

Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“

1. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

fand am **7. Januar 2010** von 18 bis 19.30 Uhr in Form einer Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) im Ratssaal des Rathauses in Clausthal statt. Siehe dazu die anliegende **Niederschrift**. Dabei wurden auch zwei schriftliche **Stellungnahmen übergeben**:

- **Bürgerinitiative**
Anschreiben und Unterschriftenliste
- **Schreiben der Familie Hochmuth**
Schreiben vom 05.01.2010

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 26. November 2009** mit Stellungnahme-Frist bis zum 04. Januar 2010.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**
Schreiben vom 04.12.2009
- **Deutsche Telekom**
Schreiben vom 11.01.2010
- **Harzwasserwerke GmbH**
Schreiben vom 22.12.2009
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**
Schreiben vom 15.12.2009
- **Landkreis Goslar**
Schreiben vom 23.12.2009 sowie vom 12.01.2010
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
Schreiben vom 21.12.2009
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**
Schreiben vom 10.12.2009

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

- **Harz Energie GmbH**
Schreiben vom 17.12.2009
- **Stadt Bad Harzburg**
Schreiben vom 30.11.2009
- **Stadt Seesen**
Schreiben vom 03.12.2009
- **Gleichstellungsbeauftragte der Samtgemeinde Oberharz**
Schreiben vom 03.12.2009
- **Samtgemeinde Bad Grund**
Schreiben vom 30.11.2009

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

- **Bergbau Goslar GmbH**
- **GLL Braunschweig**
- **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG**
- **Oberharzer Geschichts- und Museumsverein**
- **Polizeiinspektion Goslar**
- **Pro Clausthal-Zellerfeld**
- **Sachgebiet 37 (Brandschutz)**
- **Zweckverband Großraum Braunschweig**
- **Bergstadt St. Andreasberg**
- **Stadt Braunlage**
- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
- **Stadt Goslar**

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

wurde zwischen dem **22. März 2010 bis einschließlich 23. April 2010** durchgeführt. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht:

- **Schreiben von Herrn W. Otte, Clausthal**
Schreiben vom 29.03.2010
- **Schreiben der Familie Hochmuth, Clausthal**
Schreiben vom 20.04.2010

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

erfolgte mit **Anschreiben nebst Anlagen am 18. März 2010** mit Stellungnahme-Frist bis zum 23. April 2010.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben (Wortlaut siehe Abwägungstabelle):

- **Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz**
Schreiben vom 31.03.2010
- **Harzwasserwerke GmbH**
Schreiben vom 20.04.2010
- **Landkreis Goslar**
Schreiben vom 23.04.2010
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
Schreiben vom 14.04.2010
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar**
Schreiben vom 23.03.2010

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

- **Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH**
Schreiben vom 19.04.2010

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

- **Deutsche Telecom AG**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**

Zu 1. A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bürgerversammlung im Rathaus Clausthal am 7. Januar 2010

Bürgermeister Prof. Dr. Peter Dietz begrüßt die Anwesenden zur Bürgerversammlung im Sitzungssaal des Rathauses in Clausthal. Er eröffnet die Versammlung um 18 Uhr. Es sind 11 Bürger anwesend, darunter Vorhabenträger Manfred Riemann und André Bertram für die „Goslarsche Zeitung“. Das vom Vorhabenträger beauftragte Büro „Planungsgruppe Lange Puche“ (Northeim) wird durch Dirk Puche vertreten.

Der Rat der Bergstadt ist vertreten durch Herrn Prof. Dr. Peter Dietz, Barbara Belter, Josef Bienert, Barbara Diederichs, Udo Künschel, Astrid Maitas und Jörg-Heinrich Manz. Für die Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz sind Samtgemeindebürgermeister Walter Lampe, Fachdienstleiter 3.2. Dieter Spormann und Stadtplanerin Wiebke Bruns als Protokollführerin anwesend.

Der Bürgermeister erläutert kurz den bisherigen Stand des Bauleitplanverfahrens, für das im März 2009 auf Antrag von Vorhabenträger Manfred Riemann der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Er erläutert außerdem, dass diese Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB dazu dient, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Der Bürgermeister bittet dann Dirk Puche (pglp), seine Entwurfsplanung vorzustellen.

Herr Puche erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation u.a. folgende Punkte:

- **Bauleitplan-Verfahren:** „Interessenabwägung zwischen allen öffentlichen und privaten Belangen“
- **Geltungsbereich:** reduziertes Plangebiet (kleiner als der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss)
- **Art der baulichen Nutzung:** Wohnen und Pferdehaltung
- **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde:** Der größte Teil der Fläche ist jetzt schon als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt; nur der südliche Teil ist als Sondergebiet für die Uni dargestellt; dafür ist parallel zum B-Plan-Verfahren eine Änderung des F-Plans erforderlich (Wohnbaufläche statt Sondergebiet Uni).
- **Städtebauliche Varianten A-D:** Der Geltungsbereich ist klein und es gibt Zielvorgaben des Vorhabenträgers, daher besteht kein großer Variationsspielraum. Es gibt nur eine Möglichkeit, in das Plangebiet hinein zu kommen (Privatweg vom „Schlagbaum“ aus nach Süden). Die Gebäude in den drei Zeichnungen sind nur Beispiele; ein B-Plan ist eine Angebotsplanung. Geplant sind u. a. Anlagen zur Pferdehaltung (vorgesehen bis zu 6 Pferde), dafür als Beispiel ein Stallgebäude dargestellt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sollen jeweils 0,3 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse soll analog zum Baubestand in der Umgebung auf ein Vollgeschoss begrenzt werden, aber mit der Möglichkeit für teilweise freiliegendes Untergeschoss, solange es kein Vollgeschoss wird.
- **Umweltprüfung:** erforderlich (bisher grobe Vorprüfung)
- **gesetzlich geschützte Biotope:** Die Kartierung des Landkreises führt hier eine Bergwiese auf; das Planungsbüro pglp hat selbst kartiert und Unterschiede festgestellt; laut pglp gibt es in dem reduzierten Plangebiet keine gesetzlich geschützte Bergwiese.
- **Landschaftschutzgebiet (LSG):** Der erforderliche Antrag auf LSG-Entlassung ist bereits dem Landkreis vorgelegt; der Antrag erfolgte für den großen Geltungsbereich entsprechend des Aufstellungsbeschlusses, da eine solche Grenzziehung sinnvoller wäre, als einen Rest übrig zu lassen.

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen

Herr Bienert (Ratsmitglied)

Ich bin einigermaßen überrascht, dass das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert wurde. Was ist der Grund?

Herr Puche

Die Stadtverwaltung hat mit den beiden anderen Grundstückseigentümern gesprochen; diese wünschten keine Einbeziehung in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans, also erschien es nicht sinnvoll, diese Grundstücke trotzdem zu überplanen.

Frau Maitas (Ratsmitglied)

Ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wenn man nur einen Teil überplant? Und Pferdehaltung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist normalerweise nicht möglich. Ringsum haben wir ja Wohnbebauung, die sich Immissionen durch die Pferdehaltung aussetzen würde.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Der Bergstadt ist kurzfristig eine Stellungnahme von Anlieger Herrn Hochmuth zugegangen; sie wird in das Verfahren einbezogen.

Herr Puche

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie diesem ist man bei den Festsetzungen frei, aber natürlich nur im allgemeinen Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Wir haben das mal als Versuchsballon „ländlich geprägtes Wohngebiet“ genannt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gab es bei der durchgeführten ersten Beteiligung keine Rückläufe, die besagen würden, dass die Emissionen der Pferdehaltung so stark wären, dass es nicht funktionieren würde. Der Landkreis hat vorgeschlagen, ein „Sondergebiet Wohnen mit Pferden“ statt ein „ländlich geprägtes Wohngebiet“ zu machen. Diese beiden Möglichkeiten gibt es.

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen

Herr Bienert (Ratsmitglied)

Ich gehe davon aus, dass Sie Interessenten für eine solche Nutzung hätten, sonst würden Sie so nicht planen. Könnten Sie sich vorstellen, von der Planung abzuweichen und ein normales WA auszuweisen?

Herr Puche

Dieser Verfahrensschritt ist genau dafür da, Ihre Anregungen aufzunehmen. Das muss dann in der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger besprochen werden, und ich kann noch nicht sagen, was dabei heraus kommt. Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag ab, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, binnen einer bestimmten Frist eine bestimmte Bebauung zu realisieren, sonst kann die Stadt den B-Plan entschädigungsfrei aufheben. Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist natürlich beim Vorhabenträger ein Interesse an einer ganz bestimmten Nutzung vorhanden.

Frau Maitas (Ratsmitglied)

Das von Ihnen genannte Verwaltungsgerichts-Urteil bezog sich auf einen Einzelfall, in dem die Pferdehaltung im Wohngebiet schon einige Jahre vorhanden war und in dem das Gericht einen Kompromiss suchte.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Der Aufstellungsbeschluss lautete auf „Wohnbauflächen“. Nun kommt die Pferdehaltung hinzu. Das wird sicherlich die Ratsarbeit beeinflussen.

Herr Spormann (Fachdienstleiter 3.2)

Das Thema Pferdehaltung und dafür geeigneter Gebietstyp ist auch von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange geprüft worden. Wir sollten nun nicht die Prüfung der Genehmigungsbehörde durchspielen. Die Politik muss entscheiden, welche Art von Nutzung sie will, und dann müssen wir prüfen, ob sich das baurechtlich realisieren lässt.

Herr Samtgemeindebürgermeister Lampe

Von der Pferdehaltung, insbesondere von dem Stall, sind ja eigentlich nur die direkten und nicht die weiter entfernten Nachbarn betroffen. Diese Baulücke zu nutzen, entspräche unserem Ziel, attraktive Baugrundstücke anzubieten. Ähnliche Bedenken der Anlieger gab es auch bei der Erschließung des Baugebiets „Am Bach“, wo Anlieger gegen die Fällung des Wäldchens und die Ausweisung eines Baugebietes Bedenken hatten. In diesem Fall gibt es in der Nähe des Plangebiets am „Schlagbaum“ noch einen Bauernhof, und im Stadtgebiet war es früher üblich, auf den Grundstücken Großtiere zu halten.

Frau Maitas (Ratsmitglied)

Ich betreue dienstlich genau den genannten Fall, über den das Verwaltungsgericht geurteilt hat. Das Problem sind dabei nicht die Gebäude, sondern der Geruch, der Misthaufen, der Standort des Miststreuers, die offenen Stalltüren etc.

Frau Diederichs (Ratsmitglied)

Das Problem kenne ich ebenfalls. Wir arbeiten an meiner Schule mit Pferden; die Menge an Mist ist überraschend groß.

Herr König

Herr Lampe kann ja mal beim Bauernhof Scheffel am „Schlagbaum“ vorbei gehen und sich das ansehen.

Herr Samtgemeindebürgermeister Lampe

Dies wäre ja kein Bauernhof, sondern eine Verbindung von gehobenem Wohnen und Pferdehaltung, da wird die Pferdehaltung ja allein schon wegen dieser Baugrundstücke anders aussehen als auf einem Bauernhof.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Ich komme aus einem Dorf, wo ich direkt unter Bauern gewohnt habe, aber an die Fliegen habe ich mich nie gewöhnt.

Herr Künstel (Ratsmitglied)

Ist die Zahl der Pferde in dem neuen Baugebiet hinterher wirklich auf sechs Pferde beschränkt?

Herr Puche

Im Zuge der späteren Baugenehmigung wird dann eine bestimmte Zahl Pferde genehmigt, darum brauchen wir uns im Bebauungsplan noch nicht darum kümmern. Das Verhältnis zu Pferden ist subjektiv. Wenn man es genau wissen will, kann man es nur über ein Gutachten heraus finden. Was Gerüche / Geruchsbelästigung angeht, gibt es verschiedene Stufen; am Schlimmsten ist Geflügelhaltung, Pferdehaltung ist relativ gering belästigend. Es gibt zur objektiven Abprüfung die sog. VDI-Richtlinie (Hrsg.: Verein Deutscher Ingenieure). Diese erfasst allerdings nicht Fliegen.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Allergiker müssten wegziehen.

Herr Hochmuth

Sechs Tiere auf dieser relativ geringen Fläche erscheinen mir zu viel. Bei zu wenig Auslauf werden sie laut. Die Pferde, die jetzt auf der Weide sind, haben einen viel größeren Auslauf als das Plangebiet.

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen

Herr Manz (Ratsmitglied)

Es geht nicht darum, ob jemand Pferde mag oder nicht. Es geht hier um eine extreme Geruchsbelästigung für ein bestehendes Wohngebiet.

Herr Baier

Die Anwohner haben nichts gegen Pferde oder Kühe. Wir haben ja auch jetzt die Koppeln nahe unseren Häusern und wir freuen uns darüber. Aber eine Haltung auf engem Raum für tiermedizinische Zwecke kann man damit überhaupt nicht vergleichen.

Herr Riemann (Vorhabenträger)

Diese sechs Pferde werden nicht auf den 2.000 qm gehalten, sondern es schließen sich weitere Flächen an. Ich habe insgesamt knapp 30.000 qm (3 ha) zur Verfügung.

Herr König

Und wo halten Sie die Pferde im Winter?

Herr Riemann (Vorhabenträger)

Im Stall.

Herr Bienert (Ratsmitglied)

Rechts vom Plangebiet sind südlich der Andreasberger Straße Gebäude dargestellt. Was ist das?

Herr Samtgemeindebürgermeister Lampe

Das ist die ehemalige Weberei.

Herr Bertram

Was bedeutet tiermedizinische Nutzung? Ist es ein bestimmter Tierarzt?

