der „Genehmigung“ der Harzwasserwerke (HWW). Die „Ablehnung“ ist daher formell gegenstandslos. Materiell hingegen ist der von den HWW vorgebrachte Hinweis, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer nicht sicher gestellt werden kann, für die bauleitplanerische Abwägung von hoher Bedeutung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren ist die Gemeinde selbstverständlich verpflichtet, dem Hinweis der HWW nachzugehen, besonders wenn es dies einen öffentlichen Belang von derart grundsätzlicher Bedeutung wie die Abwasserentsorgung betrifft. Das Thema wird daher auch in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass das neue Baugebiet nicht direkt an die genannte HWW-Abwassertransportleitung durch das Innerstetal, sondern an das Kanalnetz des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO) angeschlossen wird. Träger der Abwasserentsorgung vor Ort ist auch nicht die Harzwasserwerke GmbH, sondern der ASO (gemäß § 1 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung und der Betriebssatzung des ASO).</p> <p>Der ASO (der als Träger öffentlicher Belange für den öffentlichen Belang „Abwasserentsorgung“ zuständig ist) hat nach Eingang der nebenstehenden HWW-Stellungnahme auf Nachfrage der Bergstadt versichert, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Neubaugebiet entstehenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß der aktuell gültigen Fassung der entsprechenden Ortsatzungen sicher gestellt werden kann.</p> <p>Wie die HWW selbst mehrfach in Gesprächen mit der Bergstadt bestätigt haben, resultiert die Überlastung ihrer Innerstetal-Leitung auch gar nicht aus der Zahl der Hausanschlüsse (für die allein die Leitungskapazität problemlos ausreichen würde), sondern aus dem seit mehreren Jahren immer wieder auftretenden, extrem hohen Fremdwasser-Anteil in den Schmutzwasserkanälen bei Starkregen-Ereignissen, der dann geballt der Innerstetal-Leitung zufließt.</p> <p>Der Anschluss von zusätzlichen Einwohnergleichwerten in der geringen Größenordnung dieses Neubaugebietes ist damit nicht an sich problematisch, da er selbst sich gar nicht signifikant auf die Überschreitung der Leitungskapazität der Innerstetal-Leitung auswirkt.</p> <p>Vielmehr handelt es sich bei den technischen Schwierigkeiten bei der Übergabe des Schmutzwassers aus dem Leitungsnetz des ASO in die HWW-Abwassertransportleitung um ein vertragsrechtliches Problem zwischen diesen beiden Partnern. Dies ist kein planungsrechtliches Problem, das der Lösung im Rahmen dieses Bauleitplanes bedarf. Für diesen B-Plan ist es ausreichend, dass der örtliche Träger der Abwasserentsorgung versichert, dass er die entsprechende Entsorgung des neuen Baugebietes sicher stellen kann.</p> <p>Hinweis: Der ASO, für den die Samtgemeinde Oberharz (und nicht die Bergstadt) zuständig ist, arbeitet bereits in Abstimmung mit den HWW an einer Lösung der von den HWW in der nebenstehenden Stellungnahme genannten Problematik.</p>

4. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld

Schreiben vom 6. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zur vorgesehenen B-Plan-Aufstellung in der Bergstadt Clausthal Zellerfeld ergeht folgender Hinweis: Gegen die Planung können Bedenken in bergaufsichtlicher Hinsicht nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet wird nach den hier vorhandenen Unterlagen in einer Teufe von 0-10 m vom Stollen „Weißer Bär / Herzog Kronkaleberg“ unterfahren. Das westlich des Plangebietes liegende Mundloch hat die Koordinaten:</p> <p>Rechtswert : 3592475 Hochwert : 5743237</p> <p>Ein östlich des Plangebietes liegendes Lichtloch des Stollens mit einer Teufe von 10 m hat die Koordinaten:</p> <p>Rechtswert : 3592475 Hochwert : 5743211</p> <p>Der Stollen läuft nach den hier vorhandenen Unterlagen gradlinig vom Mundloch zum Lichtloch. Die Anlage stammt aus der Zeit um 1700.</p> <p>Baugrunduntersuchungen und geeignete bauliche Maßnahmen werden bei einer Überbauung des Stollens empfohlen. Weiterhin wird bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet um erneute Beteiligung des Landesbergamtes gebeten.</p> <p>Adressat für weitere Auskünfte ist die Bergbau Goslar, Bergtal 18, 38640 Goslar</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat sich durch die spätere Stellungnahme des Landesbergamtes vom 23. Januar 2006 erledigt, da dabei nach erneuter Prüfung festgestellt wurde, dass unter dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 doch kein Bergbau umgegangen ist. Der in der nebenstehenden Stellungnahme beschriebene Stollenverlauf hätte in der Tat innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 93 gelegen. Allerdings hätte er auch dann nicht die Wohnbauflächen berührt, sondern lediglich die öffentliche Grünfläche unterfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Lichtloch liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93. Zum Stollenverlauf siehe vorheriger Absatz.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stollen wird nicht überbaut; er liegt außerhalb der Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 93 (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Landkreis Goslar

Schreiben vom 2. November 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Denkmalschutz:</p> <p>Das Plangebiet umfasst ein zum Zellbach hin abfallendes Gelände, das von einem Graben durchschnitten wird. Dieser Graben ist Bestandteil des Kulturdenkmales Oberharzer Wasserregal. In unmittelbarer Nähe des Plangeltungsbereiches bachabwärts konnten die Relikte des mittelalterlichen Klosters Cella lokalisiert und vom ehrenamtlich Beauftragten für Archäologie des Landkreises, Herrn Reiff, dokumentiert werden. Zu diesem Kloster, von dem aus im 13. Jahrhundert n. Chr. die Clausthaler Hochfläche erschlossen wurde, gehörten umfangreiche landwirtschaftliche Anlagen, die sich in Namen wie „Klosterhof“ und „Abtshof“ überliefert haben. Im näheren Klosterbereich sind die zum Kloster gehörenden Wirtschaftsbauten zu erwarten.</p> <p>Das zu überbauende Gelände mit seiner siedlungsgünstigen Lage weist verschiedene schwache Geländeformen in Form leichter Einebnungen und flacher</p>	<p>Der Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Kulturdenkmale wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses enthält entsprechende Angaben.</p>

Erhebungen auf. Dies unterstützt den Verdacht, dass sich an dieser Stelle **ältere Siedlungsspuren im Boden** verbergen, die vor ihrer Zerstörung dokumentiert werden müssen.

