

Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ mit Örtlicher Bauvorschrift

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberfeld“ der Alt-Gemeinde Buntenbock

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

fand vom **11. bis 25. Juli 2005** durch öffentlichen Aushang im Flur des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es ist sind mehrere Anregungen eingegangen (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ➤ Uwe Hanke, Zellerfeld | Niederschrift vom 14. Juli 2005 |
| ➤ Wilfried Reese, Aalen-Ebnat | Schreiben vom 15. Juli 2005 |
| ➤ Norbert Schinke, Buntenbock | Niederschrift vom 15. Juli 2005 |

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 30. Juni 2005** mit Stellungnahme-Frist bis zum 1. August 2005.

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- | | |
|---|--|
| ➤ Harzwasserwerke GmbH | Schreiben vom 3. August 2005 |
| ➤ Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ | Schreiben vom 1. August 2005 |
| ➤ Landesbergamt | Schreiben vom 19. Juli 2005 |
| ➤ Landkreis Goslar | Schreiben vom 5. August 2005
(Fristverlängerung bis 8. August 2005) |
| ➤ Landwirtschaftskammer Hannover | Schreiben vom 26. Juli 2005 |
| ➤ Nieders. Forstamt Clausthal | Schreiben vom 29. Juli 2005 |
| ➤ NLWKN | Schreiben vom 29. Juli 2005 |
| ➤ Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37 | Schreiben vom 29. Juli 2005 |
| ➤ Zweckverband Braunschweig | Schreiben vom 29. Juli 2005 |

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

- | | |
|---|---|
| ➤ Deutsche Post Bauen GmbH | Schreiben vom 12. Juli 2005 |
| ➤ Harz Energie GmbH | Schreiben vom 13. Juli 2005 |
| ➤ Industrie- und Handelskammer Braunschweig | Schreiben vom 13. Juli 2005 |
| ➤ Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen | Schreiben vom 14. Juli 2005 |
| ➤ Nds. Landesamt für Bodenforschung | Schreiben vom 12. Juli 2005 |
| ➤ Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie | Schreiben vom 6. Juli 2005 |
| ➤ Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar | Schreiben vom 5. Juli 2005 |
| ➤ Oberharzer Geschichts- und Museumsverein | Schreiben vom 6. Juli 2005 |
| ➤ Polizeikommissariat Oberharz | Schreiben vom 7. Juli 2005 |
| ➤ SG Oberharz, Gleichstellungsbeauftragte | Schreiben vom 5. Juli 2005 |
| ➤ Stadtmarketing-Beauftragter Herr Basmer | Schreiben vom 26. Juli 2005 |
| ➤ Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Clausthal-Zellerfeld | telefonische Nachricht vom 4. Juli 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:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ➤ Deutsche Telekom AG | ➤ RBB Regionalbus GmbH |
| ➤ GLL Braunschweig | ➤ Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH |
| ➤ Kabel Deutschland GmbH | ➤ Vermessungs- und Katasterbehörde Harz |
| ➤ Nds. Landvolk | ➤ Stadt Braunlage |
| ➤ Nds. Sozialministerium | ➤ Stadt St. Andreasberg |
| ➤ Pro Clausthal-Zellerfeld | |

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

fand vom **27. Dezember 2005 bis einschließlich 27. Januar 2006** durch öffentlichen Aushang im Flur des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz statt.

Es ist eine Anregung eingegangen (siehe Abwägungstabelle):

- **Marko und Claudia Schmidt sowie Alfred und Lisa Hildebrandt, Buntenbock** Stellungnahme vom 8. Januar 2006

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 21. Dezember 2005** mit Stellungnahme-Frist bis zum 27. Januar 2006.

Folgende durch die Bergstadt beteiligte Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (siehe Abwägungstabelle):

- **Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz** Schreiben vom 24. Januar 2006
- **Harzwasserwerke GmbH** Schreiben vom 20. Januar 2006
- **Landkreis Goslar** Schreiben vom 30. Januar 2006
- **Landwirtschaftskammer Hannover** Schreiben vom 10. Januar 2006
- **Zweckverband Braunschweig** Schreiben vom 30. Januar 2006

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

- **Landesbergamt** Schreiben vom 27. Dezember 2005
- **Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37** Schreiben vom 3. Januar 2006
- **Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“** Schreiben vom 13. 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:

- **NLWKN**
- **Nds. Forstamt Clausthal**

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 11. bis 25. Juli 2005

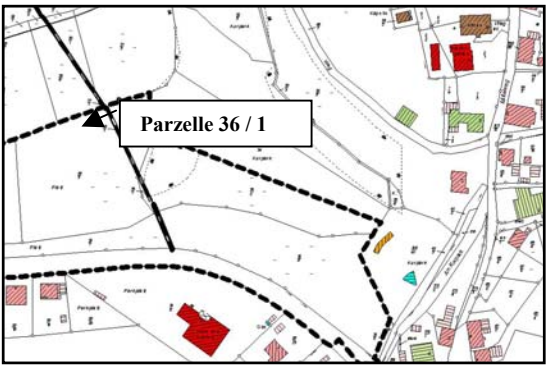
1. Uwe Hanke, Zellerfeld

Niederschrift vom 14. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“ sollte entfallen und statt dessen als Baufläche ausgewiesen werden.</p> <p>Falls die Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“ dennoch im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte, muss sicher gestellt werden, dass bei einer möglichen späteren Umwandlung in Bauland (Änderung des Bebauungsplanes) der dadurch entstehende Mehrwert dem heutigen Eigentümer der Fläche zu Gute kommt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die in Rede stehende 1,3 ha große Fläche am Eingang zum Kurpark wird im B-Plan-Entwurf weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Städtebaulich wäre eine Festsetzung als Wohnbaufläche zwar durchaus möglich. In der Abwägung der zwischen dem Interesse der Eigentümer, durch den neuen B-Plan möglichst viel Wohnbaufläche zu erzielen, und dem öffentlichen Interesse an der zukunftsweisenden Absicherung der öffentlichen Nutzungen des Kurparks bewertet die Bergstadt das öffentliche Interesse als vorrangig. Der „Festplatz“ dient der Erweiterung der für Veranstaltungen nutzbaren Fläche des Buntenböcker Kurparks sowie der gestalterischen Aufwertung und besseren örtlichen Einbindung des Einganges zum Kurpark. Außerdem ist der „Festplatz“ bezüglich Schallschutz eine wichtige Abstandsfläche zwischen dem Konzertbereich des Kurparks und der neuen Wohnbebauung im WA 3.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ihr kann im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht gefolgt werden, da dieses für das Thema „Mehrwert“ nicht zuständig ist. Dies ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens, das durch den dazu gebildeten Umlegungsausschuss der Bergstadt mit fachlicher Unterstützung des Katasteramtes durchgeführt wird. Die Anregung wird an den Umlegungsausschuss weiter geleitet.</p>

