

Stadt Bad Sachsa
- Bauamt -

Bad Sachsa, 01.12.2014
Ric/-

PROTOKOLL

über die **ratsoffene, öffentliche** Sitzung des **Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschusses** am Montag, dem 01. Dezember 2014, ab 17.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses.

Anwesend sind:

a) vom Ausschuss

Ratsherr Seele
Ratsherr Foth
Ratsherr Kasper
Ratsherr Kellner
Ratsherr Ziegenbein

Bürgermitglied Bräuning
Bürgermitglied Woyda

b) von der Verwaltung

Bürgermeister Dr. Hartmann
Bauamtsleiter Grundei
Verwaltungsfachangestellte Richter als
Protokollführerin

c) vom Rat

Ratsherr Boehm
Ratsherr Bruchmann
Ratsherr Markert
Ratsherr Rockendorf

d) als Gast

Herr Brinkhuis vom Campingpark „Im Borntal“

e) Zuhörer

3

Beginn der Sitzung:

17.00 Uhr

Ende der Sitzung:

18.06 Uhr

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Ratsherr Seele, eröffnet um 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird **einstimmig** angenommen.

3. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschusses vom 29. September 2014

Das Protokoll über die vertrauliche Sitzung des Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschusses vom 29. September 2014 wird mit **4 Ja-Stimmen** und **1 Enthaltung** genehmigt.

4. Bericht des Bürgermeisters

a) Arbeiten am Dorfgemeinschaftshaus Neuhof

In Absprache mit dem Förderverein Dorfgemeinschaftshaus Neuhof e.V. wurden und werden Investitionen im DGH Neuhof ausgeführt. Anfang November ist der verabredete Einbau der neuen Heizungsanlage erfolgt, was mit 12.700,-- € veranschlagt wird. Dieser Betrag wird aus Mitteln der Bauunterhaltung - Hochbau - bereitgestellt.

Des Weiteren läuft momentan die Beschaffung einer Kühlzelle für die Küche des Dorfgemeinschaftshauses unter Einschaltung des Ortsbürgermeisters an. Hierfür sind Mittel im Finanzhaushalt zur Verfügung gestellt. Nach vorliegenden Angeboten wird von einer Investition in Höhe von rund 2.800,-- € ausgegangen.

b) Straßenausbesserungsarbeiten 2014

Die aufgrund starkem LKW Verkehrs erheblich in Mitleidenschaft gezogene Straße „Am Kranichteich“ in Neuhof wurde Ende November auf einer Länge von etwa 100 m mit einer neuen bituminösen Deckschicht versehen. Erfreulicherweise beteiligte sich aufgrund diesbezüglich geführter Vorgespräche das Unternehmen *Saint-Gobain Formula GmbH* zu 2/3 an den Sanierungskosten in Höhe von rund 21.000,-- €, sodass bei der Stadt Bad Sachsa lediglich nur noch rund 6.500,-- € Kostenanteil verbleiben. Von dieser Stelle aus ein besonderer Dank an das Unternehmen *Saint-Gobain Formula GmbH*.

Aufgrund von Bürgerhinweisen werden bis zum Ende des Jahres durch ein Bad Sachsaer Bauunternehmen noch 2 unbefestigte Gehwegabschnitte im Bereich der Lessingstraße und der Richard-Breslau-Straße mit einer bituminösen Deckschicht versehen.

c) Wegebau Friedhof Tettenborn

Auf dem Tettenborner Friedhof wurde Mitte November im Urnenhain auf einer Länge von knapp 30 m durch ein Bad Sachsaer Unternehmen ein neuer Friedhofsweg in einer Breite von 1,10 m angelegt. Die Kosten für

diese Maßnahme in Höhe von rund 850,00 € werden aus Wegebaumitteln des Finanzhaushaltes gezahlt.

d) Winterdienstseinsatzplan 2014/2015

Der für die kommende Winterdienstsaison ausgearbeitete Einsatzplan des Bauamtes wurde um eine wichtige Neuerung überarbeitet: ab sofort übernimmt die Stadt Bad Sachsa die Zuständigkeit für die Winterdienstseinsätze auf den Landesstraßen von Neuhoof bis Ortseingang Mackenrode und Nüxei bis Ortseingang Tettenborn. Ein entsprechendes Vertragswerk wird in diesen Tagen unterzeichnet werden.