Aufgrund der zahlreichen Hinweise auf zu erwartende Funde und zur Vermeidung von Bauverzögerungen, auch unter Berücksichtigung, dass für das Baugebiet Baumassnahmen nur angezeigt werden müssen, empfehle ich in diesem Fall, die Arbeiten nicht erst beim Aushub der Baugruben **archäologisch begleiten** zu lassen, sondern vorab den Oberboden ganzflächig abschleiben und eine **Prospektion durchführen** zu lassen. Ich rege deshalb an, frühzeitig Kontakt mit meiner Unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen. Darüber hinaus ist die Begründung zu ergänzen.

Planungsrecht:

Auf Grund der verschiedenartigen Baukörper in der unmittelbaren Nachbarschaft bitte ich, die **Notwendigkeit einer ÖBV** zu überprüfen. Eine zwingende Notwendigkeit einer Regelung der Gestaltung in diesem Bereich, auch wegen der geringen Größe des Bebauungsplanes, ist nicht gegeben. Sollte an der ÖBV festgehalten werden, ist diese nicht als Bestandteil der textlichen Festsetzungen, sondern mit eigener Überschrift im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren.

Naturschutz:

Sind durch den Bauleitplan **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange nach § 1 Abs. 5 S.2 Nr.7 i. V. m. § 1a Abs.3 BauGB ergänzt durch die in § 18 Abs.1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Begründung ist um detaillierte Aussagen zu dem geplanten Eingriff in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich zu ergänzen.

Bodenschutz:

Die Begründung lässt eine Auseinandersetzung mit dem Konflikt der vorhandenen **Bodenbelastungen** und der geplanten Nutzung vermissen. In der bodenschutzrechtlichen Abwägung sollten die nachfolgenden Ausführungen Berücksichtigung finden.

1. Nach der am 1.10.2001 in Kraft getretenen **Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“** (BPG-VO), geändert durch die erste Änderungsverordnung in Kraft getreten am 26.8.2005 (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 13 vom 25.8.2005), sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten.

Die Empfehlung, das Gelände hinsichtlich zu erwartender Bodenfunde frühzeitig untersuchen zu lassen, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses enthält entsprechende Angaben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt hat bereits beim Aufstellungsbeschluss entschieden, dass sie von der Möglichkeit der §§ 56, 97, 98 NBauO Gebrauch machen will und den künftigen Bebauungsplan Nr. 93 mit einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) verbinden will. Dabei orientiert sie sich an den Regelungen der ÖBV zu dem vergleichbaren Bebauungsplan Nr. 69. Die Aufnahme einer ÖBV in den B-Plan Nr. 93 war auch von Anfang an eine ausdrückliche Rahmenbedingung für den Vorhabenträger Herrn Sven Henze. Dies wurde sowohl im Rahmen des Kaufvertrages zwischen ihm und der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als auch im städtebaulichen Vertrag (Planungsvertrag) zu diesem Bebauungsplan geregelt.

An der Festsetzung einer ÖBV für alle Wohnbauflächen des Plangebietes hält die Bergstadt auch deshalb fest, weil ihr wichtig ist, welches Erscheinungsbild die neuen Gebäude im **Übergang zur öffentlichen Grünfläche** haben werden. Ihr ist sehr daran gelegen, dies durch die Setzung eines gestalterischen Rahmens zu steuern und nicht dem Zufall zu überlassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird sinngemäß gefolgt. Die Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen ist zwischenzeitlich (d. h. nach der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) mit dem Grünordnungsplan erstellt worden. Der Grünordnungsplan wird der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses beigelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Anregungen siehe nachstehende Absätze.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 und seine Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich entgegen der Ausführungen unter „Kennzeichnung“ und „Nachrichtliche Übernahme“ im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

2. Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem **Vorsorgewerte** (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum Bebauungsplan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinaus gehen:
 - 2.1 Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2.2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten **Kontakt und Staubverwehungen** zu sichern.
 - 2.2 Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer **Bodenüberdeckung** von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
 - 2.3 Auf **Kinderspielflächen** ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2.2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
 - 2.4 **Aushubboden** (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2.2 zu versehen.
3. Da der gesamte Geltungsbereich im Teilgebiet 1 der BPG-VO liegt, sollte das **Planzeichen „BP“** nur einmal in der Mitte der Planzeichnung Verwendung finden. Zur Zeit entsteht der Eindruck, dass die VO lediglich in den überbaubaren Flächen zur Anwendung kommt. Zusätzlich ist das Planzeichen „BP“ in die Planzeichenerklärung aufzunehmen, um die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB zu dokumentieren. Die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB bleibt davon unberührt.
4. Zweck des Bodenschutzes ist es, die **natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens** zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine **Minimierung der Flächeninanspruchnahme** insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 wurde entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 93 wurde entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 wurde entsprechend ergänzt.