2. Wilfried Reese, Aalen-Ebnat

Stellungnahme vom 15. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>In der öffentlichen Sitzung am 7. Juni 2005 wurde über den „Bebauungsplan Alte Fuhrherrenstraße“ informiert und diskutiert. Wir haben dazu einige Fragen, Anregungen und Bedenken. Wir freuen uns und danken Ihnen, dass von Ihrer Seite eine Überplanung des Gebietes jetzt zügig vorgenommen wird.</p> <p>Uns fiel auf, dass</p> <p>1. eine neue, sehr großzügige Zufahrt als Zugang zu den Wiesen vorgesehen ist: Eine Sichtverbindung Richtung Kirche ist unseres Erachtens nicht gegeben, eher beim vorhandenen Weg 36 / 1, der in den Wiesenweg zum Sportplatz weiterführt. Warum wird dieser Weg nicht ausgebaut? Wir bitten um Überlegung, ob ein Ausbau des vorhandenen Weges 36 / 1 nicht besser ist, zumal dadurch die Anbindung zum Haus des Gastes bestimmt angenehmer und besser ist, so wie in der Vorlage gewünscht. Der Vorentwurf seinerzeit von Herrn Schüddekopf berücksichtigt dies besser und entsprach anscheinend den Vorgaben der Verwaltung.</p>  <p>Lageplan zum genannten Weg 36 / 1. (Karte: Bauamt)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das genannte Flurstück 36 / 1 ist keine Wegeparzelle, sondern eine städtische Grabenparzelle, die sich nicht für die Anlegung eines Weges eignet. Diese Parzelle bildet im übrigen auch gar keine Sichtachse vom „Haus des Gastes“ zur Buntenböcker Kirche, da er in nordwestlicher Richtung verläuft, die Kirche aber nordöstlich steht. Im Ergebnis wird der abschließende B-Plan-Entwurf daher als Zufahrt zu den Wiesen weiterhin die mittlere Wegeverbindung vorsehen.</p> <p>Der genannte Vorentwurf des Planers Bernd Schüddekopf stammt von 1998. Mit ihm ist damals zum ersten Mal eine mögliche Bebauung des Bereiches skizziert worden. Im Anschluss hat das Bauamt der Samtgemeinde einen Entwurf erarbeitet, der deutlich tiefer in die Materie eingestiegen ist und der eine Reihe weiterer Planungsaspekte berücksichtigt hat. Es ist üblich, dass im Fortschreiten eines Bauleitplanverfahrens der Grad der Konkretisierung stetig zunimmt und dass dabei natürlich zum Teil Aspekte erstmals bzw. anders berücksichtigt werden, so dass sich der Entwurf im Laufe des Verfahrens weiter entwickelt.</p> <p>Der o. g. skizzenhafte Vorentwurf hat 1998 allgemein die mögliche Verteilung künftiger Wohnhäuser und eine eventuelle Sichtachse vom Eingang des „Hauses des Gastes“ (HdG) zur Kirche dargestellt. Der jetzige Entwurf hatte eine Reihe weiterer Faktoren zu berücksichtigen; diese gingen über die Schaffung einer einzigen Sicht- und Wegeverbindung deutlich hinaus. Vielmehr hatte dieser neue Entwurf mit einer angemessenen Freiraumstruktur den verschiedenen, teils divergierenden Anforderungen gerecht zu werden (u. a. Naherholung, Kurpark, Bewirtschaftung der Wiesen, Verbindung des touristisch geprägten Ortes mit der freien Landschaft, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Gebiet).</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 2, Wilfried Reese)</p> <p>(Uns fiel auf, dass)</p> <p>2. im rückwärtigen Bereich ein ausgebauter Weg die Bebauung abgrenzen soll:</p> <p>Isst das sinnvoll? Wurden da auch an die Folgekosten gedacht, denn ein Ausbau kostet etwas und die weitere Instandhaltung ebenfalls. Eine Abgrenzung zum Kurpark mag ja sinnvoll sein, aber muß man das weiterführen bis zur bestehenden Bebauung bzw. zum Wald hin? Bisher erfolgte in Buntenbock keine besondere Abgrenzung zum freien Gelände hin, vorhandene Wege wurden berücksichtigt und mit einbezogen.</p> <p>3. nur ein schmaler Streifen als bebaubar vorgesehen wird. Und der größere Teil unseres Grundstücks als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll.</p> <p>Damit erfahren wir eine große Wertminderung unseres Rest-Grundstückes.</p> <p>Wir haben bei den zuständigen Behörden bei vielen Gelegenheiten gefragt, ob unser Grundstück im „Landschaftsschutzgebiet“ liegt. Auf unsere telefonischen und schriftlichen Rückfragen erhielten wir, was „Landschaftsschutzgebiet“ im Bereich der „Alten Fuhrherrenstraße“ betrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ von der Vermessungs- und Katasterbehörde Harz, Katasteramt Goslar (Herr Pages) ▪ vom Finanzamt Goslar, (Herr Reincke, Frau Bormann) ▪ von der Samtgemeinde Oberharz (Herr Bußmann, Frau Milosch) ▪ vom Landkreis Goslar, Der Landrat, Planungsamt –Naturschutz– (Frau Voges) ▪ von der GLL Braunschweig, Katasteramt 	<p>Der jetzige Entwurf enthält drei von der „Alten Fuhrherrenstraße“ ausgehende Wegeverbindungen. Die östliche Wegeachse führt vom "Haus des Gastes" zur Kirche. Insofern blieb ein Grundzug des Vorentwurfes erhalten. Diese Festsetzung im B-Plan eröffnet die Möglichkeit, diese Achse künftig auch im Bereich des Kurparkes gestalterisch heraus zu arbeiten. Würde der B-Plan die Bauflächen anders strukturieren und dabei diese Achse nicht durch entsprechende Festsetzung frei halten, wäre eine solche Chance zur Ausgestaltung dauerhaft verloren.</p> <p>Der jetzige Entwurf verzichtet darauf, am „Haus des Gastes“ noch eine zweite, nach Nordwesten in die freie Landschaft führende Wegeachse anzuknüpfen. Der Grund dafür ist, dass nur wenig weiter westlich die breite, mittlere Wegeachse durch das Baugebiet liegt. Dieser Weg greift zweckmäßiger Weise die bereits bestehende Zufahrt auf. Er muss den Anforderungen der modernen Landwirtschaft zur dauerhaften Bewirtschaftung der hinter dem Baugebiet liegenden Wiesen Rechnung tragen muss (siehe dazu auch Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 26. Juli 2005). Die sehr schmale Parzelle 36/1 wäre mit Blick auf die Höhenverhältnisse und den gesetzlichen Biotopschutz keine Alternative (diese Aspekte hatte der genannte Vorentwurf von 1998 so noch nicht berücksichtigt).</p> <p>Die Fragen werden zur Kenntnis genommen. Der aktuelle Entwurf wird nicht verändert, denn die von ihm vorgesehene Ortsrandgestaltung ist sinnvoll. Der Grünordnungsplan erläutert dies umfassend (siehe auch dort). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich insbesondere ein derart vom Fremdenverkehr abhängiger Ort wie Buntenbock den bisher eher stiefmütterlichen Umgang mit den Ortsrändern auf Dauer nicht leisten kann. Gerade anlässlich der Einrichtung eines Neubaugebietes bieten sich hier günstige gestalterische Chancen. Diese eingepflanzten Grünstrukturen tragen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei; diese müssten sonst kostenträchtiger anderweitig kompensiert werden. Soweit Wege vorhanden sind, wurden diese auch einbezogen. Die Folgekosten sind äußerst gering (Unterhaltung Mineralgemischdecke, einfache Rasenmahd, Baumpflege).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier liegt wohl ein Missverständnis vor, denn Herr Reese geht offenbar davon aus, dass die Bergstadt entscheiden kann, wie das Landschaftsschutzgebiet (LSG) abgegrenzt wird. Tatsächlich aber ergibt sich der Zuschnitt des LSG „Harz (Landkreis Goslar)“ aus der entsprechenden Verordnung des Landkreises Goslar aus dem Jahre 2001. Diese Verordnung des Kreises und der Bebauungsplan der Bergstadt (Satzung) sind zwei ganz verschiedene Rechtsnormen. Weil aber die LSG-Verordnung des übergeordneten Landkreises höherrangig ist, wirkt sie sich rechtlich auf die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Bergstadt aus: Im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes kann sie kein neues Bauland ausweisen, denn solche Schutzgebiete als höherrangiges Recht können von einem Bebauungsplan nicht überwunden werden. Statt dessen gilt für den Bebauungsplan ein Gebot der Anpassung an das höherrangige Recht. Wenn Herr Reese eine Änderung der LSG-Abgrenzung wünscht, müsste er eine entsprechende Anregung dem Landkreis als Verordnungsgeber vortragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ansprechpartner für eine rechtsverbindliche Auskunft über die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ ist die Kreisverwaltung als zuständige Untere Naturschutzbehörde. Sie ist der Verordnungsgeber für dieses Landschaftsschutzgebiet und sie führt als zuständige Behörde gemäß § 31 NNatG das Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft. Andere Behörden können hierzu keine rechtsverbindlichen Auskünfte erteilen, auch wenn ihnen der Landkreis z. T. Daten zum LSG zur Verfügung stellt.</p> <p>Eine Nachfrage bei der unteren Naturschutzbehörde ergab, dass es sich bei Herrn Reese um ein Missverständnis handeln muss. Die genannte Kollegin der unteren Naturschutzbehörde ist nur zuständig für die besonders geschützten Biotop nach § 28a NNatG. Ihre Auskunft kann sich daher nur auf die Abgrenzung des geschützten Biotops bezogen haben.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 2, Wilfried Reese)</p> <p>immer die Auskunft, dass unser Grundstück an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Es grenzt daran an, ist nicht betroffen, deshalb die Bewertung unseres Grundstückes als Platz und Grünland. Dafür bezahlen wir auch dementsprechend die Grundsteuer.</p> <p>Im Schreiben vom 12.11.2004 vom Landkreis Goslar erhielten wir die Information, dass jetzt ein kleiner Teil als zu schützendes Biotop ausgewiesen wird. Eine Übersichtskarte und ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, der speziell unser Grundstück betrifft, wurde uns freundlicherweise übersandt. (Diese Informationen an die Eigentümer mit den entsprechenden Karten liegen bestimmt in Ihrem Hause vor, falls nicht übersenden wir Ihnen gerne eine Kopie.)</p> <p>Uns wurde immer versichert, daß unser Grundstück nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt und das alles, auch die Nutzungsänderung vom Jahre 1988/89, in den notwendigen Unterlagen berücksichtigt ist, wie bei anderen Eigentümern ebenfalls. Schade, dass die Platzbewertung unseres Grundstückes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Außerdem erfuhren wir, dass zu Veranstaltungen in Buntenbock unser Grundstück gern von der Gemeinde und von Vereinen (?) als Parkplatz, Ausweichplatz o.ä. genutzt wird (ohne unser Wissen und unentgeltlich).</p> <p>Bei einer Ausweisung als „Landschaftsschutzgebiet“ muss man doch viele Einschränkungen hinnehmen – oder unterliegen wir hier einem Irrtum?</p> <p>Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Ausweisung unseres Restgrundstückes als Grünland.</p>	<p>Für den Entwurf zum B-Plan Nr. 76 haben sich Bauamt und Landkreis noch einmal im Detail über die exakte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verständigt, so dass die Abgrenzung im Entwurf zum B-Plan korrekt wiedergegeben ist. Die Festlegung der Grundsteuer in Verbindung mit Nutzungseinschränkungen durch Schutzgebiete ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung der besonders geschützten Biotops ist der Bergstadt bekannt. Diese Daten sind bereits in den Grünordnungsplan und in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Herrn Reese vorliegende Information zum Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ ist offenbar falsch. Details dazu siehe oben. Die Bezeichnung von Flächen in den grundbuchamtlichen Unterlagen hat nichts mit der zulässigen „Art der baulichen Nutzung“ im Sinne des Planungsrechtes nach BauGB zu tun. Daher lässt sich aus der grundbuchlichen Bezeichnung als „Platz“ keinerlei Baurecht ableiten, und auch für die naturschutzrechtliche Beurteilung ist sie nicht maßgeblich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bisherige – ggf. mit dem Eigentümer nicht abgestimmte – Nutzung des Grundstücks ist aber nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie oben erläutert erfolgt im Bebauungsplan nur eine nachrichtliche Übernahme des höherrangigen Landschaftsschutzgebietes. Daher sind Einschränkungen für Eigentümer und Nutzer, die sich eventuell aus dem Landschaftsschutz ergeben, nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung kann im Sinne der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.</p>

3. Norbert Schinke, Buntenbock

Niederschrift vom 15. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1. Landschaftsbild</p> <p>Ich lege Wert auf die Feststellung, dass das hier bisher hervorragend mögliche Erleben und Erkennen der landschaftlich reizvollen Lage Buntenbocks besonders für Gäste durch die Bebauung in der geplanten Form nicht mehr gegeben ist. Anreisende Gäste können bisher diese Einbettung in die Landschaft sowie entsprechende Sport- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. beleuchtete Loipe im Winter) schon aus dem Auto heraus wahrnehmen und werden damit eher zum Bleiben animiert.</p> <p>Die eingeplanten, schmalen Verbindungswege ermöglichen lediglich von einzelnen Standorten aus einen stark eingeschränkten Blick <u>in Teilausschnitte der Landschaft</u> und <u>nicht mehr auf die Landschaft</u> im Sinne der Einbettung Buntenbocks in die Erholungslandschaft. Diese sehr stark eingeschränkten Blickbeziehungen sind in keiner Weise ein Ersatz für die bisherigen Möglichkeiten.</p>	<p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die derzeitige Großzügigkeit der Blickbeziehungen verloren geht. Die eingeplanten Verbindungswege ermöglichen lediglich von einzelnen Standorten aus einen eingeschränkten Blick in Teilausschnitte der Landschaft (die Formulierung im Grünordnungsplan wird entsprechend überarbeitet). Dies ist allerdings kein zwingender Grund dafür, nun auf die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen zu verzichten. Vielmehr gilt es, diese städtebaulichen Interessenlagen untereinander und mit anderen Interessen gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 76 soll bauliche und sonstige Nutzungen ermöglichen, die sich durch ihre städtebaulichen Struktur gut in das im Oberharz typische Orts- und Landschaftsbild einfügen. Besonders die ganz bewusste Gestaltung des Ortsrandes führt dazu, dass für das Schutzgut Landschaftsbild mit seinen Funktionen (u. a. Naturerlebnis, Naturgenuss, Erholung) keine erheblichen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Beziehungen zwischen der „Alten Fuhrherrenstraße“ mit ihrem umgebenden Wohngebiet und der offenen Landschaft mit mehreren Sicht- und Wegeverbindungen. Die Erlebbarkeit des Übergangs von Ort zur Landschaft wird anerkannter Maßen eingeschränkt; sie geht jedoch nicht vollständig verloren und ist weiterhin</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 3, Norbert Schinke)</p> <p>2. Wege</p> <p>Ich stelle in Frage, ob angesichts der Haushaltslage eine Herstellung der Wege in der bisher geplanten Form mit einer Mineralgemisch-Befestigung hinsichtlich ihrer Bau- und Unterhaltungskosten notwendig ist.</p> <p>Besonders fragwürdig erscheint der geplante neue Verbindungsweg Richtung Sportplatz hinter der vorhandenen Bebauung Alte Fuhrherrenstraße Nr. 18-24. Der vorhandene Wiesenweg, der nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern in direkter Linie zum Sportplatz führt, ist in der heutigen Form ausreichend und darüber hinaus aufgrund der direkten Linienführung wesentlich nutzungsfreundlicher.</p> <p>Insbesondere halte ich die Neupflanzung von Bäumen in diesem Bereich nicht für sinnvoll, da bereits auf den angrenzenden Grundstücken ein dichter alter Baumbestand existiert.</p> <p>3. Wasserwegsamkeiten – Wasserregal und Feuchtbiotope</p> <p>Ich weise auf in alten Karten (Kopie anbei) erkennbare Wasserläufe und Gräben zwischen Hasenbacher Teich, Oberfeld und nördl. Harzziegelhütte hin. Insbesondere sind dies der „Obere Thurm-Rosenhöfer Kunstgraben“ und der „Flambacher Mühlengraben“ (im Bereich des Plangebietes als Wasserlauf).</p> <p>Es ist meiner Ansicht nach davon auszugehen, dass die Existenz der Feuchtbiotope nördlich des Plangebietes und der kleinen Fläche am Kurpark im Plangebiet wesentlich auf die Wasserzufluss aus den – teilweise vermutlich verstürzten und damit rückstauenden – Wasserläufen und Grabenresten zurückzuführen ist. Zumindest ein Wasserlauf (meines Wissens mit geringer Überdeckung) verläuft zudem unter dem westlichen Teil der geplanten Bebauung.</p>	<p>öffentlich zugänglich. Dass dieses Erlebnis aus dem Auto heraus nicht mehr möglich ist, ist für die Abwägung gegenüber anderen Anforderungen nur von untergeordneter Bedeutung. Aus fachlicher Sicht ist die Erlebbarkeit der Landschaft aus dem fahrenden Auto heraus kein maßgebliches Kriterium für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Landschaftsbild“. Daher sind die vorgesehenen Sicht- und Wegebeziehungen als ausreichender Ersatz anzusehen. In Abwägung der Ziele, einerseits Bauland zu schaffen und andererseits die Bedeutung der Beziehung von Ort und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist die für den Bebauungsplan Nr. 76 gewählte Siedlungs- und Freiraumstruktur ein guter Kompromiss.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbaustandard der im B-Plan Nr. 76 festzusetzenden Wege ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allgemein ist aber festzuhalten, dass der Aufwand für Anlage und Unterhaltung der Mineralgemischwege in Relation zu ihrem Nutzen (Naherholung, Verbindung von touristisch geprägten Ort mit der Landschaft) gerechtfertigt und tragbar ist.</p> <p>Der Anregung zum Wiesenweg zum Sportplatz wird gefolgt. Grünordnungsplan und B-Plan wurden daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung entsprechend überarbeitet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfällt. Die Fläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Wiesenweg innerhalb dieser Fläche wird über ein Gehrecht abgesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt (schon im Entwurf zur Öffentlichen Auslegung beachtet). Angesichts der vorgenannten Planänderungen bezüglich des Weges zum Sportplatz ist die Anlage einer Baumreihe mittig in der Wiese auch aus Sicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht sinnvoll.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bauamt hat zu diesem Themenkomplex eine umfassende Recherche angestellt, um die genaue Lage der beiden genannten Wasserläufe zu ermitteln. Die Ergebnisse sind in Kapitel 8 und in Anlage 1 zur aktuellen Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Siehe außerdem die Stellungnahme des Landesbergamtes zum Thema. Im Ergebnis ist festzustellen: Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 hat keine Berührung mit dem früheren „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“. Der „Alte Hasenbacher Wasserlauf“ im Zuge des „Flambacher Mühlengrabens“ kreuzt das Plangebiet im Nordwesten, allerdings außerhalb der geplanten Bauflächen. Im Kreuzungsbereich sieht der B-Plan „Fläche für Landwirtschaft“ und „Öffentlichen Grünanlage“ vor; es gibt keinen Konflikt mit diesen Nutzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit diffus sickernde Wasserzuflüsse aus verfüllten Gräben und Fehlschlägen für das Biotop von existenzieller Bedeutung sind, lässt sich nicht abschließend feststellen. Die ehemaligen Bäche bzw. Fehlschläge sind heute derartig mächtig überschüttet, dass eine Bebauung des Geländes den offensichtlich vorhandenen unterirdischen Zustrom von Wasser wahrscheinlich nicht unterbinden wird. Zudem ist davon auszugehen, dass im Zuge des verfüllten „Flambacher Mühlengrabens“ auch heute noch von Norden erhebliche Wasserspenden an das Feuchtbiotop herangeführt werden. Es ist daher durchaus wahrscheinlich, dass die geplante Bebauung die Wasserwegsamkeiten zum Biotop nicht existenziell stört. Aufgrund dieses Hinweises wird nach Bebauung der Zustand des Feuchtbiotops zukünftig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde regelmäßig kontrolliert.</p>

