

Teil B

Umweltbericht

(gem. § 2a BauGB)

Darlegung der auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

10. Einleitung

10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 84 seinerzeit verbundene Vorhaben wurde nicht realisiert. Die aktuelle Planung basiert auf einem neuen baulichem Konzept. So ist z.B. gegenüber der früheren Planung nun vorgesehen den alten Gebäudebestand abzureißen und einen kompletten Neubau zu erstellen. Zudem nimmt die neue Planung wesentlich mehr Rücksicht auf die Belange der benachbarten baulichen Nutzungen. Das neue Konzept ist allerdings auf Grundlage der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes nicht realisierbar. Die 1. Änderung hat das Ziel, eine Umsetzung zu ermöglichen.

Die wesentlichen Inhalte des Verfahrens zur 1. Änderung sind:

- **Höhe der baulichen Anlagen**
Die bisher sehr kleinteiligen Festsetzungen zu Trauf- und Firshöhen entfallen. Solche Festsetzungen sind entbehrlich, da das Plangebiet im Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für die historischen Ortskerne Clausthal und Zellerfeld“ liegt, die bereits umfassende Regelungen zu Gebäudehöhen enthält und sicher stellt, dass sich Neubauten in den umgebenden Baubestand einfügen.
- **Überbaubare Grundstücksfläche**
Der Bebauungsplan Nr. 84 trifft bisher mit Baugrenzen und Baulinien Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet. Im Zuge der 1. Änderung werden diese Festsetzungen geändert. Künftig wird lediglich für die Blockaußenkante an der Spiegelthaler Straße eine Baulinie festgesetzt, da es hier besonders wichtig ist, das einheitliche Straßenbild zu bewahren und sicher zu stellen, dass der geplante Neubau des „Alten- und Pflegeheimes Schützenhaus“ direkt an der Straßenparzelle errichtet wird. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die ebenfalls direkt an die Straßenparzellen grenzen, definiert.
- **Aufhebung Erhaltungsgebot Laubbaum**
Das bisher zeichnerisch festgesetzte Erhaltungsgebot eines Laubbaumes wird zugunsten städtebaulicher Zielvorstellungen (Blockrandbebauung) und aufgrund unzumutbarer Erschwernisse für das Bau- und Raumkonzept des geplanten neuen Alten- und Pflegeheimes aufgegeben.
- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Innere Durchgrünung der Bauflächen“ erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und dient dem Erhalt einer Mindestdurchgrünung der Ortslage sowie dem Ausgleich für den vorgenannten Laubbaum.
- **Festsetzungen zum Bodenschutz entfallen**
Die bisherige Festsetzung Nr. 5 zum Bodenschutz entfällt. Die dort bisher getroffenen Regelungen sind in aktualisierter Form in der gültigen Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz enthalten. Stattdessen erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebietes hinsichtlich der Bodenbelastung und die nachrichtliche Übernahme des Bodenplanungsgebietes. Zudem werden hierüber hinausgehende Hinweise und Empfehlungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

10.2.1 Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze

Die Gemeinde ist verpflichtet, öffentliche Spielplätze in erforderlichen Umfang anzulegen, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder nicht anderweitig entsprochen wird. Dies wird im Weiteren geprüft (siehe Kapitel 11.2.2).

10.2.2 Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist daher lediglich zu betrachten inwieweit die Änderung Eingriffe in Natur- und Landschaft zulässt welche bisher nicht zulässig waren. Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan abschließend zu behandeln.

Das bedeutet: Der Bilanzierung ist der maximal ermöglichte Eingriff zu Grunde zu legen. Der maximal mögliche Eingriff beinhaltet nicht nur die überbaubare Grundfläche nach GRZ, sondern auch die je nach Gebietstyp gemäß Festsetzung zusätzlich zulässigen Nebenanlagen außerhalb der GRZ. Diese Regelung gilt auch, wenn aktuell Bauherren nur in geringerem Umfang bauen wollen bzw. bei bestehenden Gebäuden derzeit keine Erweiterung planen. Die Bauleitplanung schafft Baurechte, die nicht sofort vollständig umgesetzt werden müssen. Eine maximale Ausschöpfung dieser Baurechte ist auch Jahre später z.B. für Anbauten und Erweiterungen möglich, bzw. diese Möglichkeit beeinflusst den Wert eines Grundstücks bei Weiterverkauf. Bei der Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings auch der § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen, der besagt, dass Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, nicht ausgeglichen werden müssen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung und wird in diesem Umweltbericht dokumentiert (siehe Kapitel 11.3)

Baumschutzsatzung

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld von 2005.