<p>Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht:</p> <p>Der Planbereich liegt im Teilgebiet 1 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“. Bodenaushub aus dem Planbereich, der nicht im Planbereich wieder verwendet wird, ist entsprechend § 12 der o. a. Verordnung zu entsorgen.</p> <p>Gewässerschutz:</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Da davon auszugehen ist, dass sich der Versiegelungsgrad der überplanten Fläche gegenüber der derzeitigen Nutzung erhöht, ist meine wasserrechtliche Erlaubnis vom 28.05.1996 (Az 66 66 30 30-61), welche die Niederschlagswasserbeseitigung des überplanten Gebietes erfasst, rechtlich anzupassen, wozu hydraulische Berechnungen und Nachweise erforderlich sind.</p> <p>Spielplatz:</p> <p>Aus Sicht meines Jugendamtes weise ich darauf hin, dass gem. § 2 Abs.1 und 2 des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG) vom 6.2.73 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Artikelgesetzes vom 20.11.02 Spielplätze für Kleinkinder und Kinder in durch den Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten angelegt werden müssen. Ferner sind im NSpPG Regelungen über die Lage, Größe und Beschaffenheit der Spielplätze getroffen. Gem. § 5 NSpPG kann unter bestimmten Umständen auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kleinkinder / Kinder verzichtet werden. Ich bitte in die Begründung zu o.a. Bebauungsplan Aussagen hierzu aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Unterlagen zu erwirken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt hält daran fest, von der Festsetzung eines Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 abzusehen. Das Plangebiet ist sehr klein (maximal drei bis vier neue Wohnhäuser) und in unmittelbarer Nähe stehen ausreichend Flächen zum Spielen für Kinder zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für den Bereich der öffentlichen Grünfläche des Plangebietes, die im Bebauungsplan als „Park“ festgesetzt wird. Außerdem sind die künftigen Baugrundstücke groß genug und mit einer GRZ von 0,4 nicht übermäßig stark überbaubar, so dass dort Spielflächen für Kleinkinder hergerichtet werden können.</p> <p>Desweiteren liegen in direkter Nachbarschaft des Plangebietes zwei Schulen (Entfernung jeweils rund 100 m), auf deren Freiflächen Spielbereiche vorgehalten werden. Eine davon ist die Grundschule Zellerfeld, deren Ausstattung der Freianlagen sich an jüngere Kinder richtet. Außerdem gibt es hier einen Bolzplatz.</p>
--	--

6. Nds. Landesamt für Bodenforschung


Schreiben vom 12. Oktober 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Aus bodenkundlicher Sicht nehmen wir zu den oben genannten Planungen wie folgt Stellung:</p> <p>Die im Plangebiet postulierten Bodenbelastungen bedingen Vorgehensweisen, die sicherstellen, dass die nutzungsbezogenen Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.</p> <p>Nach Übernahme des Plangebietes in den Geltungsbereich der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar sind die in der Verordnung dokumentierten geeigneten Sanierungsmaßnahmen anzuwenden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p>

3. Anregungen / Prüfaufträge aus den politischen Gremien

1. Umwelt- und Bauausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

UBAC-Protokoll vom 22. November 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zitat aus dem Sitzungsprotokoll:</p> <p>Seitens der CDU-Fraktion wird angeregt, Überlegungen anzustellen, ob die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche restliche Grünfläche nicht ebenfalls als Bauland ausgewiesen werden sollte / könnte.</p> <p>Der Ausschuss ist sich nach kurzer Aussprache darüber einig, dass das derzeitige Planverfahren fortgeführt werden sollte, aber dass diese Anregung im weiteren oder künftigen Verfahren thematisiert werden sollte.</p> 	<p>Nach eingehender Prüfung wird der Anregung nicht gefolgt. Die Ausweisung der Grünfläche wird wie bisher geplant beibehalten.</p> <p>Die vorhandene Grünfläche ist bisher im Bebauungsplan Nr. 11 als „Fläche oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Allerdings enthält der Bebauungsplan Nr. 11 für diesen Bereich kein Baufenster und keine Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Daraus kann geschlossen werden, dass hier keine Hauptgebäude, sondern nur Nebengebäude und Nebenanlagen (Parkplätze, Garagen, Sportanlagen) vom Satzungsgeber geplant und bisher baurechtlich möglich waren.</p> <p>Die Innen-Entwicklung als Teilbaustein des nachhaltigen Städtebaues ist ein im Regelfall immer prüfenswerter Aspekt. Eine Nutzung der Grünfläche als Wohnbauland ist im Grundsatz technisch denkbar. Allerdings bestehen hier Einschränkungen aufgrund der Hanglage, des hiermit verbundenen hohen technischen Erschließungsaufwandes sowie einer Gasleitung. Realistisch erzielbar wären daher nur zwei zusätzliche Baugrundstücke: Zum einen im westlichen Teil des Plangebietes unterhalb der bereits geplanten Bebauung neben dem Bolzplatz, zum zweiten außerhalb des Plangebietes zwischen den beiden nach Süden führenden Fußwegen.</p> <p>Die gesamte bestehende Grünfläche erfüllt bisher verschiedene Funktionen für das Allgemeinwohl: Beitrag zum Ortsbild, Ökologie (Lebensraum Tier- und Pflanzenwelt, Kleinklima) und Kinderspiel in der Nähe zum Hof der Grundschule (z.B. Rodeln). Allerdings sind gerade die ökologischen Funktionen aufgrund der Insellage der Grünfläche eher von untergeordneter Bedeutung. Im Bauleitplanverfahren wurden generelle Einwände gegen die bisher geplante Teilbebauung damit abgewogen, dass die verbleibende Grünfläche diese Funktionen im Wesentlichen weiterhin gewährleisten kann.</p> <p>Dem Bauleitplanverfahren liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde. Hierin wurden mit dem Investor grundsätzliche Planungsziele einvernehmlich festgelegt, u.a. die Ausweisung eines Teilbereiches des Plangebietes als öffentliche Grünfläche. Aus rein rechtlicher Sicht ist theoretisch eine Änderung oder Auflösung des Vertrages denkbar. Es ist aber davon auszugehen, dass dabei die Bergstadt die bisher vom Investor investierten Planungskosten erstatten müsste (Vertrauensschutz). Außerdem wäre ein solches Vorgehen sehr abträglich für das Image der Bergstadt als Vertragspartner, insbesondere mit Blick auf die örtliche Wirtschaft.</p> <p>Die nebenstehende Anregung wurde inhaltlich auch auf Samtgemeinde-Ebene thematisiert, namentlich im Zuge des Auslegungsbeschlusses für die zugehörige 71. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei wurde es in den entsprechenden politischen Gremien des Samtgemeinderates abgelehnt, zwecks Umwandlung der Grünfläche in Bauland den Entwurf abzuändern. Mit einer Änderung dieser Haltung ist nach derzeitiger Einschätzung überhaupt nicht zu rechnen.</p> <p>Gemäß § 8 (2) BauGB sind B-Pläne aus dem höherrangigen Flächennutzungsplan zu entwickeln, d. h. sie dürfen keine den Darstellungen des F-Planes entgegen stehenden Festsetzungen treffen. Es widerspräche diesem Entwicklungsgebot grundlegend, im B-Plan dort eine Wohnbaufläche festzusetzen, wo der F-Plan eine Grünfläche darstellt. Allein schon aus diesem Grund kann der Anregung nicht gefolgt werden.</p> <p>In Abwägung zwischen der quantitativen Optimierung des Wohnbaulandes im Zuge der Innenentwicklung einerseits und der Festsetzung einer Teilfläche als öffentliche Grünfläche andererseits überwiegen in diesem Fall folgende Aspekte zugunsten des Festhaltens am bisherigen Entwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rechtlich bindende Vorgaben des F-Planes (Entwicklungsgebot) • Bedeutung der Grünfläche für Ortsbild und soziale Funktionen (u. a. Kinderspiel) • Wahren und Festigen des Rufes der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als verlässlicher Vertragspartner, besonders für die örtliche Wirtschaft.


