

Protokoll über die Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses der Gemeinde Harztor

am: 12.04.2016
um: 19:00 Uhr
im: Seniorentreff Harztor-Niedersachswerfen
Kirchplatz 2

anwesend waren:

Herr Klante, Bürgermeister
Herr Bednarzik, Vorsitzender BGA
Herr Wilke, stellv. Vorsitzender BGA
Herr Clauß, Mitgl. BGA
Herr Fiebig, Mitgl. BGA
Herr Flagmeyer, Mitgl. BGA
Herr Kurzius, Mitgl. BGA
Herr Schmidt, beruf. Bürger
Herr Dressler, beruf. Bürger
Herr Gerecke, beruf. Bürger
Herr Meister, beruf. Bürger
Herr Rübesamen, VG-BOA

es fehlte:

Herr Blau (entschuldigt)
Herr Sauermann (entschuldigt)

zu Gast: Frau Dumjahn (Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn) bis TOP 4c

Tagessordnung:

I. öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der ordnungsgemäßen Ladung
2. Anträge/Anfragen gemäß Geschäftsordnung
3. Protokollkontrolle (Protokoll vom 09.02.2016)
4. Bauleitplanung der Gemeinde Harztor
 - a. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sophienhof)
Vorbereitung des Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses
 - b. Beratung über die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sophienhof“
 - c. Beratung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Harztor und
Aufstellung von Bebauungsplänen „Eberthof - NSW“ und „Steinfeld – Ilfeld“
5. Beratung zum Antrag der Firma Formula Saint Gobain aus Walkenried auf Zulassung
des Hauptbetriebsplanes 2016 – 2020, Gipstagebau Kuhberg
6. Sonstiges

II. nichtöffentlicher Teil

1. Bauvoranfragen, Bauanträge, Grundstücks-/Liegenschaftsangelegenheiten,
Umweltfragen
 2. Sonstiges
-

I. öffentlicher Teil

zu TOP 1:

Herr Bednarzik eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Mit sieben anwesenden BGA-Mitgliedern ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

zu TOP 2:

keine

zu TOP 3:

Unter Bezug auf TOP 5c) möchte Herr Kurzius wissen, ob die Planungsleistungen für die Sanierung der Grabenverrohrung bereits beauftragt sind. Vor Ort haben bereits Vermessungen und Baugrunduntersuchungen stattgefunden.

Info durch Bauamt: Die Beauftragung ist noch nicht erfolgt. Die ausgeführten Leistungen stehen im Zusammenhang mit dem Straßenbau bzw. dem Kanalbau des Abwasserzweckverbandes.

Die Richtigkeit des Protokolls der BGA-Sitzung vom 09.02.2016 wird beschlossen.

Abstimmung:

gesetzliche Anzahl der Bau- und Grundstücksausschussmitglieder:	7
davon anwesend:	7
Ja – Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Mitwirkungsverbot gem. § 38 ThürKO:	0

zu TOP 4:

a) Frau Dumjahn erläutert:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird seitens der Gemeinde Harztor seit 2012 geführt und ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich Sophienhof. Beide Planverfahren wurden bereits 2014 abgeschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Das Landesverwaltungsamt hatte empfohlen, den Genehmigungsantrag für die F-Plan-Änderung auf Grund von Mängeln, insbesondere formeller Mängel zurückzuziehen. So wurden bei der öffentlichen Auslegung nicht alle zum Verfahren gehörenden Gutachten mit ausgelegt.

Im Sommer 2015 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen liegen vor und sind in die vorbereitete und hier vorliegende Abwägung eingeflossen.

Der nächste Schritt ist der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahme sowie der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des F-Planes in der nächsten Sitzung des Gemeinderates.

Alle Bedenken können nicht ausgeräumt werden und sind im Interesse der Planungsziele der Gemeinde abzuwägen. Die vorbereitete Abwägung wurde im Vorfeld mit einem Anwaltsbüro geprüft. Der formelle Mangel ist geheilt.