Beteiligung der Träger öff. Belange vom 30. Juni 2005 bis 1. August 2005

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Harzwasserwerke GmbH

Stellungnahme vom 3. August 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 der Harzwasserwerke GmbH nehmen wir zur oben genannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die im Rahmen der Umsetzung dieser Planung entstehenden zusätzlichen Anschlüsse an das Kanalsystem können wir eine ordnungsgemäße Entsorgung von zusätzlichem Schmutzwasser 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. Ein Baugebiet bedarf nicht der Genehmigung der Harzwasserwerke. Die „Ablehnung“ ist daher formell gegenstandslos.</p> <p>Inhaltlich dagegen ist der von den Harzwasserwerken vorgebrachte Hinweis, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer nicht sicher gestellt werden kann, für die bauleitplanerische Abwägung sehr wesentlich. Selbstverständlich wäre es nicht zielführend, ein neues Baugebiet auszuweisen, wenn keine Aussicht besteht, dass dieses an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden kann.</p> <p>Allerdings werden die neuen Wohnbauflächen im Bereich des B-Planes Nr. 76 nicht direkt an die Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke, sondern an das Kanalnetz des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO) angeschlossen werden. Träger der Abwasserentsorgung vor Ort sind auch nicht die Harzwasserwerke, sondern der ASO (gem. § 1 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung und der Betriebssatzung des ASO).</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Gemeinde verpflichtet, den vorgebrachten Hinweisen und Anregungen nachzugehen, besonders wenn diese von derart grundsätzlicher Bedeutung wie die Abwasserentsorgung sind. Auf Nachfrage hat der ASO erklärt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Neubaugebiet entstehenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß der aktuell gültigen Fassung der entsprechenden Ortsatzungen sichergestellt werden kann. Auf Grundlage dieser Aussage darf die Bergstadt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 davon ausgehen, dass die zentrale Abwasserentsorgung für die hier entstehenden Baugrundstücke gewährleistet sein wird. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu der von den Harzwasserwerken angesprochenen Problematik ist allgemein Folgendes anzumerken: Die Leistungskapazität der Abwassertransportleitung im Innerstetal ist keineswegs deswegen erschöpft, weil etwa die für sie angesetzte Zahl an Einwohnergleichwerten ausgeschöpft wäre. Betrachtet man lediglich die Einwohnergleichwerte, so könnte noch ohne Schwierigkeiten eine große Zahl an neuen Wohnhäusern angebunden werden. Statt dessen liegt das Problem in dem sehr hohen Anteil an Fremdwasser, das vor allem bei Starkregen die Transportleitung überlastet. Es ist weder Aufgabe noch Kompetenz der Bauleitplanung, dieses Problem zu lösen. Vielmehr handelt es sich um ein technisches Problem, das die Vertragspartner der Abwassertransportleitung miteinander zu klären haben. Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde hat dazu der Bergstadt die Auskunft gegeben, dass er mit den Harzwasserwerken an einer Lösung arbeitet.</p>

2. Kurbetriebsgesellschaft „Die Oberharzer“ mbH

Stellungnahme vom 1. August 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes grenzt in Teilbereichen direkt an den Kurpark. Der Kurpark ist für den Luftkurort Buntenbock eine dem artbezeichnungsspezifischen Kurortcharakter dienende Infrastruktur und damit eine Anerkennungsvoraussetzung nach § 2 (5) der Kurortverordnung.</p> <p>Eine Ausweisung Kinderspielfläche (siehe Punkt 9 / Nds. Gesetz über Spielplätze) des Kurparks mit eventuell folgenden Anforderungen an öffentliche Spielplätze und neuen Zugängen muss auf dem Hintergrund der Zweckbestimmung überprüft werden.</p> <p>Die Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarf (Punkt 11.5) im Eingangsbereich zum Kurpark ist positiv zu bewerten. Die Fläche im Bedarfsfall als Schallschutzmaßnahmen zu nutzen, beinhaltet die Frage der generellen Nutzung des Kurparks mit Musikmuschel. Für den Dorfmarkt mußte z.B. schon ein Antrag auf Nutzungsänderung beim Landkreis Goslar gestellt werden. Da Schallschutzmaßnahmen nicht nur auf dem „Festplatz“, sondern auch im Bereich der Wandelhalle erforderlich wären, wäre hier auch direkt das Areal des Kurparks betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Der Kurpark liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 und wird durch dessen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Hier liegt offenbar seitens der KBG ein Mißverständnis vor, denn der Kurpark liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 und daher gibt es weder die Möglichkeit noch die Absicht, im Rahmen dieses B-Planes eine Festsetzung für den Kurpark (laut KBG Ausweisung Kinderspielfläche) vorzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Hier liegt offenbar seitens der KBG ein Mißverständnis vor, denn die Bergstadt beabsichtigt keinesfalls, in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 76 oder auch ohne Bezug dazu irgendwelche Schallschutzmaßnahmen für den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kurpark vorzuschreiben. Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 ist vielmehr so zu verstehen, dass die Bergstadt davon ausgeht, dass im Bereich der künftigen Fläche für Gemeinbedarf ausreichend Raum für bauliche Schallschutzmaßnahmen wäre, falls die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar) dies in Zukunft fordern sollte.</p>