Herr Spormann (Fachdienstleiter 3.2)

Das braucht der Vorhabenträger im B-Plan-Aufstellungsverfahren nicht offen zu legen. Das könnte ja auch später jederzeit wechseln. Und vielleicht gibt es ja zurzeit noch gar keinen bestimmten Interessenten.

Herr Samtgemeindebürgermeister Lampe

Der Bebauungsplan würde wohl nicht unterscheiden, ob die Pferde zu medizinischen, therapeutischen oder normalen Zwecken gehalten werden. Es wären Pferde an sich zulässig.

Herr Hochmuth

Ich verstehe den Entwurf so, dass ausdrücklich eine tiermedizinische Betreuung geplant ist?

Herr Riemann (Vorhabenträger)

Nein, ist zurzeit nicht gewollt.

Frau Maitas (Ratsmitglied)

Der Einfluss auf die Nachbarn hängt von der genauen Nutzung ab; z.B. wäre Longieren eine stärkere Beeinträchtigung.

Herr Spormann (Fachdienstleiter 3.2)

Im Entwurf des Planungsbüros steht: „Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf seinem Grundstück Wohngebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Anlagen zur Pferdehaltung zu errichten.“

Herr Giebeler

Wir reden hier von Reinem Wohngebiet, aber am „Schlagbaum“ ist ab der Schwarzenbacher Straße ein Mischgebiet.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Wir haben Argumente ausgetauscht und sind für die politische Arbeit gerüstet. Ich erkenne Bedenken, das so weiterzuführen, und das wird sicher in die Ratsarbeit einfließen. Mir scheint unstrittig, dass eine Wohnnutzung ohne Pferde akzeptiert würde.

mehrere Anlieger

Nein.

Herr Schütz

Die Interessengemeinschaft möchte gar keine Bebauung. Es sollten andere Flächen im Stadtgebiet vorgezogen werden.

Frau König

Es würden sich ja auch nur drei neue Baugrundstücke ergeben - macht das Sinn? „Am Bach“ zum Beispiel waren es deutlich mehr.

Verkürzte Niederschrift der Stellungnahmen

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Also stellt sich für Sie die Frage: Warum gerade da und warum im Landschaftsschutzgebiet?

Herr Baier

Auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss doch trotzdem verglichen werden, ob es auch im Interesse der Stadt wäre, hier Wohngrundstücke zu schaffen.

Herr Puche

Mit dem (kleinen) Plangebiet nehmen wir keine unter Naturschutz stehenden Flächen in Anspruch. Und den Antrag auf Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG-Entlassungsantrag) prüft der Landkreis jetzt durch seine Fachleute in der Unteren Naturschutzbehörde.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Die grundsätzlichen Bedenken der Anlieger werden zur Kenntnis genommen. Dies wird in die Ratsarbeit einfließen.

Herr Bertram

Wer hat den LSG-Entlassungsantrag gestellt? Und warum schon jetzt?

Herr Spormann (Fachdienstleiter 3.2)

Der Vorhabenträger. Und es ist erforderlich, dies parallel zur Aufstellung des B-Plans zu beantragen, weil beide Verfahren voneinander abhängen.

Herr König

Dann waren wir also zu früh hier?

Herr Spormann (Fachdienstleiter 3.2)

Nein, Sie sind genau zum richtigen Zeitpunkt hier. Die einzelnen Verfahrensschritte, die Herr Puche anfangs dargestellt hat, sollen eine angemessene Beteiligung der Bürger und Behörden sicherstellen. Dies ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger und – vorausgesetzt, der Rat will das Verfahren fortsetzen – kommen wir ja noch einmal auf Sie zu, wenn die „Öffentliche Auslegung“ des Entwurfs erfolgt. Außerdem ist festzustellen: Unsere neuen Baugebiete am Ortsrand liegen eigentlich immer im Landschaftsschutzgebiet; das ist insofern nichts Außergewöhnliches.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz

Sie sehen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wirklich Sinn hat, denn der Rat und die Planer werden Ihre Argumente nun einbeziehen.

Herr Schütz übergibt die Unterschriften-Listen der Bürgerinitiative an den Bergstadt-Bürgermeister.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Dietz schließt die Bürgerversammlung um 19.30 Uhr.

Zu 1. B) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Schriftliche Stellungnahmen

1. Hochmuth, Barbara und Gernot

Schreiben vom 05. Januar 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1.1 Einspruch zu der Vorstudie der Planungsgruppe Lange Puche (Bebauungsplan Nr. 55)</p> <p><u>Planung:</u> Entsprechend des Planentwurfs der Planungsgruppe Lange Puche / Northeim möchte der Vorhabenträger das westliche, ca. 2000 m² große Teilgrundstück des Teilgebiets für Wohnnutzungen und Anlagen für freiberufliche Tätigkeiten nutzen. Im Rahmen der freiberuflichen Tätigkeit ist hier eine tiermedizinische Betreuung insbesondere von Pferden vorgesehen. So sollen auf dem Wohngrundstück bis zu 6 Pferde mit den dafür notwendigen Nebenanlagen für Stallungen entstehen. Mit dieser Planung sind wir <u>nicht</u> einverstanden.</p> <p>1.2 <u>Begründung:</u> Ist die Planung wirklich im städtebaulichen Interesse der Stadt / Samtgemeinde?? Ein Indiz für Zweifel ist die Reaktion der Öffentlichkeit, die sich widerspiegelt in der gebildeten Interessengemeinschaft mit z. Zt. 118 Unterschriften.</p> <p>1.3 <u>Ist - Zustand Plangebiet :</u> Entlang der Straße "Am Schlagbaum" ist der <u>eindeutige Nutzungsschwerpunkt Wohnen</u>. Der Bestand / Baubestand an der Straße liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB. Die nähere Umgebung des Plangebiets entspricht dabei einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne § 4 Bau NVO, das vorrangig dem Wohnen dient.</p> <p>Laut Rechtsprechung ist im Allgemeinen Wohngebiet <u>keine</u> Großtierhaltung (z.B. Pferde) zulässig, weil dies mit dem Schutzanspruch der Wohnnutzung nicht vereinbar ist.</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Der Investor hat sein Vorhaben mit dem Ziel überarbeitet, die in der Nachbarschaft bestehenden Bedenken auszuräumen. Der Vorhabenträger hat sich eingehend mit den in der Nachbarschaft bestehenden Bedenken auseinandergesetzt. Um die Bedenken der Nachbarn weitestgehend auszuräumen und um Kompromissbereitschaft zu signalisieren, hat der Vorhabenträger seine Planungen überarbeitet.</p> <p>An den geplanten Nutzungen soll grundsätzlich festgehalten werden. Hinsichtlich der Lage des Grundstückes sowie hinsichtlich der Anzahl der auf der Fläche zu haltenden Tiere wurden Änderungen vorgenommen. So beabsichtigt der Vorhabenträger die Aufteilung der Grundstücke so vorzunehmen, dass das Grundstück, auf dem die Pferde gehalten werden sollen, einen größtmöglichen Abstand zu benachbarten Wohnnutzungen einnimmt. Konkret bedeutet das, dass die Stallungen im äußersten Südosten des Plangebietes eingerichtet und festgesetzt werden sollen. Entgegen den bisherigen Planungen, sechs Pferde auf dem Grundstück zu halten, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass maximal vier Pferde gehalten werden dürfen.</p> <p>Zu 1.2</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht werden mit der Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes und der Abschluss einer weiteren Siedlungsentwicklung in diesem Bereich angestrebt. In Bauleitplanverfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Städtebaulich ist die Planung vertretbar und begründbar, da sie den Zweck der Abrundung des Siedlungsrandes erfüllt. Sie dient zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Im Flächennutzungsplan, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Samtgemeindegebiets darstellt, sind grundsätzliche Aussagen zur baulichen Entwicklung des Plangebiets getroffen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Clausthal-Zellerfeld ist mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein politisches Signal zur Umsetzung getroffen worden.</p> <p>Gemäß § 1 (7) BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Das Bauleitplanverfahren ist gesetzlich vorgegeben. Der Abwägungsprozess ist Teil dieses Verfahrens, in dem jeder Gelegenheit erhält, sich zu den Planungen zu äußern. Die öffentlichen und privaten Belange, die in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, werden unter § 1 (6) BauGB zusammengefasst.</p> <p>Zu 1.3</p> <p>Pferdehaltung soll nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet etabliert werden. Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulassungsfähigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es trifft zu, dass der Baubestand im näheren Umfeld des Plangebietes im sogenannten unbeplanten Innenbereich liegt. Solange kein Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben u. a. danach bewertet, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anregungen beziehen sich im vorliegenden Fall auf die Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Der Einschätzung, die nähere Umgebung des Plangebietes entspräche dem Gebiets-typ WA und die Planung könne vor diesem Hintergrund nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden, wird nicht geteilt, zumal mit Aufstellung eines Bebauungsplanes § 34 BauGB nicht zur Beurteilung der Zulassungsfähigkeit des Vorhabens angewendet werden kann.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld besteht eine Vorprägung im Zusammenhang mit der Haltung von Pferden. Gebiete am Siedlungsrand sind darüber hinaus landwirtschaftlich vorbelastet. D.h. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist hier so gefasst, dass gelegentliche Staub-, Lärm- und Geruchs-immissionen toleriert werden müssen.</p>

Es soll de facto keine Pferdehaltung in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO etabliert werden. Vielmehr soll der südliche Teil (ca. 2.000 qm) des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt werden.

1.4

Bisherige Nutzung des Außenbereichs:

Pferdeweide, die in der Regel zeitweise von bis zu 3 Pferden genutzt wurde.

Außer dem Plangebiet stand den Pferden die gesamte Fläche (Auslauf) südlich und westlich des Plangebiets bis zu den Teichen zur Verfügung.

Diese Fläche ist für den Vorhabenträger aus eigentumsrechtlichen und privaten Gründen nicht nutzbar.

Der bisher vorhandene Unterstand für Pferde ist im Nov. 2009 von dem ehemaligen Nutzer entfernt worden.

Fazit

Von dem angrenzenden Außenbereich sind im Wohngebiet natürlich gewisse Störungen hinzunehmen, soweit diese eine angemessene Nutzung des Außenbereichs darstellen. Die nun neu geplante Großtierhaltung direkt an der Wohngebietsgrenze geht darüber aber deutlich hinaus.

1.5

Kritik am Planungsentwurf:

Eine im Allgemeinen Wohngebiet unzulässige Großtierhaltung soll durch den Bebauungsplan auf Flächen, die direkt an das faktische Allgemeine Wohngebiet angrenzen, ermöglicht werden.

Das wäre

- a) eine deutlich stärkere Beeinträchtigung des Wohnens im faktisch Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Ist - Zustand.

1.6

Das wäre

- [®] unseres Erachtens auch rechtlich nicht zulässig, eine solche Festsetzung (Großtierhaltung) dauerhaft in direkter Nachbarschaft zu Wohngrundstücken vorzunehmen.

1.7

Zukunftserwartung:

Durch die geplante Pferdehaltung im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit entsprechenden Anlagen (Pferdeboxen)

Zu 1.4

Den Anregungen wird aus u. g. Gründen nicht entsprochen.

Im Anregungstext wird darauf hingewiesen, dass ein Pferdeunterstand im November 2009 abgetragen worden ist. Ferner ist von drei Pferden die Rede, die das Plangebiet und angrenzende Flächen als Weidefläche genutzt haben. Dies lässt den Schluss zu, dass innerhalb des Gebietes eine gewisse Vorprägung hinsichtlich der Großtierhaltung besteht. Zunächst einmal kann aus dem Text der Stellungnahme abgeleitet werden, dass die geplante Pferdehaltung nicht neu in das Gebiet hineingetragen wird. Das Umfeld ist bereits die Pferdehaltung gewohnt.

Neu ist hingegen die „konzentrierte“ Tierhaltung auf einer gegenüber der alten Weide kleineren Fläche. Im Festsetzungskatalog des Bebauungsplans wird eine maximal zulässige Anzahl (4) festgesetzt. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Fläche ständig von vier Pferden genutzt wird. Dem Vorhabenträger stehen weitere Grundstücke zur Verfügung, die er als Pferdeweide nutzen darf. Neu ist ebenfalls die Anzahl der Tiere, die entsprechend den Angaben in der Stellungnahme („...in der Regel zeitweise von bis zu 3 Pferden.“) um ein Pferd erhöht wird.

Zu 1.5

Erhebliche Auswirkungen werden durch die geplante Haltung von bis zu 4 Pferden nicht erwartet. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Störungen durch Pferdehaltungen können durch Lärm, Geruch und vermehrtes Auftreten von Ungeziefer hervorgerufen werden. Um Beeinträchtigungen vorzubeugen, soll die geplante Pferdehaltung in größtmöglichem Abstand zur bestehenden Wohnnutzung angesiedelt werden. Der Abstand der Stallungen zum nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude (Am Schlagbaum Nr. 50 A) würde dementsprechend bei gut 50 m liegen, da die Stallungen am äußersten Südostrand des Plangebietes eingerichtet werden sollen. Die Weide grenzt ferner nicht unmittelbar an das in Rede stehende nächstgelegene Nachbargrundstück. Die geplante Weide und die bestehende Wohnnutzung würden von den im Plangebiet vorgesehenen Hauptnutzungen getrennt.

Störungen in Form von Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbaren Umfeld gehen in erster Linie von der klassifizierten Straße (B 241) aus. Tiergeräusche (Wiehern, Hufschlag) dürfte gegenüber der bestehenden Immissionssituation, verursacht durch den motorisierten Verkehr, zu keiner wesentlichen Verschlechterung im Umfeld beitragen.

Zu 1.6

Die Beurteilung der Vereinbarkeit von Pferdehaltung im Umfeld von Wohnnutzungen ist stets eine Einzelfallentscheidung. Dieser besondere Fall spricht aus u. g. Gründen für eine Verträglichkeit.

