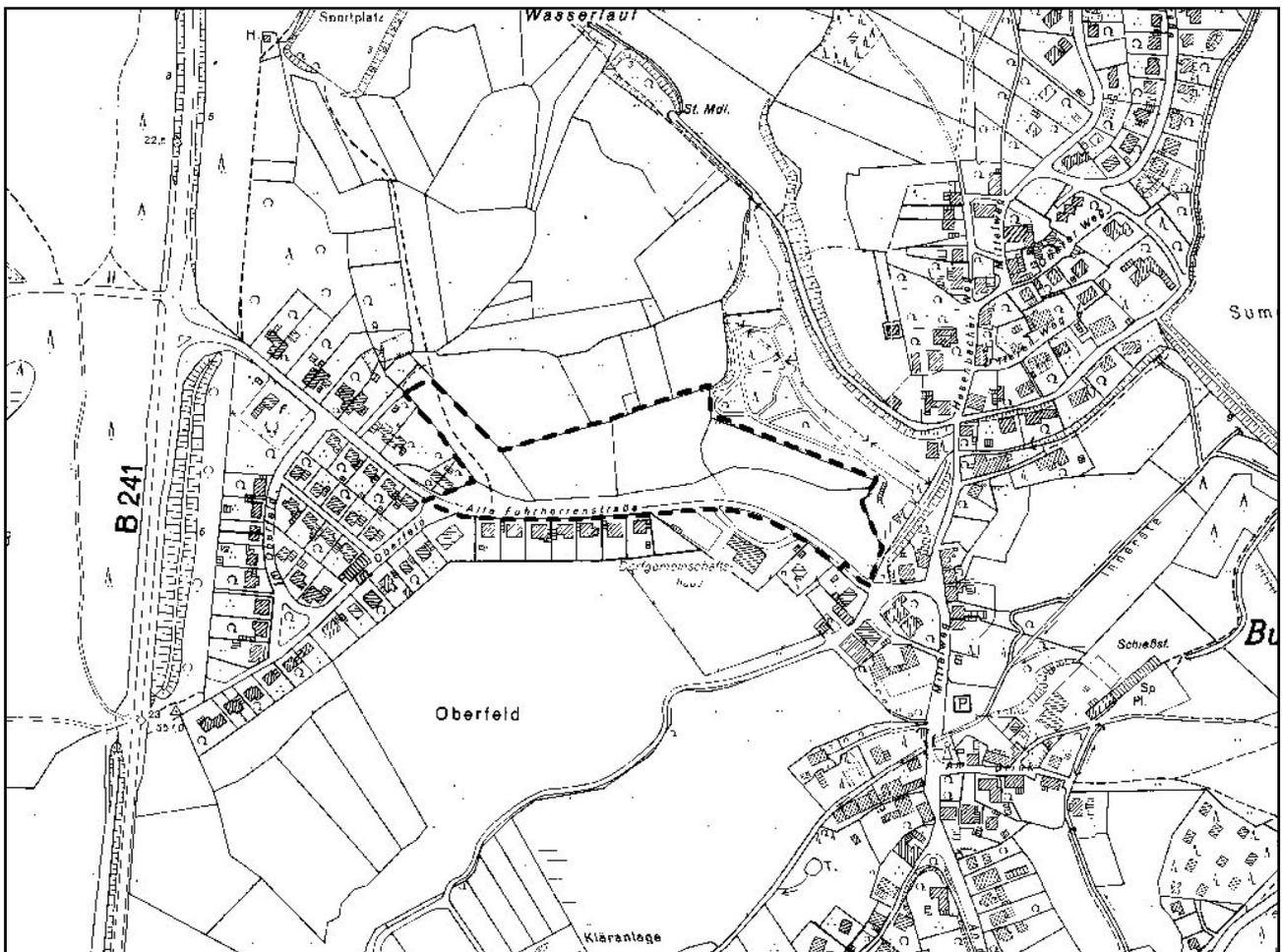




**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 76  
„Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“  
mit Örtlicher Bauvorschrift  
zugleich Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oberfeld“  
der Alt-Gemeinde Buntenbock**



Karte 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 und zum umgebenden Bestand in M: 1:5.000

## 1. Allgemeines

---

Seit der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972 besteht die Samtgemeinde Oberharz (Landkreis Goslar). Ihre vier Mitgliedsgemeinden Bergstadt Altenau, Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Gemeinde Schulenberg und Bergstadt Wildemann haben derzeit insgesamt 18.767 Einwohner<sup>1)</sup>. Dabei ist die Einwohnerzahl konstant leicht rückläufig.

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist die größte der vier Mitgliedsgemeinden und mit 15.257 Einwohnern<sup>1)</sup> das Zentrum des Oberharzes. Die heutige Doppel-Stadt ist 1924 aus dem Zusammenschluss der Bergstädte Clausthal und Zellerfeld hervor gegangen. 1972 kam die bis dahin selbständige Gemeinde Buntenbock als weiterer Stadtteil hinzu.

Der Bergbau, der über Jahrhunderte die wirtschaftliche Basis für Clausthal-Zellerfeld war, wurde bis 1930 schrittweise eingestellt. 1967 wurde mit der Bleihütte im Innerstetal der letzte weiter verarbeitende Betrieb aus dem Bereich des Bergbaus still gelegt. Heute ist Clausthal-Zellerfeld eine **Universitäts- und Behördenstadt**, in der sich neben Betrieben aus Handwerk, Dienstleistung und Handel auch mehrere international sehr erfolgreiche Technologiebetriebe angesiedelt haben. Zudem ist die Bergstadt staatlich anerkannter **heilklimatischer Kurort und Wintersportplatz**. Während sich das Universitätsleben auf Clausthal konzentriert und dort auch der größere Teil des Gewerbes zu finden ist, findet man im Stadtteil Zellerfeld die Einrichtungen für den Fremdenverkehr wie Bergwerksmuseum, Tourist-Information, Kurpark, Kunsthandwerkerhof, Minigolfanlage, Skiroller-Strecke und einen kleinen Skihang mit Lift.