Es wird empfohlen, zunächst nur die 1. Änderung des F-Planes zur Genehmigung einzureichen. Die Genehmigung des B-Planes sollte erst nach Vorlage der Genehmigung der F-Planänderung beantragt werden. Gegenfalls könnte der B-Plan vorher geändert werden.

Herr Kurzius gibt zu bedenken, dass ja die aktuelle Stellungnahme des LVA im Wesentlichen identisch ist mit den Hinweisen aus dem Schriftverkehr zur Empfehlung der Rücknahme des Genehmigungsantrages. Muss eine Versagung der Genehmigung befürchtet werden?

Die formellen Bedenken wurden ausgeräumt. Die fachlichen Bedenken bezogen sich auf den Bebauungsplan. Daher sollte zunächst nur der F-Plan eingereicht werden. Man muss abwarten, wie sich das LVA mit der Abwägung der Gemeinde auseinandersetzt.

Herr Wilke fügt ein, dass die Gemeinde Harztor das von der Gemeinde Ilfeld begonnene Verfahren fortgeführt hat und dieses Verfahren dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Der Ausgang dieses Verfahrens wird Konsequenzen für die weiteren Bauleitplanungen der Gemeinde haben und sollte daher auf den Prüfstand des LVA.

Der Bau- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, in der nächsten Sitzung den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Der Gemeinde Harztor zu fassen.

Abstimmung:

gesetzliche Anzahl der Bau- und Grundstücksausschussmitglieder:	7
davon anwesend:	7
Ja – Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Mitwirkungsverbot gem. § 38 ThürKO:	0

.....

b) Das Verfahren soll entsprechend der Abstimmung im vorangegangenen TOP fortgeführt werden. Planungsziel bleibt weiterhin die Wohnnutzung.

.....

c) Frau Dumjahn erläutert:

Im Bereich des Eberthofes steht eine relativ große Fläche zur Überplanung. So soll neben den Brachflächen des Eberthofes auch eine Teilfläche des alten Sportplatzes auf der anderen Seite der Appenröder Straße überplant werden. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes, da hier momentan Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Gleiches trifft für die Überplanung im Steinfeld im OT Ilfeld zu.

Hauptproblem des Planverfahrens wird es sein, den Eigenbedarf der Gemeinde für die geplante Wohnbauflächenerweiterung nachzuweisen. Dies ist ein generelles Problem und bei dieser Größenordnung besonders schwer. Das Land Thüringen hat eine negative Bevölkerungsentwicklung und die Gemeinde Harztor keine zentralörtliche Funktion. Somit kann die Gemeinde nur im Rahmen ihres Eigenbedarfs planen. Daher sollte über eine Reduzierung der bisher in Erwägung gezogenen Flächen nachgedacht werden.

Außerdem muss eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse erarbeitet werden, die Baulücken, Leerstände, Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten erfasst und Aussagen über die demographische Entwicklung in der Gemeinde enthält.

Beim Eberthof macht die städtebauliche Entwicklung auf Grund der baulichen Vorbelastung auf jeden Fall Sinn.

Im Bereich des Steinfeldes sollte auch vor dem Hintergrund der Erschließung zunächst nur der Teil zwischen der Gartenstraße und der Stichstraße in Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße überplant werden. Dabei ist auch die Problematik der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen durch die Lage in Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Die derzeitige Nutzung mit einer Solaranlage könnte sich im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes ändern und somit müsste dem Lärmschutz im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Eine andere Möglichkeit wäre die Änderung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes.

Herr Klante ergänzt:

- Teile des Eberthofes sind Privatgrundstücke
- bezüglich der Überplanung haben die Eigentümer bereits Ihre Bereitschaft gegenüber der Kommune bekundet
- bei der Argumentation zum Eigenbedarf sollte man auf jeden Fall anführen, dass man ja mit der Beschneidung der Kommunen, die eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland aber nicht die erforderliche Funktion in der Landesplanung haben, die unerwünschte negative Bevölkerungsentwicklung in Thüringen fördert
- man sollte auch mit der Stadt Nordhausen ins Gespräch kommen, denn wenn die Stadt eine entsprechende Ansiedlung im neuen Industriegebiet haben will, muss man auch attraktives Wohnbauland anbieten können und der Trend geht nun mal zum Wohnen im ländlichen Raum
- beim Steinfeld gibt es noch die Probleme, dass die Grundstücksangelegenheiten noch nicht geklärt sind und eine Erschließung gebaut werden muss
- zum anderen hat aber die Fachhochschule Nordhausen den Wunsch für den Bereich Steinfeld eine Studie über autarkes Wohnen mit erneuerbaren Energien im Zuge der Bauleitplanung zu erstellen

