



Landkreis Harz • Postfach 1542 • 38805 Halberstadt

Ingenieurbüro Wegener UG (haftungsbeschränkt)
& Co.KG
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Wegener
Am Schloßbahnhof 14
06493 Ballenstedt

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: schön
Meine Nachricht vom:
Dezernat/Amt: II / Bauordnungsamt
Bearbeiter: Frau Schöbel
Telefon: 03941 5970-4122
Fax: 03941 5970-136670
E-Mail: Britta.schoebel@kreis-hz.de
Ort: 38805 Halberstadt
Straße: Friedrich-Ebert-Str. 42
Haus / Zimmer Nr.: Haus V / 209
Datum: 11.09.2017

Bebauungsplan Nr. 34 „Sondergebiet erneuerbare Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung“ der Stadt Ballenstedt Stellungnahme des Landkreises Harz im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Bebauungsplan Nr. 34 (Vorentwurf) Planzeichnungen und textliche Festsetzungen
Stand: 28.06.2017
- Begründung Stand: 31.07.2017
- Umweltbericht (Schallimmissionsprognose) Stand: 10.05.2016

Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange **(A)** sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht **(B)** Stellung.

(A)

Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde

Herr Bürger; Tel. 03941/5970-5723, E-Mail: gottfried.buerger@kreis-hz.de

Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf. Schutzgebiete i.S. des Naturschutzrechts werden vom Vorhaben nicht betroffen. Der Umweltbericht erläutert nachvollziehbar die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes.

Der mit der ggf. späteren Umsetzung des B-Planes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass das westlich im B-Plan gelegene Biotop auch durch eine spätere angrenzende Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Voraussetzung dafür ist, dass durch den Betrieb später zu errichtender Anlagen keine Beeinträchtigungen auf das Biotop einwirken können.

Wie bereits ausgeführt, gibt es gegen die grünordnerische textliche Festsetzung aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Vollzug dieser Festsetzung kann sich allerdings als schwierig bis nicht umsetzbar erweisen. Dies ergibt sich aus folgendem Umstand.

Der Bauherr müsste nach der vorliegenden grünordnerischen Festsetzung bei einer teilweisen Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich auch nur eine teilweise Umwandlung von Acker in mesophiles Grünland vornehmen. Es ist jedoch nicht erkennbar, welchen Anteil er umwandeln muss. Dies kann sich als nicht praktikabel erweisen, da beispielsweise eine Umwandlung von Acker in Grünland auf einer Fläche von wenigen hundert Quadratmetern in der Praxis nicht vorgenommen wird. Eine derartige Fläche ließe sich mit der heute

Sitz der Verwaltung:
Friedrich-Ebert-Str. 42
38820 Halberstadt
Telefon: (0 39 41) 59 70 - 0
Telefax: (0 39 41) 59 70 - 43 33
Internet: <http://www.kreis-hz.de>
E-Mail: info@kreis-hz.de

Öffnungszeiten:
Montag: 8:30 – 12:00 Uhr
Dienstag: 8:30 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 8:30 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Harzsparkasse
IBAN: DE33 8105 2000 0370 0831 05
BIC: NOLADE21HRZ



zur Verfügung stehenden Technik nicht bewirtschaften. Es wird daher vorgeschlagen, die grünordnerische Festsetzung so zu formulieren, dass bei Beginn des Bauvorhabens die gesamte angegebene Ackerfläche in mesophiles Dauergrünland umgewandelt und entsprechend bewirtschaftet wird. Bei einer gesplitteten Umsetzung des Bauvorhabens wären nach der ersten Baumaßnahme somit keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Hinweis: Auf Grund der dem Entwurf zugrunde liegenden unterschiedlichen Datenlage existieren entsprechend unterschiedliche Angaben (z.B. alt: Boden wird nicht zusätzlich versiegelt, neu: Boden wird geringfügig mehr versiegelt). Dies müssten noch an den aktuellen Stand angepasst werden.