Als Hinweise auf die lange **Bergbau-Geschichte** gibt es im Stadtgebiet teils offensichtlich, teils versteckt eine große Zahl von Überresten der einst so umfassenden Bergbautätigkeit. Dazu gehören die Teiche und Wasserläufe der denkmalgeschützten „Oberharzer Wasserwirtschaft“, drei ebenfalls denkmalgeschützte Schachtgerüste, diverse Halden und die typischen Zechenhäuser. Auch das Landesbergamt, die beiden Münzgebäude in Clausthal und Zellerfeld sowie die TU Clausthal (die frühere „Bergakademie“) gehen auf den Bergbau zurück. Nicht nur die baulichen Zeugen halten die Erinnerung an die Bergbauzeit wach. Weitere Beiträge kommen u. a. vom Oberharzer Geschichts- und Museumsverein, der das Oberharzer Bergwerksmuseum mit Schaubergwerk betreibt und den Ottiliae-Schacht unterhält, sowie von den Harzwasserwerken, denen die Pflege der „Oberharzer Wasserwirtschaft“ obliegt und die auf dem Gelände des Kaiser-Wilhelm-Schachtes eine Ausstellung zeigen.

In der Systematik der Raumordnung ist die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft. Zu ihren Hauptaufgaben gehört die **Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**. Diesem Anspruch kommt sie unter anderem durch die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ nach.

<sup>1)</sup>Angabe des Nds. Landesamtes für Statistik vom 30. Dezember 2004

## 2. Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

---

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld ist anders als viele andere niedersächsische Kommunen in ihrer weiteren baulichen Ausdehnung sehr stark eingeschränkt. Grund dafür sind mehrere begrenzende Faktoren: vor allem die bewegte **Topographie**, die zahlreichen bergbaulich belasteten Flächen und das eng um den Siedlungsbestand liegende **Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"**.

Deswegen kommt in Clausthal-Zellerfeld der ohnehin sinnvollen Nutzung von kleinen und großen **Baulücken** innerhalb der Siedlungsbereiche eine besonders hohe Bedeutung zu. Diese innen liegenden Bauland-Ressourcen sind nahezu die einzigen Möglichkeiten, weitere Wohnbaugrundstücke zu erschließen.

In Clausthal-Zellerfeld ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für frei stehende Wohnhäuser schon seit einigen Jahren höher als die Zahl an verfügbaren Bauplätzen. Die wenigen klassischen Baulücken innerhalb der Ortslage stehen zumeist in privatem Eigentum, und nur ein geringer Teil dieser Eigentümer ist verkaufsbereit. Die Bergstadt bemüht sich daher, dem Bedarf an Baugrundstücken durch eine eigene Erschließung von Baugebieten nachzukommen.

Die Bergstadt verfügt im Moment nur über zwei kommunale Neubaugebiete. Dabei ist das Baugebiet am Oberen Haus-herzberger Teich in Clausthal (**Bebauungsplan Nr. 29 / I „Am Waldseebad“**) nahezu vollständig bebaut. Dort stehen jetzt noch vier Baugrundstücke zum Verkauf. Als zweites aktuelles Baugebiet hat die Bergstadt 2004 in Zellerfeld zwischen der älteren Bebauung am Pulverweg und dem Baugebiet "An den Eschenbacher Teichen" eine zuvor mit einem Fichtenwäldchen bestandene Fläche (**Bebauungsplan Nr. 69 „Am Bach“**) erschlossen. Von den dortigen 13 Baugrundstücken waren am 8. November 2005 bereits sechs verkauft; davon sind drei Grundstücke inzwischen bebaut.

Während also in den Stadtteilen Clausthal und Zellerfeld derzeit neue Baugrundstücke zur Verfügung stehen, fehlt es an einem solchen Angebot für den **Stadtteil Buntenbock**. Die bis 1972 selbständige Gemeinde, die sich ihren dörflichen Charakter bis heute bewahrt hat, liegt mit einer Einwohnerzahl von rund 700 Bürgern in einer Größenordnung, die in Bezug auf Nahversorgung und soziale Einrichtungen mit erheblichen strukturellen Problemen zu kämpfen hat. Darum ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl für Buntenbock besonders wichtig. Dabei wäre ein Zuzug junger Familien mit Kindern ein wichtiger Beitrag für den langfristigen Erhalt des eigenen Buntenböcker Kindergartens.

Dabei ist auf keinen Fall an eine Ausweisung eines großen Neubaugebietes im Umfang des in den 1960er Jahren erschlossenen „Oberfeldes“ (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock) gedacht. Vielmehr geht es um eine in Umfang und Standort sinn- und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung durch eine Arrondierung direkt angrenzender Flurstücke.

So wie in der gesamten Bergstadt gibt es auch in Buntenbock nur wenige Flächen, die überhaupt für den Bau neuer Wohngebäude zur Verfügung stünden. In diesem Stadtteil ergeben sich die Beschränkungen vor allem aus eng um den Siedlungsbestand gezogenen Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet als **Streifen an der Nordseite der „Alten Fuhrherrenstraße“** ist die einzige größere Freifläche in Buntenbock, die mit Blick auf den Landschaftsschutz für eine Bebauung geeignet wäre und die zugleich auch von den Eigentümern zum Verkauf frei gegeben würde.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ verteilen sich auf mehrere **private Eigentümer**. Darum wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein **Umlegungsverfahren** zur Ordnung der Grundstücksverhältnisse durchgeführt. Dazu ist es zweckmäßig, dass die betroffenen Flurstücke zur Gänze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und nicht geteilt werden. Deswegen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Ergebnis größer zugeschnitten, als er es allein zur Festsetzung der neuen Wohnbauflächen unbedingt hätte sein müssen.

Der Bebauungsplan wird rund drei Fünftel des Geltungsbereiches für den Bau neuer Wohngebäude erschließen, wobei dieser Bereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Der übrige Teil des Plangebietes wird im Übergang zur freien Landschaft als Grünfläche festgesetzt und dient im Anschluss an den historischen Ortskern zur Erweiterung des Kurparks um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“.