Bauausschuss:

- die Fläche am Eberthof sollte zunächst nicht reduziert werden um gegenüber dem LVA im Rahmen des Planverfahrens ausreichend Spielraum bei Forderungen zur Flächenreduzierung zu haben
- im Steinfeld sollte die gesamte Fläche zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbegebiet im Zuge der F-Plan-Änderung überplant werden; die verbindliche Bauleitplanung sollte zunächst auf den von Frau Dumjahn vorgeschlagenen Teilbereich beschränkt werden
- das Vorhaben der Fachhochschule wird begrüßt; man könnte hier gegenüber dem LVA mit einem Sonderprojekt argumentieren
- nach Ermittlung der prozentuellen Anteile an den Kosten der Bauleitplanung für die Gemeinde und die Grundstückseigentümer sollte sich der Gemeinderat zum Umfang der Verfahren zur Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes und der beiden Bebauungspläne positionieren

zu TOP 5:

Im Bereich des beantragten Hauptbetriebsplanes soll Gipsstein auf einer Fläche von 1,2 ha abgebaut werden. Mit einer Mächtigkeit von 14 m im Durchschnitt handelt es sich um ein Lagerstättenvolumen von rund 240.000 t. Geplant ist ein Abbau von 20.000 t im Jahr. Die Gewinnung erfolgt mittels Flächen- und Großbohrlochsprengung nach Bedarf.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit bis zum 29.04.2016 eine Stellungnahme zur beantragten Zulassung des Hauptbetriebsplanes abzugeben. Eine ablehnende Stellungnahme wurde durch die Verwaltung vorbereitet und geht den Gemeinderäten mit der Einladung zur Ratssitzung zu. Wesentliche Eckpunkte der Stellungnahme sind:

- Abbau widerspricht den Planungszielen der Gemeinde und beeinträchtigt die einmalige Gipskarstlandschaft mit ihrem Potenzial für Tourismus und Erholung
- der Regionalplan Nordthüringen weist für den Bereich ein Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung und weder ein Vorrang- noch ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung aus
- damit widerspricht das Vorhaben den Zielen der Landesplanung und die Zulassung wäre analog der Entscheidung aus dem Hauptbetriebsplanverfahren in 2001 zu versagen

- der Feldweg, der für den Materialtransport in Anspruch genommen werden soll, ist für das Transportaufkommen nicht ausgelegt und soll der Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr und als Wanderweg vorbehalten bleiben; es existiert eine entsprechende Beschilderung – somit ist die Erschließung nicht gesichert

Außerdem wurde noch festgestellt, dass die Brücke über den Krebsbach eine Tonnagebegrenzung von 7,5 t hat.

Darüber hinaus liegt eine Stellungnahme des Ortschaftsrates Niedersachswerfen vor. Der Ortschaftsrat positioniert sich gegen den Abbau und fordert den Bürgermeister unter Aufzählung einer Reihe von Fragen und Maßnahmen auf, den geplanten Gipsabbau zu stoppen.

Bauausschuss: - ein weiteres wesentliches Problem ist der Materialtransport durch den Ort, zumal noch weitere Steinbrüche in unmittelbarer Nähe geplant sind
 - wenn der Abbau nicht verhindert werden kann, muss hier auf jeden Fall ein Kompromiss gefunden werden, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten

zu TOP 6:

a) Hundekotbeutel im Außenbereich

Herr Clauß bemängelt die Verunreinigungen am Mühlbergsweg durch umherliegende Hundekotbeutel. Dieser Standort für den Beutelspender im Außenbereich sollte aufgegeben werden.

Herr Klante möchte dazu eine grundsätzliche Entscheidung im Gemeinderat, da die Meinungen zur Bereitstellung der Hundekotbeutel weit auseinander gehen.