Geschützt sind alle im Folgenden definierten Bäume, mit einem Stammumfang von 90 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend. Befindet sich der Baum auf hängigem Gelände, so ist an der Bergseite zu messen.

Geschützt sind folgende Arten einschließlich Unterarten und Zuchtsorten: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roßkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (gewöhnliche Esche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stiel- oder Sommereiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Acer campestre* (Feldahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Taxus baccata* (Eibe).

Örtliche Landschaftsplanung (§1 Abs. 6 Nr.7 g BauGB)

Für die Ortslage Zellerfeld beinhaltet der Landschaftsplan aus 1997 großflächig die pauschale Maßnahmen mit der Bezeichnung „Durchgrünung erhalten“. Dabei werden zwei Prioritätsstufen unterschieden, namentlich die „1. Priorität“ und die restliche Maßnahmenfläche. Der Planbereich befindet sich in der 1. Priorität.

10.2.3 Boden

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 6.10.2005, S. 400; Inkrafttreten zum 26.8.2005), Teilgebiet 1. Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Damit 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 Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten.

In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

10.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Allerdings ist es betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III, für die derzeit das Ausweisungsverfahren läuft. Auf Umsetzungsebene ist dies zu berücksichtigen. Die bauausführenden Firmen sollten darüber vom Bauherren / Bauträger informiert werden.

10.2.5 Luft / Klima

Besondere, für das Plangebiet relevante Vorgaben aus Fachgesetzen oder Anregungen aus Fachplanungen liegen nicht vor.

11. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

11.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt des Ortsteiles Zellerfeld. Aus der historischen Siedlungsentwicklung ist hier eine Blockrandbebauung des orthogonalen Straßenrasters mit einer relativ hohen baulichen Dichte vorgegeben. Die umgebenden Strassen dienen im Wesentlichen der Erschließung des Quartiers. Lediglich die nördlich angrenzende „Spiegeltaler Straße“ erschließt zusätzlich den westlich der Ortslage gelegenen Campingplatz „Waldweben“. Besondere Verkehrs- oder sonstige Immissionsbelastungen bestehen daher nicht.

Das ehemalige Schützenhaus beherbergte seit 1971 das nach ihm benannte Alten- und Pflegeheim. Bis Herbst 2005 wurden dort 38 zumeist einheimische Seniorinnen und Senioren betreut. Die Einrichtung hat sich während ihrer dreißigjährigen Betriebszeit durch gute Pflege in familiärer Atmosphäre hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung erworben. Im Oktober 2005 wurde das Heim vorübergehend geschlossen; die Bewohner sind derzeit zum Großteil im „Stadthaus am Zwingerwall“ in Goslar untergebracht.

Die zentrale Lage in der Altstadt von Zellerfeld ist – auch aufgrund der langjährigen praktischen Erfahrungen – als hervorragende Rahmenbedingung für eine optimale Integration der Pflegeheimbewohner in das örtliche Leben anzusehen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 84 beinhaltet die Festsetzung von Baulinien an mehreren Grundstücksgrenzen sowie vorgegebene Traufhöhen. Beide Regelungen zusammen führen aufgrund der damit vorgegebenen Höhe von Neubauten sowie der Dichte zum umgebenden Gebäudebestand zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung einzelner Nachbargrundstücke.

Die vorhandene Durchgrünung der Zellerfelder Altstadt allgemein und des Planbereiches im Besonderen ist von gewisser Relevanz für die Wohn- und Lebensqualität im Quartier.

11.1.2 Schutzgut Boden

Vorherrschend sind hier wechselnd flachgründige, relativ nährstoff- und basenarme Braunerden auf paläozoischen Sedimentgesteinen. Im Planungsgebiet und Umfeld sind das insbesondere bankige Grauwacke mit Tonschiefer-Zwischenlagen. Verwitterungsboden und Hangschotter bilden hier eine Mächtigkeit von 1,5 bis 2,0 m. Darunter steht aufgelockerter Felsverbund bzw. gelockerter Fels an. Die Bodenverhältnisse sind aufgrund der langen Kultur- und Siedlungsgeschichte der Clausthaler Hochfläche als anthropogen gestört einzustufen.

Bisher ist bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 84 eine relativ dichte Überbauung zulässig. Ein hoher Versiegelungsgrad ist hier aufgrund der Bodenbelastung durchaus im Sinne des Umweltschutzes.

Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 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. Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit 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 (§ 11 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 zukünftigen Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, werden hier als Empfehlung konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wiedergegeben, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. 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 Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc. – bei Bedarf) 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 Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen
5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 12 der BPG-VO zu entsorgen.

Die klassischen Funktionen wie etwa Filterung des Niederschlagswassers erfüllt der Boden im Plangebiet daher bisher schon nur sehr eingeschränkt.

11.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet; es ist allerdings betroffen von der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung), Schutzzone III. Dieses Verfahren ist in den letzten 20 Jahren allerdings immer wieder zum Erliegen gekommen. Ob und wann mit welchen Regelungsinhalten ein Schutzgebiet in absehbarer Zeit kommen wird, ist nach der Beteiligungsrunde 2004 / 05 offener denn je.

Das Schmutzwasser im Plangebiet wird im vorhandenen Kanalnetz des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz als örtlichen Träger der Abwasserentsorgung gesammelt und über die Abwassertransportleitung der Harzwasserwerke GmbH dem Klärwerk Innerstetal zugeführt. Das ursprüngliche Konzept sah den Erhalt eines Großteils der alten Bausubstanz vor. Das aktuelle Konzept beinhaltet einen kompletten Neubau. Damit verbunden ist auch die Neuerstellung der Hausanschlüsse der Abwasseranlagen. Dies unterstützt das Ziel der Fremdwasserreduzierung im Schmutzwassernetz.

Mit Jahresniederschlägen von ca. 1200 -1400 mm / Jahr gehört der Oberharz zu den niederschlagsreichsten Regionen Deutschlands. Der Wasserreichtum des Harzes liegt allerdings größtenteils im Oberflächenwasser begründet, da aufgrund der geologischen Verhältnisse größere Grundwasservorkommen nicht existieren.

Die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der reichen Niederschläge mit relativ häufigen Starkregenereignissen und der geringen Aufnahmefähigkeit der ortstypischen Böden nur sehr begrenzt möglich. Die Versickerung der Niederschlagswässer hat gemäß der seit dem 1.1.1999 neu geltenden Satzung der Samtgemeinde Oberharz zur Beseitigung von Niederschlagswasser Priorität. Hiervon ausgenommen sind allerdings Bereiche mit hoher Schadstoffbelastung der Böden. In den Fällen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf auf relativ kurzem Weg wieder zugeführt.

11.1.4 Schutzgut Luft / Klima

Aufgrund der guten Durchlüftung der Clausthaler Hochfläche sind siedlungsklimatische Aspekte in Clausthal-Zellerfeld regelmäßig von untergeordneter Bedeutung. Der weitgehend bebaute Planbereich beinhaltet auch bisher schon keine Flächen mit relevanter Bedeutung für das örtliche Klima (Frischluftschneise o.ä.).

11.1.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen –Tiere)

Das Planungsgebiet gehört zur Untergliederung Nr. 4 „Clausthaler Hochfläche“ der Haupteinheit 380 „Oberharz“ in der naturräumlichen Region „Harz“. Dieser Bereich ist der montanen Höhenstufe zuzuordnen. Die zonale potentiell natürliche Vegetation bilden hier bodensaure Buchenmischwälder.

Das Plangebiet ist bisher schon größtenteils bebaut. Gegenstand einer Eingriffsbilanzierung zum 1. Änderungsverfahren sind nur gemäß gültigen Bebauungsplan nicht zulässige Eingriffe, die nun zugelassen werden sollen. Eine komplette Kartierung der Biotoptypen im Planbereich ist daher entbehrlich. Eine faunistische Bedeutung dieses bebauten Innenstadtbereiches von Bedeutung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für die weitere Beurteilung sind daher lediglich folgende Bestandsdaten relevant:

- Bestehende Festsetzung zur Erhaltung eines Laubbaumes (Linde) an der „Spiegeltaler Straße“
- Darstellungen des örtlichen Landschaftsplanes – immer zu berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB

11.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bezüglich des Erscheinungsbildes der freien Landschaft kommt dem Planbereich aufgrund seiner innerörtlichen Lage keine besondere Bedeutung zu. Das Ortsbild hat eine aufgrund der historischen Entwicklung eigene und für Zellerfeld typische Ausprägung (s. 11.1.7).