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

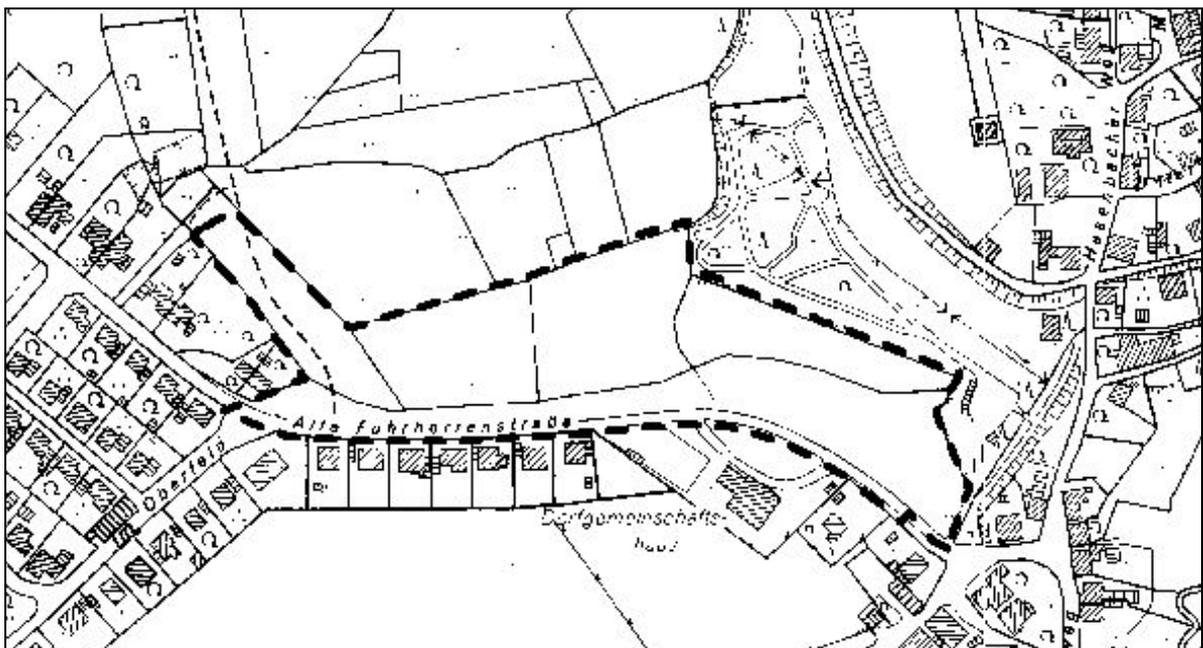
Das **3,04 ha große Plangebiet** liegt unmittelbar nördlich der innerörtlichen Sammelstraße „Alte Fuhrherrenstraße“, die den historischen Dorfkern mit dem in den 1960er Jahren erschlossenen Baugebiet "Oberfeld" und mit der Bundesstraße B 241 verbindet. Die dem Plangebiet gegenüber liegende Südseite der "Alten Fuhrherrenstraße" ist bereits seit längerem bebaut und gehört mit Ausnahme des Dorfgemeinschaftshauses ebenfalls zum Baugebiet "Oberfeld" (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock). Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes schließt nun die gesamte Lücke, die bisher nördlich der Straße zwischen dem historischen Siedlungskern und der jüngeren Bebauung des "Oberfeldes" bestanden hat.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die bebauten Grundstücke "Alte Fuhrherrenstraße" Nr. 18-24, die zum unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB gehören und als fiktives Allgemeines Wohngebiet anzusehen sind. Im Osten stößt das Plangebiet an den Kurpark. Im Norden liegen der Kurpark sowie freie Wiesenlandschaft, die zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB rechnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so zugeschnitten, dass alle für das **Umlegungsverfahren** relevanten Grundstücke vollständig enthalten sind.

Das Plangebiet besteht derzeit aus extensiv genutztem **Grünland** (geschützte Wiesen am Nordrand des Geltungsbereiches), aus einer geschotterten, periodisch als **Parkplatz** genutzten Fläche an der "Alten Fuhrherrenstraße" (Südwest-Teil) sowie aus **Weideflächen** zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" (Osteil). Diese Weideflächen umfassen auch wasserführende Gräben und einen kleinen Sumpfbereich, der als Biotop geschützt ist.

**Karte 2: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 in M: 1:5.000**

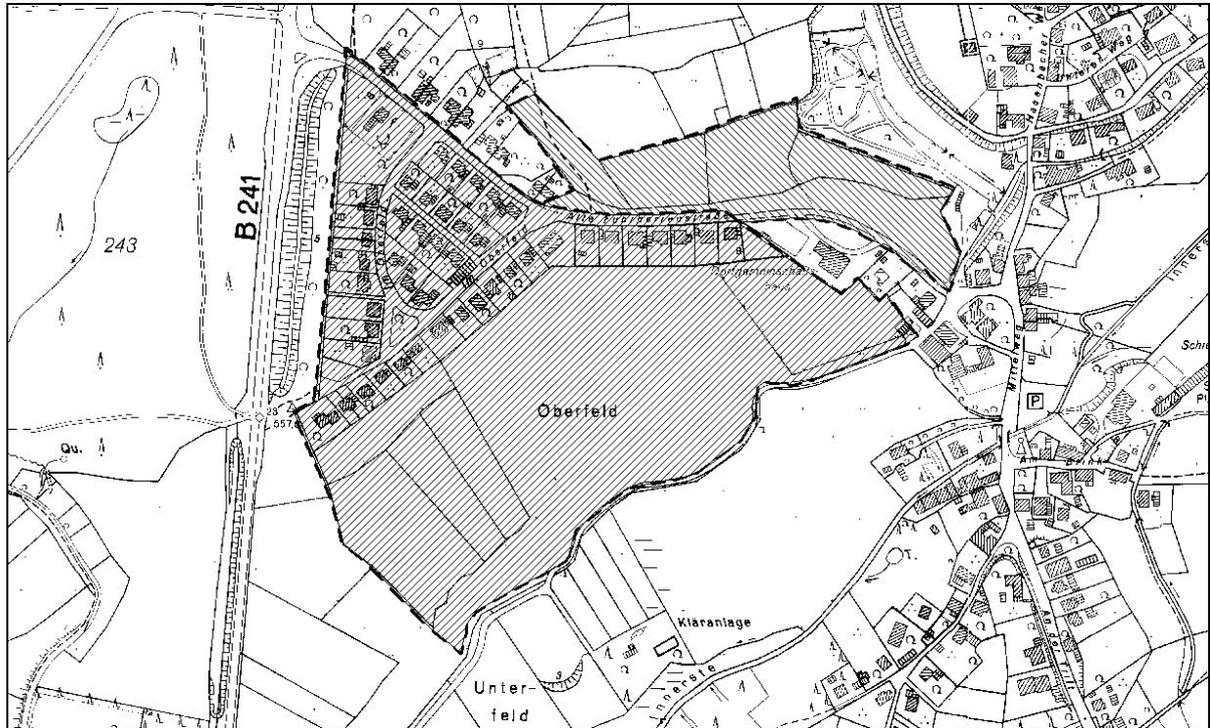


Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 überschneidet sich mit einem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberfeld", den noch die bis 1972 selbständige Gemeinde Buntenbock aufgestellt hatte. Dies betrifft die

Fläche der "Alten Fuhrherrenstraße". Sie soll nun dem neuen Bebauungsplan zugeschlagen werden. Daher ist eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich (Verkleinerung des Geltungsbereiches); dieses Verfahren wird als 5. Änderung dieses Bauleitplanes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 durchgeführt.