Die Beurteilung, ob eine Pferdehaltung für benachbarte Wohnnutzungen als unzumutbare Belästigung anzusehen ist, ist von verschiedenen Faktoren abhängig und muss jeweils im Einzelfall und von verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden. Beurteilungskriterien hängen z.B. von der Zahl der Tiere ab, dem Zuschnitt der Grundstücke, von der Stellung der Wohngebäude ab sowie, ob auf das Wohngrundstück unabhängig von der Pferdehaltung Immissionen einwirken und dieses damit schon in gewisser Weise vorgeprägt ist (vgl. OVG Lüneburg, Az.: I ME 291/04).

Es soll nur eine geringe Anzahl von Tieren (max. 4 Pferde) zulässig sein. Die Pferdeweide bzw. der Grundstückszuschnitt wird so angeordnet, dass ein größtmöglicher Abstand zum Wohnhausbestand eingehalten werden kann. Von den im Plangebiet vorgesehenen Hauptnutzungen geht eine weitere Abschirmung aus. Das in Rede stehende Grundstück grenzt nicht direkt an die bestehenden Wohnnutzungen an. In der Vergangenheit wurde dieser südöstliche Stadtrandbereich als Pferdeweide genutzt. Pferdehaltung wird nicht neu in das Gebiet hineingeführt. Im Siedlungsrandbereich, mit direktem Übergang in den offenen Landschaftsraum ist die in Rede stehende Nutzung nicht unüblich. Von Bewohnern des Siedlungsrandes wird üblicherweise eine erhöhte Toleranz im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme abverlangt.

Zu 1.7

Die in Rede stehende Fläche wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Durch die Neuaufteilung des Plangebietes wird ein größtmöglicher Abstand der

für 6 (evtl. kranke) Pferde und den erforderlichen Unterbringmöglichkeiten für Stroh, Heu, landwirtschaftlichen Maschinen (Traktor, Anhänger usw.) und zwangsläufig entstehenden Misthaufen wird eine unverhältnismäßig große Fläche in einem dem Wohnen gewidmeten Gebiet eingenommen.

Außerdem sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Gerüche, Fliegen, Staub und Geräusche durch Auf- u. Abladen der Tiere und des Futters zu erwarten. Das alles wird verstärkt durch die mangelnde Auslaufmöglichkeit der Tiere.

1.8

Der Vorhabenträger versucht, den Stall an den südwestlichen Rand zu stellen, weil er auf seinem eigenen Wohngrundstück dadurch selbst keine Beeinträchtigung haben will.

Die 3 Planvarianten zeigen nur verschiedene Erschließungen. In keiner Variante wird eine andere Positionierung des Stalles erwogen. Das ist ein auffälliges Indiz.

1.9

Der Vorhabenträger versucht, einen Gebietstyp für Wohnen mit Pferden festzusetzen, wie ihn eine Kommune bei eigener Planverfassung gar nicht auswählen dürfte. Eine Kommune muss einen Gebietstyp aus der Baunutzungsverordnung nehmen; bei einem Vorhaben – und Erschließungsplan dürfen It. § 12 (3) BauGB weitere Festsetzungen erfinden werden, d.h. auch andere Gebietstypen (z.B. "ländlich geprägtes Wohngebiet").

1.10

Insbesondere mit Blick auf die Urteile zur Problematik von Wohnen / Großtierhaltung beantragen wir: Die Bergstadt sollte es nicht ermöglichen, dass hier ein Gebietstyp geschaffen wird, wie sie ihn - aus guten Gründen - in einem rein gemeindlichen (normalen) Bebauungsplan nicht festsetzen könnte.

Pferdehaltung zur bestehenden Wohnnutzung eingehalten.

Der Vorhabenträger hat sein Konzept überarbeitet.

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; der östliche Teil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“. Damit soll die Tierhaltung von Großvieh rechtlich legitimiert werden.

Entgegen der ursprünglich beabsichtigten Haltung von sechs Pferden, soll die Anzahl der Tiere reduziert werden. Ferner soll nicht mehr der südwestliche Bereich des Plangebietes, sondern der Südöstliche als Pferdeweide genutzt werden. Hierdurch ist die Pferdeweide deutlich von den bestehenden Wohnnutzungen abgerückt.

Die von Pferden genutzten Stallungen, die im November 2009 abgetragen worden sind, befanden sich in einem Abstand von gut 15 m, also direkt an der Grenze der bestehenden Bebauung. Das Gebiet ist durch Großtierhaltung vorgeprägt. Durch die abgerückte Lage der geplanten Stallungen kann ein Abstand von rd. 50 m zu den bestehenden Wohngebäuden erreicht werden. Der Abstand gewährleistet, dass sich keine Erheblichkeit hinsichtlich der Immissionsbelastung einstellt.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, „dass durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen [Grünland] gelegentlich Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auftreten, die im Plangebiet u. E. als ortsüblich hinzunehmen sind“ (Schreiben vom 21.12.2009). Im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und den hier (üblicherweise) bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen, kann von den hier Wohnenden eine größere Toleranz hinsichtlich der gegenseitigen Rücksichtnahme abverlangt werden.

In den „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ (Hrsg.: BMELV, Stand: 06/2009) werden Flächengrößen für die Auslauffläche genannt. Demzufolge wäre für vier Pferde eine Mindestauslauffläche von 230 m² notwendig. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2.000 m² kann ausreichend Auslauffläche für die Tiere bereitgestellt werden und eine artgerechte Haltung erfolgen.

Zu 1.8

Die Planungen sehen mittlerweile eine Positionierung des Stalles im Südosten des Plangebietes vor.

Die Planvarianten sind überarbeitet worden. Um einen größtmöglichen Schutz der bestehenden Nutzungen zu erreichen, sind die geplanten Nutzungen neu positioniert worden. Die Pferdestallungen werden im äußersten Südosten, abgerückt von der bestehenden Wohnnutzung angeordnet.

Zu 1.9

Der Anregung, der Gebietstyp „Wohnen mit Pferden“ sei nicht mit der Baunutzungsverordnung vereinbar und damit für Kommunen nicht auf Ebene der Bauleitplanung steuerbar, wird aus u. g. Gründen nicht entsprochen.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist man hinsichtlich des Festsetzungskataloges nicht an den § 9 (1) BauGB gebunden. Gleiches gilt für die Anwendung der BauNVO. Dennoch erfolgt eine weitgehende Orientierung am Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

Da „Wohnen mit Pferden“ sich nicht in den Baugebietskatalog nach den §§ 2 bis 10 BauNVO einordnen lässt, kommt für die Zulassungsfähigkeit nur der § 11 BauNVO in Frage. Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO müssen sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. So sieht es auch der Senat des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg wenn er feststellt, dass Wohnen mit Pferden nur in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 11 BauNVO angängig ist (vgl. Nds. Oberverwaltungsgericht, Senatsurteil v. 5.4.2001 – 1 K 2758/00 -, BauR 2001, 1546).

Andere Kommunen haben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits Sondergebiete „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt und damit bewiesen, dass dieser Gebietstyp als Sondergebiet sich durchaus mit der Baunutzungsverordnung vereinbaren lässt.

Zu 1.10

Der Anregung wird widersprochen, weil die Bergstadt die geplanten Nutzungen durchaus auch in einem einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan festsetzen könnte. Die vorgesehenen Nutzungen sind in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulassungsfähig.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gewählt, um eine Steuerung der Nutzungen zu garantieren. Somit erhält der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit, die festgesetzten Nutzungen umzusetzen. Verstreicht die Frist, so kann die Kommune den Bebauungsplan aufheben. Der

<p>1.11 <u>Wir erheben Einspruch</u> ^(MS) gegen die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (zuständig Landkreis GS)</p> <p>1.12 <u>Wir erheben Einspruch</u> ^(MS) gegen die Umwandlung von einem Außenbereich in ein "ländlich geprägtes Wohngebiet"</p> <p>1.13 <u>Wir erheben Einspruch</u> ^(MS) gegen die Haltung von Großtieren (Pferde) in dem Plangebiet für Wohnnutzung</p> <p>1.14 Fazit: Wir regen daher an, dass die Stadt diese Planung nicht weiter verfolgt.</p>	<p>Kommune entstehen weder Kosten für die Planaufstellung noch für die Umsetzung und Erschließung.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist ein Vorhabenträger an die Bergstadt herangetreten. Hinsichtlich der eigentumsrechtlichen Situation besteht für die Kommune hier kein Anlass, einen Bebauungsplan auf eigene Rechnung aufzustellen. Das geplante „Wohnen mit Pferden“ kann in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO zugelassen werden.</p> <p>Zu 1.11 Das Verfahren auf Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Es ist mittlerweile zum Abschluss gebracht worden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 die 1. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ beschlossen.</p> <p>Zu 1.12 Der Anregung wird in der Weise gefolgt, dass von der Ausweisung eines „ländlich geprägten Wohngebietes“ abgesehen wird. Von der in der „Vorstudie“ vorgeschlagenen Festsetzung eines „ländlich geprägten Wohngebietes“ gemäß § 12 BauGB wird Abstand genommen. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA), der östliche Teil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt.</p> <p>Zu 1.13 Der Bebauungsplan setzt das in Rede stehende Grundstück als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“ fest. Die geplante Pferdehaltung wird einen Abstand zur bestehenden Wohnnutzung einhalten und in einem Baugebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zu 1.14 Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat sich für ein Festhalten an der Planung ausgesprochen. Es ist politischer Wille der Stadt an der Planung festzuhalten. Städtebaulich wird mit der Planung eine Arrondierung des Siedlungsrandes in diesem Bereich herbeigeführt.</p>
---	--

**2. Interessengemeinschaft der Anlieger:
Text zur Unterschriftenliste Landkreis Goslar**

Übergabe in der Bürgerversammlung am
7. Januar 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>2.1 Als Sprecher der aktuell gegründeten Interessengemeinschaft der Anlieger und betroffenen Bürger „Am Schlagbaum“ möchte ich Sie gerne noch einmal auf das jüngst bekannt gewordene Vorhaben der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hinweisen und schon jetzt unseren Protest gegen diese Pläne vortragen.</p>	<p>Zu 2.1 Begründete ‚Anregungen‘ sowie ‚Hinweise‘ werden in der Abwägung geprüft. Der Begriff ‚Protest‘ steht nicht im Sinne des Abwägungsgedankens. Im Rahmen der Abwägung kann jeder Anregungen und Hinweise zur Planung vortragen. Diese werden dann geprüft und bewertet. Öffentliche und private Belange müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Abwägungsrelevante Belange werden in § 1 (6) BauGB angeführt.</p>
<p>2.2 Wie der GZ vom 16. und 27.5.2009 zu entnehmen war, plant die Bergstadt hinter den Grundstücken Am Schlagbaum 52 bis 62 sowie Andreasberger Str. 10 (Tankstelle) mittels Bebauungsplan „Südöstlich des Schlagbaums“ (B-Plan Nr. 55) „eine Art Baulücke“ durch Wohnbebauung zu schließen.</p>	<p>Zu 2.2 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 404, eine nördlich angrenzende Wegeparzelle sowie ein Teil der Straßenverkehrsfläche „Am Schlagbaum“. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von rd. 5.700 m².</p>
<p>2.3 Bei dieser Baulücke handelt es sich um geschützte Bergwiesenbiotope nach § 31 (1) NNatG in Ortsrandlage. Wie aufgrund dieser Tatsache von einer „Baulücke“ – eine Formulierung, die eine nachträgliche Bebauung geradezu erzwingen würde – die Rede sein kann, ist uns unerklärlich, zumal es zwischen den Grundstücken Am Schlagbaum 54 und 54a nur eine viel zu schmale Zufahrt zu diesem Baugebiet gäbe, die</p>	<p>Zu 2.3 Im Rahmen des Umweltberichtes und der Eingriffsregelung wird die Fläche genau analysiert. Sollte es zu Eingriffen kommen, die zum Verlust oder zur Beeinträchtigung der Fläche führen, so muss der Eingriff durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Das Plangebiet ist nicht nach dem zitierten § 31 (1) NNatG als Bergwiesenbiotop geschützt. Der angeführte Paragraph verweist lediglich auf ein Verzeichnis der</p>

obendrein noch **Ausbaumaßnahmen des Schlagbaums** (Bundesstraße B241) nach sich ziehen dürfte (siehe Aldi/Marktkauf Altenauer Straße oder Aldi REWE Ortsausgang Zellerfeld)

2.4

Ich möchte Sie herzlichst bitten, unseren **Protest gegen diese Planungen** öffentlich zu machen und auf diesem Wege alle interessierten und betroffenen Bürger Clausthal-Zellerfelds auffordern, diese Entwicklung mit uns kritisch in den entsprechenden Ratsgremien zu begleiten mit dem Ziel, sie letztendlich zu verhindern. Es kann nicht sein, dass unsere Stadt immer mehr in Randbereiche auswuchert und dabei unschätzbare Biotope vernichtet werden.

2.5

Ich darf schon jetzt alle Beteiligten darauf aufmerksam machen, dass wir diese Pläne mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln zu verhindern versuchen werden. Das **Einzelinteresse eines Investors** kann nicht über dem Gemeinwohl der Betroffenen stehen!

Naturschutzbehörde, in dem Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope (§ 28a), besonders geschützte Feuchtgrünland (28b), Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und Gebiete des Natura 2000 Netzes geführt werden. Zudem ist das eigentlich betroffene Flurstück nicht als Bergwiese einzustufen.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Weidefläche. Lediglich das östlich angrenzende Flurstück weist Charakterarten der Harzer Bergwiesen auf. Richtig ist, dass der Landkreis dieses an das Plangebiet angrenzende Flurstück als besonders geschütztes Biotop nach § 28a NNatG kartiert hat. Dieses Flurstück wird durch die Planung nicht beansprucht. Die Thematik wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Dem Hinweis, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Baulücke handelt wird entsprochen.