4. Öffentliche Auslegung vom 19. Dezember 2005 bis einschließlich 20. Januar 2006

Während der Öffentlichen Auslegung sind **keine Anregungen** eingegangen.

Nach der Öffentlichen Auslegung ist **eine Anregung** eingegangen (Stellungnahme von acht Anliegern).

1. **Acht Anwohner des Plangebietes, Zellerfeld**
mit Unterschriften der Anlieger ohne deren Anschriften
und ohne Benennung des Verfassers

undatiertes Schreiben,
eingegangen am 27. Februar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nachdem wir uns sowohl schriftlich bei der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger als auch mündlich auf der Sitzung des Bauausschusses am 22. 11. 2005 zum Bebauungsplan Nr. 93 geäußert haben, erlauben wir uns, zwei wichtige Anliegen in Bezug auf diesen Bebauungsplan erneut vorzutragen.</p> <p>Zum einen sollte sichergestellt werden, dass ein Zugang zur öffentlichen Grünfläche auch aus Richtung des Zellweges weiterhin möglich bleibt. Es ist nicht einzusehen, dass dieser nur über die Fläche der Grundschule Zellerfeld erfolgen soll. Es wäre wichtig, den schon bestehenden Fußpfad so an der Grundstücksgrenze entlang zu führen, dass es weiterhin möglich bleibt, ihn zu benutzen.</p> 	<p>Der Anregung wird nicht direkt gefolgt. Stattdessen wird die fußläufige Verbindung zwischen Zellweg und Grünfläche nicht am Grundstück der Grundschule entlang, sondern etwas weiter nordöstlich geführt. Der Einstieg erfolgt in Höhe des historischen Grabens von der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ aus. Dazu wurde der Entwurf der Planzeichnung, wie er in der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der Öffentlichen Auslegung gezeigt worden war, überarbeitet: Die neue Wohnbaufläche hält jetzt einen größeren Abstand zum Graben, und der Weg wird nun zwischen Baugrundstück und Graben hindurch in die Grünfläche hinein geführt.</p> <p>Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf eine Passage im Entwurf der Abwägungstabelle in der Fassung der Öffentlichen Auslegung. In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten Mareila Geers und Sabine Beck u. a. folgende Anregung gegeben:</p> <p>„Die Schüler der Calvör-Schule benutzen die Wiese am Bolzplatz vorbei als Abkürzung des Schulweges. Dies sollte auch weiterhin möglich sein. Weiter wird die Wiese im Winter gern als Rodelberg benutzt und auch hier sollte der Zugang vom Zellweg erhalten bleiben.“</p> <p>Im Entwurf der Abwägungstabelle für die Öffentliche Auslegung war darauf Folgendes geantwortet worden:</p> <p>„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt, sie wird aber inhaltlich berücksichtigt. Es verläuft in der Tat ein unbefestigter Pfad vom Zellweg zwischen den Gebäuden Nr. 24 und Nr. 26 nach Südosten quer über die Wiese in Richtung Calvör-Schule (Kreissonderschule). Im bisherigen Entwurf zum B-Plan Nr. 93 wird der westliche Beginn dieses unbefestigten Weges durch die geplante Wohnbaufläche überlagert, so dass der Pfad künftig durch ein privates Wohngrundstück blockiert würde. Im Entwurf für die Öffentliche Auslegung wird dieser Zuschnitt der Wohnbaufläche zunächst nicht verändert, da es möglich erscheint, den westlichen Anfang des Weges nach Süden zu verlagern und über ein angrenzendes Grundstück der Samtgemeinde Oberharz (Bolzplatz) zu führen. Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass diese Verschwenkung des Weges doch nicht möglich ist, so wird die Wohnbaufläche verkleinert werden, um ausreichend Raum für die Führung des Weges zu lassen (Durchgang zwischen Bauplatz und Bolzplatz).“</p> <p>Im jetzigen Entwurf der Abwägungstabelle für den Satzungsbeschluss wird auf die Anregung von Mareila Geers und Sabine Beck eine veränderte Antwort gegeben (siehe Seite 3). Die dortige Begründung der Abwägung gilt gleichlautend für die nebenstehende Anregung (siehe bitte Seite 3).</p>

Zum anderen bitten wir sie erneut, die **Höhe der Gebäude** so festzusetzen, dass das **einheitliche Straßensbild** der angrenzenden Straßenzüge „Pulverweg“ und „An den Abtshöfen“ **voll gewahrt** bleibt.

Dieses bedeutet zweierlei:

Erstens muss die **Höhe der Gebäude** zumindest auf der Nordseite so beschränkt werden, dass es bei einer **1,5-geschossigen Bebauung** bleibt. Auf die historische Sonderstellung der Abtshöfe 9 ist bereits mehrfach hingewiesen worden. Nach eigenem Bekunden hat auch Herr Henze hiergegen keine Einwände. Somit wäre es schön, wenn man auf unsere Bedenken eingehen könnte und dies im Bebauungsplan festschreibt.