Umweltamt / Untere Wasserbehörde

Frau Hohmann; Tel.: 03941/ 5970-5741; E-Mail: petra.hohmann@kreis-hz.de

In der Begründung Punkt 6.3 sind folgende Änderungen vorzunehmen:

1. „Hinsichtlich des Gewässerschutzes gelten folgende **Bedingungen:**“
5. „Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern bedarf der Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens gemäß §§ 67 und 68 WHG.“

SG Niederschlagswasser

Herr Lindemann; Tel. 03941/5970-5726; E-Mail: burkhard.lindemann@kreis-hz.de

Vorbemerkung

Unter dem Az.: 67.1.100.011/001.10ku existiert bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet. Eine Änderung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nicht vorgesehen.

Der B-Plan enthält jedoch nicht eindeutige Angaben. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist derzeit nicht vorgesehen. Allerdings bis zu einer GRZ von 0,68 möglich.

Ergebnis:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise beachtet werden:

Hinweise:

1. Im Falle der Änderung der Bebauung (Nachverdichtung / Versiegelung) ist eine Vergrößerung des Versickerungsbeckens erforderlich sofern die vorhandene Kapazität nicht ausreicht.
2. Für eine eventuell beabsichtigte Änderung Versiegelung und der Versickerungsanlagen verbunden mit der Änderung der Einleitmenge von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen.
3. Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung/ Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.
4. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Versickerung muss entsprechend des DWA-Regelwerkes Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, erfolgen.
5. Der Grundstückseigentümer ist nach § 79b WG LSA ist zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet da die Gemeinde / der Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung nicht vorschreibt.

Amt für Kreisstraßen

Frau Bulla; Tel. 003941/5970-2604; E-Mail: marina.bulla@kreis-hz.de

1. Kreisstraßenbelange

Das Plangebiet Teil A1 grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt Asmusstedt an die Kreisstraße (K) 1362. Zum Objekt gibt es mehrere Zufahrten. Davon sind 3 Zufahrten von der K1362 vorhanden, die an gleicher Stelle im Plan fixiert wurden.

In den Unterlagen gibt es keine Angaben zum Verkehrsaufkommen. Da mit diesem B-Plan die Weiterentwicklung des Standortes ohne bauliche Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden soll, wird davon ausgegangen, dass sich das derzeitige Verkehrsaufkommen nicht bzw. nur unerheblich ändern wird. Vorsorglich wird auf folgendes hingewiesen:

a) Wenn bestehende Zufahrten zur K1362 geändert werden, ist dafür die Zustimmung vom Amt für Kreisstraßen des Landkreises Harz erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass Zufahrten / Zugänge geändert werden, wenn sie baulich verändert werden oder gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr dienen sollen.

b) Sollten Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Hausanschlussleitungen in die Fahrbahn der K1362 verlegt werden, hat das jeweilige Ver- und Versorgungsunternehmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Bauausführung, das Verlegerecht beim Landkreis Harz, Amt für Kreisstraßen, Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt zu beantragen und einen separaten Straßenbenutzungsvertrag (Straßensondernutzung) abzuschließen.

Vom Plangebiet Teil A2 wird keine Kreisstraße betroffen.

2. Straßenaufsicht

Gem. Pkt. 7.1.1 wird das Plangebiet über die Kreisstraße K 1362 erschlossen. Die Zufahrt in das Plangebiet ist vorhanden. Zur bestehenden Planung erfolgen keine Hinweise.

3. Hinweis

In der Begründung zum Vorentwurf, Seite 2, ist bei den Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen die Angabe „Am Landgraben in 06493 Ballenstedt“ falsch und müsste korrigiert werden

Umweltamt / Untere Immissionsschutzbehörde

Frau Blanke, Tel. 0394175970-5753, E-mail: martina.blanke@kreis-hz.de

Vorbemerkungen

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem o.g. Plan Bedenken entgegen.

Begründung

Im o.g. Plangebiet soll neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch Landwirtschaft und Tierhaltung zugelassen werden.