Der Begriff ‚Baulücke‘ taucht in der Vorstudie gar nicht auf. Vielmehr wird von einer ‚Abrundung des Siedlungsrandes‘ gesprochen. Westlich und östlich des Plangebietes haben Bebauungen zu einem ungleichmäßigen Vordringen des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum geführt. Das Plangebiet befindet sich in einer Art Scherenlage. Die Planung führt zu einer Arrondierung des Siedlungsrandes.

Der Begriff ‚Baulücke‘ impliziert eine eher kleinere Fläche zwischen Baukörpern, auf der ein oder zwei Wohnbaugrundstücke errichtet werden können.

Dem Hinweis auf die unzureichende Breite der Zuwegung wird nicht entsprochen. Mit aufwendigen Baumaßnahmen am Knotenpunkt B241/ Zuwegung Plangebiet ist nicht zu rechnen.

Die Zufahrt zum Plangebiet hat unterschiedliche Querschnitte. An der schmalsten Stelle ist der Zufahrtsbereich zwischen den Häusern Nr. 54 und 54A immer noch größer als 4,1 m, sodass Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich ist. Auch für die Feuerwehr oder für Müllfahrzeuge ist die Zufahrt ausreichend breit.

Baumaßnahmen an der Anschlussstelle der B 241 dürften sich auf ein Minimum (Absenkung der Borde, Anschluss an Kanäle) beschränken, da die Zuwegung zum Plangebiet als Privatstraße klassifiziert wird und das Verkehrsaufkommen infolge der wenigen Anlieger gering sein wird.

Die in der Stellungnahme angeführten Beispiele (Zufahrten zum Diskont-/ Verbrauchermärkten) lösen ein erhebliches Verkehrsaufkommen aus und sind mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben nicht vergleichbar.

Zu 2.4

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Der Verfahrensablauf zur Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch klar umrissen. Das Verfahren wird unter Einbezug der Öffentlichkeit durchgeführt. Diese erhält Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Die Äußerungen (Stellungnahmen) werden dann geprüft und abgewogen. Die Abwägungsvorschläge werden vom Rat beschlossen.

Mit der geplanten Abrundung des Siedlungsrandes soll gerade dem in der Stellungnahme dargestellten unkontrollierten Wachstum in den Landschaftsraum begegnet und der Abschluss der Entwicklung in diesem Bereich vorbereitet werden.

Zu 2.5

Öffentliche und private Belange werden im Bauleitplanverfahren gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Baugesetzbuch beschrieben. Danach ist sowohl der Öffentlichkeit als auch Behörden und den sogenannten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Sollten im Abwägungsprozess Planungshindernisse nicht ausgeräumt werden können, so wird das Verfahren eingestellt. Andernfalls wird der Bebauungsplan als Satzung auf kommunaler Ebene rechtskräftig. Selbstverständlich können gegen die Satzung Rechtsmittel eingelegt werden. Sollte es soweit kommen, wird ein gerichtliches Verfahren eingeleitet.

Grundsätzlich müssen im Bauleitplanverfahren öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden (vgl. § 1(7) BauGB). Das Einzelinteresse eines Investors darf nicht im Vordergrund stehen. Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein konkretes städtebauliches Ziel, nämlich die Abrundung des Siedlungsrandes und den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

Zu 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 26. November 2009 bis 04. Januar 2010

1. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 04. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1.1 Grundsätzlich begrüße ich das Interesse für Neuansiedlungen in der Samtgemeinde Oberharz zu sorgen.</p> <p>Für die vorgesehene Erschließung des o. g. Baugebietes ist es auf Grund der Topographie allerdings erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung mittels Pumpwerk und Druckleitung vom Tiefpunkt der Erschließung zum Hauptsammler in der Straße „Am Schlagbaum“ sicher zu stellen.</p> <p>1.2 Die Regenwasserentsorgung kann m. E. über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ erscheint auf Grund der Topographie und Tiefenlage der vorhandenen Sammler als unwirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpenentwässerung zu arbeiten wäre.</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Vollzugsebene verwiesen. Die topografische Situation mit dem in Richtung Süden fallenden Gelände und dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal erlaubt keine Entsorgung des Schmutzwassers im Freigefälle. Details der Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes werden auf Vollzugsebene geklärt.</p> <p>Zu 1.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Vollzugsebene verwiesen. Grundsätzlich ist ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal möglich, aber unwirtschaftlich. Auch der Vorhabenträger strebt eine Alternativlösung in Anlehnung an die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Oberharz an. Auf Vollzugsebene bleibt zu prüfen, ob die Bodenverhältnisse eine schadlose, grundstücksbezogene Versickerung gewährleisten. Eine weitere Alternative stellt die Führung des Niederschlagswassers in Richtung Süden (Freigefälle) und Einleitung in vorhandene Gräben dar. Auch diese Option wird auf Vollzugsebene geprüft und die erforderlichen Verfahren eingeleitet.</p>

2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 11. Januar 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird auf die Erschließungsplanung verwiesen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes erfolgt im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen unter Abstimmung mit den zuständigen Trägern in das Plangebiet hineingeführt.</p>

3. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 22. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>3.1 Das von Ihnen bezeichnete Plangebiet Bebauungsplan Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“ liegt in dem im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre.</p> <p>3.2 Im Plangebiet anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern, jedoch nicht über Schächte und Schluckbrunnen.</p> <p>3.3 Aus Sicht des Gewässerschutzes sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p>	<p>Zu 3.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ausweisungsverfahren für das geplante Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre läuft bereits seit mehreren Jahren; es ist nicht klar, wann es abgeschlossen wird.</p> <p>Zu 3.2</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet gilt, wie im gesamten Gemeindegebiet die „Satzung der Samtgemeinde Oberharz über die Beseitigung von Niederschlags- und sonstigem Wasser (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)“ aus dem Jahr 1998. Besondere Regelungen im Bebauungsplan sind mit Blick auf die bestehende Niederschlagswasserbeseitigungssatzung und entsprechend des Prinzips der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich. Die Festlegung von Vorgaben, detaillierten bautechnischen Lösungen welche über die Regelungen der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.</p> <p>Zu 3.3</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festlegung von Vorgaben/ detaillierten bautechnischen Lösungen, welche über die Regelungen der Niederschlagswas-</p>

- Die am Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen.
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur hygienisch unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.

3.4

Die Harzwasserwerke GmbH (HWW) hat in der Vergangenheit regelmäßig zu Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen Stellung genommen. Es ist daher der Samtgemeinde Oberharz als Vertragspartner bekannt, dass es für den Betrieb der Abwassertransportleitung (AWL) der Harzwasserwerke im Innerstetal eine hydraulische Überlastung aufgrund einer Fremdwasserproblematik in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld gibt. Sowohl die Samtgemeinde als auch der Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) und der LK Goslar, vertr. durch die Untere Wasserbehörde, sind hierüber informiert. Die Abwasserentsorgung über die Abwassertransportleitung der HWW GmbH ist weder vertraglich noch hydraulisch gesichert. Bei einer Ausweitung des Kanalnetzes ist mit zusätzlichem Schmutzwasser und Eintritt von Oberflächenwasser durch Schachtdeckel zu rechnen. Ohne Dichtigkeitsprüfung der öffentlichen und privaten Abwasserleitungen ist auch der Fremdwasseranfall nicht auszuschließen und damit zusätzlich hydraulisch zu berücksichtigen.

Auf dieser Basis müssen wir davon ausgehen, dass durch die aus strukturellen Gründen wünschenswerte Entwicklung zusätzlicher Baugebiete eine weitere Verschärfung der Abwassersituation eintritt. Der Ausweisung weiterer Baugebiete müssen wir daher auf Basis der bestehenden vertraglichen Vereinbarungen nachdrücklich widersprechen.

serbeseitigungssatzung hinausgehen, ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans, sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene.

Im Plangebiet (wie im gesamten Gemeindegebiet) gilt die „Satzung der Samtgemeinde Oberharz über die Beseitigung von Niederschlags- und sonstigem Wasser (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)“ aus dem Jahr 1998.

Die Verwendung von Recyclingmaterialien unterliegt genau wie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Regelungen von Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik. Darüber hinausgehende Auflagen sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene. Für die Bauleitplanung besteht somit kein Regelungsbedarf. Die angesprochenen Aspekte werden zur Optimierung des Informationsflusses als „Hinweise für Bauherren und Architekten“ in die Begründung aufgenommen.

Zu 3.4

Die Hinweise auf die Situation der Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Die Situation ist der SG Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb bekannt. Der Abwasserbetrieb arbeitet, nachweislich mit Erfolg, seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen. Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages liegen weit über Vergleichswerte des Landesdurchschnittes, die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist damit erreicht.

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die HWW davon ausgehen, dass neugebaute Abwasseranlagen nicht den Regeln der Technik entsprechen und somit einen zusätzlichen Fremdwassereintrag verursachen. Neue Anlagen gewährleisten vielmehr eine größere Dichtigkeit und die Vermeidung von Fehlanschlüssen gegenüber dem Kanalaltbestand aus den 50er-60er Jahren.

Die HWW vertreten die Ansicht, dass die bestehende vertragliche Regelung die Entwicklung dieses Baugebietes nicht abdecken. Den muss seitens der Gemeinde energisch widersprochen werden. Der Betrieb der Abwassertransportleitung ist zwischen der Samtgemeinde Oberharz als Trägerin der Abwasserentsorgung und den Harzwasserwerken vertraglich geregelt. Dieser Vertrag wurde 1982 abgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits im FNP aus dem Jahr 1976 als Baufläche dargestellt. Den HWW waren also zum Vertragsabschluss u. a. diese Entwicklungsabsichten bekannt. Zudem lag seinerzeit lag die Einwohnerzahl Clausthal-Zellerfelds deutlich höher als heute. Somit kann nicht von einer Vermehrung des Abwasseranfalls aufgrund dieses Baugebietes gegenüber dem Stand zu Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgegangen werden.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Schreiben vom 15. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>4.1 Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfadens „Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung“, Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schweizerbart 'siehe Verlagsbuchhandlung entnommen werden. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung, seltene Böden. 	<p>Zu 4.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Belang des Bodenschutzes ist einer von mehreren in der Bauleitplanung zu beachtenden Belangen. Im Umweltbericht wird daher bei der Bestandsaufnahme, bei der Bewertung und bei der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen mit Einschätzung der Erheblichkeit auf die Belange des Bodens eingegangen. Hierbei findet eine Beurteilung der gängigen Bodenfunktionen (Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleichs- Aufbaumedium, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) insoweit Berücksichtigung wie sie auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich und sinnvoll ist und zur Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen erforderlich ist.</p> <p>Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>

<p>4.2 Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (www.lbeg.niedersachsen.de) im Internet (unter Produkte/Projekte>Kartenserver>Kartenserie Boden) eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Zu 4.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Quellenangaben werden als Basis für eine Beurteilung des Schutzgutes Boden berücksichtigt. Dabei orientiert sich die Detailtiefe der Betrachtung daran, inwieweit dies für eine Beurteilung der Bodensituation bzgl. des Bestand, der Bewertung und der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen erforderlich ist.</p>
--	---

5. Landkreis Goslar

Schreiben vom 23. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>5.1 Bezüglich o. a. Bauleitplanung möchte ich insbesondere auf die seitens der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken hinweisen, die für das weitere Verfahren und für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials von großer Bedeutung sind. Hinsichtlich der wasserrechtlichen Gesamtproblematik empfehle ich zeitnahe Abstimmungsgespräche, um Verzögerungen in den weiteren Verfahrensschritten zu vermeiden. Zu den einzelnen Belangen äußere ich mich wie folgt</p> <p>5.2 Naturschutz</p> <p>5.2.1 Das geplante Baugebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ (LSG-VO) vom 07.05.01 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr.20 vom 23.11.01, S. 780) in der Fassung vom 18.07.06, zuletzt geändert durch Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“ vom 02.12.2008 außerhalb der geschlossenen Bebauung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld. Das geplante Vorhaben widerspricht sowohl dem allgemeinen als auch dem besonderen Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde deshalb grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Der allgemeine Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Harz (Landkreis Goslar)“ wird in § 2 der Verordnung dahingehend definiert, dass der besondere Charakter des Harzer Berglandes mit seinen Wäldern, Gewässern, dem Mosaik an Feldgehölzen und Grünlandflächen und einer auf die Ortslagen fokussierten Bebauung zu erhalten und zu entwickeln ist. Der besondere Schutzzweck (§2 (2) LSG-VO) beinhaltet unter anderem das Ziel der Erhaltung und Entwicklung von Wald-, Gewässer- und Wiesenflächen und damit der ungestörten Entwicklung der heimischen Tier- und Pflanzenpopulationen, der Erhaltung und Verbesserung des Gebietes für die ungestörte, ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie dessen Freihaltung von Bebauung.</p> <p>5.2.2 Der betroffene Bereich gehört zu einem großen zusammenhängenden Grünlandkomplex am südöstlichen Stadtrand von Clausthal-Zellerfeld. Die Grünlandflächen grenzen, wie im Harz üblich, direkt an die bestehende Bebauung an. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bergwiese, die dem besonderen Schutz des § 28a (Besonders geschützter Biotop) des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes unterliegt. Durch o. a. Planung wird dieser Bereich von den benachbarten Grünlandflächen abgeschnitten, so dass eine sinnvolle Bewirtschaftung der Restfläche kaum noch möglich ist. Eine intensive Nutzung der Fläche als Pferdeweide, wie sie sich aus der geplanten Nutzung im B-Plan ergeben könnte, ist jedoch aus fachlicher Sicht abzulehnen. Eine Beweidung mit Pferden würde die Bergwiese erheblich beeinträchtigen und kurzfristig zerstören.</p>	<p>Zu 5.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für sämtliche Anregungen und Hinweise werden Abwägungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet. Lösungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Gesamtproblematik werden in Abstimmung mit dem Landkreis, dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde sowie den Harzwasserwerken erarbeitet.</p> <p>Zu 5.2.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch liegt inzwischen nicht mehr vor.</p> <p>Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.</p> <p>Zu 5.2.2</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, weil die in Rede stehenden typischen Ausprägungen und charakteristischen Eigenschaften eines großen, zusammenhängenden Grünlandkomplexes in harztypischer Ausprägung sich in erster Linie südlich des Plangebietes lokalisieren lassen. Das Plangebiet ist durch die Winkellage mit umliegenden deutlich siedlungsgeprägten Nutzungen gekennzeichnet und entsprechend vorbelastet. Typische Übergänge zwischen Siedlungsbereich und Offenland, wie sie zum Beispiel charakteristisch für den „Harzer Dreiklang“ sind, sind hier nicht erkennbar. Die Nutzung des östlich angrenzenden Flurstücks wird weniger von der künftigen Nutzung im Plangebiet bestimmt, sondern ist von der Absicht des Eigentümers abhängig. Das Plangebiet gehört zusammen mit dem östlich angrenzenden Flurstück sicherlich zu einem großen, zusammenhängenden Grünlandkomplex, dessen typische Ausprägungen sich aber deutlich weiter südlich erstrecken. Auf diese Bereiche sollte sich auch der Fokus einer Grünlanderhaltung und Grünlandpflege konzentrieren.</p>

5.2.3

Die Planungen stehen dem Leitbild und dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Goslar grundsätzlich entgegen. So setzt der Landschaftsrahmenplan für den betroffenen Bereich als Ziel den Erhalt des Bereiches mit hohem Grünlandanteil fest und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierung. Die geplante Bebauung steht deshalb den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegen.