3. Landesbergamt

Stellungnahme vom 19. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Gegen die vorliegenden Planungsänderungen werden unter Beachtung der nachfolgenden bergaufsichtlichen Hinweise Bedenken erhoben.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass sich im geplanten Gebiet ein untertägiger Grubenbau befindet, welcher bei Ihren Planungsaktivitäten in angemessenem Umfang zu berücksichtigen ist. Es handelt sich um die Altanlage „Wasserlauf“, welche vor 1745 abgeteuft wurde. Die verbliebenen Hohlräume werden auf Grund der allgemeinen Erfahrung als unbedenklich eingeschätzt. Es ist jedoch notwendig, den Bereich des Mundloches mit einem ausreichend großem Sicherheitsabstand frei von Bebauung und Nutzungsänderung zu halten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut BauGB sind lediglich „Anregungen“ möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den für die Öffentliche Auslegung aktualisierten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76 eingeflossen. Diese Stellungnahme des Landesbergamtes sowie der Hinweis von Herrn Schinke (s.o.) haben dazu geführt, dass das Bauamt eine umfassende Recherche zu den untertägigen Anlagen im Bereich des künftigen Bebauungsplanes angestellt hat, um u. a. den tatsächlichen Verlauf des „Alten Hasenbacher Wasserlaufes“ zu erkunden. Dabei erhielt es fachkundige Hilfe durch das Landesbergamt und den Betriebshof der Harzwasserwerke in Clausthal. Zu den Ergebnissen siehe Kapitel 8 und Anlage 1 der Begründung.</p> <p>Fazit der Recherche: Das B-Plan-Gebiet berührt den ehemaligen „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“ nicht. Der „Alte Hasenbacher Wasserlauf“ im Zuge des „Flambacher Mühlengrabens“ kreuzt das Plangebiet im Nordwesten, allerdings außerhalb der geplanten Bauflächen. Dabei ist zu bedenken, dass die Verläufe von Wasserläufen in Karten stets nur idealisiert dargestellt sind. D.h. sie verlaufen tatsächlich nicht völlig geradlinig, sondern folgen häufig dem Verlauf der Gesteinsschichten. Daher muss von einem im Detail abweichendem Verlauf gegenüber den Karteneintragungen ausgegangen werden. Der angenommene Verlauf wird daher mit einem Sicherheitsstreifen von 20 m (links und rechts je 10 m) im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Wasserlauf unterfährt auch die Siedlung „Oberfeld“. Da hier aus den Jahrzehnten seit der Bebauung dieses Gebietes keine Probleme bekannt geworden sind, kann von einer ausreichenden Überdeckung und Standfestigkeit ausgegangen werden. Ein Konflikt mit dem im Bebauungsplan hier geplanten Festsetzungen „Fläche für Landwirtschaft“ und „Öffentlichen Grünanlage“ ist nicht gegeben.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob diese Anlagenreste als Bestandteil des Kulturdenkmales „Oberharzer Wasserregal“ anzusehen und daher mit einer entsprechenden Signatur nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes zu übernehmen sind.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o. a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz Der beabsichtigte Bebauungsplan liegt teilweise in einem FFH-Gebiet und enthält naturschutzrechtliche und raumordnerische Festlegungen, die zunächst einer Überplanung mit einem Bauleitplan widersprechen. In der Begründung muss deutlich werden, dass die Schutzansprüche des FFH-Gebietes einer Wohnbauausweisung nicht entgegenstehen. Hierzu ist es erforderlich, über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, das FFH-Gebiet zu betrachten. Ein Verweis auf das von mir im Sinne von Nr. 5. 3 des RdErl. des MU vom 28. 7. 2003 „Europäisches Netz Natura 2000“ hergestellte fernmündliche Benehmen genügt den Anforderungen des § 1 a Abs. 4 BauGB nicht.</p> <p>Um den Belangen der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gerecht zu werden, halte ich hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung eine Betrachtung folgender Aspekte, die bisher im Rahmen der Frage der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit nicht Gegenstand der Betrachtung waren, für erforderlich:</p> <p>1. Das FFH-Gebiet Nr. 146 „Oberharzer Teichgebiet“ enthält ein Vorkommen von Lebensräumen, das als prioritär gekennzeichnet ist. Hierbei handelt es sich um das Vorkommen von artenreichem Borstgrasrasen. Da gemeldete Gebiete mit prioritären Lebensräumen auf europäischer Ebene grundsätzlich als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betrachtet werden, bitte ich den Plangeltungsbereich betreffend hierzu nähere Betrachtungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass mir keine Kenntnisse vorliegen, nach denen im fraglichen Gebiet Borstgrasrasen vorzufinden ist; er müsste als besonders zu schützendes Biotop kartiert sein. Ebenso liegen mir keine Kenntnisse über dort lebende prioritäre Tierarten wie den Waldkönig, die die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfordern würden, vor.</p> <p>Ich bitte ergänzende Ausführungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet als solches vorzunehmen; in diesem Zusammenhang ist der durch die geplante Bebauung wegfallende räumliche Übergang des FFH-Gebiets, der den nördlichen und südlichen Teilbereich des FFH-Gebietes verbindet, näher zu betrachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grünordnungsplan als Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes enthält bereits detaillierte Ausführungen zum FFH-Gebiet, aus denen deutlich hervor geht, dass die geplanten Wohnbauflächen die Schutzansprüche des FFH-Gebietes nicht beeinträchtigen. Dabei beschränkt sich der Grünordnungsplan mitnichten auf den Geltungsbereich des B-Planes, sondern befasst sich darüber hinaus mit dem weiteren FFH-Gebiet, wie der Seite 18 (Absatz 5 und 6) des Grünordnungsplanes zu entnehmen ist.</p> <p>Wie die Bergstadt in der Begründung dargelegt hat, wird dieses Bauleitplanverfahren unter Bezug auf die Übergangsregelungen des Baugesetzbuches von 2004 nach den Regelungen des BauGB von 1998 zu Ende geführt. Der Landkreis zitiert daher die falsche Rechtsgrundlage, denn den von ihm benannten § 1a Abs. 4 BauGB gab es im BauGB 1998 noch gar nicht (er wurde erst 2004 eingeführt). Sinngemäß entspricht der Hinweis dem § 1a (2) Nr. 4 des BauGB 1998. Dabei ist festzustellen: Die Anforderungen dieser Rechtsgrundlage zur Anwendung naturschutzrechtlicher Vorschriften zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) wurden im Grünordnungsplan schon bisher umfassend erörtert und an sich ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Grünordnungsplan wurde daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung auf Grundlage der im Folgenden behandelten sachdienlichen Hinweise des Landkreises Goslar ergänzt. Die relevanten Passagen werden zudem aus Gründen der Rechtssicherheit in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es untermauert die Ausführungen der Bergstadt im Grünordnungsplan. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nicht nur die in den Erhaltungszielen zum FFH-Gebiet genannten Arten- und Lebensgemeinschaften von der Planung nicht beeinträchtigt werden, sondern dass auch andere innerhalb des FFH-Gebietes erfasste andere Arten- und Lebensgemeinschaften (wie Borstgrasrasen und der Waldkönig) von gemeinschaftlicher Bedeutung im Schnittbereich mit dem Plangebiet nicht vorkommen. Diese Überschneidung des FFH-Gebietes mit dem Plangebiet ist im übrigen sehr kleinräumig (1,7 ha von 576 ha = 0,3 %). Eine Beeinträchtigung dieser Arten- und Lebensgemeinschaften kann daher in diesem Fall ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Gebietsvorschlag 146 beinhaltet räumlich eine Verbindung der Flächen nördlich und südlich der Alten Fuhrherrenstraße über diese hinweg. Die Darstellung lässt den ortsunkundigen Betrachter vermuten, dass hier eine wichtige Vernetzungsfunktion dieses „Korridors“ vorliegt. Dies ist aber nicht so. Nördlich der „Alten Fuhrherrenstraße“ befinden sich ein Parkplatz (wassergebundene Decke), eine Aufschüttung und der Kurpark. Südlich der „Alten Fuhrherrenstraße“ liegen das „Haus des Gastes“ und ein asphaltierter Park- und Buswendelatz. Ein Gen- und Artenaustausch der Teiche findet naturgemäß nur über die verbindenden Gräben, Wasserläufe und Bäche statt sowie mittels Wasservögel die im Gefieder oder im Magen Pflanzenteile, Fischeier u.ä. transportieren. Hierfür ist der dargestellte Korridor bedeutungslos. Gleiches gilt analog für die großflächig um Buntenbock bis Clausthal-Zellerfeld vorhandenen Grünlandgesellschaften. Dem dargestellte Korridor kommt aufgrund der Eigenart der hier vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften gemeinschaftlicher Bedeutung und der tatsächlichen Nutzungen keine Vernetzungsfunktion zu; auch ein entsprechendes Entwicklungs-Potential ist hier nicht vorhanden.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 4, Landkreis)</p> <p>Ich bitte die Aussagen zur FFH-Verträglichkeit in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zwei nach § 28 a NNatG geschützte Flächen als Ausgleichsflächen fest. Flächen, die nach § 28 a NNatG als Biotop geschützt sind, eignen sich grundsätzlich nicht als Flächen nach § 1 a BauGB zum Ausgleich von Eingriffen. Nach dem Urteil des BVerwG vom 28.01.1999 kommen nur solche Flächen in Betracht, die „aufwertungsbedürftig und -fähig“ sind. Diese Voraussetzung erfüllen sie, wenn sie in einen Zustand versetzt werden, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt.</p> <p>Die als Ausgleichfläche festgesetzte Teichfläche (Sumpfbereich) kann insofern nicht akzeptiert werden. Ich bitte dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechend Ersatz festzusetzen. Frau Kätzel, Mitarbeiterin der UNB, ist gern bereit, hierbei beratend tätig zu sein.</p> <p>Die als Ausgleich im nordwestlichen Planbereich festgesetzte Fläche kann nur als Ausgleichsfläche dienen, wenn sie bereits über einen längeren Zeitraum brachgelegen hat und durch den Ausgleich eine Aufwertung erfahren würde. Hierzu bitte ich nähere Angaben zu machen.</p> <p>Die extern vorgesehene Ausgleichsmaßnahme in Form der Renaturierung des Bachtals „Kleines Clausthal“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet anzusehen.</p> <p>2. Sollte im Zuge von baulichen Maßnahmen das Biotop Nr. 4227/017 beeinträchtigt werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 28a NNatG bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>3. Bezüglich der geplanten Pflanzmaßnahmen gebe ich folgende Empfehlungen:</p> <p>In der textlichen Festsetzung 3.3 werden neben heimischen Arten auch einige regional nicht heimische Arten, wie Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>) und Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) aufgeführt. Ich empfehle, auf den Einsatz nicht heimischer Baum- und Straucharten zu verzichten und statt dessen auf standortgerechte, heimische Arten zurückzugreifen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan setzt keine nach § 28a NNatG geschützten Biotop als Ausgleichsflächen fest. Er übernimmt diese nach anderen Rechtsvorschriften getroffenen Regelungen nur nachrichtlich (§9 Abs.(6) BauGB i.d.F v. 1998) und sichert über eine entsprechende Festsetzung ihre Erhaltung bauplanungsrechtlich ab.</p> <p>Die Erhaltung der besonders geschützten Biotop (Bergwiese im Nordwesten des Plangebietes und der Sumpfbereich) wirkt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung lediglich eingriffsvermeidend bzw. in der Gesamtschau eingriffsmindernd. In die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen gehen beide Fläche aufgrund des bereits maximalen Ist-Wertes natürlich nicht ein. Es handelt sich hier offenbar um ein Missverständnis.</p> <p>Die Karten „Bestand Wertfaktoren“ und „Zielkonzept Wertfaktoren“ beinhalten jeweils eine Darstellung dieser Flächen mit dem maximalen Wertfaktor (WF) 5,0. Dies sollte auch plausibel sein. Wenn bereits im Bestand einer Fläche der WF von 5,0 zugeordnet und diese Fläche nicht verändert wird, erhält sie auch im Zielzustand den gleichen WF. Dies ist in der Vorher/Nachher Bilanzierung für diese Flächen ein Nullsummenspiel und hat daher nichts mit Aufwertungen im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zu tun. Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten im Ist-Zustand und im geplanten Zustand zur Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs ist ein übliches Verfahren und muss sich logischerweise jeweils auf das gesamte Plangebiet beziehen. Daher werden bei der Bewertung des Zielkonzeptes auch unveränderte Flächen einbezogen.</p> <p>Welche Maßnahmen tatsächlich dem Ausgleich dienen, ist im Grünordnungsplan (Kap. 3 und 4) ausführlich beschrieben. Um weitere Missverständnisse zu vermeiden, ergänzt die Bergstadt den Grünordnungsplan um eine Karte „Ausgleichsmaßnahmen“, in der nur die zu Aufwertungen führenden Flächen und Maßnahmen dargestellt sind.</p> <p>Im B-Plan-Entwurf werden – rechtlich einwandfrei – sowohl die zu erhaltenden Biotop als auch Ausgleichsflächen mit der Randsignatur „Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung Natur und Landschaft“ (sog. T-Linie) umgrenzt. Dies ist eingetübte Praxis. Zur Vermeidung von derartigen Missverständnissen wird die Planzeichnung mit einer differenzierenden Zweckbestimmung ergänzt. Für die bereits bestehenden geschützten Biotop wird die Zweckbestimmung „Schutz und Erhalt“, für die aufzuwertenden Flächen die Zweckbestimmung „Aufwertung und Ausgleich“ festgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zum „Wolligen Schneeball“ wird gefolgt. In der Pflanzliste ist daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung entsprechend der Anregung des Forstamtes Clausthal (s.u.) der „Wollige Schneeball“ durch den „Gemeinen Schneeball“ (<i>Virburnum opulus</i>) ersetzt worden.</p> <p>Der Anregung zur Stechpalme wird nicht gefolgt. Die Stechpalme wird nicht aus der Pflanzliste gestrichen. Die Frage, ob diese Art zu diesem Standort passt, kann nicht eindeutig verneint werden. Diese Einschätzung resultiert aus heutigen Erkenntnissen über Standorttoleranz (z.B. vorhandene Exemplare im Oberharz, sonstige Verbreitungsgebiete der Arten) sowie der angenommenen potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 4, Landkreis)</p> <p>In der Liste der zu pflanzenden Bäume sollte die nicht heimische Art Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) durch Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) oder Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) ersetzt werden. Zusätzlich gilt für alle Pflanzen, dass nur nachweislich regional heimische Herkünfte verwendet werden dürfen.</p> <p>Bauplanungsrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> Die unter dem Punkt Naturschutz hinsichtlich der Schutzansprüche des FFH-Gebietes gemachten Ausführungen, gelten analog auch für die raumordnerischen Festlegungen. Die Begründung muss deutlich machen, dass, obwohl für den Planbereich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist, schutzwürdige Belange nicht beeinträchtigt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Höchstmaß der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sehr hoch gewählt und passt sich nicht in die Umgebung ein. Die gegenüberliegende Bebauung ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Oberfeld auf eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 beschränkt. Des Weiteren sind hier nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig, um laut Begründung einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. <p>Damit die südliche Straßenseite der Fuhrherrenstraße nicht durch die geplante Bebauung auf der nördlichen Straßenseite städtebaulich erdrückt wird, empfehle ich, die geplante Bebauung der vorhanden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Beschränkung auf Einzelhäuser anzupassen. Um dem Anspruch, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, gerecht zu werden, bitte ich die Festsetzung der Grundstücksgröße (z. B. max. 700 qm) zu prüfen.