**Karte 3: Übersichtskarte zur Überschneidung der beiden Geltungsbereiche:**

**oben der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 76 "Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße",  
unten der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberfeld"**



#### 4. Verlauf des Bauleitplanverfahrens

Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld hat am 15. November 2001 den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße" gefasst. Dies umfasst zugleich eine **Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberfeld"**. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27. Mai 2005. Zugleich mit dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 76 wird die **Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3** der Gemeinde Buntentrock durchgeführt, um dessen Geltungsbereich um die Fläche der „Alten Fuhrherrenstraße“ zu verkleinern. Außerdem wird der Bebauungsplan auf Grundlage von § 98 NBauO mit einer **Örtlichen Bauvorschrift** verbunden, indem ihre Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift erfolgt im übrigen auf Grundlage von § 56 und § 97 NBauO.

Den von der Verwaltung der Samtgemeinde Oberharz ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf hat der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 16. Juni 2005 gebilligt. Auf Basis dieses Entwurfes fand vom 11. bis 25. Juli 2005 die **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB statt. Parallel erfolgte vom 30. Juni bis 1. August 2005 die frühzeitige **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB.

Es ist geplant, dass der Verwaltungsausschuss der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld am 1. Dezember 2005 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan-Entwurf fassen wird. Die einmonatige **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 (2) BauGB kann dann ab Mitte Dezember 2005 durch Aushang der Unterlagen im Bauamt der Samtgemeinde Oberharz erfolgen. Parallel dazu erfolgt gemäß § 4 (4) BauGB eine **erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** für jene TÖB, die durch die weitere Bearbeitung des Entwurfes stärker bzw. erstmals betroffen werden.

Den **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 (1) BauGB könnte der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld dann frühestens in seiner ersten Sitzung 2006 (etwa im März 2006) fassen. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch seine Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB kann jedoch erst erfolgen, wenn die parallel durchzuführende **70. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Samtgemeinde Oberharz genehmigt sein wird.

Da insgesamt damit zu rechnen ist, dass das Bebauungsplan-Verfahren in der ersten Jahreshälfte 2006 abgeschlossen werden kann, darf es noch auf Grundlage der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende geführt werden. Dies ergibt sich aus den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld macht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 von diesem Recht Gebrauch.

## 5. Ziele der Raumordnung

---

In der Systematik der Raumordnung hat das „Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar“ (RROP) die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld als **Mittelzentrum** eingestuft und ihr folgende **Schwerpunktaufgaben** zugeordnet:

- Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Förderung der regionalen Arbeitsmarktentwicklung
- Sicherung der besonderen Funktionen der Landwirtschaft
- Sicherung des Hochschulstandortes
- besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr

Der RROP 1995/99 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 und die nördlich angrenzenden Bergwiesen als „**Vorsorgegebiet für Landwirtschaft**“ dar. Der größte Teil des Geltungsbereiches (bis auf die Weiden zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße") ist außerdem als „**Vorranggebiet für Natur und Landschaft**“ und als „**Vorsorgegebiet für Erholung**“ dargestellt.

Ein Konflikt des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 76 mit dem „**Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft**“ besteht nicht. Die Belange der Landwirtschaft werden ausreichend berücksichtigt. Dies bestätigt auch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 26. Juli 2005. Der Bebauungsplan nimmt für seine Wohnbauflächen keine Flächen des Vorsorgegebietes mit bedeutsamen Produktionspotential in Anspruch. Durch Festsetzung von ausreichenden Wegeverbindungen gewährleistet er langfristig die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen, was gegenüber den bisherigen privatrechtlichen Regelungen zwischen Grundstückseigentümern und Flächennutzern sogar eine Verbesserung darstellt.

Das „**Vorranggebiet Natur und Landschaft**“ basiert

- auf dem Landschaftsschutzgebiet "Harz (Landkreis Goslar)"
- auf den besonders geschützten Biotopen gemäß § 28a und b NNatG
- und auf dem FFH-Vorschlagsgebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“

Die Regelungen der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet und die besonders geschützten Biotope sind vollständig im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt, so dass es hier keine Konflikte geben kann. Dass diese verbindliche Bauleitplanung außerdem mit den Schutzziele des FFH-Gebietes verträglich ist, hat die Bergstadt im Zuge einer entsprechenden Überprüfung im Benehmen mit dem Kreis Goslar als der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

Dabei wurden insbesondere folgende Erkenntnisse berücksichtigt:

- **die allgemein bekannte und anerkannte Unschärfe der zeichnerischen Abgrenzung des FFH-Gebietes;** diese Unschärfe ergab sich zum einen aus dem verwendeten großen Maßstab (1 : 50.000) und zum zweiten aus technisch bedingten Verzerrungen, die sich zwischen der damals genutzten Kartengrundlage (Topographische Karte mit Rasterdaten) und anderen relevanten Kartenwerken (DGK 5 sowie Vektordaten der ALK) einstellen
- **die von der Bergstadt und dem Landkreis erhobenen Fachdaten und fachlichen Einschätzungen**
- **die bereits erfolgten formellen Konkretisierungen der Naturschutzziele in diesem Bereich,** zum einen durch die Abgrenzung des 2001 eingerichteten Landschaftsschutzgebietes des Landkreises, zum zweiten durch die größtenteils nach 1999 erfassten besonders geschützten Biotope gem. § 28a, b NNatG

Der "Zweckverband Großraum Braunschweig" (ZGB) entschied nach eingehender Prüfung in Januar 2006 das, entgegen voriger Aussage, ein Zielabweichung erforderlich ist. Einen entsprechenden Antrag hat die Samtgemeine Oberharz bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 11.01.2006 gestellt. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat, nach Durchführung des erforderlichen verfahrens, dem Antrag auf Zielabweichung mit Schreiben vom 18.05.2006 stattgegeben.

Der RROP 1995 / 99 hat den gesamten Oberharz großräumig als „**Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung**“ festgelegt. Da dies die bestehenden Siedlungsbereiche des Oberharzes einschließt, darf davon ausgegangen werden, dass das RROP im Grundsatz keinen Konflikt zwischen diesem Vorranggebiet und einer Bebauung mit Wohnhäusern sieht. Somit besteht offensichtlich auch kein Konflikt zwischen dem Vorranggebiet und den neuen Wohnbauflächen, die nun durch den Bebauungsplan Nr. 76 ausgewiesen werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 liegt zur Zeit nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Allerdings plant das Land für den Einzugsbereich der Innerstetalsperre ein neues "**Wasserschutzgebiet für die Granetalsperre (Innerste-Überleitung)**", das auch den Oberharz betrifft. Das Ausweisungsverfahren läuft bereits seit mehreren Jahren; der Ausgang darf als ungewiss beurteilt werden. Sollte es letztendlich tatsächlich zur Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes kommen, so läge der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76** gemäß gegenwärtiger Planung lediglich in **Schutzzone III**, in der Wohngebiete in der Regel nicht ausgeschlossen sind. Im Verhältnis zu dem großräumigen Vorranggebiet ist das geplante neue Wohnbaugebiet sehr kleinformig. Außerdem wird die Bergstadt dieses Baugebiet an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Oberharz anschließen. Im Ergebnis ist das neue Baugebiet nicht geeignet, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich der Trinkwassergewinnung relevant zu beeinträchtigen.