5.2.4

Für die Realisierung des Bebauungsplanes müsste die Fläche aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Vor einem möglichen Entlassungsverfahren müsste eingehend dargelegt werden, ob nach Standortalternativen gesucht wurde und warum diese nicht in Betracht kommen. So wurde bei der Neuabgrenzung des LSG Harz (2001) in Abstimmung mit der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld südlich des Rosenhöfer Schachtes Bereiche nicht in das LSG aufgenommen, um dort eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Weiterhin bleibt zu prüfen, inwieweit bereits vorhandene Baulücken baulich verdichtet, bzw. zur Auslastung gebracht werden können, um nicht erneut massiv in die freie Landschaft eingreifen zu müssen.

ren.

Das Plangebiet ist durch eine Winkellage mit umliegenden deutlich siedlungsgeprägten Nutzungen gekennzeichnet. Diese Nutzungen ragen teilweise bereits stark in den südlichen Offenlandbereich hinein und sind daher maßgeblich für die charakteristische Winkellage ausschlaggebend. Einige dieser Nutzungen sind bzgl. des Ortsrandes durchaus auch als Vorbelastungen einzustufen.

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit bis in jüngster Zeit intensiv als Pferdeweide/ Koppel genutzt. Beim angrenzenden Flurstück handelt es sich um eine degradierte Bergwiese.

Grünlande sind meist nur dann sinnvoll als artenreiche und ökologisch wertvolle Wiesenlandschaft zu erhalten oder zu entwickeln, wenn entsprechende Nutzungen gewollt und auch realisierbar sind. Die Nutzung des östlich angrenzenden Flurstücks wird daher weniger von der künftigen Nutzung im Plangebiet bestimmt, sondern ist vielmehr von der Absicht des Eigentümers / Pächters abhängig.

Zu 5.2.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Oberharz sieht keinen Widerspruch zwischen der geplanten Bebauung und den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung widerspricht zunächst den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. In Bezug auf die Lage Größe des Planungsraumes, die intensive Nutzung und die besondere Lage werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingestuft, da in Relation zur Gesamtgröße die Zielsetzung in der Gesamtbetrachtung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden kann.

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Bereiches, für den der Erhalt des hohen Grünlandanteils und die Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierungen formuliert sind.

Gleichzeitig muss aber auch beachtet werden, dass es sich bei den durch die Planung beanspruchten Flächen um einen relativ kleinen Flächenanteil im Vergleich zur Gesamtgrünlandfläche in diesem Bereich handelt. Die vorhandene Nutzung ist bereits im Bestand, aufgrund der Weide/ Koppelnutzung, sehr intensiv, sodass typische Grünlandaspekte zumindest für das engere Plangebiet nicht unbedingt zutreffend sind. Weiterhin liegt das Plangebiet, bedingt durch die Winkellage im unmittelbaren Siedlungsrandbereich, nicht in einem zentralen Bereich dieses im LRP erwähnten Grünlandbereiches, sondern liegt im Übergangsbereich zum Siedlungskörper.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes das Ziel des Landschaftsrahmenplanes explizit für das Plangebiet nicht in vollem Umfang erreicht werden kann. Die Auswirkungen werden aber nicht als erheblich eingestuft, da in Relation zur Gesamtgröße die Zielsetzung in der Gesamtbetrachtung für den südlichen Raum von Clausthal durchaus erreicht werden kann.

Zu 5.2.4

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch liegt inzwischen nicht mehr vor. Eine Auseinandersetzung mit räumlichen und inhaltlichen Planungsalternativen ist in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt.

Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Eine Auseinandersetzung mit räumlichen und inhaltlichen Planungsalternativen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Das Entwicklungsinteresse ging zunächst von dem Eigentümer aus, der auf seinem Grundstück Vorhaben umsetzen möchte. Bauliche Entwicklungen westlich und östlich des Planungsraumes haben zu einer Ausweitung des Siedlungsrandes geführt, was im Bereich des Planungsraumes zu einer kleinräumigen „Lücke“ geführt hat; hier dringt der Landschaftsraum in den Siedlungskörper vor. Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld beabsichtigt, im Rahmen der vorliegenden Planung eine Abrundung des Siedlungsrandes zu erreichen und strebt in diesem Zusammenhang einen Abschluss der baulichen Entwicklungen in diesem Bereich an.

Hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit und des Konfliktpotenzials bedürfen die geplanten Vorhaben (Wohnen und Pferdehaltung) hinsichtlich der Standortzuweisung einer Lage am Siedlungsrand. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

5.2.5

Die Umweltprüfung muss sich inhaltlich mit dem LRP des LK Goslar auseinandersetzen und die darin enthaltenen Aussagen zu Anforderungen an geplante Nutzungen und die Empfehlungen an die Bauleitplanung auswerten.

5.2.6

Abschließend weise ich darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet durch Kreistagsbeschluss für o. a. Geltungsbereich abgeschlossen sein muss.

5.3 Gewässerschutz

Die wasserrechtliche Erschließung des Plangebietes setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist. Diesbezüglich bestehen jedoch seitens meiner unteren Wasserbehörde erhebliche Bedenken:

Das Abwasser aus dem Bereich der Samtgemeinde Oberharz wird über den Strang Innerstetal zur eigenen Kläranlage Innerstetal zugeführt. Die Samtgemeinde betreibt für das Einzugsgebiet des Stranges Innerstetal ein Trennsystem mit nach geschalteter eigener Kläranlage im Innerstetal. Dem Grunde nach ermöglicht eine derartige Technik die Beseitigung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers. Bedingt durch die starke Beeinträchtigung des Schmutzwasserkanalnetzbetriebes durch Fremdwasser, infolge schon durchschnittlicher Niederschläge, treten allerdings derzeit hydraulische Überlastungen des Schmutzwasserkanalnetzes mit Austritten (Abwassertransportleitung) auf. Dies ist aus abwassertechnischer Sicht ein Zustand, dem konsequent begegnet werden muss. Gespräche über die schrittweise Vorgehensweise zur Sanierung des Schmutzwasserkanalnetzes sind seit Übergang der Zuständigkeit auf die UWB ab 2005 geführt worden. Z. Zt. ist von hier aus nicht absehbar, in welchem zeitlichem Horizont das Problemfeld verantwortlich gelöst wird.

Die Problematik hat der Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO) dringlich zu lösen. Von der Samtgemeinde ist hierzu ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, das eine fundierte fachliche Strategie zur Fremdwasserbekämpfung mit damit verbundenem finanziellen Aufwand enthält.

Das Büro Damer & Partner hat im Oktober 2007 ein „Konzept

„knirsch“ am Siedlungsrand von Clausthal-Zellerfeld lässt wenige Entwicklungsspielräume am Siedlungsrand zu, sodass eine Konfliktsituation zwischen den Schutzziele der LSG-Verordnung und kleinräumiger Siedlungsentwicklungen unausweichlich ist. Zu beachten ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen neuen „Finger“ handelt, der in die Landschaft getrieben wird, sondern dass hier kleinräumig der Siedlungsrand abgerundet werden soll.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat in den letzten Jahren sehr verhalten neue Baugebiete entwickelt. Neue Baugebiete wurden erst entwickelt, wenn die bestehenden Baugebiete weitgehend aufgesiedelt waren. Z.B. sind im aktuellen Baugebiet „Am Bach“ die Grundstücke zu rund 70 Prozent vergeben. Neben der Konzentration auf die Innenentwicklung bedarf es auch eines gewissen Entwicklungsspielraums der Gemeinde nach Außen, um die Wünsche der Bauwilligen zu befriedigen, die nicht in den Bestand wollen.

Das Umfeld im Bereich des Rosenhöfer Schachtes wird durch reines Wohnen geprägt. Ansätze gewerblicher Nutzungen, wie „Am Schlagbaum“ vorhanden, existieren hier nicht. Ferner sind hier Fragen hinsichtlich z.B. der eigentumsrechtlichen Situation, der verkehrlichen Erschließung sowie des Biotopschutzes (§ 28a Biotop) zu klären. Vor diesem Hintergrund erscheint das Gebiet südlich des Rosenhöfer Schachtes als Standortalternative ungeeignet.

Es geht hier nicht um einen neuen massiven Eingriff in den Landschaftsraum, sondern um eine kleinräumige (rd. 0,5 ha) Arrondierung des Siedlungsrandes.

Zu 5.2.5

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für den Umweltbericht relevanten Aussagen und Darstellungen des LRP werden berücksichtigt.

Zu 5.2.6

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch liegt inzwischen nicht mehr vor.

Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Zu 5.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Situation ist der SG Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb bekannt. Der Abwasserbetrieb arbeitet, nachweislich mit Erfolg, seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen. Das zitierte Konzept ist ein Beleg dafür. Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages liegen weit über Vergleichswerten des Landesdurchschnittes. Die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist damit erreicht.

Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung der Angelegenheit auf FNP-Ebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Aufgabenschwerpunkt des Fachbeitrages ist die Analyse der bestehenden Problemsituation und die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und Hinweisen, insbesondere:

1. Als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Mitgliedsgemeinden der SGO (Flächennutzungsplanung) und Abwägungsmaterial für die konkreten Bauleitplanungen.
2. Eine Konzeption (Maßnahmenkatalog) für gezielte Arbeits-/Zeitvorgaben des Samtgemeindebürgermeisters als den für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der SGO Verantwortlichen an die Betriebsleitung des ASO (Vermeidung strafrechtlicher Relevanz).

Hierin enthalten sind auch eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen und die genannte Fortschreibung des Zeithorizonts.

zur Reduzierung des Fremdwasseranfalls in der Samtgemeinde Oberharz – Überarbeitete Fassung – vorgelegt. Gemäß dem Konzept zur Fremdwasserbekämpfung befindet man sich jedoch noch immer in der Identifikationsphase. Es wurden erste belastbare Daten für eine konzeptionelle Prioritätenplanung ermittelt (Niederschlags-Abflussbeziehung), jedoch nicht weiter verfolgt. Der Zeithorizont ist fortzuschreiben. Bei entsprechender, nach Angaben ihres Abwasserbetriebes ca. im Frühjahr 2011, vorliegender Datenlagen könnte dann konkreter und differenzierter die weiteren Schritte betrachtet und entsprechende Prioritäten zur Fremdwasserbeseitigung gebildet werden. Bedingt durch die Fremdwasserproblematik im Kanalnetzbetrieb erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung der Samtgemeinde Oberharz nicht mehr entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.). Ich weise auch darauf hin, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben sind. Jede bauliche Maßnahme muss daher letztlich abwassertechnisch bewertet werden.

5.4 Bodenschutz/ Altlasten

5.4.1

Flächendeckende Bodenbelastungen:

In Punkt 8.2.3 Ihrer Vorstudie sind bereits Ausführungen zum Bodenplanungsgebiet Harz vorhanden. Ich möchte in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass nur ein kleiner Teilbereich (Zuwegung) formalrechtlich dem Teilgebiet 1 des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) zugeordnet ist (siehe beigefügter Lageplan).

5.4.2

Im überwiegenden Bereich des Planungsgebietes ist eine flächendeckende Bodenbelastung bekannt. Diese ist vergleichbar mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 3 der BPG-VO.

Demnach sind im überwiegenden Teil des überplanten Bereiches hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen. Die Regelungen der Verordnung sollten aber für diesen Bereich analoge Anwendung finden. In Bezug auf die geplante Nutzung weise ich daher auf Folgendes hin:

Es ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 13 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinausgehen:

- Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Be-

Zu 5.4.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird klargestellt, dass nur die Zuwegung formalrechtlich dem Teilgebiet 1 des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) zugeordnet ist.

Zu 5.4.2

Den Anregungen wird in u.g. Weise gefolgt.