</p>	<p>mit Hinweisen aus der Vegetationsgeschichte des Harzes vor der kulturellen Überformung im Zuge des Bergbaus (Verdrängung verschiedener Arten durch Waldweide und Holznutzung etc.). Die wenigen vermutlich heimischen immergrünen Arten erfüllen besondere Gestaltungsfunktionen (z.B. Winteraspekt) gerade auch am Siedlungsrand. Da die Pflanzung innerhalb der Hausgärten erfolgt, deren sonstige Bepflanzung auch nicht reglementiert wird, ist es hier vertretbar maximalen Naturschutzforderungen nicht zu folgen.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die „Schwedische Mehlbeere“ ist daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung aus der Beispielliste gestrichen worden. Die Verwendung von nachgewiesenen regionalen Herkünften ist bereits Bestandteil von Grünordnungsplan und Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grünordnungsplan wird auf Grundlage der sachdienlichen Hinweise des Landkreises zum Naturschutz ergänzt. Die entsprechenden Passagen werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bergstadt hat in der Tat die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gewählt. Unbestritten ist auch, dass auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Bereich des in den 1960er Jahren erschlossenen Baugebietes "Oberfeld" GRZ und GFZ niedriger festgesetzt sind.</p> <p>Der Anregung zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt bewegt sich vollständig innerhalb des Rahmens ihrer Planungshoheit, wenn sie sich dafür entscheidet, in dem neuen Baugebiet Nr. 76 höhere Werte für GRZ und GFZ festzusetzen als im alten Baugebiet "Oberfeld" und wenn sie dabei die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte verwendet. Wie in der Begründung ausgeführt ist, kann das zweite Vollgeschoss wegen begleitender Höhenfestsetzungen nur als ausgebautes Dachgeschoss realisiert werden. Damit wird gewährleistet, dass die hohe zulässige Geschossflächenzahl nicht dazu führt, dass hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses entstehen könnten. In der optischen Wirkung ihrer Baumassen können die neuen Wohnhäuser also nur wenig über die der bestehenden Gebäude südlich der „Alten Fuhrherrenstraße“ hinaus gehen. Daher kann keineswegs die Rede davon sein, dass die Reihe der Neubauten den südlichen Baubestand optisch „erdrücken“ könnte. Die Höhenmaße der Wohnhäuser im B-Plan-Gebiet Nr. 76 sind auf 4,25 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe begrenzt (für Neubaugebiete dieser Art völlig übliche Höhenmaße). Bezugspunkt für diese Höhen des B-Planes Nr. 76 ist die derzeitige Gelände-Oberfläche.</p> <p>Der Anregung zur Bauweise wird nicht gefolgt. Die Bergstadt entscheidet sich ganz bewusst dafür, innerhalb der im B-Plan festgesetzten offenen Bauweise sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen zuzulassen. Dies lässt den Bauherren und Entwurfsverfassern eine ausreichende planerische Gestaltungsfreiheit.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 4, Landkreis)	
<p>3. Weiterhin empfehle ich, den Kurpark in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um die dort ausgeübten Nutzungen (u. a. Bergbauernmarkt) planungsrechtlich abzusichern.</p>	<p>Der Anregung zur Grundstücksgröße wird nicht gefolgt. Die Bergstadt will kein Höchstmaß für die Grundstücksgröße festsetzen, da sie dies nicht als städtebaulich sinnvoll ansieht. Der Zuschnitt der privaten Baugrundstücke wird sich erst aus dem noch laufenden Umlegungsverfahren ergeben. Außerdem ist die Baufläche sehr tief, so dass es bei einer Beschränkung auf eine Grundstücksgröße von z. B. 700 qm leicht dazu kommen könnte, dass einzelne Grundstücke viel zu schmal würden.</p>
<p>4. Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche (Gewässer) ohne nähere Zweckbestimmung fest. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 verlangt die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bergstadt erkennt an, dass es städtebaulich sinnvoll wäre, den Kurpark zu überplanen, um dessen aktuellen Arten der baulichen Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Dies betrifft insbesondere den kürzlich hierher verlagerten „Dorfmarkt“ (der „Bergbauernmarkt“ findet in Zellerfeld statt). Planungsrechtlich wäre es auch durchaus möglich, den Bereich des Kurparkes in das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 76 einzubeziehen. Jedoch bezieht sich dieser B-Plan auf eine Reihe von Flurstücken, zu deren Neuordnung ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird. Dieses Verfahren möchte die Bergstadt nicht mit weiteren Flächen vermischen. Sollte es dringend erforderlich werden, die Kurpark-Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, so wird die Bergstadt dies in einem separaten Verfahren bearbeiten.</p>
<p>5. Die Kennzeichnung der Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Festplatz) bitte ich mit dem Planzeichen 4.1 der PlanzV vorzunehmen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier liegt offenbar ein Missverständnis seitens des Landkreises vor. Die Festsetzung eines Gewässers erfolgt im gesamten Plangebiet nicht. Sollte hiermit der Bereich des Sumpf- bzw. Fechtbiotops gemeint sein, ergibt sich die Zweckbestimmung aus der Umgrenzung als „Fläche für Maßnahmen ... Natur und Landschaft“ sowie der damit verbundenen Zweckbestimmung (s.o.).</p>
<p>6. Die Bezeichnungen WA 1 bis WA 3 (textliche Festsetzung Nr. 1) sind nicht näher definiert. Ebenso finden sich in der Planzeichnung keine entsprechenden Festsetzungen. Ich bitte um Prüfung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung ist daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung ergänzt worden (die Randsignatur der Gemeinbedarfsfläche hatte wegen eines technischen Fehlers gefehlt).</p>
<p>Bauordnungsrecht Ich weise darauf hin, dass der „Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e. V.“ keine zuständige Stelle gem. NDSchG darstellt. Der Hinweis auf eine Benachrichtigung (Begründung Ziffer 8) sollte daher entfallen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die vom Landkreis erbetene Überprüfung hat stattgefunden. Sie ergab, dass der Hinweis des Landkreises nicht ganz zutreffend ist. Die textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung enthielten sehr wohl eine Definition dazu, wie sich die einzelnen WA unterscheiden. Allerdings hatte die frühere Planzeichnung selbst die Wohnbauflächen nur mit „WA“ bezeichnet und nicht nach WA 1, WA 2 und WA 3 unterschieden (dies ist nun ergänzt worden).</p>
<p>Die Gestaltungssatzung lässt für Außenwände auch Schiefer zu. In der aufgeführten Farbenreihe bitte ich den dafür erforderlichen Farbton zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die Formulierung in Kapitel 8 der Begründung lautete daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung: „Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn auch der vor Ort ehrenamtlich tätige Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e. V. benachrichtigt würde.“ Kapitel 8 benennt nun außerdem die für Bodendenkmale zuständigen Behörden.</p>
<p>Brandschutz Für den Plangeltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift zum B-Plan Nr. 76 wurde daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung in § 2 (3) um folgende Passage ergänzt: „Für Schiefer sind alle Farbtöne der Naturschiefer zulässig.“</p>
<p>Kreislaufwirtschafts-/Abfallrecht Unter Punkt 7.4.1 (nach der fortlaufenden Nummerierung müsste es sich hierbei eigentlich um 7.5.1 handeln) wird zutreffend festgestellt, dass der Planbereich im Teilgebiet <u>3</u> der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar liegt (Bleibelastungen <u>bis</u> 1000 mg/kg). Dementsprechend muss die Aussage unter 7.4.2 (eigentlich 7.5.2), dass Bodenmaterial mit schädlichen Verunreinigungen im Planbereich anfällt, gestrichen werden, da dieses in der Samtgemeinde</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung entsprechend überarbeitet. Das Kapitel hat inzwischen die Nr. 7.7.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>(Fortsetzung Stellungnahme Nr. 4, Landkreis)</p> <p>Oberharz nur im Teilgebiet <u>1</u> der Fall ist (Bleibelastung <u>größer</u> 1000 mg/kg). Der Hinweis auf § 14 der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar wiederum ist richtig und abfallrechtlich ausreichend.</p> <p>Gewässerschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach den vorgelegten Planunterlagen soll die Niederschlagswasserbeseitigung (Oberflächenentwässerung) mittels eines Trennsystems sichergestellt werden. Hierbei soll das Regenwasser über ein Rückhaltesystem in ein Vorflutsystem geleitet werden. Dieses Vorhaben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG. Der wasserrechtliche Antrag ist in vierfacher Ausfertigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen. Vorher ist jedoch die Bemessung des Rückhaltevolumens mit meiner unteren Wasserbehörde abzustimmen. Dabei ist insbesondere die Jährlichkeit aus dem KOSTRA - Atlas und der zulässige Drosselabfluss Gegenstand der Abstimmung. In diesem Zusammenhang wird auf die ATV - Arbeitsblätter A 117, A 118 und das ATV - Merkblatt M153 verwiesen. Ansprechpartnerin in Fragen der Fachtechnik ist Frau Dagmar Lüken, Tel. 0 53 21 / 7 66 70. 2. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei einer Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Innerstetal“ weitergehende Anforderungen an den Gewässerschutz formuliert werden können. Etwasige Regelungsinhalte des Auflagenkataloges der Wasserschutzgebiets-Verordnung „Innerstetal“ sind derzeit noch nicht bekannt. <p>Redaktionell</p> <p>Ich weise darauf hin, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ keine Änderung darstellt (siehe VV BauGB Nr. 39.1.2). Das Aufhebungsverfahren wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt. Insofern sollte der Zusatz „5. Änderung“ entfallen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist um die zeichnerische Darstellung des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Oberfeld“ zu ergänzen. Im übrigen weise ich darauf hin, dass die Planzeichnung (5. Änderung) den aufzuhebenden Teilbereich nicht nachweist, beide Pläne sind identisch.</p> <p>Hinsichtlich der Lesbarkeit der Planunterlage, insbesondere der textlichen Festsetzungen, würde ich es begrüßen, wenn diese im nächsten Verfahrensschritt in einer größeren Schriftgröße gefertigt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird zuständigkeitshalber an den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO) weitergeleitet.</p> <p>Der ASO hat auf Nachfrage erklärt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Neubaugebiet entstehenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß der aktuell gültigen Fassung der entsprechenden Ortsatzungen sichergestellt werden kann. Soweit hierzu wasserrechtliche Verfahren erforderlich sind, werden diese zu gegebener Zeit vom ASO eingeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Zusatz „5. Änderung“ wurde daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung gestrichen. In der Tat führen die vom Landkreis benannten Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV BauGB) unter Nr. 39.1.2 aus: „Die Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann nicht als Änderung angesehen werden. Vielmehr handelt es sich hier um die (teilweise) Aufhebung eines Bebauungsplanes.“ Die Bergstadt war irrtümlicherweise davon ausgegangen, dass hier Nr. 39.1.1 anzuwenden wäre: „Eine Änderung liegt vor, wenn die bisherigen Darstellungen oder Festsetzungen geändert werden.“ (Laut § 9 (7) BauGB ist auch die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine Festsetzung.)</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Dass in der Fassung der 1. TÖB-Beteiligung die zeichnerische Darstellungen des alten und des neuen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3 „Oberfeld“ identisch waren, war ein Versehen. Bereits in die aktualisierte Planzeichnung zur Öffentlichen Auslegung war dann die korrekte Darstellung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Zufahrten zu den Bergwiesen hinter dem Baugebiet begrüßen wir. Bei einer geplanten Wegebreite von 5 m ist es jedoch unbedingt erforderlich, dass der gesamte Weg dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt in seiner Gesamtbreite von 5 m zur Verfügung steht.</p> <p>Die durch die Bewirtschaftung der dem Plangebiet direkt angrenzenden Bergwiesen gelegentlich auftretenden Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen in angrenzendem Umfeld sind u. E. als ortsüblich zu dulden. Ein entsprechender Hinweis im Begründungstext wäre hilfreich.</p> <p>Sollten unsere Hinweise und Anregungen berücksichtigt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Weiterhin gehen wir davon aus, dass das Vorhaben mit den Eigentümern bzw. Bewirtschaftern der Flächen abgestimmt ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben der Wegefläche mit einer Breite von 5 m sind links und rechts Grünstreifen in einer Breite von jeweils 2,5 m vorgesehen. Auf Großgehölze u.ä. wird in diesem Bereich verzichtet. Somit ist eine ausreichende Breite (auch unter Berücksichtigung des Auskragens von Mähwerken etc.) vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits innerhalb des Plangebietes sind nördlich der Bebauung „Flächen für die Landwirtschaft“ vorgesehen. Dabei bildet der Weg mit Begleitgrün eine gewisse, zumindest psychologisch wirkende Pufferzone. Das hier mit entsprechenden landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist, sollte jedem Architekten und Bauherren klar sein. Zur Optimierung des Informationsflusses wird ein entsprechender Passus in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig mit der Trägerbeteiligung wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Zudem läuft parallel ein Umlegungsverfahren, in dem alle Grundeigentümer beteiligt sind.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zum Grünordnungsplan, zu 3.3 Heckeneinfriedung Privatgrundstücke</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft sind eine Reihe von Straucharten aufgeführt, die im Harz zwar innerhalb des besiedelten Bereiches wachsen, aber nicht standortgerecht oder heimisch sind.</p> <p>Ich rege daher an auf folgende Pflanzen zu verzichten: Berberitze, Stechpalme, Eibe. Der wollige Schneeball (<i>Virburnum lantana</i>) sollte durch den Gem. Schneeball (<i>Virburnum opulus</i>) ersetzt werden.</p> <p>Als Heckenpflanzung sind Heister ungeeignet. Ich schlage daher vor, als Pflanzstärke eine Größe von 40 - 80 cm vorzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. In der Beispieldarstellung wurde daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung der „Wollige Schneeball“ durch den „Gemeinen Schneeball“ (<i>Virburnum opulus</i>) ersetzt. Eibe und Stechpalme werden jedoch nicht aus der Pflanzliste gestrichen. Die Frage, ob diese Arten zu diesem Standort passen, kann nicht eindeutig verneint werden. Diese Einschätzung resultiert aus heutigen Erkenntnissen über Standorttoleranz (z.B. vorhandene Exemplare im Oberharz, sonstige Verbreitungsgebiete der Arten) sowie der angenommenen potentiell natürlichen Vegetation in Verbindung mit Hinweisen aus der Vegetationsgeschichte des Harzes vor der kulturellen Überformung im Zuge des Bergbaus (Verdrängung verschiedener Arten durch Waldweide und Holznutzung etc.). Die wenigen vermutlich heimischen immergrünen Arten erfüllen besondere Gestaltungsfunktionen (z.B. Winteraspekt) gerade auch am Siedlungsrand. Da die Pflanzung innerhalb der Hausgärten erfolgt, deren sonstige Bepflanzung auch nicht reglementiert wird, ist es hier vertretbar die Pflanzung dieser Arten zuzulassen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend den aktuell gültigen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. wird als Mindestpflanzgröße /-güte für die Hecken festgelegt: „verpflanzter Strauch, mind. 2 Triebe, Höhe mind. 60-100 cm.“ Nicht verpflanzte und / oder kleinere Ware wächst erfahrungsgemäß schlecht an und kann die zugeordneten gestalterischen und ökologischen Funktionen erst relativ spät erfüllen.</p>