Da am Standort bereits all diese Nutzungen vorhanden sind, ist die beabsichtigte Planung seitens des Immissionsschutzes grundsätzlich denkbar. Allerdings können insbesondere vom Betrieb der Biogasanlage und des Tierhaltungsbetriebes in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Lärm und Geruchsmissionen verursacht werden.

Bezüglich der von der Biogasanlage verursachten Lärmimmissionen wurde der mögliche Konflikt im B-Plan ausreichend thematisiert und abgewogen.

Hinsichtlich der Tierhaltungsanlage können jedoch ebenfalls erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen für die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Daher ist auch dieser mögliche Konflikt im B-Plan darzustellen und zu bewerten.

In der vorgelegten Planung wird der durch ihn hervorgerufene Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten weder dargestellt, noch entsprechende Lösungsmöglichkeiten angeboten. Das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verbietet es, Anlagen mit hohem Störgrad neben schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu planen, ohne die dadurch hervorgerufenen Konfliktsituationen zu bewerten und ggf. durch Einzelfestlegungen im B-Plan zu bewältigen. Das in § 1 (7) BauGB enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass einem B-Plan zurechenbare Interessenkonflikte angemessen ausgeglichen

werden, also nicht unbewältigt bleiben dürfen. Es ist verletzt, wenn Betroffenen ein unzumutbares Opfer abverlangt wird, dass erst durch die Planung hervorgerufen wird. Die Gemeinde muss den Konflikt mit planungsrechtlichen Mitteln nach Möglichkeit vermeiden oder so vorsteuern, dass er im Rahmen der weiteren Zulassungsentscheidungen bewältigt werden kann.

In der erforderlichen Bewertung sind beide Anlagenteile innerhalb des Plangebietes (gewerbliche Schweinehaltung und landwirtschaftliche Schweinehaltung) sowie die Altanlage zur Mastschweinehaltung südlich des Plangebietes als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Bauordnungsamt / Vorbeugender Brandschutz

Herr Neumann; Tel. 03941/5970-4164, E-Mail: manfred.neumann@kreis-hz.de

Für das vorstehend näher bezeichnete Vorhaben wird folgende Stellungnahme abgegeben.

1. Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Die Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 1600 L/min über 2 Stunden erforderlich.
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.
Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

*Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. folgende Angabe enthalten:

- Art/Ausführung der Löschwasserbevorratung¹⁾ (z. B. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz);
- Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen²⁾ (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle);
- Entfernung (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen³⁾;
- Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen.

¹⁾Bei der Verwendung des Trinkwasserrohernetzes bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).

²⁾Bei Löschwasserentnahmestellen, die als Saugstellen (z. B. Saugrohr/-schacht) ausgeführt sind, bedarf es zusätzlich des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrezufahrt zu dieser).

³⁾Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, ist als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung anzugeben.

5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

Ordnungsamt /Katastrophenschutz, Kampfmittelbehörde

Frau Koch; Tel. 03941/5970-4517; E-Mail: kerstin.koch@kreis-hz.de

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Hinweis:

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBl. LSA S. 167 sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Hinweis:

Die **Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt** ist über den Beginn der Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941-6999240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Keine weiteren Hinweise hatten:

- Umweltbehörde / Untere Abfallbehörde
- Umweltbehörde / Untere Bodenschutzbehörde
- Ordnungsamt / Untere Straßenverkehrsbehörde
- FD Planung, Raumordnung / Kreisentwicklung
- Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelhygiene
- Gesundheitsamt / Vorbeugender Gesundheitsschutz
- Bauordnungsamt / Untere Bauaufsichtsbehörde

(B)