Die vom Landkreis gemachten Ausführungen werden in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Empfehlungen kann nur auf Grund der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ sicher gestellt werden. Der Bebauungsplan entwickelt hierzu kein eigenständiges Recht mit Festsetzungscharakter.

wuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.

- Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Boden-schutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
- Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
- Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen
- Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

Vor dem Hintergrund der flächendeckenden Bodenbelastungen ist in der Planzeichnung der gesamte Geltungsbereich gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB zu kennzeichnen. Die Fläche, die innerhalb der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ liegt, ist abzugrenzen und mit dem Planzeichen „BP“ zu versehen. Darüber hinaus sollte für die mit „BP“ gekennzeichneten Flächen eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB erfolgen.

5.4.3

Zweck des Bodenschutzes ist es, die natürlichen Funktionen und Nutzungsfunktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen z.B. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen oder als Bestandteil des Naturhaushalts soweit wie möglich vermieden werden. Aus diesem Grund sollte eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme insbesondere von ungestörten Böden angestrebt werden. Dies gilt im Hinblick darauf, dass einmal zerstörter Boden in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

Daher sollten Sie im Hinblick auf den Bodenschutz in eigener Zuständigkeit prüfen, ob alle vorhandenen Potentiale an noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen, Baulücken und Altstandorten im Innenbereich genutzt sind und andererseits eine konsequente Anwendung verdichteter, Flächen sparer und Boden schonender Bau- und Siedlungsweisen anstreben.

5.5 Planungsrecht

5.5.1

1. Ich verweise auf meine Stellungnahme zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der Anregung der Darstellung einer Sonderbaufläche für die geplante Nutzung. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen, sollte in o. a. Bebauungsplan entsprechend die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ erfolgen.

5.5.2

2. Der Begründung ist zu entnehmen, dass auf dem westlichen Grundstück von etwa 2.000 m² Größe bis zu 6 Pferde gehalten werden sollen. Dies kann, aufgrund der Wohnbebauung in der westlichen Nachbarschaft, einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bedeuten. Dem zitierten Urteil des OVG Niedersachsen lag die Haltung von 2 Ponys in dörflich geprägter Umgebung zugrunde, dies ist m. E. weder hinsichtlich der Anzahl der Tiere noch von der vorhandenen Gebietsprägung her uneingeschränkt vergleichbar. Dies gilt auch für die Vorprägung des Gebietes durch Pferde in freier Weidehaltung mit offenem Unterstand, die in ihren Auswirkungen nicht mit der geplanten konzentrierten Unter-

Zu 5.4.3

Der Anregung ist bereits gefolgt worden.

Innerhalb des rd. 0,5. ha großen Plangebietes sollen drei Grundstücke entstehen. Bezüglich der großen Grundstückszuschneite von 1.000, respektive 2.000 m² sowie den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ 0,3), ist dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf die Beschränkung der Bodenversiegelung bereits nachgekommen worden.

Planungsalternativen kommen in diesem Fall nicht in Betracht. Das Entwicklungsinteresse ging zunächst von dem Eigentümer aus, der auf seinem Grundstück Vorhaben umsetzen möchte. Die Bergstadt sieht in dem Vorhaben eine mögliche kleinteilige Abrundung des Siedlungsrandes und unterstützt daher aus städtebaulicher Sicht das Vorhaben. Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1.2.5 verwiesen.

Zu 5.5.1

Der Anregung wird gefolgt. Eine Teilfläche des Plangebietes, auf der Pferde gehalten werden sollen, wird als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt.

Die ursprünglich geplante Festsetzung als „ländlich geprägtes Wohngebiet“ wird zugunsten der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet zurückgenommen. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit genüge geleistet.

Zu 5.5.2

Den Anregungen wird gefolgt. Die Anzahl der Tiere wird reduziert. Es erfolgt eine Neuaufteilung des Plangebietes, sodass die Pferdehaltung in den äußeren Südosten des Plangebietes „verlagert“ wird.

Es ist richtig, dass es in dem konkreten Fall (zitiertes Urteil OVG Lüneburg) um die Haltung von zwei Ponys ging. Klargestellt wurde hier jedoch, dass die Beurteilung, ob eine Pferdehaltung für benachbarte Wohnnutzungen als unzumutbare Belästigung anzusehen ist, von verschiedenen Faktoren abhängt und jeweils im Einzelfall und von verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden muss. Beurteilungskriterien hängen z.B. von der Zahl der Tiere ab, dem Zuschnitt der Grundstücke, von der Stellung der Wohngebäude sowie, ob auf das Wohngrundstück unabhängig von der Pferdehaltung Immissionen einwirken und dieses damit schon in gewisser Weise

bringung in der Südwestecke des Grundstücks zu vergleichen sind. Aus den Unterlagen ist auch nicht ersichtlich, ob die Stallungen für die Tierarztstätigkeit verwendet werden sollen und in welchem Umfang oder ob es sich hier um eine "Hobbytierhaltung" handelt. Die normalerweise zulässige freiberufliche Berufsausübung kann, wenn speziell auch Großtiere behandelt werden, unzumutbare Belästigungen in der Nachbarschaft nach sich ziehen, wenn kranke Tiere in dem geplanten Stall untergebracht werden sollen (nächtliche Versorgung durch den Arzt, atypische Geräusche durch die Tiere). Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob nicht die Unterbringung des Stallgebäudes im südöstlichen Grundstück die Wohnbebauung in der Nachbarschaft weniger beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund begrüße ich die beabsichtigte Standortzuweisung für Pferdeställe durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.6 Immissionsschutz

Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, den möglichen Nutzungskonflikt bereits im Vorfeld zu vermeiden, indem die freiberufliche Nutzung mit Pferdehaltung in den östlichen Bereich des Plangebietes verlagert wird.

5.7 Vorbeugender Brandschutz

5.7.1

Die Erreichbarkeit der Gebäude ist durch eine Feuerwehruzufahrt nach NBauO, bzw. Straße mit Eigenschaften einer Fw-Zufahrt sicherzustellen.

5.7.2

In Abstimmung mit der Gemeinde ist die Anordnung von Hydranten zur Löschwasserentnahme nach DVGW Blatt 331 zu prüfen und ggf. vorzusehen.

5.7.3

Für den o. a. Geltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von **48 (m³/h)** gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

vorgeprägt ist (vgl. OVG Lüneburg, Az.:1 ME 291/04).

In Reaktion auf die Widerstände aus der Nachbarschaft hat der Vorhabenträger seine Planungen überarbeitet und beabsichtigt nunmehr, entgegen der ursprünglichen Haltung von bis zu sechs Pferden, eine Reduzierung auf maximal vier Pferde. Darüber hinaus wird der Planungsraum mit dem Ziel neu aufgeteilt, die Pferdehaltung in den Südosten zu verlegen und damit mögliche Emissionen auf bestehende Nutzungen zu minimieren. Dies wird im Bebauungsplan durch Festsetzung unterstützt.

Zu 5.6

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 5.7.1

Der Anregung ist bereits gefolgt worden.

Das Plangebiet wird über einen bestehenden Wirtschaftsweg an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Dieser wird in das Plangebiet hineingeführt. Der geplante Erschließungsstrang wird in ausreichender Breite angelegt, dass er den Anforderungen an Zuwegungen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr genügt.

Zu 5.7.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Gemeinde wird die Anordnung von Hydranten zur Löschwasserentnahme nach DVWG (Arbeitsblatt W 331) auf Vollzugsebene geklärt.

Zu 5.7.3

Der Anregung wird gefolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den notwendigen Löschwasserbedarf hingewiesen. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Brandschutzmeister ist der Bedarf für das Plangebiet sichergestellt.

6. Landkreis Goslar

Schreiben vom 12. Januar 2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>6.1.1 Ergänzend zu meiner Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 23.12.09 bitte ich um Beachtung folgender Hinweise aus Sicht des Gewässerschutzes:</p> <p>1. Einleiten von Niederschlagswasser in evtl. vorhandenen Regenwasserkanal:</p> <p>Sollen im Plangebiet evtl. Flächen befestigt werden, so ist zu prüfen, ob der Befestigungsgrad bei der vorhandenen Kanalisation berücksichtigt worden ist. Ggf. bedarf es eines Änderungsvertrages zur wasserrechtlichen Erlaubnis mit Erhöhung der Einleitmengen oder gegebenenfalls die Forderung einer Regenrückhaltung die notwendig wird.</p> <p>6.1.2 2. Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund</p> <p>Das Versickern des Niederschlagswassers darf nur erfolgen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss und die Benutzung der öffentlichen Kanalisation vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.</p>	<p>Zu 6.1.1</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal wird auf die Vollzugsebene verwiesen. Bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal wurde auf die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz verwiesen. Die Entsorgung im Plangebiet erfolgt nach den hier beschriebenen Vorgaben. Die Anforderungen werden auf Ebene der Baugenehmigung (für die Grundstücke), bzw. auf Ebene der Erschließungsplanung (für Verkehrsflächen) geprüft. Auf Vollzugsebene werden die erforderlichen Verfahren durchgeführt.</p> <p>Zu 6.1.2</p> <p>Die Anregungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund werden auf die Vollzugsebene verwiesen. Es wurde bereits klargestellt, dass die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz aus dem Jahr 1998 eine Versickerung unter Beachtung standörtlicher Rahmenbedingungen grundsätzlich zulässt.</p>

<p>Vor diesem Hintergrund sind die standortbezogenen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer in Menge und Beschaffenheit schadlosen Versickerung verantwortlich zu prüfen. Ich weise darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Wegeflächen nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden darf.</p> <p>Bodenverhältnisse, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erstellen, und zwar eigenverantwortlich, falls eine entsprechend diffuse (erlaubnisfreie) Versickerung auf dem Grundstück ohne nachteilige Belastung von Nachbargrundstücken gewählt wird.</p> <p>Eine gezielte Niederschlagswasserversickerung in den Untergrund mittels bautechnischer Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Der wasserrechtliche Antrag wäre rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen und den hydraulischen Berechnungen bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p> <p>Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers ist hierbei zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Rückhaltmaßnahmen vorzunehmen, da die Drosselabflussspende nicht größer sein darf als der natürliche Abfluss der unbefestigten Fläche (10 l / s • ha).</p> <p>Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung gelten folgende technische Regelwerke, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben:</p> <p>DWA- A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen</p> <p>ATV- A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen</p> <p>DWA- A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser</p> <p>DWA- M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser</p> <p>6.1.3 3. Anlagen an Gewässern:</p> <p>Die Erstellung von Verrohrungen, von Brücken sowie baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen stellen Anlagen an oberirdische Gewässer gem. § 91 NWG dar und bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.</p>	<p>Die Prüfung der Rahmenbedingungen und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist Aufgabe des Investors in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde.</p> <p>Das Entsorgungskonzept sowie die erforderlichen Verfahren werden auf Vollzugsebene durchgeführt.</p> <p>Zu 6.1.3</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.</p>
--	--

7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Schreiben vom 21. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu den Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Gegenstand der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines rund 5.700 m² großen Gebietes auf der Südseite der Straße „Am Schlagbaum“ hinter den Wohnhäusern 52 und 54. Östlich wie auch südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland).</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auftre-</p>	<p>Zu 7.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan vertreten.</p>

ten, die im Plangebiet u. E. als ortsüblich hinzunehmen sind. Bedenken zu der Planung bestehen nicht.	
--	--

8. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar

Schreiben vom 10. Dezember 2009

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>8.1 Zur der Aufstellung des Bebauungsplanes nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Zufahrt sollte im Gegenverkehr befahrbar sein. Die ist zumindest für den häufigsten Begegnungsfall PKW / PKW erforderlich.</p>	<p>Zu 8.1</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Die für die geplante Zufahrt vorgesehene Wegeparzelle weist unterschiedliche Querschnitte auf. Sie unterschreitet nicht die in den Richtlinien (RASt 06, Hrsg.: FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln) angegebenen 4,1 m, bei der Begegnungsverkehr zwischen PKW bei verlangsamter Geschwindigkeit möglich ist. Die geplante Zufahrt lässt sich so gestalten, dass sie im Gegenverkehr befahrbar ist. Der Erschließungsstrang wird in das Plangebiet hineingeführt (Querschnitt: 5,0 m) und mündet in einer Wendeanlage.</p>
<p>8.2 Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten. Hiervon sind auch Flächen betroffen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.</p>	<p>Zu 8.2</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anfahrtsichtweite wird im Bebauungsplan dargestellt. In der Begründung erfolgt der Hinweise, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dauerhaft von Hindernissen und Bewuchs freizuhalten sind.</p>
<p>8.3 Die vorgesehene private Stichstraße ist als Zufahrt (abgesenkter Hochbord) herzustellen.</p>	<p>Zu 8.3</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen. Details der Anbindung des privaten Stichweges an die klassifizierte Straße werden auf Ebene der Erschließungsplanung geklärt.</p>

Zu 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

1. Werner Otto, Clausthal

Schreiben vom 29.03.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Bei der weiteren Planung soll für eine eventuelle spätere Nutzung meines Grundstückes sicher gestellt werden, dass eine Zufahrtsmöglichkeit über den geplanten Weg zwischen -Am Schlagbaum 54 und 54a - über das Grundstück Riemann zu meinem Grundstück (hinter den Häuser – Am Schlagbaum 54a bis 62) gewährleistet ist.</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Planungsstand besteht keine Möglichkeit über den vorhandenen Weg zwischen den Häusern Nr. 54 und 54a das Flurstück 229/8 zu erreichen. Dies war bisher auch nicht Gegenstand der Überlegungen. Der Planungsraum befindet sich in Privatbesitz. Auch die Anbindung an die Straße „Am Schlagbaum“ ist als private Erschließung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund kann der Anregung nicht nachgekommen werden.</p> <p>Die Erschließung des Flurstückes 229/8 kann alternativ aus Richtung Süden oder Osten erfolgen. Grundsätzlich ist die Erschließung auch über das Grundstück Nr. 62 möglich.</p> <p>Die Samtgemeindeverwaltung hat den Grundstückseigentümer Hr. Otte frühzeitig gefragt, ob sein Grundstück in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen werden soll, was Herr Otte jedoch ablehnte.</p>