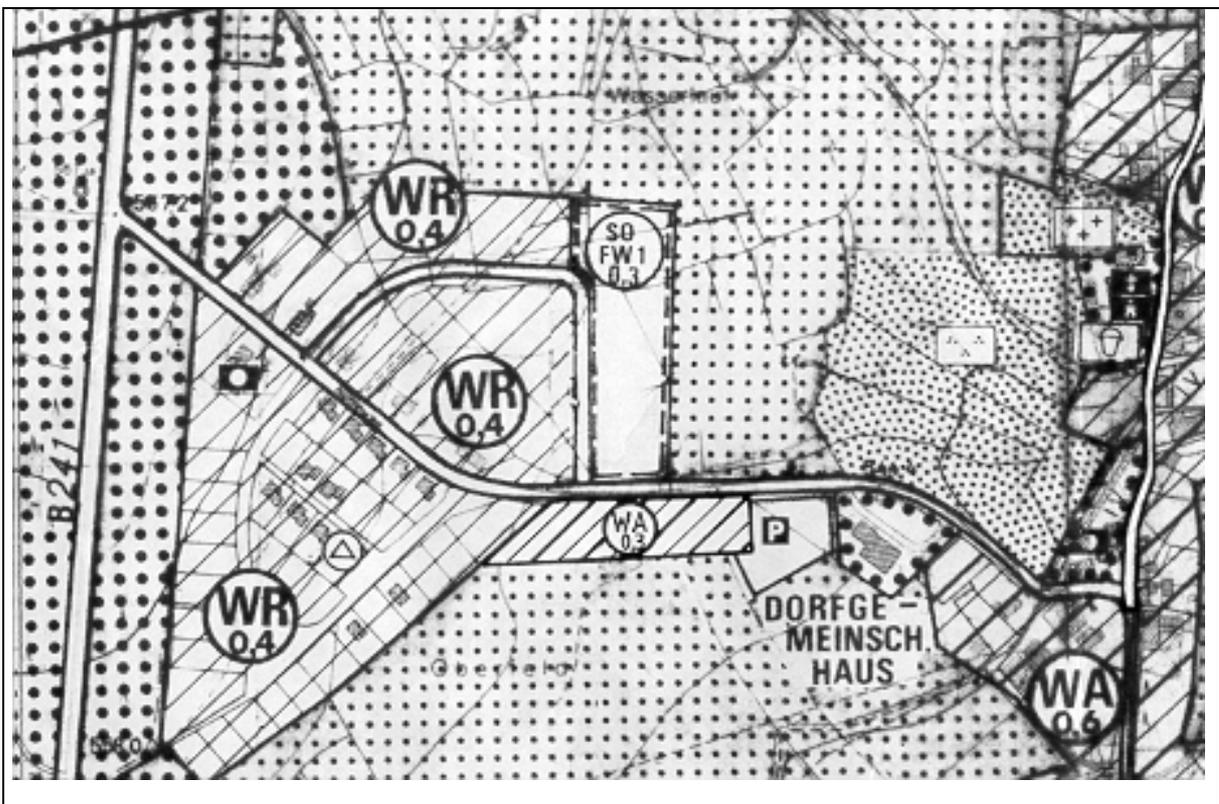
Ein „**Vorsorgegebiet für Erholung**“ ist aufgrund seiner natürlichen Eignung und seines landschaftlichen Wertes bedeutsam für verschiedene Aktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs. Die landschaftliche Infrastruktur hat sich dabei den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten; die Naherholung ist dauerhaft und umweltverträglich zu sichern. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist dies durch die Übernahme der entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen aus dem Grünordnungsplanes in den B-Plan-Entwurf gewährleistet.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz ist am 19. August 1978 wirksam geworden. Seitdem hat er mehrere Änderungen erfahren (derzeit befindet sich die 81. Änderung im Verfahren).

Im Zuge der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde in den vergangenen Monaten die bisherigen **Darstellungen des Flächennutzungsplanes** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 überarbeitet. Sie spiegeln städtebauliche Ziele wieder, die heute nicht mehr gelten. Seinerzeit war noch geplant, an der Nordseite des oberen Endes der „Alten Fuhrherrenstraße“ ein **größeres Wohnbaugebiet** anzulegen. Seine Größe hätte etwa dem Umfang des in den 1960er Jahren erschlossenen Wohnbaugebietes „Oberfeld“ entsprochen. Im Anschluss an das neue Wohngebiet stellte der Flächennutzungsplan einen Geländestreifen als **„Sondergebiet Ferienwohnen“** dar. Die auf der Nordseite der „Alten Fuhrherrenstraße“ verbleibende Lücke zwischen diesen Baugebieten und dem Ortskern war damals als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt worden. Diese Darstellungen entsprachen nun nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung der Samtgemeinde Oberharz. Auch wären die damaligen Pläne für eine großflächige Ausweisung von Wohnbauland und Ferienwohngebiet heute allein schon wegen der Beschränkungen durch das hier liegende **Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“** in dieser Form und in diesem Umfang gar nicht mehr realisierbar.

Karte 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in M: 1 : 5.000



Anstelle von Bauflächen, die wie im F-Plan dargestellt relativ weit in die bisher unbebaute Landschaft reichen, wünscht die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld inzwischen eine **maßvolle Arrondierung der Ortslage** entlang der bestehenden „Alten Fuhrherrenstraße“. Dabei werden durch den neuen Zuschnitt der Bauflächen und eine Beschränkung der Tiefe des „Bau-teppiches“ alle Eingriffe in die besonders geschützten Biotope (Bergwiesen und Staudensumpf) und in das Landschaftsschutzgebiet vermieden. Diese neue Planung ist also unter Würdigung der Belange Natur und Landschaft sinnvoller als jene, die vor rund 30 Jahren den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde lag.