Begründung

- In den Rechtsgrundlagen (BauNVO, PlanZV90) sind die jeweils zuletzt geänderten Fassungen aufzuführen.
- Pkt. 5 der Begründung "Planungsrechtliche Festsetzungen und Erläuterungen" beinhaltet lediglich die Auflistung der Festsetzungen, jedoch keine Erläuterungen dazu. Hier ist eine Überarbeitung notwendig. Die Begründung verfehlt in der vorliegenden Fassung ihren Zweck.
- Es fehlen jegliche Ausführungen zum ausgewiesenen Biotop.
- Gemäß Punkt 5.2 soll eine GRZ von 0,68 festgesetzt werden, da dies der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO entspricht. Die BauNVO legt jedoch eine andere Höchstgrenze für das Ausweisen der GRZ fest. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich.
- Nicht nachvollziehbar sind folgende Ausführungen im Punkt 5.2: „Die Höhenbegrenzung mit Festsetzung der Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt dient der Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.“ und „Unter Zugrundelegung der angrenzenden Bebauung und der Verkehrswegeföhrung ist das Maß der baulichen Nutzung so festgelegt worden, dass damit eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung sehenden Flächen gewährleistet werden können.“
- Weiterhin wird ausgeföhrt, dass eine Höhe bis max. 23 m für technisch notwendige Anlagen zulässig sein soll. Eine diesbezügliche Festsetzung gibt es jedoch nicht. Des Weiteren soll der Bezugspunkt die ausgewiesene Zufahrt sein. Es sind jedoch zwei Zufahrten vorhanden. Auch hierfür gibt es keine Festsetzung.
- Im letzten Absatz auf Seite 8 wird ausgeföhrt, dass keine Baugrenzen festgelegt werden. Dies entspricht zwar der Planzeichnung, nicht jedoch den Ausführungen zum Punkt 5.3, wonach die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt wird.
- Des Weiteren wird im Punkt 5.3 aufgeföhrt, dass um das vorhandene Biotop auf dem Grundstück A1 Baugrenzen festgelegt werden. In der Planzeichnung ist jedoch keine Fläche, welche mit A1 bezeichnet ist zu erkennen. Auch sind keine Baugrenzen festgelegt.
- Im Punkt 7.2.5 „Stromversorgung“ wird lediglich aufgeföhrt, dass das BHKW Elektroenergie erzeugt und diese in das öffentliche Netz eingespeist wird. Hier sollte jedoch aufgeföhrt werden, ob das Plangebiet an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen ist.
- Bei den Ausführungen im Punkt 7.2.9 „Schutz und Pflege von Natur und Landschaft“ handelt es sich um Festsetzungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB. In der Planzeichnung sind jedoch Festsetzungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25 und Nr. 10 BauGB getroffen worden. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich. Des Weiteren handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan.
- Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Begründung nicht mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt. Auch ist sie in sich gesehen sehr widersprüchlich. Die Begründung dient auch der Auslegung der Festsetzungen und soll auch eine gerichtliche Nachprüfung des Bebauungsplans ermöglichen. Dahingehend ist eine Überarbeitung dringend erforderlich.

Umweltbericht

- Im Punkt 10 wird von 1000 m² neu befestigter Fläche ausgegangen. Im Punkt 3 der Begründung jedoch nur von ca. 500 m².

- Es wird ausgeführt, dass sich das Biotop auch auf dem Flurstück 231/3 befindet und unverändert bleibt. Ausgewiesen ist das Biotop jedoch nur auf dem Flurstück 231/4.
- Punkt 11.6 wird hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sehr allgemein gehalten. Hier sollte sich mit der Thematik auseinandergesetzt werden, so dass weiterreichende Ausführungen notwendig sind.
- Es wird hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ (Punkt 11.7) auf das Festlegen von Gebäudehöhen verwiesen, welche jedoch nicht festgesetzt sind.
- Weiterhin gibt es unterschiedliche Ausführungen zu geplanten baulichen Erweiterungen.
- Es fehlen Untersuchungen zum Punkt 2 d „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ der Anlage 1.
- Gemäß Punkt 15 sollen die Überwachungsmaßnahmen kontinuierlich durchgeführt werden. Der Grundsatz der Planbestimmtheit verlangt jedoch eine möglichst bestimmte Beschreibung der Maßnahmen. Dies beinhaltet auch eine zeitliche Benennung der Maßnahme, welche auch von einer Bedingung abhängig gemacht werden kann (z.B. von einer bestimmten baulichen Erweiterung).
- Die Zusammenfassung der Begründung und des Umweltberichts ist entsprechend der Anforderungen der Anlage 1 Nr. 3c zu überarbeiten. Zweck dieser Zusammenfassung besteht darin, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse des Umweltberichts auf anschauliche Weise zugänglich und verständlich zu machen. Die vorliegende Zusammenfassung verfehlt diesen Zweck.
- Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 der Fassung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 zu überarbeiten. In der vorliegenden Fassung entspricht er nicht den geltenden, gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an einen Umweltbericht.