11.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Besondere einzelne Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Der vorhandene Gebäudekomplex gehört zwar zur alten Bausubstanz im Stadtteil Zellerfeld, ist aber durch ständige Veränderungen so überformt worden, dass die ursprüngliche Substanz kaum noch zu erkennen ist. Eine besondere kulturhistorische Bedeutung kommt diesem Gebäude daher nicht zu. Allerdings kommt der gesamten historische Ortslage von Zellerfeld mit ihrem orthogonalen Straßenraster als Folge des Wiederaufbaues nach einem großen Brand von 1672 eine gewisse kulturhistorische Bedeutung zu.

11.1.8 Wechselwirkungen

Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgte schutzgutbezogen. Soweit erkannt sind diese bei den jeweiligen Beschreibungen mit abgehandelt. Ein Bedarf für zusätzliche, schutzgutübergreifende Betrachtung z.B. aufgrund komplexer Wirkungsgefüge besteht im Fall dieser sehr kleinräumigen Überplanung bisher schon bebauter Flächen nicht.

11.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

11.2.1 Beschreibung der Vorhabens

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 soll der Neubau eines Alten- und Pflegeheimes entsprechen dem aktuellen Konzept ermöglicht werden. Die bisher bereits als Alten- und Pflegeheim genutzte bestehende Bausubstanz wird vorher abgerissen.

11.2.2 Schutzgutspezifische Einschätzung

Schutzgut Mensch

Die Aufhebung der zwingenden Traufhöhen sowie der Ersatz der Baulinien auf drei Seiten durch Baugrenzen ermöglicht eine Bebauung mit wesentlich mehr Rücksichtnahme auf die Belange der benachbarten Wohnbebauung.

Die Erhaltung einer Mindestdurchgrünung gewährleistet eine weiterhin hohe Wohn- und Lebensqualität. Das angewendete Maß der Mindestdurchgrünung ergibt sich aus dem Richtwert für private Grünflächen von 7 qm je Einwohner (ohne Spielflächen) welcher sich in der allgemeinen städtebaulichen Fachliteratur findet. Das die sich daraus ergebende Fläche angemessen ist, zeigt ein Vergleich mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der gegebenen GRZ von 0.6 dürfen 60 % des Baugrundstückes überbaut werden. Hinzu kommt das Recht für Nebenanlagen zusätzlich die Hälfte des GRZ Wertes, maximal aber nur bis zu einer GRZ von 0.8 in Anspruch zu nehmen. Daraus folgt das mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen maximal 80 % des Baugrundstückes überbaut werden dürfen. Die Festlegung einer Mindestdurchgrünung von 15 % schränkt somit die ansonsten zulässige bauliche Nutzbarkeit nicht ein. Zudem dürfen Grünflächen und Gehölze die erhalten werden, hierbei angerechnet werden.

Eine öffentliche Spielplatzfläche ist in diesem Baugebiet verzichtbar, da:

- Ein Spielplatz wegen der Art der Wohnungen des geplanten Neubaus (Alten- und Pflegeheim) entbehrlich ist.
- Auf den Baugrundstücken ausreichend Möglichkeiten für die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder bestehen.
- Innerhalb eines Radius von 400m um den Planbereich mehrere Grünanlagen (Waldkurpark Zellerfeld, Thomas Merten Platz) bestehen. In westlicher und nördlicher Richtung kann die freie Landschaft bereits nach weniger als 400m erreicht werden. Der öffentliche Spielplatz Treuerhalde ist nur unwesentlich weiter entfernt (ca. 440 m). Somit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder bereits ausreichend entsprochen.

Schutzgut Boden

Eine zusätzliche Versiegelung, Überbauung gegenüber der Rechtslage nach dem bestehenden Bebauungsplan wird nicht ermöglicht. Angesichts der Bodenbelastung ist eine Überbauung und Gestaltung der Freianlagen entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Hinweise tendenziell eher als Verbesserung der Situation des Schutzgutes Boden anzusehen. Seltene und/oder besonders schützenswerte Bodenformen liegen hier nicht vor.

Schutzgut Wasser

Eine gegenüber der Rechtslage nach dem bestehenden Bebauungsplan zusätzliche Versiegelung, und damit Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes wird nicht ermöglicht. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt ist hier formal nicht gegeben.

Die seit 1.1.1999 neu geltenden Satzung der Samtgemeinde Oberharz zur Beseitigung von Niederschlagswasser weist einer Versickerung der Niederschlagswässer erste Priorität zu. In den Fällen in denen – wie hier aufgrund der Bodenbelastung - eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation dem natürlichen Wasserkreislauf auf relativ kurzem Weg wieder zugeführt. Der Eingriff in den Wasserhaushalt liegt daher unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen ohne nachteilige Umweltauswirkungen abgeführt.