Zweitens wäre es wichtig, die **Großzügigkeit der Straße „An den Abtshöfen“** mit den weit zurückgesetzten Gebäuden auch im unteren Abschnitt des Straßenzuges beizubehalten. Von daher wäre es sinnvoll, die **Bebauungsgrenze entlang der Abtshöfe um zwei Meter nach Süden** zu verschieben. Damit hätte das zu errichtende Gebäude einen Fünf-Meter-Abstand von der Straße „An den Abtshöfen“ und würde somit gut mit den anderen Gebäuden harmonieren.

Es wäre schön, wenn die Stadt sich in der Lage sähe, diese beiden Forderungen zu erfüllen, zumal hierin keine Belastungen für die Stadt oder den Bauherrn bestehen.

Der Anregung wird nicht direkt gefolgt. Sie wird aber weitgehend inhaltlich berücksichtigt. Im genannten Bereich von „Pulverweg“ und „An den Abtshöfen“ ist das Straßensbild keineswegs so einheitlich, wie die Stellungnahme behauptet. Die Bebauung ist deutlich lockerer und gestalterisch nicht so homogen wie z. B. die Straßenzüge im historischen Kern von Zellerfeld. Wie könnte im übrigen ein Straßensbild, das bisher grundlegend durch eine unbebaute Grünfläche mitgeprägt wird, „voll gewahrt“ werden, wenn diese Grünfläche nun entlang der Straße erstmals bebaut wird? Durch die hinzu tretenden Gebäude auf der anderen Straßenseite wird sich dieses Straßensbild auf jeden Fall deutlich verändern. Dabei stellen die Festsetzungen des B-Planes Nr. 93 sicher, dass die künftige Bebauung in jenem baulichen Rahmen bleibt, wie er auch für den Bestand typisch ist (u. a. durch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Zahl der Vollgeschosse).

Der Anregung wird nicht direkt gefolgt. Sie wird aber inhaltlich umgesetzt. In der endgültigen Fassung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 93 hat die Bergstadt die zulässigen Gebäudehöhen an Traufe und First deutlich beschränkt. Dies führt dazu, dass die künftigen Bauherren die zulässige Zweigeschossigkeit nur innerhalb dieses Rahmens ausnutzen können.

Eine Festsetzung für „1,5 Vollgeschosse“ kann es nicht geben, da nur volle Geschosszahlen möglich sind (also ein Vollgeschoss oder zwei Vollgeschosse). Die Höhenentwicklung eines Gebäudes wird jedoch weniger durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse beschränkt, da es für das einzelne Vollgeschoss zwar eine minimale, aber keine maximale Höhe gibt. Erheblich stärkeren Einfluss haben **Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen** in Bezug auf einem bestimmten Höhenpunkt.

Für die Wohnbauflächen in Baugebiet Nr. 93 setzt die Bergstadt maximal **zwei Vollgeschosse** fest. Sie kombiniert dies mit einer maximalen **Traufhöhe von 6,10 m** und einer maximalen **Firsthöhe von 10,40 m**. Diese Maße beziehen sich auf das Niveau der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“. (Im Entwurf in der Fassung der Öffentlichen Auslegung waren noch 6,50 m maximale Traufhöhe und 11 m maximale Firsthöhe vorgesehen.)

Damit ist die Bergstadt zweckmäßig auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen eingegangen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im genannten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ ist das Straßensbild keineswegs von einer so prägenden Weiträumigkeit, wie dies in der Stellungnahme behauptet wird. Die Gebäude des Bestandes haben keinen einheitlichen Abstand zur Verkehrsfläche. Und gerade im Abschnitt gegenüber der Wohnbauflächen des B-Planes Nr. 93 hat jedes der Wohnhäuser einen anderen Abstand zur Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“: Nr. 1 steht deutlich zurück, Nr. 11 rückt auf rund 7 m heran und Nr. 9 ist sogar ohne Grenzabstand direkt auf die Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche gebaut. Damit bietet dieser heterogene Bestand keinerlei Grundlage, um daraus eine fiktive vordere Baugrenze oder gar Baulinie abzuleiten, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgegriffen werden sollte / müsste.

Im Entwurf der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss ist die vordere Baugrenze der neuen Wohnbauflächen in 3 m Abstand von der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ geführt. Dies ist ein Maß, wie es im Großteil aller B-Pläne für Wohnbaugebiete üblicher Weise verwendet wird, und es ist auch für diese städtebauliche Situation angemessen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch einen auf 5 m vergrößerten Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ würde in der Tat die Bergstadt selbst nicht eingeschränkt. Eine Einschränkung ergäbe sich jedoch für die künftigen Bauherren, denen eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung stünde. Da diese Einschränkung städtebaulich nicht erforderlich ist, wird in Abwägung der Belange der Anlieger und der künftigen Bauherren auf die Vergrößerung des Abstandes von 3 m auf 5 m verzichtet.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 16. Dezember 2005

1. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 16. Dezember 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Auf Basis der bisher vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben / Baugebiet B-Plan Nr. 93 „Am Eschenbacher Graben“ erklärt der ASO, dass für das Kanalsystem des ASO und das Klärwerk Innerstetal die ordnungsgemäße Entsorgung der hier entstehenden Abwässer (Niederschlags- und Schmutzwasser) gemäß der aktuell gültigen Fassungen der Niederschlags- und der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Oberharz sicher gestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Anmerkung: Diese Stellungnahme des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz (ASO) ist maßgeblich für die Abwägungen der Bergstadt zu den beiden Stellungnahmen der Harzwasserwerke, in denen inhaltlich die gegenteilige Aussage getroffen und in Abrede gestellt wird, dass die Abwasserentsorgung für das neue Baugebiet gesichert ist. Bezüglich ihrer divergierenden Einschätzungen konnten der ASO und die Harzwasserwerke während der gesamten Laufzeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein Einvernehmen erzielen und auch Moderationsversuche Dritter konnten nicht dazu verhelfen. Da die Bergstadt den Kenntnisstand hat, dass der ASO innerhalb der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld praktisch tatsächlich in der Lage ist, die öffentliche Abwasserentsorgung sicher zu stellen, während die von den Harzwasserwerken bemängelten Probleme erst bei der Übergabe der Abwässer in die Innerstetal-Transportleitung der Harzwasserwerke auftreten, trifft die Bergstadt im Rahmen der Abwägung der Belange dieser beiden TÖB untereinander die Entscheidung, dass sie sich der Bewertung durch den ASO anschließt und die Abwasserentsorgung für das neue Baugebiet als gesichert ansieht.</p>