Planunterlage

- Für den Geltungsbereich des B-Planes wird hinsichtlich der Art der Nutzung ein Sondergebiet für erneuerbare Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung festgesetzt. Hier fehlen Festsetzungen, die die zulässigen Nutzungen regeln. Diese Festsetzungen sollten analog der einzelnen Baugebiete der BauNVO aufgebaut sein. Des Weiteren sollen textliche Festsetzungen eindeutig formuliert werden und keinen erläuternden Charakter haben.
- Es sollte geprüft werden, ob hier tatsächlich eine Fläche für die Landwirtschaft entstehen soll.
- Der Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2 stellt keine Festsetzung dar. Hier handelt es sich lediglich um den Verweis auf die ohnehin geltende Rechtsvorschrift. Somit kann dieser Satz entfallen.
- Es wird festgelegt, dass Überschreitungen der GRZ durch die im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig ist. Entsprechend der in der Begründung Punkt 3 aufgeführten Flächenbilanz kann künftig eine Fläche von 31 332 m² versiegelt werden. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 45 339 m² bereits einer GRZ von 0,69. Festgesetzt ist jedoch eine GRZ von 0,68. Woraus sich diese GRZ ergibt, ist der Begründung jedoch nicht zu entnehmen. Diesbezüglich möchte ich darauf hinweisen, dass zu prüfen ist, wie groß die tatsächlich vorhandene maßgebliche Grundfläche ist. Zweifelhafte ist hier, ob die als Biotop ausgewiesene Fläche der maßgeblichen Grundfläche zuzurechnen ist, da sie kein Bauland ist.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 beinhaltet die gesamte Bebaubarkeit der SO-Fläche. Gemäß § 23 (1) BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Sollte eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewünscht sein, hat dies gemäß § 23 BauNVO zu erfolgen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 kann somit entfallen, da sie nicht dem § 23 BauNVO entspricht.
- Zu prüfen ist, ob die Festsetzungen zu Nr. 4 in der Form festsetzbar sind und auf welcher Rechtsgrundlage diese beruht.

- Die textliche Festsetzung Nr. 5 sollte dahingehend konkretisiert werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen durch den Bauherren auszuführen sind. Des Weiteren fehlt eine Festlegung darüber, wie der Ausgleich anteilig je Baumaßnahme zu erfolgen hat. Diesbezüglich wird auf die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.
- Für die Ausweisung des Biotops wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen. Zu bedenken ist, ob bereits auf Grund anderer Rechtsvorschriften Regelungen getroffen worden sind, die eine Freihaltung von Bebauung vorsehen; z.B. auf Grund des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In diesen Fällen kommt anstelle einer Festsetzung nach Nr. 10 die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB in Betracht. Die Begründung Punkt 5.1 beschränkt sich lediglich auf die Festlegung zum SO-Gebiet.
- In den Verfahrensvermerken 2 und 4 wird eine ÖBV aufgeführt, welche jedoch nicht Bestandteil des Vorentwurfs ist.

Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.

Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und die Übersendung von **3** Ausfertigungsexemplaren sowie der Bereitstellung in digitaler Form, im Rahmen der X-Planung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schöbel