Man einigt sich im Ausschuss darauf, den Spender an der Fußgängerbrücke zunächst temporär abzubauen.

.....

b) Baumaßnahmen der Dorferneuerung in Sophienhof

Aktuell sind drei Fördermittelanträge für Sophienhof gestellt. Sie betreffen den Bau der Löschwasserentnahmestelle, die Sanierung der Heimatstube und den Bau der Dorfstraße ab der Gaststätte „Brauner Hirsch“. Die Löschwasserentnahmestelle ist im Haushaltsplan 2016 enthalten. Die Heimatstube könnte auf Grund des relativ kleinen Investitionsvolumens über eine Entnahme aus der Rücklage in einem Nachtragshaushalt geplant werden.

Die Fördermittel für den Ausbau der Dorfstraße wurden zur Wahrung der Antragsfristen zunächst für 2017 beantragt. Allerdings ist die Maßnahme im Finanzplan 2017 noch nicht enthalten. Es bedarf einer Entscheidung, dass die Baumaßnahme in 2017 ausgeführt und entsprechend in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen wird.

Den voraussichtlichen Baukosten in Höhe von 243.000,- € stehen Einnahmen aus der Förderung in Höhe von 158.000,- € und 45.000,- € Straßenausbaubeiträge gegenüber. Somit verbleibt ein Eigenanteil der Gemeinde von 40.000,- €.

Der Bauausschuss beschließt, dass die Baumaßnahme entsprechend der Fördermittelbeantragung in 2017 realisiert und dementsprechend in die Haushaltsplanung aufgenommen werden soll.

Abstimmung:	
gesetzliche Anzahl der Bau- und Grundstücksausschussmitglieder:	7
davon anwesend:	7
Ja – Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Mitwirkungsverbot gem. § 38 ThürKO:	0

c) Prioritätenliste des Ortschaftsrates Niedersachswerfen für Maßnahmen in der Ortschaft

Der Ortschaftsrat Niedersachswerfen hat in seiner Sitzung am 22.03.2016 eine Liste über zukünftige Investitionen und erforderliche Rekonstruktionen und Reparaturen (siehe Anlage zum Protokoll) beschlossen.

Diese Liste soll dem Bürgermeister, dem Bauausschuss und dem Finanzausschuss zur Prüfung und Berücksichtigung bei der Haushaltsplanung übergeben werden.

Nachdem allen anwesenden Bauausschussmitgliedern eine Kopie der Liste ausgehändigt wurde, erläutert Herr Wilke die geplanten Maßnahmen. Aus seiner Sicht sind folgende Objekte vorrangig:

- Straße der Einheit
- Gehweg Northeimer Straße
- Teichstraße
- Sportlerheim
- Gaststätte „Sachswerfer Handwagen“

Die Maßnahmen an diesen Objekten sollten nach Meinung des Ortschaftsrates bis 2017 realisiert werden. Dabei sollten für die Teichstraße und die Straße der Einheit bereits in 2016 Planungsleistungen in dem Umfang beauftragt werden, dass man verwertbare Kostenberechnungen für die Haushaltsplanung bekommt. Die Gaststätte sollte schrittweise saniert werden, um auch der laufenden Nutzung durch die Pächter gerecht zu werden. Allerdings sollte in diesem Zuge auch der Pachtzins angehoben werden.

Herr Klante verweist in diesem Zusammenhang auf einen vorliegenden Antrag der Pächter der Gaststätte, vor dem Gebäude an der linken Seite neben dem Saaleingang einen überdachten Biergarten zu errichten. Es handelt sich um einen erhöhten Podest mit den Abmessungen 3 x 6 m. Die Anlage soll nur in der Zeit von Mai bis September aufgebaut werden. Allerdings gehen damit Parkflächen verloren.