Seit mehr als 7 Jahren räumt die Stadt Bad Sachsa auch alle Kreisstraßen in ihrem Stadtgebiet auf Rechnung des Landkreises Osterode. Das Straßenbauamt Goslar trägt die Kosten für alle Einsätze auf den Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten. Alle Seiten versprechen sich hiervon eine Straffung und Effektivierung der Einsätze und eingesetzten Kräfte.

5. Bauleitplanung;

hier: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB (Anlage)

1. Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
4. Durchführung der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Seele, begrüßt hierzu Herrn Brinkhuis vom Campingpark „Im Borntal“ und erteilt zunächst Bauamtsleiter Grundei das Wort.

Bauamtsleiter Grundei verweist auf die ausführliche Ausschussvorlage zu diesem TOP. Die Stadt führt in dieser Angelegenheit bereits seit geraumer Zeit Gespräche mit holländischen Investoren. Da die Zeitschiene für die Investoren von entscheidender Bedeutung ist, soll die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, da im B-Plan die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird und die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis kommt, dass durch den Plan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit wird auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Bauamtsleiter Grundei trägt vor, dass es zum Punkt „**Städtebauliches Konzept**“ (Gedenkstätte für die Kinder des 20. Juli) auf Seite 4 der Ausschussvorlage folgende Ergänzung gibt:

Mit dem Investor ist abgesprochen, dass für die Ausstellungszwecke (Kinder des 20. Juli) ein Raum von ca. 40 qm Größe der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Die gestalterische Ausarbeitung dieser Ausstellung obliegt der Stadt Bad Sachsa in Zusammenarbeit mit der Stiftung „20. Juli 1944“ in Berlin. Die äußere Gestaltung der historischen Häuser Nr. 1, 2 und 3 bleibt erhalten. Diese Punkte sollen zugunsten der Stadt dauerhaft, z.B. durch Grunddienstbarkeit, abgesichert werden. Die Form der Absicherung ist noch abschließend mit dem Investor zu klären.

Anhand des ausgehängten Bebauungsentwurfes erläutert Bauamtsleiter Grundeis, dass die Errichtung von ca. 80 Ferienhäusern in offener Bauweise geplant ist. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, wurde die Firsthöhe der Ferienhäuser auf 7,50 m begrenzt. Davon ausgenommen ist lediglich die Rezeption, die im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes entstehen soll. Die innere Erschließung soll über ein Netz aus Fahrwegen erfolgen. Der vorhandene Bachlauf soll naturnah gestaltet und zusätzlich 2 Teiche angelegt werden. Vorgesehen ist eine stufenweise Erschließung in 3 oder 4 Bauabschnitten, wobei der erste Bauabschnitt mit ca. 40 Häusern für 2015 vorgesehen ist.

Im Anschluss stellt sich Herr Brinkhuis kurz vor und präsentiert Entwürfe der geplanten Ferienhäuser. Für eine entsprechende Auswahl an Entwürfen für die Ferienhäuser wurde ein Wettbewerb unter 5 Architekten ausgeschrieben. Bislang liegen 2 Ausschreibungsangebote vor.

Entwurf 1 stammt von Jeroen van Mechelen. Entsprechende Häuser wurden bereits auf der Insel Texel errichtet. Der Investor vermarktet Ferienhäuser im Luxussegment. Der vorliegende Entwurf entspricht einem Ferienhaus für 8 Personen, wobei das gezeichnete Untergeschoss bei einer Errichtung in Bad Sachsa entfallen wird. Sehr viel Wert wird auf eine qualitativ hochwertige Ausstattung sowie außergewöhnliche Architektur gelegt. So gibt es keine „rechteckigen Formen“ im herkömmlichen Sinne. Des Weiteren zeichnen sich die Häuser u. a. durch die Großzügigkeit der Räume aus. Die Verwendung großflächiger Glaselemente soll das „Erleben der Natur“ ermöglichen. Der Ferienpark auf der Insel Texel wird seit 2 ½ Jahren vermietet und weist eine Auslastung von 80 bis 85% auf. Herr Brinkhuis teilt mit, dass 70% der Ferienpark-Urlauber aus Deutschland und 30% aus den Niederlanden kommen.