2. Harzwasserwerke

Schreiben vom 20. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Erstaunen mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass unser Einwand vom 24.10.2005 (Vorgangsnummer HWW 300 / 2005) keine Berücksichtigung fand. Wir weisen darauf hin, dass wir entgegen der von Ihnen vorgebrachten Argumentation unsere Ablehnung gegenüber dem oben genannte Bauleitverfahren aufrecht erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dazu erfolgt folgende Abwägung: Die Bergstadt geht davon aus, dass die Abwasserentsorgung für das neue Baugebiet sehr wohl den rechtlichen Anforderungen entsprechend gesichert werden kann, da ihr dies durch den für die örtliche Abwasserentsorgung zuständigen „Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz“ (ASO) in Kenntnis der Stellungnahme der Harzwasserwerke versichert wurde.</p> <p>(Diese Abwägung ist identisch mit der Abwägung zur Stellungnahme der Harzwasserwerke vom 24. Oktober 2005, die auf Seite 13 abgedruckt ist. Die dortige Begründung gilt gleichlautend auch für diese Abwägung, daher wird hier darauf verzichtet, die Begründung zu wiederholen.)</p>

3a. Landesbergamt

Schreiben vom 21. Dezember 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 6.10.2005:</p> <p>„Das Plangebiet wird nach den hier vorhandenen Unterlagen in einer Teufe von 0-10 m vom Stollen „Weißer Bär / Herzog Kronkalenberg“ unterfahren. Das westlich des Plangebietes liegende Mundloch hat die Koordinaten Rechtswert 3592475 und Hochwert 5743237. Ein östlich des Plangebietes liegendes Lichtloch des Stollens mit einer Teufe von 10 m hat die Koordinaten Rechtswert 3592475 und Hochwert 5743211. Der Stollen läuft nach den hier vorhandenen Unterlagen gradlinig vom Mundloch zum Lichtloch. Die Anlage stammt aus der Zeit um 1700.“</p>	<p>(hierzu kein Abwägungsbedarf)</p>

<p>In oben genannter Stellungnahme hatte ich auf Grubenbaue der Grube Weißer Bär und Kronkalenberg hingewiesen. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass die genannten Grubenbaue wahrscheinlich weiter südlich des Plangebietes liegen können.</p> <p>Derzeit wird hier im Hause eine neue Recherche nach der Lage der genannten Grubenbaue durchgeführt. Die Recherche gestaltet sich jedoch insofern schwierig, da die historischen Rissunterlagen hierüber teilweise unklar bzw. sogar widersprüchlich sind. Vor diesem Hintergrund bitte ich um Fristverlängerung für die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme bis zum 6.2.2006.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat sich durch die spätere Stellungnahme des Landesbergamtes vom 23. Januar 2006 erledigt, da dabei nach der erneuten Prüfung im Anschluss an diese Stellungnahme festgestellt wurde, dass unter dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 doch kein Bergbau umgegangen ist.</p> <p>(Hierzu kein Abwägungsbedarf. Die Fristverlängerung wurde im übrigen selbstverständlich gewährt.)</p>
--	--

3b. Landesbergamt

Schreiben vom 23. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zwischenzeitlich wurde anhand der hier vorliegenden Grubenbilder nochmals überprüft, ob unter dem Plangebiet Bergbau umgegangen ist. Die Prüfung hat ergeben, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist und mit Auswirkungen des stillgelegten Bergbaues auf die Tagesoberfläche nach allgemeiner Erfahrung nicht zu rechnen ist.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass das Landesbergamt und das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung seit dem 1.1.2006 im „Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)“ zusammengefasst wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

4. Landkreis Goslar

Schreiben vom 19. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Naturschutz:</p> <p>Die geplanten und im Grünordnungsplan dargelegten Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Art und Umfang der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch zusammenfassende Aussagen in der Begründung über externe Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ich bitte, die Planung gem. § 1a (3) BauGB zu ergänzen und die naturschutzrechtlichen Belange in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu integrieren. Ein Verweis auf den Grünordnungsplan ist nicht ausreichend.</p> <p>Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die als Kompensationsmaßnahme vorgesehene Überführung des Fichtenforstes in einen Weidenpionierwald stellt eine externe Ausgleichsmaßnahme dar. Diese Maßnahme bleibt in der Planung gänzlich unberücksichtigt. Da es sich um eine flächige Ausgleichsmaßnahme handelt, sollte die Art der Bepflanzung (Dichte, Anteil Bäume und Sträucher) genauer beschrieben und eine entsprechende Artenliste beigefügt werden. Selbst der Grünordnungsplan lässt eine genaue Beschreibung über Bestand, Art und Umfang der beabsichtigten Maßnahme vermissen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An dieser Stelle kein Abwägungsbedarf, da der Landkreis seine Anregungen im Folgenden detailliert und jeweils dort die Abwägung ausgeführt wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Verhältnisse vor Ort ist eine zusätzliche Pflanzung nicht erforderlich. Durch die Fällung und Entsorgung der Fichten entsteht bereits ein für den Ausgleich geeigneter Weidenpionierwald.</p> <p>Der Grünordnungsplan (GOP) beschreibt auf Seite 11, Tabelle 4, Zeile 4, die Ausgleichsmaßnahme als „Überführung von 900 qm Fichtenforst (WZF) in Weidenpionierwald (WPW) durch Fallung von ca. 50 Fichten und Erhalt vorhandener Weiden“. Aus der Formulierung wird deutlich, dass nach der Fällung wegen des Erhaltes der bereits vorhandenen Weiden weitere Pflanzungen nicht erforderlich sind, um den angestrebten Pionierwald herzustellen. Der vorhandene, verbleibende Bestand älterer baumförmiger Weiden erfüllt die angestrebte Ausgleichsfunktion nach Umsetzung der geplanten Maßnahme umfassender als eine Neupflanzung.</p>

Der Abwägungstabelle des bisherigen Beteiligungsverfahrens ist zu entnehmen, dass zwischen Ihnen und dem Vorhabenträger ein **städtebaulicher Vertrag** geplant oder bereits abgeschlossen ist. Es bietet sich daher an, die **externe Ausgleichsmaßnahme** über den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 vor Satzungsbeschluss abzusichern. Alternativ ist eine Zuordnungsfestsetzung in die Planung aufzunehmen.