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben unter der Voraussetzung, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen und die Notwendigkeit einer Baugenehmigung im Vorfeld durch die Pächter geklärt werden, einstimmig (7 Ja-Stimmen) zu.

d) Neubau des Rad- Gehweges in der Geschwister-Scholl-Straße im Zuge der Baumaßnahme des Abwasserzweckverbandes „Südharz“

In Abhängigkeit der Planungen des Straßenbauamtes sollen die dem AWZV zur Verfügung stehenden FöMi für die Northeimer Straße zurück gegeben und eine Verschiebung der Förderung für die Scholl-Straße in das Jahr 2017 beantragt werden. Der AWZV möchte eine Entscheidung der Gemeinde zum Bau des Rad- Gehweges in 2017 im Zuge einer Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Straßenbauamt.

Herr Klante sieht momentan keine Entscheidungsmöglichkeit, da das Straßenbauamt auf Grund der noch offenen Finanzierung der Maßnahme keine konkreten Aussagen zum Ausführungszeitraum machen kann und auch die Gemeinde keine entsprechenden Planungen hat.

Die Entscheidung sollte vertagt werden.

.....

e) Informationen zum geplanten Anbau an die KiTa in der Albertstraße

Der Anbau ohne Küche würde die Kosten nicht wesentlich minimieren – es könnten aber zusätzliche Plätze für den frühkindlichen Bereich geschaffen werden. Der Bedarf dafür ist da.

Im Bauausschuss gibt es Bedenken, dass mit der Aufgabe der eigenen Speisenzubereitung die Qualität erheblich nachlässt. Dem steht aber der Kostenfaktor gegenüber. Die Tendenz geht zur Versorgung über eine Großküche, da eine kleine Küche mit ihren Preisen nicht konkurrenzfähig ist. Die Essenversorgung ist Angelegenheit des freien Trägers. Daher sollte die für die nächste KW geplante Abstimmung mit allen Beteiligten abgewartet und das Thema im nächsten Gemeinderat behandelt werden. Außerdem sollten die Ergebnisse der in der KiTa Ilfeld geplanten Testessen von verschiedenen Anbietern in die Entscheidung einfließen.

.....

f) Erwerb des Objektes Schützenplatz (ehemalige MTS)

Herr Klante informiert:

Das Objekt sollte ja als mögliche Flüchtlingsunterkunft genutzt werden. Momentan hat sich diese Problematik etwas entspannt. Ein Erwerb des zum laufenden Insolvenzverfahren gehörenden Objektes sollte aber weiter in Betracht gezogen werden.

Der Insolvenzverwalter hat angedeutet, dass das Objekt aus der Insolvenzmasse herausgenommen werden soll. Das hätte den Nachteil, dass der alte Eigentümer im Grundbuch bleibt und die Gemeinde keine Chance hat, ihre offenen Forderungen durchzusetzen. Daher sollte es nach Möglichkeit in der Masse bleiben.

Momentan werden mit dem Grundstück Pachten von insgesamt rund 1.600,- € eingenommen. Die Hallen auf dem Grundstück sind alle in einem nutzbaren Zustand.

In der großen Halle befinden sich nach Aussagen des Insolvenzverwalters 50 t Sandstrahlabfall, die als Sondermüll für ca. 38 € pro Tonne entsorgt werden müssen.

Augenscheinlich ist die Menge aber bedeutend größer. Außerdem ist auf dem Grundstück Sperrmüll in erheblicher Größenordnung zu entsorgen. Das Fahrzeugwerk hat Interesse in der großen Halle unterzukommen. Das Unternehmen würde die Halle pachten und auch bei der Entsorgung des Sandstrahlabfalls helfen. Für die hintere Halle gibt es einen Kaufinteressenten. Diese Einnahme könnte als Grundstock der Finanzierung dienen. Somit könnte das Objekt fast zum Nulltarif übernommen werden.

Ein großes Problem, dass die Kaufentscheidung beeinträchtigt, ist das Hauptgebäude an der Straße. Dieses befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Die Nutzungsmöglichkeiten und die Höhe damit verbundenen Investitionen sind schwer abzuschätzen.

Der Bauausschuss spricht sich dafür aus, sich das Objekt gemeinsam anzusehen.

Der Bürgermeister organisiert einen Vororttermin.

H.-J. Bednarzik
Vorsitzender des BGA

L. Rübesamen
Protokoll