7. NLWKN

Stellungnahme vom 28. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden (landeseigene Anlagen und Messeinrichtungen). Die genannten Belange werden nicht berührt. Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass „Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG“ (1.8.2002, Nds. MBI. Nr. 32/2002, S. 682).</p> <p>Hinweis: Bei der Durchführung ist das DVGW Regelwerk, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 102, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, II. Teil: Schutzgebiete für Talsperren zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.</p>

8. Samtgemeinde Oberharz, Sachgebiet 37

Stellungnahme vom 29. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Rücksprache mit dem Gemeindebrandmeister ist bei einer vorgesehenen Bebauung des genannten Bereiches die derzeitige Löschwasserversorgung nicht ausreichend. Es müsste ein zusätzlicher Überflurhydrant etwa gegenüber des Grundstückes "Alte Fuhrherrenstraße 7" installiert werden. Ich bitte dieses bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist durch die Samtgemeinde Oberharz sicher zu stellen. Sie ist darüber informiert, dass in Zukunft in diesem Bereich ein entsprechender zusätzlicher Bedarf abzudecken sein wird.</p>

9. Zweckverband Großraum Braunschweig

Stellungnahme vom 29. Juli 2005

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) als zuständige Untere Landesplanungsbehörde für den Großraum Braunschweig nimmt zu dem B-Plan wie folgt Stellung:</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen hinsichtlich der beabsichtigten Baugebietsfestsetzung in Teilbereichen Bedenken, für die das RROP 1995 die Zielfestlegung Vorranggebiet für Natur und Landschaft enthält.</p> <p>Begründung: Das „RROP 1995 - Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“ enthält für den Geltungsbereich des B-Plans folgende Festlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorranggebiet für Natur und Landschaft ➤ Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung ➤ Vorsorgegebiet für Erholung ➤ Vorsorgegebiet für Landwirtschaft <p>Eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Festlegungen findet in den vorgelegten Planunterlagen nicht oder nur unzureichend statt. Dies betrifft insbesondere die Vorranggebietsfestlegung Natur und Landschaft, für die der B-Plan eine Wohnbebauung vorsieht. Wie auch dem Grünordnungsplan zu entnehmen ist, stellt das von der Planung betroffene Vorranggebiet für Natur und Landschaft gleichzeitig ein der EU gemeldetes FFH-Gebiet dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist daraufhin schon für den Entwurf zur Öffentlichen Auslegung um eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung wie folgt ergänzt worden:</p> <p>Das „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ basiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ auf dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Harz, ➤ auf den besonders geschützten Biotopen gemäß § 28a und b NNatG ➤ sowie auf dem FFH-Vorschlagsgebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“. <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht zutreffend. Der B-Plan-Entwurf berücksichtigt vollständig die Regelungen der Verordnung zum LSG und die besonders geschützten Biotope. Zudem ergab eine entsprechende Prüfung im Benehmen mit dem Landkreis Goslar als Untere Naturschutzbehörde die Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebietes.</p> <p>Der gesamte Oberharz einschließlich der bestehenden Siedlungsbereiche ist großräumig als „Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung“ festgelegt. Ein grundsätzlicher Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und eine Bebauung besteht somit offensichtlich nicht. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Für den</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p data-bbox="148 159 608 181">Fortsetzung der Stellungnahme Nr. 9, Zweckverband</p> <p data-bbox="148 913 695 1301">Auch die zur FFH-Verträglichkeitsprüfung gemachten Ausführungen werden als unzureichend und vom Ergebnis her als nicht nachvollziehbar angesehen. Beispielsweise ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob eine Alternativenprüfung (siehe § 34 Abs.3 BNatSchG) stattgefunden hat. Des Weiteren beschränken sich die im Rahmen der Vorprüfung angestellten naturschutzfachlichen Erhebungen und Bewertungen unzulässigerweise auf den Geltungsbereich des B-Plans. Erforderlich ist eine FFH-gebietsbezogene Betrachtungsweise. Hinsichtlich der an eine FFH-Prüfung zu stellenden Anforderungen verweise ich auf den Runderlass des MU vom 28.07.2003 „Europäisches Netz Natura 2000“ (Nds. MBI. 2003, S. 604).</p> <p data-bbox="148 1464 695 1630">Sofern die Gemeinde beabsichtigt, unverändert an den Planungsabsichten festzuhalten, ist ein Zielabweichungsverfahren nach § 11 NROG durchzuführen. Für die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens ist gemäß § 25 (4) NROG der ZGB als Untere Landesplanungsbehörde zuständig.</p>	<p data-bbox="711 203 1434 450">Einzugsbereich der Innerstetalsperre läuft seit etlichen Jahren ein Ausweidungsverfahren mit derzeit ungewissem Ausgang. Selbst bei Umsetzung des Wasserschutzgebietes läge das Plangebiet lediglich in der Schutzzone III, in der Wohngebiete in der Regel nicht ausgeschlossen sind. Das geplante Neubaugebiet ist in Relation zum großräumigen Vorranggebiet sehr kleinteilig. Zudem ist geplant das Baugebiet an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Oberharz anzuschließen. Das Baugebiet ist somit nicht geeignet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung relevant zu beeinträchtigen.</p> <p data-bbox="711 472 1434 685">Ein „Vorsorgegebiet für Erholung“ ist aufgrund seiner natürlichen Eignung und landschaftlichen Wertes von Bedeutung für verschiedene Aktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs. Die landschaftliche Infrastruktur hat sich hier den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten und die Naherholung dauerhaft und umweltverträglich zu sichern. Dies ist durch die Übernahme der entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplanentwurf gewährleistet.</p> <p data-bbox="711 707 1434 898">Ein Konflikt mit dem „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ besteht ebenfalls nicht. Die Belange der Landwirtschaft werden ausreichend berücksichtigt. So werden für die Bebauung keine Flächen des Vorsorgegebietes mit bedeutsamen Produktionspotential in Anspruch genommen und die Zugänglichkeit zu den Wirtschaftflächen wird mittels der Festsetzung von entsprechenden Wegeverbindungen gewährleistet. (s. hierzu auch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer v. 26.07.2005)</p> <p data-bbox="711 920 1434 1133">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht zutreffend. Wie bereits im Grünordnungsplan dokumentiert ist, wurde entsprechend der Regelungen des BNatSchG und des entsprechenden Erlasses des Nds. Umweltministeriums eine Vorprüfung zur Verträglichkeit durchgeführt. Diese Vorprüfung kommt – im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde – zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet zu beeinträchtigen. Somit ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="711 1155 1434 1267">Eine Alternativenprüfung ist gemäß der zitierten Rechtsgrundlage erst bei Festhalten an nachgewiesenermaßen mit dem FFH-Gebiet unverträglichen Planungen erforderlich. Da ein solcher Tatbestand hier nicht vorliegt, ist ergo auch keine Alternativenprüfung durchzuführen.</p> <p data-bbox="711 1290 1434 1447">Der Grünordnungsplan beschränkt sich mitnichten auf den Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes; das ist Seite 18 (Absatz 5 und 6) des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Diese an sich schon ausreichende Betrachtung wird aber auf Basis der sachdienlichen Stellungnahme des Landkreises vom 5.8.2005 noch ergänzt. Die entsprechenden Passagen werden zudem in die Begründung zum B-Plan-Entwurf übernommen.</p> <p data-bbox="711 1469 1434 1715">Der Hinweis des ZGB wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht zutreffend. Rücksprachen mit dem ZGB haben inzwischen ergeben, dass er ein Zielabweichungsverfahren doch nicht mehr als zwingend erforderlich ansieht. Das raumordnerische Ziel, auf das sich der ZGB in seiner nebenstehenden Stellungnahme vom 29. Juli 2005 bezog, ist das „Vorranggebiet Natur und Landschaft“. Dieses Ziel fußt auf bestehenden Schutzgebieten. Die im B-Plan vorgesehenen Bauflächen überlagern einen kleinen Teilbereich des FFH-Vorschlagsgebietes 146 „Oberharzer Teichgebiet“.</p> <p data-bbox="711 1738 1434 1984">Aus der Abstimmung mit dem ZGB (Telefonat mit Herrn Kegel am 9. August 2005) und mit dem Landkreis ergab sich für die Bergstadt folgendes Bild der Situation: Der ZGB hat den Sachverhalt nun erneut geprüft. Dabei hat er die inzwischen vorliegende Stellungnahme des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde) und dessen Benehmenserstellung zu der Einschätzung der FFH-Verträglichkeit durch die Bergstadt berücksichtigt. Angesichts der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde kam der ZGB zu dem Ergebnis, dass er ein Zielabweichungsverfahren (vom ZGB durchzuführen) nicht mehr für zwingend erforderlich hält.</p>