Da die geplanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 76 also im deutlichen Widerspruch zu den Darstellungen des höherrangigen F-Planes standen, hätte der Bebauungsplan nicht im Sinne von § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Um den B-Plan realisieren zu können, war eine Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Oberharz erforderlich. Der Samtgemeindeausschuss beschloss daher am 30. Mai 2002, das entsprechende Verfahren zur **70. Änderung des Flächennutzungsplanes** einzuleiten. Dieses vorbereitende Bauleitplanverfahren wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 76 der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld durchgeführt. Dabei geht der Geltungsbereich der 70. F-Plan-Änderung über den Geltungsbereich des neuen B-Planes Nr. 76 hinaus, um in diesem Teilbereich Buntbocks die oben genannten alten Planungen (Wohngebiet und Ferienggebiet) komplett zu überarbeiten. Der Samtgemeinderat hat den **Wirksamkeitsbeschluss** für diese 70. FNP-Änderung in seiner Sitzung am 30. März 2006 gefasst. Der Landkreis Goslar hat im Rahmen eines Anhörungsschreibens am 30. Mai 2006 mitgeteilt, dass er beabsichtigt, die 70. Änderung mit Auflagen zu genehmigen. Die Auflagen beziehen sich auf redaktionelle Ergänzungen. Es ist zu erwarten, dass die 70. FNP-Änderung durch Bekanntmachung im Laufe des Juni 2006 in Kraft treten kann.

## 7. Rahmenbedingungen aus Umwelt- und Naturschutz

---

### 7.1 Verträglichkeitsprüfung zu FFH-Vorschlagsgebiet (Vorprüfung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 überlagert sich teilweise mit dem **FFH-Vorschlagsgebiet 146 „Oberharzer Teichgebiet“**. Die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches gründet sich auf hier bestehende Komplexe nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreiche **Stillgewässer** mit Strandlings- und Zwergbinsenvegetation sowie auf **Bergwiesen**, welche die Ausprägung basenarmer Standorte im Harz repräsentieren. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem FFH-Vorschlagsgebiet besteht nur eine **geringe Überschneidung** (1,7 ha von 576 ha = **0,3 %**).

Laut Bundesnaturschutzgesetz (§§ 34 - 37 BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (§§ 34a bis 34c NNatG) ist die **Verträglichkeit von Projekten / Planungen** mit den **Erhaltungszielen der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)** und den Europäischen Vogelschutzgebieten zu überprüfen.

Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind Pläne im Sinne des § 35 BNatSchG. Das nähere Verfahren regelt der Erlass des nds. Umweltministeriums „Europäisches ökologisches Netz Natura 2000“ (Runderlass vom 28. Juli 2003). Demnach ist im Sinne einer **Vorprüfung** zunächst zu ermitteln, ob die Durchführung einer sogenannten **FFH-Verträglichkeitsprüfung** notwendig ist. Dies ist zu bejahen, wenn ein Vorhaben oder eine Maßnahme einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summation) überhaupt geeignet ist, eines der vorgenannten Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Die Entscheidung des Planers ist aktenkundig zu machen. Die Verträglichkeit eines Plans wird in dem für seine Aufstellung oder Änderung vorgeschriebenen Verfahren von der für dieses Verfahren zuständigen Behörde geprüft. Die **Maßstäbe für die Vorprüfung** ergeben sich aus den **Erhaltungszielen** der Meldeunterlagen der hier als schutzwürdig erkannten Arten- und Lebensräume. In die Beurteilung der Verträglichkeit sind die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Als besondere **Gefährdungspotentiale** sind anzusehen:

Grünland: Düngung, Umbruch, Überweidung, Aufforstung, Nutzungsaufgabe

Teiche: Erholungsnutzung (insbesondere Badebetrieb und Camping), Nährstoffeinträge, Änderung der Wasserstandsregulierung.

Zuständige Behörden im Sinne des o. g. Prüfungsverfahrens sind laut Baugesetzbuch und Nds. Gemeindeordnung die Samtgemeinde Oberharz für die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 76. Sie haben dabei das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Samtgemeinde hat die o.g. Vorprüfung durchgeführt. Auf dieser Grundlage hat der Landkreis Goslar als Untere Naturschutzbehörde sein **Einvernehmen hergestellt**.

Bereits im Rahmen des Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan hat die Bergstadt sowohl die **Planungsauswirkungen innerhalb** als auch **außerhalb** des Plangebietes beurteilt. Unter Berücksichtigung der typischen Gefährdungspotentiale kann die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Biotopkomplexen der Stillgewässer und der Grünländer sowie anderer Arten und Lebensgemeinschaften von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist daher nicht geeignet, dass FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies korrespondiert auch mit den Betrachtungen zur Eingriffsregelung und UVP-Pflicht. **Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich**. Als Grundlage für das notwendige raumordnerische Zielabweichungsverfahren hat die Samtgemeinde auf Ebene des Flächennutzungsplans dies Ergebnis der Vorprüfung in einem separaten Bericht ausführlich dokumentiert.

### 7.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld führt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan auf Basis der bis Sommer 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende (siehe dazu Punkt 4).

Das Artikelgesetz zur „Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ aus dem Jahre 2001 hatte u.a. das UVP-Gesetz und das BauGB geändert bzw. ergänzt. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist demnach eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** durchzuführen, soweit der Bebauungsplan Vorhaben begründet, die gemäß dem Anhang 1 zum UVP-Gesetz UVP-pflichtig sind. Die UVP wird als unselbstständiger Teil der Verwaltungsverfahren durchgeführt, die der Entscheidung über die Zulassung des UVP-pflichtigen Vorhabens dienen (§2 UVPG). Bei Bauleitplanverfahren wird die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt (§ 17 UVPG). Bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im Aufstellungsverfahren durchgeführt. Zuständige Behörde ist in diesem Fall die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Im Detail wird diese Thematik im **Grünordnungsplan** zu diesem Bebauungsplan abgearbeitet. Die Feststellung, dass für das Vorhaben **keine UVP-Pflicht** besteht und somit kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen ist, ist gemäß § 3 (2) BauGB in die ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung der Unterlagen aufzunehmen.

Die Prüfung der UVP-Pflicht im Grünordnungsplan hat ergeben, dass aufgrund der Unterschreitung der Schwellenwerte (Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) eine **Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich** ist.

### 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß **§ 1a BauGB** ist die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im **Grünordnungsplan (GOP)** zu diesem Bebauungsplan (siehe **Anlage 3**).