Schutzgut Luft / Klima

Aufgrund der guten Durchlüftung der Clausthaler Hochfläche und der isolierten Lage der Fläche, ist das Vorhaben für das Stadtklima nicht von wesentlicher Bedeutung. Lediglich das Kleinklima wird durch die stärkere Aufheizung der überbauten Flächen sowie deren geringe Verdunstungsrate beeinträchtigt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche durch eine GRZ und die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung vermindert diese Beeinträchtigung.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen –Tiere)

Die 1. Änderung beinhaltet gegenüber Eingriff der bisherigen Rechtslage nach dem bestehenden Bebauungsplan nur einen zusätzlichen Eingriff. Dies ist der Verzicht auf die bisher zeichnerisch festgesetzte Erhaltung eines Laubbaumes. Ein ausreichender Ausgleich wird im Rahmen der Festsetzung einer Mindestdurchgrünung einschließlich der Vorgabe zur Neupflanzung von Laubbäumen gewährleistet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Vorgaben der bestehenden örtlichen Bauvorschrift für den Altstadtbereich von Zellerfeld gelten auch für den Planbereich. Deren Einhaltung gewährleistet eine angemessenes Einfügen von Neubauten in das für die Altstadt von Zellerfeld typische Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Einzelne schützenswerte Kultur- und Sachgüter wie Denkmäler etc. sind nicht betroffen. Die kulturhistorische Bedeutung des Gesamtbildes der Zellerfelder Altstadt wird durch die Vorgaben der unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren bestehenden örtlichen Bauvorschrift gewährleistet

11.2.3 Gesamteinschätzung

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 84 beinhaltet keine erheblichen, nicht ausgeglichenen Eingriffe.

Die Reaktivierung des bis 2005 schon als Alten- und Pflegeheim betriebenen Standortes in der Altstadt von Zellerfeld kann aus Sicht der Integration älterer Menschen in die örtliche Gemeinschaft nur begrüßt werden.

11.2.4 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung:

- Entstünde eine innerörtliche Brache mit Gebäudeleerstand.
- Fehlen in der Gemeinde aufgrund der demographischen Entwicklung benötigte Pflegeplätze.
- Verringerte sich die Wirtschaftskraft in der Bergstadt, da der Betreiber in eine Nachbargemeinde abwandert. Damit verbunden ist ein Verlust an Arbeitsplätzen in der Bergstadt und der mit dem Firmensitz verbundenen Gewerbesteuererinnahmen.

11.3 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

11.3.1 Vermeidung und Verminderung

Ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsvermeidung ist die Reaktivierung bisher schon entsprechend genutzter innerörtlicher Flächen anstelle der Inanspruchnahme freier Landschaftsteile. Damit verbunden ist hier die Situation, dass keinerlei besondere Schutzgebiete oder Schutzobjekte (LSG, §28a-Biotop u.ä.) beeinträchtigt werden.

11.3.2 Ausgleich

Auszugleichen ist im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung lediglich der Eingriff, welcher im bisher gültigen Bebauungsplan nicht zulässig ist. Dies ist die Beseitigung des bisher zur Erhaltung festgesetzten Laubbaumes an der Spiegeltaler Straße. Dies wird im Rahmen der Festsetzung einer Mindestdurchgrünung mit Pflanzpflichten voll ausgeglichen

11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, hier in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Allerdings sind dabei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Planentwurf ist ordnungsgemäß aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt. Somit ist in diesem Fall eine allgemeine Diskussion von sonstigen Alternativstandorten für Bauplätze nicht erforderlich. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Planungsbereiches drängen sich keine sinnvollen, grundlegend unterschiedlichen Alternativen auf. Lediglich in der Bemessung der baulichen Dichte besteht ein gewisser Spielraum. Die Gemeinde schöpft den gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Maximalwert für die Grundflächenzahl hier aus. Diese optimale Ausnutzung der – mit geringen Eingriffen verbundenen – Baufläche hilft, anderweitige Siedlungsausdehnungen zu begrenzen.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

12.1.1 Erfassung Vegetation / Biotoptypen

Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da Gegenstand des Verfahrens nicht der derzeitige Bestand, sondern nur die durch das aktuelle Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind. Bisher ist nach dem gültigen Bebauungsplan schon eine Überbauung und damit Beseitigung des Grünbestandes möglich. Die bisher gültigen Werte zur Grund- und Geschoßflächenzahl werden unverändert übernommen. Hieraus ergibt sich ebenfalls keine Anhaltspunkt für zusätzliche Eingriffe.