3. Öffentliche Auslegung vom 27. Dezember 2005 bis zum 27. Januar 2006

1. Marko und Claudia Schmidt,
Alfred und Lisa Hildebrandt, Buntenbock

Stellungnahme vom 8. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu oben genannter Auslegung bitten wir zu berücksichtigen, dass die Nutzungsmöglichkeiten für die im Entwurf als Gemeinbedarfsfläche "Festplatz" vorgesehene Fläche zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" entsprechend eingeschränkt werden, um daraus entstehende Lärmbelastigungen für die Anlieger im Rahmen zu halten.</p> <p>Angemerkt sei in diesem Zusammenhang auch noch, dass es sich bisher lediglich um einen Kurpark (der im Allgemeinen mit Ruhe und eventuellen Konzerten in Verbindung gebracht wird) gehandelt hat und nunmehr schon im letzten Jahr das Schützenfest mit in den Kurpark genommen wurde. Es scheint angestrebt zu sein, aus diesem einen Festplatz zu machen, was darauf schließen lässt, dass dann noch mehr Veranstaltungen stattfinden werden.</p> <p>Wir möchten deutlich machen, dass wir das Engagement für unseren Ort begrüßen und keinesfalls generell etwas gegen Veranstaltungen haben, wobei Tagesveranstaltungen (zum Beispiel Dorfmarkt, Vieh- und Weidetag) sowieso unstrittig sind.</p> <p>Insbesondere erscheint es uns aber sehr wichtig, dass auf dieser Fläche keine abendlichen Musikveranstaltungen (nach 22.00 Uhr) stattfinden. Des Weiteren sollte auf keinen Fall geplant werden, dass Festzelt (zum Beispiel beim Harz Rock oder Schützenfest) in diesen Bereich zu verlagern, da die Lärmbelastigung dann nach 22.00 Uhr in jedem Fall zu hoch sein würde. Selbst, wenn hier nur ein Parkplatz entstehen würde, hat man in der Nacht durch abfahrende PKW's und damit verbundenes Türschlagen schon genug Lärm, der aber wohl durchaus noch akzeptiert werden könnte, da dieser nicht durchgehend entstehen würde. Wir würden daher vorschlagen, dass diese Veranstaltungen wie bisher im hinteren Bereich des Kurparks (hinter der Konzertmuschel) verbleiben, da durch die räumliche Entfernung und die geringe Anzahl der Veranstaltungen die Lärmbelastigung noch toleriert werden kann.</p>	<p>Unabhängig vom Bebauungsplan gilt auch im Bereich der Ortslage Buntenbock die „Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit in der Samtgemeinde Oberharz“ vom 22. September 1994. Hierin sind unter anderem Regelungen zu allgemeingültigen Ruhezeiten und zur Vermeidung von Lärmbelastigungen enthalten. Diese Verordnung gibt den gewünschten Rahmen bereits heute vor, so dass ein spezieller Regelungsbedarf im Bebauungsplan nicht besteht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein pauschaler Ausschluss der genannten, oder ähnlicher Veranstaltungen ist jedoch abzulehnen. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der zukunftsweisenden Absicherung der öffentlichen Nutzungen des Kurparks. Der "Festplatz" dient der Erweiterung der für Veranstaltungen nutzbaren Fläche des Buntenböcker Kurparks sowie der gestalterischen Aufwertung und besseren örtlichen Einbindung des Einganges zum Kurpark. Die Sicherung und Entwicklung der Fremdenverkehrspotentiale als Grundlage für Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft ist ein wesentlicher Baustein für die zukünftige Entwicklung in Buntenbock. Außerdem ist der "Festplatz" bezüglich Schallschutz eine wichtige Abstandsfläche zwischen dem Konzertbereich des Kurparks und der neuen Wohnbebauung im WA 3.</p> <p>Da die hier möglichen Veranstaltungen sich in Bezug auf Ablauf und Programmpunkten stark unterscheiden, ist eine sachgerechte Abwägung zwischen den Belangen der Anwohner und denen eines Fremdenverkehrsortes nur im Einzelfall bei Genehmigung der Veranstaltung durch die Samtgemeinde auf Grundlage der genannten Verordnung möglich.</p> <p>Speziell eine Parkplatznutzung dieser Fläche bedeutet keine höhere Belastung des Umfeldes, da der gegenüber bestehende Parkplatz am Haus des Gastes bereits seit Jahren entsprechend genutzt wird.</p> <p>Generell gehört die Durchführung von Veranstaltungen im Umfeld eines Kurparks und der Kurverwaltung zu den normalen Lebensumständen in einem Fremdenverkehrsort wie Buntenbock.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

4. Beteiligung der Träger öff. Belange vom 21. Dezember 2005 bis 27. Januar 2006

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

1. Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz

Stellungnahme vom 24. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bezüglich des durch die Harzwasserwerke erhobenen Einspruchs gegen o. g. Erschließungsvorhaben möchte ich Ihnen zur weiteren Bearbeitung wichtige Elemente zur Ereignis-Abschwächung liefern.</p> <p>Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz hat im Jahr 2005 mit Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung im Ortsnetz Buntenbock begonnen. Als ein Baustein wird derzeit die sogenannte Sumpfteichleitung durch das Feuchtgebiet ab Pixhaier Mühle bis zum Teichdamm des Sumpfteiches, der Sammler ab Pixhaier Mühle bis zur Fachklinik Am Hasenbach sowie der Sammler ab Pixhaier Mühle bis zum Campingplatz Prahljust mit einem Inliner saniert.</p> <p>Des Weiteren wurden seitens des Abwasserbetriebes mit dem Bauherrn des Reha-Zentrums Oberharz „Am Hasenbach“ und dem Betreiber des Campingplatzes Prahljust über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Grundstücksentwässerungsanlagen Gespräche geführt. Mit dem Neubau des Reha-Zentrums werden die in Betrieb befindlichen Leitungssysteme zur Fremdwasserbeseitigung mit saniert.</p> <p>Nach Klärung der Erbfolge und Betriebsführung des Campingplatzes sollen auch hier Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Diese Sanierungsabschnitte werden erheblich zur Fremdwasserreduzierung im Ortsnetz Buntenbock beitragen. Die vom Abwasserbetrieb abgegebene Stellungnahme zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung bezieht sich ausschließlich auf das Ortsnetz und nicht auf die Folgeproblematik in der anschließenden Transportleitung.</p> <p>Als weitere Maßnahme zur Fremdwasserreduzierung und Bilanzierung wurde zwischen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar und dem Abwasserbetrieb eine Vereinbarung über ein turnusmäßiges monitoring geschlossen. Diese vorgenannten Maßnahmen werden in Addition zum gewünschten Ergebnis der Fremdwasserreduzierung maßgeblich beitragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Erstaunen mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass unser Einwand vom 03.08.2005 – Vorgangsnummer HWW 187/2005 – keine Berücksichtigung fand. Wir weisen darauf hin, dass wir entgegen der von Ihnen vorgebrachten Argumentation unsere Ablehnung gegenüber dem oben genannten Bauleitverfahren aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Fragestellung wurde auf Ebene des parallelen Verfahrens zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes geklärt. Die Bergstadt schließt sich der Abwägung des Samtgemeinderates in dieser Sache an und hält an der Ausweisung der Wohnbauflächen fest.</p> <p>Auszug aus der Abwägung des Samtgemeinderates:</p> <p>Die neuen Wohnbauflächen im Bereich des Plangebietes werden nicht direkt an die Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke, sondern an das Kanalnetz des Abwasserbetriebes der SG Oberharz (ASO) angeschlossen. Träger der Abwasserentsorgung vor Ort sind nicht die Harzwasserwerke, sondern der ASO (gem. § 1 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung und der Betriebssatzung des ASO). Die Leistungskapazität der Abwassertransportleitung im Innerstetal ist keineswegs deswegen erschöpft, weil etwa die für sie angesetzte Zahl an Einwohnergleichwerten ausgeschöpft wäre. Betrachtet man lediglich die Einwohnergleichwerte, so könnte noch ohne Schwierigkeiten eine große Zahl an neuen Wohnhäusern angebunden werden. Es handelt sich also um ein technisches Problem, das die Vertragspartner der Abwassertransportleitung miteinander zu klären haben. Der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde hat dazu die Auskunft gegeben, dass er mit den Harzwasserwerken an einer Lösung arbeitet.</p> <p>Der Vertrag zwischen HWW und SGO wurde 1982 abgeschlossen. Seinerzeit lag die Einwohnerzahl Clausthal-Zellerfeld deutlich höher als heute. Zudem ist der Wasserverbrauch, und damit der Abwasseranfall pro Kopf im Bundesdurchschnitt allein zwischen 1990 und heute um ca. 10 Prozent zurück gegangen. Somit ist die gleiche Einwohnerzahl mit einem geringeren Abwasseranfall verbunden. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass bei Neubauten im Plangebiet aufgrund der heutigen Regeln der Technik und der Überwachung des ASO im Rahmen von Entwässerungsgenehmigungen die Anschlüsse so ausgeführt werden, dass eine Verschärfung der Fremdwasserproblematik durch Fehlanschlüsse ausgeschlossen ist. Dies vorausgesetzt führen die ca. 10 Bauplätze im Plangebiet nicht zu einer Vermehrung der Abwassermengen aufgrund der angeschlossenen Einwohner gegenüber dem Sachstand zum Vertragsabschluss.</p> <p>Der ASO hat mit Schreiben vom 4.10.2005 erklärt, dass die ordnungsgemäße Entsorgung der im Neubaugebiet entstehenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß der aktuell gültigen Fassung der entsprechenden Ortsatzungen sichergestellt werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Auslegung haben die Harzwasserwerke ihre Bedenken jedoch aufrechterhalten. Daher hat das Bauamt eine ergänzende Stellungnahme des ASO angefordert.</p> <p>Wie der Stellungnahme des ASO vom 24.1.2006 (s. Punkt 3) zu entnehmen ist, wird von dort ein Konzept zur Erfassung und Verringerung der Fremdwassereinträge aktiv betrieben. Dies geschieht im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde beim Lk Goslar. Das ist ein wesentlicher Hinweis darauf, dass die Problematik auf welche die HWW hinweisen ernsthaft verfolgt wird.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die HWW hier auf eine Problematik hinweisen, die auch unabhängig von der aktuellen Bauleitplanung besteht und deren Klärung von dem zuständigen Träger der Abwasserentsorgung im Einvernehmen mit der Fachaufsicht aktiv vorangetrieben wird. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans muss sich mit dem Hinweis der HWW insoweit befassen, das die Problematik erkannt ist, eine technische Lösung möglich ist und deren Realisierung bereits von den zuständigen Stellen betrieben wird. Somit wird dem Hinweis der HWW auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend Rechnung getragen. Der Darstellung von Wohnbauflächen steht dies nicht entgegen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Zu o. a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bitte ich folgende Hinweise zur ÖBV zu beachten:</p> <p>Gem. § 2 Abs.2 ÖBV sind die zulässigen Farben geregelt. Hausbeschlag ist aus dieser Regelung herausgenommen worden und in allen Farben (ein u. mehrfarbig) zulässig. Ich weise darauf hin, dass der Begriff Hausbeschlag in bezug auf das Material nicht eindeutig ist. Damit ist eine große Auswahl von Behängen (Schiefer, Faserzementplatten, Holz, Ziegel...) in verschiedenen Farben möglich. Wenn beabsichtigt ist, diese Regelung nur für „Holzbeschlag“ zuzulassen, sollte der Begriff mit dem Ziel der Eindeutigkeit entsprechend geändert werden.</p> <p>Gem. § 5 Abs.3 ÖBV müssen Einfriedungen an der Nordseite der Wohnbauflächen durchsichtig gestaltet werden. Zulässige Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune u. Maschendrahtzäune. Der Begriff „durchsichtig“ ist im Bezug auf Hecken u. Holzzäune eindeutig zu regeln. Ansonsten rege ich an, als Einfriedung in diesem Bereich nur Maschendrahtzäune zuzulassen, da dies die gestalterische Absicht unterstreicht, zusammen mit dem festgesetzten Pflanzstreifen einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.</p> <p>Zur Eindeutigkeit sollte in diesem Zusammenhang der Begriff „Nordseite der Wohnbauflächen“ durch „Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands“ ersetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemeint ist hier in der Tat Holzbeschlag statt Hausbeschlag (Schreibfehler). Dies korrespondiert auch mit der Begründung zum § 2. Der Anregung wird gefolgt und der Schreibfehler im Satzungstext entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Begriff „durchsichtig“ näher definiert und auf Zäune beschränkt wird. Der Satzungstext im § 5 wird wie folgt konkretisiert (Veränderung fett):</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig. (2) Zäune entlang der Ost-West-Wegeverbindung am neuen Ortsrand am nördlichen Rand der Wohnbauflächen müssen durchsichtig sein. Durchsichtig in diesem Sinne sind Zäune wenn mindestens 40% der Ansichtsfläche offen ist. (3) Einfriedungen von Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten. Zäune an der Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands dürfen eine Höhe von 180 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten. (4) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. <p>Die Begründung wird zum neuen Absatz 2 wie folgt ergänzt: Die Vorgabe dass Zäune durchsichtig sein müssen soll erreichen, dass sie optisch nicht als geschlossene Wand wirken. Das genannte Maß orientiert sich an einem klassischen Latten- oder Staketenzaun, bei dem der Abstand zwischen den Latten in der Regel etwas geringer als die Lattenbreite ist. Diese Mindestvorgabe steht auch Maschendrahtzäunen nicht entgegen, da diese wesentlich offener sind. Diese Vorgabe bezieht sich nur auf Zäune und nicht alle zulässigen Einfriedungen, da eine derartige Regelung für Hecken unsinnig wäre.</p> <p>Die Begründung zu Absatz 3 wird ergänzt: (...) Dabei ist es für gestalterischen Ziele unschädlich, wenn die Hecken an der Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands auch höher als 180 cm werden. Dies ist zur freien Entfaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Heckenpflanzung sogar sinnvoll. Daher bezieht sich die Höhenbegrenzung hier nur auf die Zäune. Die zulässige Höhe dieser Zäune wird lediglich auf das nach NBauO baugenehmigungsfreie Maß eingeschränkt. Im Gegensatz zur Einfriedung der Vorgärten ist diese Höhe hier gestalterisch unschädlich und bietet bessere Möglichkeiten zur Abwehr von Wildtieren aus der freien Landschaft.</p> <p>Diese Konkretisierungen erfordern keine erneute Auslage, da sie lediglich der Klarstellung dienen und keine zusätzliche Betroffenheit der Öffentlichkeit oder von Trägern öffentlicher Belange auslösen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Fortsetzung der Stellungnahme Nr. 3, Landkreis</p> <p>Aus der Begründung zu § 6 ÖBV (Werbeanlagen u. Automaten) geht hervor, dass freistehende Werbeanlagen u. Automaten unzulässig sind. Obwohl dies mit der Formulierung „nur in der Erdgeschoss-Zone zulässig“ gemeint sein könnte, rege ich an, zur besseren Transparenz und zur Vermeidung von Missverständnissen bei den in der Mehrzahl genehmigungsfreien Baumaßnahmen freistehende Werbeanlagen u. Automaten in der Festsetzung eindeutig auszuschließen. Außerdem ist der Begriff „Erdgeschosszone“ in der ÖBV zu erläutern.</p> <p>2. Aus denkmalpflegerischer Sicht möchte ich darauf hinweisen, dass das Landesamt für Denkmalpflege nicht Obere Denkmalschutzbehörde ist sondern Denkmalfachbehörde (sh. S. 10 der Begründung)</p> <p>3. Unter Punkt 10.7 der Begründung „Ver- und Entsorgung des Gebietes“ wird eine mögliche Niederschlagswassereinleitung in den nördlich gelegenen Zufluss des Unteren Eschenbacher Teiches angegeben. Da dies nicht zutreffend ist, bitte ich diese Angabe aus wasserrechtlicher Sicht zu korrigieren. Der Untere Eschenbacher Teich liegt zudem nördlich von Clausthal-Zellerfeld während Buntenbock südlich liegt und eine andere Entwässerungsrichtung aufweist.</p> <p>4. Hinsichtlich des anstehenden Zielabweichungsverfahrens gem. § 11 NROG bitte ich das Ergebnis in die Begründung des Bebauungsplans mit aufzunehmen.</p> <p>Aus redaktioneller Sicht bitte ich die Begründung unter Punkt 3, letzter Absatz, und Punkt 4, 1. Absatz, insofern zu korrigieren, als es sich nicht um die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock handelt, sondern um eine Teilaufhebung.</p>	<p>Der Anregung gefolgt. Der § 6 wird unmissverständlicher und konkreter formuliert (Veränderung fett):</p> <p>(1) Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in die Gestaltung der Gebäude oder der Einfriedungen einbezogen werden. Eine freistehende Aufstellung ist nicht zulässig.</p> <p>(2) Werbeanlagen am Gebäude sind nur in der Erdgeschoss-Zone zulässig. Die Erdgeschoss-Zone ist der Bereich von der Geländeoberfläche bis zur Deckenunterkante des untersten Vollgeschosses, dessen Fußbodenniveau auf Höhe oder über der Geländeoberfläche liegt. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.</p> <p>Dies erfordert keine erneute Auslage, da die Textänderung lediglich der Klarstellung dient und keine zusätzliche Betroffenheit der Öffentlichkeit oder Trägern öffentlicher Belange auslöst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat dem Antrag auf Zielabweichung mit Schreiben vom 18.5.2006 stattgegeben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings erfolgt die Teilaufhebung als 5. Änderung. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p>