Die **argumentative Bewertung und Gegenüberstellung** von Eingriff und Ausgleich im Grünordnungsplan wird durch eine **rechnerische Betrachtung** in Anlehnung an das NST-Modell ergänzt. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für Natur- und Landschaft zurückbleiben. Die rechnerische Bilanzierung dient vor allem der Ermittlung des erforderlichen Umfangs der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Dem **Bestandwert** von rund **78.700 WE** (Werteinheiten) stehen ein **Zielzustand** des Planbereichs von **62.100 WE** gegenüber. Somit verbleibt ein **Kompensationsdefizit** von **-16.600 WE**. Ein Ausgleich dieses Defizits ist mittels **externer Maßnahmen** möglich. Erhebliche Abwägungsbelange die dem entgegen stehen könnten, sind nicht zu erkennen. Daher wird die „Renaturierung des Bachtals -Kleines Clausthal-“ (s. Kap. 3.5 im GOP) zum Ausgleich dieses Defizits herangezogen. Diese Maßnahme beinhaltet eine naturschutzfachlichen Wertsteigerung von rund **21.600 WE**. Es entsteht **insgesamt** somit ein rechnerisches Plus von rund **5.000 WE**. Diese **Überkompensation** gleicht die Situation aus, dass die volle Wirksamkeit von Maßnahmen zum angestrebten Zielzustandes im Plangebiet (z.B. Neupflanzung von Bäumen) nicht sofort nach der Durchführung erreicht wird, sondern dafür erst eine gewisse **Entwicklungszeit** notwendig ist.

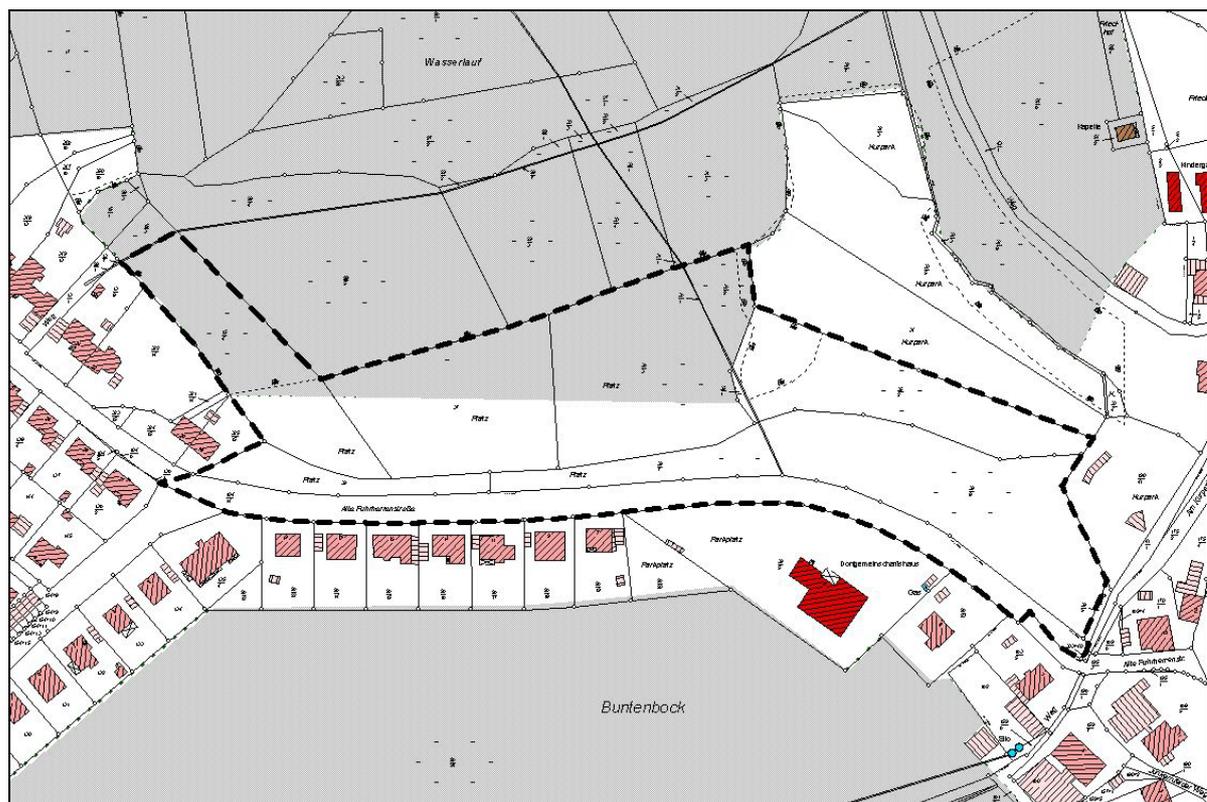
## 7.4 Landschaftsschutzgebiet und Biotop

Gemäß Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet „Harz (Landkreis Goslar)“** vom 7. Mai 2001 verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes quer durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Damit liegen der nordöstliche Teil und der nördliche Mittelteil des Geltungsbereiches innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Eine Bebauung der betreffenden Flächen würde den Zielen des Landschaftsschutzgebietes widersprechen, daher beschränkt der Bebauungsplan Nr. 76 die Festsetzung von Bauflächen auf jene Teilbereiche des Plangebietes, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

Für den Überschneidungsbereich zwischen Bebauungsplan und Landschaftsschutzgebiet sieht der Bebauungsplan im wesentlichen grünordnerische Maßnahmen vor. Die **gemäß § 28a NNatschG geschützten Biotop**, die von Norden her in das Plangebiet hinein reichen, werden so in die städtebauliche Planung integriert, dass sie langfristig geschützt und erhalten werden. Details dazu sind dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

**Karte 7: Lage des Landschaftsschutzgebietes (grau) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes (M: 1 : 2.000)**



## 7.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** enthält relativ grobrasterige Bewertungen (Maßstab 1:50.000), die zum Teil als überholt anzusehen sind, da spätere Detail-Kartierungen zur Konkretisierung und Differenzierung auch der naturschutzfachlichen Ziele geführt haben. Dies hat sich z.B. in der 2001 erfolgten Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und der Erfassung der § 28a Biotop niedergeschlagen. Einen **Landschaftsplan** hat die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld 1997 erstellen lassen. Einige seiner Empfehlungen haben Relevanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76 mit den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes vereinbar ist. Der **Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan** (Anlage 3) enthält eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielsetzungen von Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.

## 7.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Aber es ist 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. Es empfiehlt sich zudem, die Baufirmen weiter auf die unter diesen Umständen bestehende Sorgfaltspflicht bei der Abwicklung des Vorhabens, insbesondere beim Umgang mit Betriebsmitteln, hinzuweisen.

## 7.7 Bodenschutz / Altlasten

Die Jahrhunderte lange Bergbau- und Hüttentätigkeit hat im Gebiet des Landkreises Goslar und damit auch im Oberharz zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetallbelastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt.