12.1.2 Daten zur Tierwelt

Faunistische Kartierungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Angesichts der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der Vornutzung sowie der Tatsache, dass die Planung besonders wertvolle Biotoptypen und damit potentielle Lebensräume von existenzieller Bedeutung für geschützte Tierarten von der Planung nicht beeinträchtigt, wird eine spezielle faunistische Erhebungen als nicht erforderlich angesehen.

12.1.3 Eingriffsregelung – Vorgehen, Modell

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Wesentlichen fachlich argumentativ. Angesichts der Geringfügigkeit wird eine rechnerische Bewertung zur Quantifizierung von Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

12.1.4 Ermittlung Kultur- und Sachgüter

„Kultur- und Sachgüter“ ist ein sehr umfassender Begriff für ein Schutzgut. Von verschiedenen Denkmälern (Gebäude, Wasserwirtschaft) bis hin zu wertvollen Ressourcen wie landwirtschaftlich besonders ertragreiche Böden spannt sich der Bogen der hier möglicherweise relevanten Aspekte. Gegenüber anderen Schutzgütern wie z.B. Boden oder Natur und Landschaft gibt es für die Kultur- und Sachgüter keine relativ zentrale Erfassung und Aktualisierung der Bestandsdaten. Diese sind nur in verschiedenen Behörden und Institutionen versprengt und mit sehr unterschiedlicher Tiefenschärfe vorhanden. Das verursacht einen relativ hohen Aufwand bei der Ermittlung aller relevanten, weil potentiell betroffenen Kultur- und Sachgüter.

12.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggfs. von Prognosen und Annahmen abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen.

Dies soll die Gemeinde in die Lage versetzen gegebenenfalls Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Welche das sein könnten, ist von der dann eingetretenen Situation abhängig. Diese Überwachung im Sinne des Baugesetzbuches konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

12.2.1 Naherholung / Kinderspiel

Sollten sich die Bedarfssituation verändern oder bezüglich der angenommenen Bewegungs- und Spielmöglichkeiten im Umfeld erhebliche Defizite ergeben, so ist über die Jugendarbeit der SG Oberharz – insbesondere gemäß der Beteiligungsregelungen nach § 22 e Niedersächsischer Gemeindeordnung (NGO) – das Erkennen dieser Auswirkungen gewährleistet.

12.2.3 Umgang mit Bodenbelastungen

Die Überwachung des Umganges mit belastetem Boden und Erfassung aktueller Erkenntnisse im Rahmen der Bautätigkeit ist in der Bodenplanungsgebiets-Verordnung geregelt. Zuständige Behörde ist das Umweltamt beim Lk Goslar.

12.2.2 Pflanzbindung auf den Baugrundstücken

Die Einhaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist Bestandteil der gesetzlich geregelten Aufgaben der örtlichen Bauaufsicht, hier des Bauordnungsamtes beim Landkreis Goslar. Sollte binnen einer angemessenen Frist (z.B. 5 Jahre) nach Bebauung eines Grundstückes eine entsprechende Pflanzung nicht erfolgt sein, wird die Gemeinde erwägen ein Pflanzgebot gemäß §178 BauGB zu erlassen.

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das bis 2005 betriebene „Alten- und Pflegeheim Schützenhaus“ soll durch einen Neubau ersetzt werden. Hierzu hat die Bergstadt bereits 2003 einen Bebauungsplan erstellt und in Kraft gesetzt. Einige baurechtliche Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und Gebäudehöhen sind hinsichtlich der Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und der Wohn- und Lebensqualität im Quartier problematisch und passen nicht zum neuen Bau- und Raumkonzept des Betreibers. Diese Regelungen werden in diesem Änderungsverfahren angemessen angepasst und vereinfacht. Die Erhaltung eines bisher festgesetzten Laubbaumes ist nun jedoch nicht mehr möglich. Dafür wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Erhebliche zusätzliche und nachteilige Umweltauswirkungen bleiben nicht zurück.

Erstellt durch:

Samtgemeinde Oberharz
Der Samtgemeindebürgermeister

Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)

i. A.
Dipl. Ing. Lars Michel
Landschaftsarchitekt (BDLA)

Clausthal-Zellerfeld im Juni 2006