Der 2. Entwurf stammt von Walter Zeinstra und wurde bereits auf der Insel Ameland verwirklicht. Auch dieser Entwurf beinhaltet eine außergewöhnliche Architektur, große und offene Räume sowie großflächige Glaselemente. Auch bei diesem Haustyp würde das gezeichnete Untergeschoss bei einer Erstellung in Bad Sachsa entfallen. Die Auslastung des Ferienparks auf Ameland beträgt nach Angaben von Herrn Brinkhuis 60%. Auf Nachfrage von Bauamtsleiter Grundeis erklärt Herr Brinkhuis, dass die Abgrenzung zwischen den einzelnen Wohneinheiten durch Hecken erfolgen soll.

Entwürfe für die Rezeption liegen derzeit noch nicht vor. Auch hierzu ist eine Ausschreibung unter 5 Architekten erfolgt. Vorgesehen sind eine große Empfangshalle, Tagungsräume, ein Informationsbereich, eine

Aussichtsterrasse mit Blick über die geplante Wasserfläche sowie ein Raum für die Gedenkstätte zur Geschichte des 20. Juli 1944. Herr Brinkhuis macht deutlich, dass dem Investor diese Ausstellung und die Erinnerung an den 20. Juli sehr wichtig sind. Hier soll ein Gemeinschaftsprojekt unter Beteiligung der Stadt Bad Sachsa sowie der Stiftung 20. Juli 1944 entstehen. Erste Gespräche hierzu haben bereits mit Herrn Dr. Axel Smend vom Kuratorium der Stiftung sowie Prof. Dr. Tuchel und Frau Dr. Behrens von der Gedenkstätte Deutscher Widerstand stattgefunden.

Hinsichtlich der Häuser 1, 2 und 3 sagt Herr Brinkhuis zu, dass die äußere Gestaltung erhalten bleibt. Bei den restlichen Häusern hängt deren Erhalt vom baulichen Zustand und dem sich daraus ergebenden Kostenaufwand ab. Im ersten Bauabschnitt sollen zunächst die kleineren Häuser für 4 bis 12 Personen entstehen. Vorgesehen sind insgesamt 80 Ferienhäuser. Die Vermietung erfolgt direkt nach Fertigstellung.

Bürgermeister Dr. Hartmann dankt Herrn Brinkhuis für seine Präsentation. Er macht noch einmal deutlich, dass die Ausstellungsräume und deren dauerhafte Absicherung für die Stadt von entscheidender Bedeutung sind. Er erkundigt sich, welche Struktur die Investorengesellschaft hat und ob neuere Geschäftszahlen vorgelegt werden können. Herr Brinkhuis erläutert, dass es sich bei der Gesellschaft um eine B.V. handelt. Diese niederländische Gesellschaftsform entspricht in etwa einer GmbH. Die notwendigen Geschäftsunterlagen wurden bereits vorgelegt.

Ratsherr Kasper regt eine Begehung des Geländes durch die Ausschussmitglieder an. Herr Brinkhuis steht dem offen gegenüber. Bürgermitglied Bräuning erkundigt sich nach der Anzahl der Ferienwohnungen in den bestehenden Gebäuden. Bauamtsleiter Grundei erläutert, dass es sich hierbei nicht um abgeschlossene Ferienwohnungen im herkömmlichen Sinne, sondern um Gruppenunterkünfte handelt, die aus mehreren Ferienzimmern bestehen. Insgesamt sollen so ca. 100 Betten entstehen. Mit Blick auf die verkehrliche Anbindung stellt Bürgermitglied Bräuning die Frage, ob die Mosebergstraße hierfür ausgelegt ist oder Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Bauamtsleiter Grundei macht deutlich, dass die Mosebergstraße über eine ausreichende Breite für die Erschließung verfügt. Eine Anbindung über den Waldsaumweg ist weder vorgesehen noch gewollt.

Ratsherr Foth fragt nach, ob bzw. inwiefern die Bauausführung durch Firmen aus der Region erfolgen wird. Herr Brinkhuis teilt mit, dass dies noch nicht festgelegt ist. Klar ist aber, dass bestimmte Lieferungen und Leistungen aus praktischen Erwägungen heraus an ortsansässige Firmen vergeben werden. Bauamtsleiter Grundei ergänzt, dass die Umbaumaßnahmen in Haus 1 von hiesigen Firmen durchgeführt werden.