2. Barbara & Gernot Hochmuth, Clausthal

Schreiben vom 20.04.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>2.1</p> <p>Die Planänderungen (Festsetzung) sehen wir als Verbesserung gegenüber dem Stand vom 12.11.2009 bezogen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Allgemeines Wohngebiet</u> im westlichen Bereich • <u>Wohnnutzung</u> im nordöstlichen Bereich incl. der <u>Verkehrsfläche</u> • <u>Festsetzung der Stallanlage für max. 4 Pferde</u> im äußersten südöstlichen Bereich des Plangebietes. <p>Trotz der Entwurfsänderung sind wir der Ansicht, dass das jetzt geplante Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“ (Großtierhaltung), welches <u>direkt</u> an das faktische Allgemeine Wohngebiet angrenzt, unseres Erachtens rechtlich nicht zulässig ist.</p>	<p>Zu 2.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rat der Bergstadt teilt nicht die Auffassung, dass ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“ rechtlich unzulässig sei.</p> <p>Die rechtliche Zulässigkeit der Planung wird nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als gegeben angesehen. Insbesondere werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht nachteilig berührt.</p> <p>In § 1 (6) BauGB werden öffentliche und private Belange angeführt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach der Auseinandersetzung mit den möglichen Konflikten ist festgestellt worden, dass mit einer erheblichen Beeinträchtigung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht zu rechnen ist (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 7.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte).</p> <p>Es wurde weiterhin festgestellt, dass bedingt durch die Lage des Planungsraumes am Siedlungsrand, also im Übergangsbereich zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, durchaus mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist, diese aber aufgrund der Ortsrandlage als hinnehm- und zumutbar einzustufen sind. Diese Ansicht vertritt auch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen. In Ihrer Stellungnahme zum Verfahren vom 21.12.2009 heißt es: „Wir weisen darauf hin, dass durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auftreten, die im Plangebiet u. E. als ortsüblich hinzunehmen sind.“</p> <p>Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab. Gerichte beurteilen bei der Abwägung zwischen den Interessen des Bauherrn und des Nachbarn in erster Linie die Frage, wem was zuzumuten ist.</p> <p>Der Planungsraum selbst wie auch der südlich angrenzende Landschaftsraum ist durch landwirtschaftliche Nutzungen (auch Tierhaltung) vorgeprägt. Im Umfeld des Planungsraumes existiert ferner ein landwirtschaftlicher Betrieb. Innerhalb des gegenwärtigen Planungsraumes, als auch innerhalb des o.a. Landschaftsraumes wurde in der Vergangenheit Pferdehaltung betrieben. Diese Umstände führen zu der wesentlichen Feststellung, dass Großtierhaltung nicht neu in das Plangebiet hineingetragen wird und dass der Siedlungsrand durch landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt ist.</p> <p>Aus der Vergangenheit sind hier keine Konflikte bekannt. Da in der Nachbarschaft</p>

ohnehin Großtiere gehalten wurden und werden, kann die Pferdehaltung als zumutbar eingestuft werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld auszuschließen bzw. zu minimieren, sind weitere Vorkehrungen getroffen worden (Standortzuweisung für Pferdeställe im äußersten Südosten des Planungsraumes, in größtmöglichem Abstand zur bestehenden Wohnnutzung, Beschränkung der Anzahl der auf der Fläche zulässigen Tiere). Somit kann ein Abstand von rund 70 m zu den unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücken entlang der Straße „Am Schlagbaum“ sichergestellt werden. Die vorgesehenen Einfriedungen des Planungsraumes (vgl. Festsetzung der Pflanzmaßnahmen P1 und P2) tragen ebenfalls zur Minimierung möglicher Emissionen bei.

2.2

Zu B: Textliche Festsetzungen Punkt 3 – Firsthöhe 10 m –
Da sich der Bezugspunkt für die Firsthöhe auf die mittlere Straßenachse über NN (Schlagbaum) bezieht, kann auf Grund des nach Süden abfallenden Geländes eine tatsächliche Gebäudehöhe von ca. 15 m erreicht werden. Wir bitten den Text so zu ändern, dass die max. Firsthöhe die umliegenden Häuser nicht überragt.

Zu 2.2

Der Anregung wird in u.g. Weise gefolgt.

Die Festsetzung der Firsthöhe zielt auf eine Harmonisierung zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung in puncto der Gebäudehöhe ab.

Die Beschreibung des unteren Bezugspunkt wird in der textlichen Festsetzung Nr.3 wie folgt geändert: „Bezugspunkt für die Firsthöhe in Meter ist die Höhe der mittleren privaten Verkehrsfläche zwischen der Bundesstraße Am Schlagbaum und dem Baugebiet, gemessen als nächstgelegener Punkt auf einer Geraden zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Hauswand.“

Damit wird klargestellt, dass der Bezugspunkt sich nicht auf die Straßenverkehrsfläche Am Schlagbaum (B 241) bezieht. Ferner wird der Bezugspunkt als nächstgelegener Punkt zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Hauswand definiert, womit sichergestellt wird, dass eine mögliche Bebauung im Südwesten des Plangebietes sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an dem südlichen Ende des Stichweges (private Verkehrsfläche, Bereich Wendeanlage) zu orientieren hat, der mittig in das Plangebiet hineinführt. Dadurch wird die Geländeneigung nach Süden berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Von erneuten Verfahrensschritt gem. § 4a (3) BauGB wird abgesehen.

Zu 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bis zum 23. April 2010

1. Abwasserbetrieb Samtgemeinde Oberharz

Schreiben vom 31.03.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>1.1 Grundsätzlich begrüße ich das Interesse, für Neuansiedlungen in der Samtgemeinde Oberharz zu sorgen.</p> <p>Gemäß Ihrem Anschreiben vom 18.03.2010 ergeht von mir folgende Stellungnahme, die sachlich und inhaltlich meiner Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 86. Änderung des Flächennutzungsplans vom 04.12.2009 entspricht.</p> <p>Für die vorgesehene Erschließung des o. g. Baugebietes ist es auf Grund der Topographie allerdings erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung mittels Pumpwerk und Druckleitung vom Tiefpunkt der Erschließung zum Hauptsammler in der Straße „Am Schlagbaum“ sicher zu stellen.</p> <p>1.2 Die Regenwasserentsorgung kann m. E. über Versickerung auf den Grundstücken, bzw. durch Einleitung in vorhandene Grabensysteme in unmittelbarer Nähe des Baugebietes erfolgen. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Schlagbaum“ erscheint auf Grund der Topographie und Tiefenlage der vorhandenen Sammler als unwirtschaftlich, da ebenfalls mit einer Pumpenentwässerung zu arbeiten wäre.</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die topografische Situation, mit dem in Richtung Süden fallenden Gelände und dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal, erlaubt keine Entsorgung des Schmutzwassers im Freigefälle. Details der Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes werden auf Vollzugsebene geklärt.</p> <p>Zu 1.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal möglich, aber unwirtschaftlich. Auch der Vorhabenträger strebt eine Alternativlösung in Anlehnung an die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Oberharz an. Auf Vollzugsebene bleibt zu prüfen, ob die Bodenverhältnisse eine schadlose, grundstücksbezogene Versickerung gewährleisten. Eine weitere Alternative stellt die Führung des Niederschlagswassers in Richtung Süden (Freigefälle) und Einleitung in vorhandene Gräben dar. Auch diese Option wird auf Vollzugsebene geprüft und die erforderlichen Verfahren eingeleitet.</p>

2. Harzwasserwerke GmbH

Schreiben vom 20.04.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>2.1 Wasserschutzgebiet (im Ausweisungsverfahren) Das von Ihnen bezeichnete Plangebiet befindet sich in dem im Ausweisungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre. Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen schließen wir uns den unter Punkt 2 (2.1.1 - 2.1.3) in der Stellungnahme des LK Goslar vom 12.10.2010 aufgeführten Hinweisen inhaltlich an.</p>	<p>Zu 2.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in u.g. Weise bewertet. Es wurde bereits deutlich gemacht, dass der Samtgemeinde Oberharz und ihrem Abwasserbetrieb die Situation bekannt ist. Weiterhin wurde ausgeführt, dass der Abwasserbetrieb seit Jahren in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar erfolgreich an dem Abbau der hydraulischen Überlastungen arbeite. Die Investitionen in den Abbau des Fremdwassereintrages lägen weit über den Vergleichswerten des Landesdurchschnittes. Die Grenze der Leistungsfähigkeit der Gemeinde sei erreicht.</p> <p>Der Samtgemeindebürgermeister hat entschieden, dass zur Behandlung der Angelegenheit auf Flächennutzungsplanebene ein „Siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird. Aufgabenschwerpunkt des Fachbeitrages ist die Analyse der bestehenden Problemsituation und die Erarbeitung von Handlungsvorschlägen und Hinweisen, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung der Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Oberharz (Flächennutzungsplanung) und Abwägungsmaterial für die konkreten Bauleitplanungen. 2. Eine Konzeption (Maßnahmenkatalog) für gezielte Arbeits-/Zeitvorgaben des Samtgemeindebürgermeisters als den für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Oberharz Verantwortlichen an die Betriebsleitung des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz, kurz ASO (Vermeidung strafrechtlicher Relevanz). <p>Hierin enthalten sind auch eine Auswertung der bisherigen Erfahrungen und die genannte Fortschreibung des Zeithorizonts. Bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal wurde auf die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz verwiesen. Die Entsorgung im Plangebiet erfolgt nach den hier beschriebenen Vorgaben. Die Anforderungen werden auf Ebene der Baugenehmigung (für die Grundstücke), bzw. auf Ebene der Erschließungsplanung (für Verkehrsflächen) geprüft. Auf Vollzugsebene werden die erforderlichen Verfahren durchgeführt.</p>

<p>2.2 Aus Sicht des Gewässerschutzes sind weiterhin folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die am Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt vor allem für den Umgang und die Lagerung von Betriebsstoffen. - Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur hygienisch unbedenkliches Material zum Einsatz kommt. <p>2.3 Abwassersituation Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 22.12.2009 widersprechen wir der Darstellung der Abwägung und des Beschlusses zu 3.4 der Abwägungstabelle des Beteiligungsverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Südöstlich des Schlagbaums“, Bergstadt Clausthal.</p> <p>Unabhängig vom Wirkungsgrad der Sanierungsmaßnahmen im Kanalnetz der Samtgemeinde Oberharz kommt es nachweislich zu Abwasseraustritten aus der Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke.</p> <p>Die hydraulische Überlastung der Abwassertransportleitung ist damit unstrittig. Wir verweisen auch auf die Stellungnahme des Landkreises Goslar vom 23.12.2009 und 12.01.2010. Wir halten die Bedenken unserer Stellungnahme vom 22.12.2009 gegen eine zusätzliche Einleitung von Abwässern aufrecht.</p>	<p>Es wurde bereits klargestellt, dass die „Niederschlagswasserbeseitigungssatzung“ der Samtgemeinde Oberharz aus dem Jahr 1998 eine Versickerung unter Beachtung standörtlicher Rahmenbedingungen grundsätzlich zulässt. Die Prüfung der Rahmenbedingungen und Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist Aufgabe des Investors in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde. Das Entsorgungskonzept sowie die erforderlichen Verfahren werden auf Vollzugsebene durchgeführt. Es wurde bereits bemerkt, dass sich im näheren Umfeld des Plangebietes kein Gewässer befindet.</p> <p>Zu 2.2</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Inhaltlich sind sie nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern eines späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die angesprochenen Aspekte sind zur Optimierung des Informationsflusses als „Hinweise für Bauherren und Architekten“ in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Die Verwendung von Recyclingmaterialien unterliegt genau wie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Regelungen von Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik. Darüber hinausgehende Auflagen sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, sondern Aufgabe der Genehmigungsverfahren auf Objektplanungs- und Realisierungsebene. Für die Bauleitplanung besteht somit kein Regelungsbedarf.</p> <p>Zu 2.3</p> <p>Die Rechtsauffassung der Samtgemeinde Oberharz zu der Abwasserproblematik ist bereits unter Punkt 1.5 dieser Abwägungstabelle angeführt.</p>
--	---

3. Landkreis Goslar

Schreiben vom 23.04.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>3.1 Naturschutz</p> <p>3.1.1 Ich verweise hinsichtlich des betroffenen Landschaftsschutzgebietes, gegen dessen Schutzzweck das geplante Vorhaben widerspricht, auf meine im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>3.1.2 Ich empfehle hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen die textliche Festsetzung Nr. 4 durch die in der Begründung auf Seite 23 dargestellte Artenliste zu ergänzen und zu konkretisieren.</p>	<p>Zu 3.1.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Widerspruch liegt inzwischen nicht mehr vor.</p> <p>Um das geplante Vorhaben rechtlich zu legitimieren, ist ein Antrag auf Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Goslar eingereicht worden. Es wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch einen Kreistagsbeschluss entschieden. Der Kreistag hat am 04.07.2011 mit der 1. Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung die in Rede stehenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.</p> <p>Zu 3.1.2</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Ziel der Festsetzung ist die Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze. Die Auswahl der Arten soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Die Festsetzung ist hinreichend konkret formuliert und stellt keine zu rigide Einschränkung der Gestaltungsfreiheit dar.</p> <p>Die zitierte Artenliste stellt nur eine Auswahl heimischer Gehölze dar und ist nicht abschließend.</p>

3.1.3

Im Umweltbericht wird unter Nr. 9.1.4 darauf hingewiesen, dass die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen soll. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es für die Rechtswirksamkeit des B-Plans zwingend erforderlich ist, den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

3.2 Planungsrecht

3.2.1

1. Aus dem Plan ist nicht ersichtlich, dass es sich bei der Erschließungsstraße um eine private Verkehrsfläche handeln soll. Dies bitte ich durch entsprechende Signatur nachzuholen.