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Stellungnahme vom 10. Januar 2006

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Mit Schreiben vom 26.07.2005 haben wir zu o.g. Vorhaben bereits eine Stellungnahme abgegeben. Unsere Hinweise und Anregungen sind entsprechend berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen worden. Dieses begrüßen wir.</p> <p>Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte der Satz bzgl. der Immissionen wie folgt geändert werden: Die durch Bewirtschaftung der dem Plangebiet direkt angrenzenden Bergwiesen gelegentlich zu erwartenden Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen im angrenzenden Umfeld sind als ortsüblich zu dulden.</p> <p>Grünordnungsplan und Bebauungsplan mit Stand vom 7.11.2005 ist zu entnehmen, dass neben der Kompensation im Plangebiet eine externe Maßnahme zum Ausgleich des Defizites erforderlich wird. Hier ist die „Renaturierung des Bachtals – Kleines Clausthal – vorgesehen. Dieses begrüßen wir insbesondere mit dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Passage in der Begründung wird entsprechend überarbeitet. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Begründung eines Bebauungsplanes keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet. Mit der Formulierung einer Duldungspflicht wird aber dieser Eindruck erweckt. Die Überarbeitung des Begründungstextes erfolgt daher sinngemäß.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>zu dem o.g. B-Plan habe ich in meiner Stellungnahme vom 29.7.2005 darauf hingewiesen, dass Teile des Geltungsbereichs in einem der EU gemeldeten FHH-Gebiet liegen. Insofern bedarf es einer Prüfung, welche direkten und indirekten Auswirkungen die Planung auf das FFH-Gebiet möglicherweise hat und ob diese mit den Schutz- und Entwicklungszielen zu vereinbaren sind.</p> <p>Die sich aus dem europäischen Naturschutzrecht (hier: FFH-Richtlinie) und deren Umsetzung in nationales Naturschutzrecht ergebenden Anforderungen habe ich fallbezogen am 10.1.2006 mit Herrn Dr. Louis vom Niedersächsischen Umweltministerium erörtert.</p> <p>Als Ergebnisse dieses Gesprächs sind folgende Punkte festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die der EU-Kommission für den Bereich Niedersachsen gemeldeten Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind für öffentliche Planungsträger verbindlich und insofern keiner planerischen Abwägung zugänglich. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Land Niedersachsen den sich aus der FFH-Richtlinie ergebenden Meldepflichten (Stand: Dezember 2005) nur unzureichend nachgekommen ist. 2. Eine Verkleinerung der der EU bereits gemeldeten FHH-Gebietskulisse ist nur unter Beachtung von in der FHH-Richtlinie vorgesehenen Ausnahmeregelungen und auf der Grundlage einer Verträglichkeitsprüfung möglich. Angesichts der Tatsache, dass auch weiterhin begründete Zweifel bestehen, dass die FFH-Richtlinie vollständig in nationales Naturschutzrecht umgesetzt worden ist (s. Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs v. 10. Januar 2006 – C-98/03), erscheint es ratsam, die in der FHH-Richtlinie hierzu enthaltenen Regelungen und Anforderungen zu beachten. 3. Für die Ebene der Regionalplanung gilt (derzeit), dass die gemeldeten Natura 2000-Gebiete unverändert in das RROP als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ zu übernehmen sind. Eine Verkleinerung der der EU gemeldeten Gebietskulisse ist daher (gegenwärtig) auf der Ebene der Regionalplanung nicht möglich. 4. Die in den Planunterlagen zur FFH-Verträglichkeit enthaltenen Aussagen werden den sich aus der FFH-Richtlinie ergebenden formalen Anforderungen nicht gerecht. Hierzu bedarf es einer eingehenderen Auseinandersetzung mit den gebietsbezogenen Schutz- und Entwicklungszielen, und zwar bezogen auf die Wechselwirkungen zum gesamten FFH-Gebiet. 5. Vor diesem Hintergrund erscheint es ratsam, ein Zielabweichungsverfahren nach § 11 NROG mit integrierter FHH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. 	<p>Zwischenzeitlich hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Zweckverband stattgefunden. Aufgrund dessen wurde eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit nach den Maßgaben der Raumordnung durchgeführt und dokumentiert. Das im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellte Ergebnis dieser Prüfung ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Merkmale des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird seitens der Bergstadt bedauert, dass der Zweckverband der Gemeinde nicht die Gelegenheit gegeben hat, an diesem Gespräch teilzunehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt wurde in den weiteren seit Verfahren der Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt wurde in den weiteren seit Verfahren der Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt wurde in den weiteren seit Verfahren der Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt wurde in den weiteren seit Verfahren der Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Aspekt wurde in den weiteren seit Verfahren der Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p>

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Fortsetzung der Stellungnahme Nr. 5, Zweckverband</p> <p>Angesichts der vorgenannten Rechts- und Sachlage ist es gegenwärtig nicht möglich, die im RROP für den Großraum Braunschweig für den Geltungsbereich des B-Plans enthaltene Festlegung „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ abzuändern. Diese bereits im Rahmen der Erstellung des Freiraumkonzeptes angedachte Vorgehensweise wäre mit den Anforderungen der o.g. FFH-Richtlinie nicht vereinbar und würde gegen (unmittelbar) geltendes EU-Recht verstoßen. Insofern bin ich gehalten, von dieser ursprünglich angedachten Vorgehensweise Abstand zu nehmen und stattdessen ein Zielabweichungsverfahren nach § 11 NROG durchzuführen. Einen entsprechenden Antrag hat der Plangeber mit Schreiben vom 11.01.2006 bereits bei mir eingereicht. Im Rahmen dieses Verfahren wird daher vorrangig zu prüfen sein, welche Auswirkungen der Plan auf das von der Planung betroffene FFH-Gebiet „Oberharzer Teichgebiet“ hat. Gemäß den in der FFH-Richtlinie enthaltenen Regelungen hat dies auf der Grundlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu erfolgen. Danach stellt sich die Frage nur einer Vorprüfung hier nicht.</p> <p>Hinsichtlich der Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und den inhaltlich an eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zu stellenden Anforderungen habe ich in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar und der planenden Gemeinde eine Abstimmungsgespräch für den 01.02.2006 (Ort: Kreisverwaltung Landkreis Goslar, Dienstzimmer von Herrn Piegsa, 14:30 Uhr) vereinbart. Insofern bleibt das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens abzuwarten.</p> <p>Abschließend noch der Hinweis, dass das FFH-Gebiet im Geltungsbereich des B-Plans m. E. nicht korrekt abgegrenzt worden ist. Nach Überprüfung der mir vorliegenden (Melde-) Unterlagen reicht das FFH-Gebiet bis unmittelbar an die „Alte Fuhrherrenstraße“ heran.</p> <p>Dem Landkreis Goslar habe ich einen Abdruck meiner Stellungnahme übersandt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Haltung des Zweckverbandes, dass eine Vorprüfung nicht ausreichend sei, hat sich im weiteren Verfahren nicht bestätigt (s.o.). Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat dem Antrag auf Zielabweichung mit Schreiben vom 18.05.2006 stattgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gespräch hat zwischenzeitlich stattgefunden (s.o.).</p> <p>Der Hinweis ist gegenstandslos, da die Korrektheit der dargestellten Abgrenzung bei dem o.g. gemeinsamen Gespräch beim Landkreis Goslar festgestellt wurde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>