Ratsherr Kellner erkundigt sich nach der vorgesehenen Beheizung sowie den Möglichkeiten einer Einflussnahme auf die Auswahl der Haustypen. Herr Brinkhuis erläutert, dass entsprechende Gasanschlüsse bereits auf dem Gelände vorhanden sind. Alternativ dazu wird derzeit der Bau eines Blockheizkraftwerks geprüft. Eine direkte Einflussnahme auf die Auswahl der Häuser schließt er aus. Bauamtsleiter Grundei ergänzt hierzu, dass die Stadt anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen für die

Errichtung der Ferienhäuser vorgibt. Auf Nachfrage von Ratsherrn Kellner erklärt Herr Brinkhuis zum Fortbestand des Campingplatzes, dass der Ferienpark zunächst in Kombination mit dem Campingplatz geführt werden soll. Es bestehen jedoch bereits Überlegungen, den Campingplatz zukünftig auf der gegenüberliegenden Wiesenfläche anzusiedeln. Bauamtsleiter Grundei ergänzt, dass für eine Realisierung dieses Vorhabens umfangreiche Vorarbeiten erforderlich sind. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Mithin ist neben einer Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung eines B-Planes auch ein Verfahren zur Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Zur Frage der Schaffung von Arbeitsplätzen teilt Herr Brinkhuis mit, dass in Verbindung mit dem Betrieb des Ferienparks rund 20 Arbeitsplätze entstehen werden.

Bürgermitglied Woyda kommt auf den Brandschutz zu sprechen. Er verweist insbesondere auf eine ausreichende Breite der Rettungswege, genügend Stellflächen für die Fahrzeuge, Tragfähigkeit der geplanten Brücken und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung über einen entsprechenden Daueranschluss. Derzeit kann im Bedarfsfall die Löschwasserentnahme nur über einen Schieber reguliert werden. Herr Brinkhuis erklärt, dass die Wege auf dem Gelände eine Breite von 3,50 Meter haben werden und damit den Erfordernissen des Brandschutzes entsprechen. Mit Ordnungsamtsleiter Spieweck ist abgesprochen, dass auf dem Gelände eine entsprechende Feuerwehrrübung durchgeführt werden soll. Die Brücken sind so ausgelegt, dass sie mit Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Jedes Ferienhaus erhält einen Stellplatz am Haus. Zusätzlich wird es entsprechende Gemeinschaftsparkflächen geben, so dass es nicht zu Behinderungen durch parkende Fahrzeuge kommen wird. Im Rahmen der Bauausführung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Bauamtsleiter Grundei ergänzt hierzu, dass zur Sicherung des Brandschutzes zusätzlich auf die geplanten Teiche zurückgegriffen werden kann.

Ratsherr Rockendorf erkundigt sich nach dem wirtschaftlichen Konzept sowie der Vermarktungsstrategie. Herr Brinkhuis führt aus, dass das Konzept dem des Landalparks entspricht. Die Kosten für den Erwerb eines Ferienhauses sollen zwischen 150.000,00 € und 350.000,00 € liegen. Die Vermietung und Vermarktung des Ferienparks wird in eigener Regie durchgeführt.

Nachdem sich keine weiteren Fragen ergeben, dankt der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Seele, Herrn Brinkhuis für seine Ausführungen und verliest den Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Borntal“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4)

BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt die Durchführung der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sachsa nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Dem stimmt der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss **einstimmig** zu.

6. Anträge und Anfragen

Schriftliche Anträge und Anfragen liegen nicht vor.

Ratsherr Bruchmann führt aus, dass entlang des ehemaligen Kolonnenweges zwischen Neuhoof und Tettenborn auf Thüringer Seite großflächig Bäume und Sträucher entfernt wurden. Dies hat in der Bevölkerung zu Irritationen und Unverständnis geführt. Ratsherr Bruchmann vertritt die Ansicht, dass man hier von offizieller Seite hätte intervenieren sollen. Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Seele, erklärt, dass man hier keine Einflussnahmemöglichkeiten gehabt habe. Wie bereits erwähnt, fand die Maßnahme auf Thüringer Gebiet statt. Ziel ist eine Freistellung der betroffenen Flächen.

Der Vorsitzende, Ratsherr Seele, schließt die öffentliche Sitzung um 18.06 Uhr.

Es schließt sich eine Einwohnerfragestunde an. Dauer: 4 Minuten

gez. Seele
(Ausschussvorsitzender)

gez. Dr. Hartmann
(Bürgermeister)

gez. Richter
(Protokollführerin)

Das Protokoll wurde in der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschusssitzung am 22. Januar 2015 genehmigt.