3.2.2

2. Die zulässige Geschossigkeit ist mit I als Höchstgrenze angegeben. Gleichzeitig soll eine Ausnahme möglich sein, die ein 2. Vollgeschoss zulässt. Da Ausnahmetatbestände für diese Überschreitung nicht erkennbar sind, empfehle ich, I-II Vollgeschosse festzusetzen und das 2. VG entsprechend den textlichen Ausführungen allgemein zuzulassen.

3.2.3

3. Laut Begründung soll die Pferdehaltung im äußersten Südosten durch Standortzuweisung für die Pferdeställe zugelassen werden. Ich gehe daher davon aus, dass die Zulässigkeit des Pferdestalles auf die mit "PSt" gekennzeichnete Fläche beschränkt werden soll. Dafür ist es notwendig, diese Nutzung durch textliche Ausführungen auch nur hier zuzulassen. Nach den derzeitigen Festlegungen ist dieser Stall jedoch innerhalb der gesamten SO-Fläche zulässig. Ich halte daher eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 insofern für erforderlich, als folgende Einschränkung aufgenommen wird: Anlagen zur Pferdehaltung (max. 4 Tiere) sind **nur** auf der mit "PSt" gekennzeichneten Fläche zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 5 könnte mithin ersatzlos entfallen.

3.2.4

4. Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist nur eindeutig bestimmbar, wenn die Straßenplanung oder der Ausbau bei Beantragung der Bebauung fertig gestellt worden ist. Der Wunsch nach Genehmigung wird aber oftmals sehr viel früher geäußert, so dass ich empfehle, einen Alternativbezugspunkt zu wählen.

3.2.5

5. Einer ergänzenden Betrachtung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedarf m. E. das westlich festgesetzte

Zu 3.1.3

Dem Hinweis wird entsprochen. Der erforderliche städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss vom Rat gebilligt.

Zu 3.2.1

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird angepasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 8.4 erwähnt, dass die in Rede stehende Fläche für die Erschließung des Plangebietes als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die private Verkehrsfläche besonders festgesetzt. Dies erfolgt im Bebauungsplan und in der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan durch den Buchstaben „p“. In der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan wird zudem ergänzt, dass es sich um eine private Verkehrsfläche handelt.

Die Anpassung der Festsetzung löst keinen erneuten Verfahrensschritt gem. § 4a (3) BauGB aus, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Zu 3.2.2

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung bleibt unverändert

„Nach § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Unter Art ist dabei die jeweilige spezifische Festsetzung des Bebauungsplans zu verstehen, [...]. Unter Umfang ist die Intensität der Abweichung vom Bebauungsplan gemeint ; z.B. wird bei einer regelmäßig zweigeschossigen Bauweise ausnahmsweise auch eine dreigeschossige Bauweise zugelassen“ (Brügelmann 2010: Baugesetzbuch. § 31, RN 18. 73. Lieferung, Kohlhammer-Verlag, Stuttgart.).

Im Bebauungsplan ist unter B: Textliche Festsetzungen, 2. Zahl der Vollgeschosse, eine Ausnahmeregelung zur Entstehung eines 2. Vollgeschosses beschrieben. Die Art der Ausnahme betrifft die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, genauer, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Der Umfang der Ausnahme wird durch die gestalterische Integration des Vollgeschosses in den Dachraum, mit der Maßgabe, dass die Drempelhöhe nicht höher als 1,0 m sein darf, unmissverständlich beschrieben. Der Ausnahmetatbestand ist damit hinreichend definiert.

Zu 3.2.3

Der Anregung wird gefolgt.

Unter B: Textliche Festsetzungen, 1.2 Sonstiges Sondergebiet, wird folgender fett markierter Halbsatz ergänzt: „Anlagen zur Pferdehaltung (max. 4 Tiere) **nur innerhalb der mit „PSt“ gekennzeichneten Fläche [...]**“.

Die textliche Festsetzung 5. wird ersatzlos gestrichen.

Von erneuten Verfahrensschritten wird abgesehen, da die Grundzüge der nicht betroffen sind.

Zu 3.2.4

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Erschließung des Plangebietes geht mit einer genauen Vermessung der Fläche einher. Die Grundstücksgrenzen werden durch Grenzsteine markiert. Zugleich wird der Straßenverlauf abgesteckt sowie Höhenlage und Gefälleneigung geplant, sodass sich bereits vor Fertigstellung der Verkehrsfläche der untere Bezugspunkt bestimmen lässt.

Zu 3.2.5

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Erstellung eines Gutachtens wird

„Allgemeine Wohngebiet“ in Abgrenzung zum Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“. Ich weise darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass durch das Heranrücken der künftigen Wohnbebauung Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Pferdehaltung ausgelöst werden können.

3.3 Brandschutz

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf (**48 m³/h**) gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Anordnung der Hydranten / Wasserentnahmestellen muss der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“, des DVGW entsprechen.

Die notwendige Zufahrt für Einsatzfahrzeuge für Feuerwehr und Rettungsdienst muss nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie § 2 DVNBauO ausgeführt werden.

3.4 Bodenschutz/Altlasten

3.4.1

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Ich weise lediglich darauf hin, dass die im Teil B des Umweltberichts unter Punkt 8. „Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz“, genannten Maßnahmen, sich nicht auf „Ziffer 2“ sondern auf das zweite Aufzählungszeichen im Teil A Begründung, unter 9.5 Bodenschutz beziehen.

3.4.2

Auf die Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB weise ich nochmals hin; danach ist der Geltungsbereich mit der Buchstabenfolge „BP“ zu kennzeichnen, die Planzei-chenklärung entsprechend mit dem erklärenden Zusatz „Flä-chen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu ergänzen sowie die Bodenplangebietsverordnung des Landkreises Goslar gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

3.5 Gewässerschutz

Ich verweise auf die von mir im Verfahren gem. § 4 1 BauGB abgegebene Stellungnahme, die ich inhaltlich aufrecht erhal-te.

verzichtet.

Die Siedlungsrandlage geht mit einer gewissen Lärm- und Geruchsbelästigung für diesen Standort einher. Diese Belastungen werden am Siedlungsrandbereich als ortsüblich eingestuft. Sie sind wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Zu dieser Einschätzung kommt auch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen. In Ihrem Schreiben vom 21.12.2009 heißt es: „Wir weisen darauf hin, dass durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflä-chen gelegentlich Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auftreten, die im Plangebiet u. E. als ortsüblich hinzunehmen sind.“

Im Rahmen der Abwägung zum Planungsprozess sind die bestehenden prägenden Nutzungen im Umfeld von besonderer Bedeutung. Es wurde festgestellt, dass Pferdehaltung nicht neu in das Gebiet hineingetragen wird und dass es in der Ver-gangenheit zu keinen Spannungen zwischen der Pferdehaltung und den benachbar-ten Wohnnutzungen gekommen ist. Die Herleitung der geplanten Nutzungen aus der Bestandssituation lassen eine konfliktfreie Koexistenz erwarten.

Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist vorwiegend mit Südwest-und Westwinden zu rechnen. Im Zusammenhang mit dem in Richtung Süden geneigten Gelände ist bei Inversionswetterlagen zudem mit einem Kaltluftabfluss in Richtung Süden zu rechnen. In beiden Fällen werden potenziell auftretende Immis-sionen von der schutzwürdigen Wohnnutzung weggetragen, da östlich und südlich zunächst Freiflächen bzw. der offene Landschaftsraum an das Plangebiet anschlie-ßen. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von rund 70 m zu den geplanten Pferdeboxen.

Ziel der Planaufstellung ist es dennoch, einen innergebietlichen Nachbarschutz sicherzustellen sowie benachbarte Gebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen zu schützen. Dieses Ziel wurde durch die vorgenommene Standortzuweisung für Pferdeställe im äußersten Südosten des Planungsraumes unterstützt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Vorbild der Gliederung von Baugebieten. Ein Beispiel hierfür wäre, wenn an ein Allgemeines Wohngebiet zunächst ein Mischgebiet, dann ein eingeschränktes Gewerbegebiet und schließlich ein Gewerbegebiet angrenzen. Die Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzungen zielt vor diesem Hintergrund auf den Schutz der sensiblen Wohnnutzung.

Zu 3.3

Dem Hinweis bezüglich der Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist bereits gefolgt worden. Die weiteren Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz wer-den in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 7.3.2, angeführt.

Zu 3.4.1

Dem Hinweis wird entsprochen.

Im Umweltbericht wird der Verweis auf „Ziffer 2“ gestrichen. Stattdessen wird auf das Kapitel 9.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwie-sen.

Zu 3.4.2

Den Hinweisen ist bereits gefolgt worden.

Unter D: Nachrichtliche Übernahme, 1. Bodenplanungsgebiet, wird sowohl das Planzeichen „BP“ erläutert, als auch auf die Verordnung hingewiesen. Unter C: Kennzeichnungen, Unterpunkt Bodenbelastung, wird auf die Schadstoffbelastung hingewiesen.

Zu 3.5

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Beschlussvor-schläge zum frühzeitigen Verfahren verwiesen.

3.6 Abfallwirtschaft

Nach Ras-E/EAE 85 (Richtlinie für Anlagen von Straßen; Teil: Erschließung) sind Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen so zu bemessen, dass Müllsammelfahrzeuge in einem Zug wenden können. Der Durchmesser von Wendeanlagen muss daher mind. 18 m zuzüglich einer Überschreitungsfläche von 1,00 m, die von festen Einbauten freizuhalten ist, betragen. Wegen der besseren fahrgeometrischen Eigenschaften für links einschlagende Fahrweise sind asymmetrische Wendeanlagen anzulegen.

Werden kleinere Wendeanlagen geplant und gebaut, gelten diese Stichstraßen als für Müllsammelfahrzeuge nicht befahrbar. Ich weise daher darauf hin, dass Anlieger in diesem Fall nach § 17 Abs. 6 Abfallsatzung ihre Abfallbehälter an der nächsten für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitstellen müssen.

Zu 3.6

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei der Wendeanlage handelt es sich um einen zweiseitigen Wendehammer, ausgelegt für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Die Wendeanlage ist den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, entnommen. Die angeführte Richtlinie ersetzt u.a. für die Straßenkategorie Erschließungsstraße die EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist damit gewährleistet.

Abgesehen von der Planstraße ist die nächste, für Müllsammelfahrzeuge befahrbare Straße die B 241 („Am Schlagbaum“). Aufgrund der geringen Anliegerzahl im Plangebiet und der ebenfalls geringen Entfernung zur Straße „Am Schlagbaum“, erscheint eine Bereitstellung der Abfallbehälter an der Straße „Am Schlagbaum“ ebenfalls zumutbar.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig

Schreiben vom 14.04.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zu dem Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 21.12.2009 haben wir zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Wie dem Begründungstext zu entnehmen ist, hat sich der Geltungsbereich um rund 400 m² auf 5.300 m² verringert - des Weiteren ist ein Teilabschnitt der Straße „Am Schlagbaum“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden.</p> <p>Zu der eigentlichen Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken - wir merken jedoch an, dass der Begründungstext unter Nr. 9.1.4 die Aussage trifft, dass externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Flächenpools der Bergstadt gegen Kostenerstattung durch den Vorhabenträger durchgeführt werden sollen. Da über Lage und Ausgestaltung der externen Ausgleichsmaßnahme aufgrund der fehlenden Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstücks-Nr. keine Bewertung unsererseits vorgenommen werden kann, äußern wir vorerst zu der externen Ausgleichsmaßnahme grundsätzliche Bedenken.</p>	<p>Zu 4.</p> <p>Die Kompensation ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der parallel und in Verbindung mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird.</p> <p>Eine genauere Planung und Verortung der Ausgleichsmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Dieser wird vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen.</p>

5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Goslar

Schreiben vom 23.03.2010

Stellungnahme / Anregungen	Abwägung und Beschluss
<p>5.1</p> <p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes nehme ich aus Sicht der Straßenbauverwaltung wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none">Die geplante Zufahrt sollte im Gegenverkehr befahrbar sein. Dies ist zumindest für den häufigsten Begegnungsfall PKW/PKW erforderlich.	<p>Zu 5.1</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</p> <p>Die für die geplante Zufahrt vorgesehene private Wegeparzelle weist unterschiedliche Querschnitte auf. Sie unterschreitet nicht die in den Richtlinien (RASt 06, Hrg.: FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln) angegebenen 4,1 m, bei der Begegnungsverkehr zwischen PKW bei verlangsamter Geschwindigkeit möglich ist.</p>
<p>5.2</p> <ul style="list-style-type: none">Die erforderlichen Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten. Hievon sind auch Flächen betroffen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.	<p>Zu 5.2</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</p> <p>Die Anfahrtsbreite wird im Bebauungsplan dargestellt. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dauerhaft von Hindernissen und Bewuchs freizuhalten sind.</p>
<p>5.3</p> <ul style="list-style-type: none">Die vorgesehene private Stichstraße ist als Zufahrt (abgesenkter Hochbord) herzustellen.	<p>Zu 5.3</p> <p>Der Hinweis ist nicht Thema des Bebauungsplanes.</p> <p>Details der Anbindung des privaten Stichweges an die klassifizierte Straße (B 241) werden auf Ebene der Erschließungsplanung geklärt.</p>