Bei der geplanten Ausgleichsfläche sollte geprüft werden, ob die vorhandene Bodenfeuchtigkeit zur **Etablierung eines Weidenpionierwaldes** ausreichend ist. Ist dies nicht der Fall, empfehle ich eine lockere Bepflanzung der Fläche mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten.

- Die Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 betreffen die festgesetzten Flächen für die **Anpflanzung einer 3 m breiten Hecke auf den Privatgrundstücken**. Die als „Zierhecke“ geplante Umrandung sollte weitestgehend aus heimischen Laubgehölzarten hergestellt werden. Angesichts einer Breite von z. T. über 3 m sollte eine lockere gemischte Bepflanzung mit verschiedenen, heimischen und standortgerechten Straucharten erfolgen. In schmalereichen Bereichen rege ich an, schnittverträgliche heimische Arten zu bevorzugen (z.B. Hainbuche, Rotbuche).
- Die geplante **Anpflanzung von drei Parkbäumen auf der Grünfläche** im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV festzusetzen und eine entsprechende Artenliste mit heimischen Laubbäumen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Für Rückfragen steht meine Mitarbeiterin der unteren Naturschutzbehörde, Frau Kätzel (Tel. 05321 - 7 66 13) gern zur Verfügung.

Bauordnungsrecht:

1. § 1 der ÖBV enthält einen Hinweis auf Ausnahmen, die jedoch nicht in den folgenden Festsetzungen vom Umfang und Inhalt erläutert wurden und damit für den Bauherrn nicht nachvollziehbar sind. Deshalb sollte zu den für eine Ausnahme vorgesehenen Festsetzungen eine entsprechende Aussage getroffen werden. Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer vorab zu erteilenden Befreiung von der ÖBV hat Hinweischarakter zum Verfahren, trifft aber keine inhaltliche Regelung zur ÖBV.

Der Anregung wird gefolgt; der Empfehlung des Landkreises wird zugestimmt. Beide vorgeschlagenen Varianten sind geeignet, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sicherzustellen. Dabei sich die Bergstadt für eine Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen über den städtebaulichen Vertrag entschieden (war bereits dort aufgenommen).

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Abweichen von der bisherigen Planung ist nicht erforderlich. Der Weidenpionierwald (WPW) ist nach der Kartieranleitung von DRACHENFELS (2004), Seite 66, Kapitel 1.19.4, richtigerweise nicht durch besondere **Anforderungen an die Bodenfeuchte** gekennzeichnet, sondern nur durch das Vorhandensein von baumförmigen Weiden, da baumförmige Weiden bekanntermaßen auch frische Standorte besiedeln. Aufgrund der hohen Niederschlagsmengen im Harz sind grundsätzlich nur extreme Sonderstandorte z. B. an Felsen und auf Halden trockener als frisch anzusprechen. Dass der Standort diese Voraussetzungen erfüllt, wird durch die Wüchsigkeit der vorhandenen Fichten bestätigt. Höhere Anforderungen an die Bodenfeuchte wären zu stellen, wenn es Ziel der Planung gewesen wäre, einen Weiden-Sumpfwald (WNW), einen Weiden-Auwald (WW), ein Weidengebüsch der Auen und Ufer (BA) oder auch ein Weiden-Sumpfbüsch (BNR oder BNA) anzulegen.

Der Anregung wird gefolgt; diese Regelung war bereits vorgesehen. Da die Flächen auf den im B-Plan abgegrenzten Grundstücken liegen, wird auf über die Formulierung „einheimische Laubgehölze“ hinaus gehende Festsetzungen zu bestimmten Arten verzichtet, um die Handlungsfreiheit der jetzigen und künftigen Grundeigentümer nicht über Gebühr einzuschränken.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Da es sich um eine gemeindliche Fläche handelt und die Pflanzung der drei Parkbäume im südlichen Teil des Geltungsbereiches zum Ausgleich benötigt wird (siehe Grünordnungsplan), wird die Bergstadt diese Bäume auf jeden Fall anpflanzen. Die Standorte ergeben sich aus dem GOP. Der Standort ist zur Pflanzung einer Vielzahl von heimischen Laubbaumarten geeignet, so z. B. Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Gemeine Esche, Bergulme, Eberesche. Die Bergstadt wird auf jeden Fall heimische Laubbaumarten wählen (siehe ebenfalls GOP). Damit ist die Festsetzung einer Artenliste entbehrlich.

Der Anregung, Ausnahme-Tatbestände zu definieren, wird nicht gefolgt. Stattdessen ist im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss in § 1 der ÖBV das Wort „Ausnahmen“ gestrichen worden, da in den folgenden Abschnitten der ÖBV keine Ausnahmen vorgesehen sind.

<p>2. Unter § 2 (1) der ÖBV wird als Außenwandmaterial auch Schiefer zugelassen. In § 2 (2) fehlt allerdings die für Schiefer erforderliche Farbreihe. Dies bitte ich zu ergänzen.</p> <p>3. § 3 (2) der ÖBV enthält eine Regelung zur Längsausdehnung (Stellung) der Wohngebäude. Da dies eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und nicht nach § 58 NBauO ist, die bereits in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausreichend berücksichtigt wurde, empfehle ich, diesen Absatz in der ÖBV zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für Schiefer ist absichtlich keine eigene Farbreihe festgelegt, weil für alle Außenflächen außer Holzschlag und Glas die in § 2 (2) genannte Farbreihe maßgeblich sein soll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss ist die genannte Festsetzung nicht mehr enthalten.</p>
<p>Planungsrecht:</p>	
<p>1. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist nicht eindeutig zu bestimmen („auf die den <u>Bezugsflächen</u> zugewandten...“). Es wird empfohlen, den Bezugspunkt auf die „straßenseitige Grundstücksgrenze“ zu beziehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt hält einen Bezug auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ für zweckmäßig und eindeutig.</p> <p>Die Stellungnahme des Landkreises bezieht sich auf die Fassung des Entwurfes für die Öffentliche Auslegung. Darin wurde die textliche Festsetzung zum Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen so formuliert:</p> <p>„Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Straße „An den Abtshöfen“ und des öffentlichen Weges von der Straße „An den Abtshöfen“ zur Straße „Zellweg“ und zwar am jeweiligen Bezugspunkt im 90-Grad-Winkel auf die den Bezugsflächen zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden.“</p> <p>Im endgültigen Entwurf für den Satzungsbeschluss hat die textliche Festsetzung zum Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen folgende neue Formulierung:</p> <p>„Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die derzeitige Gelände-Oberfläche-Oberkante der Straße „An den Abtshöfen“ und des öffentlichen Weges von der Straße „An den Abtshöfen“ zur Straße „Zellweg“ und zwar am jeweiligen Bezugspunkt im 90-Grad-Winkel auf die den Bezugsflächen zugewandten Außenwandflächen von Gebäuden.“</p> <p>Mit dieser Festsetzung des Höhenbezuges für bauliche Anlagen sind die Bezugspunkte eindeutig definiert. Auch wird die Topographie des Plangebietes angemessen berücksichtigt.</p>
<p>2. Die Bedeutung der Bezeichnung „TU“ bei der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist nicht erläutert und findet sich auch nicht in der Planzeichenverordnung wieder. Es ist ausreichend, wenn als Geschosshöhe die „II“ im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss ist die genannte Festsetzung nicht mehr enthalten.</p>
<p>3. Auf der Planzeichnung bitte ich die Überschrift für die Örtliche Bauvorschrift zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss sind die textlichen Festsetzungen entsprechend um eine Zwischenüberschrift ergänzt worden.</p>

4. Verkehrliche Erschließung:

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung bitte ich unter Ziffer 10.5 der Begründung nähere Angaben vorzunehmen. Die als Erschließungsstraße genannte Straße „Zellweg“ liegt nicht unmittelbar an den geplanten Wohngrundstücken, sondern ist lediglich durch eine fußläufige Anbindung mit der Straße „An den Abtshöfen“ verbunden. Die verkehrliche Erschließung kann daher ausschließlich über die Straße „An den Abtshöfen“ erfolgen, die sich bereits jetzt als schwierig erweist, da sich **keine Wendemöglichkeit für mehrachsige LKWs sowie Müllsammelfahrzeuge** bietet.

Ich bitte hier insbesondere auf die Situation des im Nordwesten des Plangeltungsbereiches geplanten Wohngrundstückes einzugehen und eine mögliche Verbesserung der Erschließung zu überdenken. Ich bitte zur Klarstellung den fußläufigen Verbindungsweg, der in der textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie in der Begründung Ziffer 11.7 benannt ist, über **Flurstücke** zu definieren.

Abfallwirtschaft:

In diesem Zusammenhang bitte ich darauf hinzuweisen, dass zukünftige Grundstücksbesitzer die Abfallbehälter gem. § 17 Abs.6 Abfallsatzung in der derzeit geltenden Fassung an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen haben, soweit Müllsammelfahrzeuge das Grundstück nicht anfahren können.

Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht:

Hinweis: Mit in Kraft treten der Änderungsverordnung zur Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) und deren Neufassung ist die Allgemeinverfügung des Landkreises Goslar zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial vom 24.08.2000 zwischenzeitlich aufgehoben worden. Die Entsorgung von Bodenmaterial aus dem Teilgebiet 1 BPG-VO richtet sich nach § 12 BPG-VO. Dementsprechend ist Ziffer 7.5.2 der Begründung zu überarbeiten.

Gewässerschutz:

Ergänzend zu den Aussagen zur Oberflächenentwässerung auf Seite 9 der Begründung weise ich auf folgendes hin:

Die Entwässerung des Grundstücks muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (§ 153 NWG).

Bezüglich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist folgendes zu beachten: Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist wasserrechtlich nur erlaubnisfrei, soweit es auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen des Wohngrundstückes anfällt und auf dem Grundstück selbst versickert, verregnet oder verrieselt wird. Das auf Hofflächen anfallende Niederschlagswasser muss dabei über die belebte Bodenzone geleitet werden (§ 136 NWG). Sollte dies nicht der Fall sein, stellt die Einleitung des Niederschlagswassers eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Setzen Sie sich in diesem Fall bitte rechtzeitig zur wasserrechtlichen Antragstellung mit meiner unteren Wasserbehörde in Verbindung.

Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss wird in der Begründung auf Seite 9 auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes eingegangen.

Dabei wird unter Punkt 10.5 die verkehrliche Erschließung beschrieben; wunschgemäß wird dabei auch die fußläufige Verbindung zwischen Zellweg / Bornhardtstraße und „An den Abtshöfen“ durch Benennung des entsprechenden Flurstückes definiert.

Unter Punkt 10.6 („Ver- und Entsorgung des Gebietes“) wird auf die Abfallbeseitigung eingegangen. Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereit zu stellen sind. Die nächsten öffentlichen Straßen sind Bornhardtstraße / Zellweg und Pulverweg. Die Verkehrsfläche „An den Abtshöfen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 ist keine öffentliche Straße, sondern lediglich ein öffentlicher Weg mit Überfahrtsrecht für die Anlieger.

Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss enthält die Begründung auf Seite 9 unter Punkt 10.6 („Ver- und Entsorgung des Gebietes“) den Hinweis, dass Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereit zu stellen sind.

Der Anregung wird gefolgt. Im abschließenden Entwurf für den Satzungsbeschluss hat die Begründung auf Seite 7 unter Punkt 7.5.2. eine entsprechend überarbeitete Fassung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.