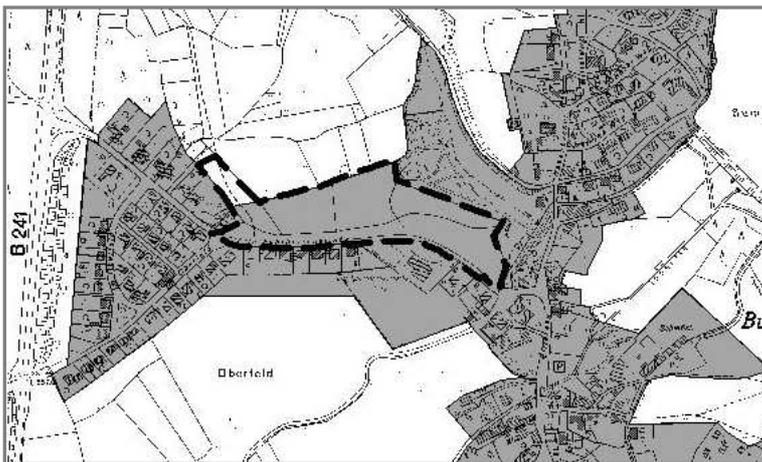
Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die „**Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar**“ erlassen (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, S. 571; Inkrafttreten zum 1.10.2001). Die Verordnung regelt auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes und landesrechtlicher Vorschriften den Umgang mit den genannten großflächigen Bodenbelastungen. Dabei legt sie je nach bisher bekannter Bodenbelastung Zonen (Teilgebiete) fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnen.

### 7.7.1 Bodenbelastungen im Plangebiet

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 3** (vermutete Bleibelastung 400 bis 1.000 mg / kg, Cadmium 2,0 bis 10,0 mg / kg sowie Arsen 50 bis 150 mg / kg).

Für Flächen im Geltungsbereich der Verordnung erfolgt in Bauleitplanverfahren regelmäßig eine Kennzeichnung innerhalb der Planzeichnung sowie eine nachrichtliche Übernahme im Rahmen der textlichen Festsetzungen.

Da die Hausgärten von Wohngrundstücken naturgemäß für eine erweiterte Wohnnutzung und als Spielfläche für Kinder dienen, sind dort entsprechende Maßnahmen zur Unterbindung des Wirkungspfad „Boden-Mensch“ zu treffen. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes als „Bodenplanungsgebiet“ und die Information im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme, dass das Plangebiet Teilgebiet 3 des Bodenplanungsgebietes zugeordnet ist. Zur Gestaltung und Nutzung der Hausgärten wird nahegelegt, die Empfehlungen zur Bearbeitung und Nutzung schwermetallkontaminierter Gartenböden des Landkreises Goslar zu beachten.



**Karte 7:**  
**Lage des B-Plan-Geltungsbereiches in**  
**Teilgebiet 3 ( M ca. 1:10.000)**

### 7.7.2 Umgang mit belastetem Bodenmaterial

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Der Abfallerzeuger bzw. Abfallbesitzer hat mit diesem Abfall entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen. Eingriffe in den Boden sind daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. umweltverträglich zu beseitigen. Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Bodenmaterial richtet sich nach § 14 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).

### 7.7.3 Flächendeckender Bodenschutz

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 § 14 der BPG-VO zu entsorgen.

## 8. Nds. Denkmalschutzgesetz

siehe auch Anlage 1

Das „Verzeichnis der Kulturdenkmale“ des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege benennt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **keine Baudenkmale**. Die Bergstadt geht davon aus, dass es in diesem Bereich auch keine **Bodendenkmale** gibt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und 1. TÖB-Beteiligung hatte die Bergstadt Hinweise erhalten, dass im Geltungsbereich eventuell **passive Anlagen der historischen Oberharzer Wasserwirtschaft** liegen. Konkret benannt wurden der „Obere Rosenhöfer Kunstgraben“ und der „Alte Hasenbacher Wasserlauf“ (auch „Buntenböcker Wasserlauf“ genannt). Den Hinweisen folgte eine umfassende Recherche des Bauamtes, deren Ergebnisse in **Anlage 1** zu dieser Begründung dargestellt sind. Dabei haben sich die Hinweise wie folgt verdichtet:

- Der „Obere Rosenhöfer Kunstgraben“ verlief mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit außerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 76.
- Der "Alte Hasenbacher Wasserlauf" kreuzt den Geltungsbereich in seinem nordwestlichen Teil; allerdings verläuft er außerhalb der vorgesehenen Bauflächen.

Um auf den Verlauf des „Alten Hasenbacher Wasserlaufes“ hinzuweisen, wurde der Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 76 um eine entsprechende zeichnerische Darstellung ergänzt. Im weiteren Verlauf der Aufstellungsverfahren bemühte sich die Bergstadt um Klärung, ob diese Anlagen-Reste der Oberharzer Wasserwirtschaft als ein Bestandteil des Kulturdenkmal-Ensembles „**Oberharzer Wasserregal**“ anzusehen sind. Bei Denkmaleigenschaft hätte die Stadt den Bebauungsplan im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme um die entsprechende Signatur ergänzt. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat jedoch keine der für Denkmalschutz zuständigen Behörden einen entsprechenden Hinweis gegeben.

Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenfunde auftreten, die als mögliche Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) anzusehen sind, so wäre den zuständigen Stellen die denkmalpflegerisch erforderliche Bergung und Dokumentation zu ermöglichen. Untere Denkmalschutzbehörde ist der Landkreis Goslar; Denkmalfachbehörde ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege (Hannover). Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn auch der vor Ort ehrenamtlich tätige „Oberharzer Geschichts- und Museumsverein e.V.“ benachrichtigt würde.

## 9. Nds. Gesetz über Spielplätze

Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld verzichtet auf die Festsetzung einer **Spielplatzfläche im Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 76. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz regelt, dass eine Gemeinde in eigener Verantwortung abzuwägen hat, ob die Voraussetzungen für einen Verzicht vorliegen. In diesem Fall stellt die Bergstadt fest, dass die Tatbestände für eine Ausnahme nach § 5 Nds. Spielplatzgesetz vorliegen, weil in der näheren Umgebung der neuen Wohnbauflächen ausreichend Spielplätze und ähnlich geeignete Flächen vorhanden sind:

- Weniger als 400 m entfernt liegt der im B-Plan Nr. 3 "Oberfeld" (2. Änderung) festgesetzte, 580 m<sup>2</sup> große Spielplatz.
- Die Kinder können außerdem im nahe gelegenen Kurpark spielen. Er wird mit den neuen Wohngrundstücken durch Wege, die durch Grünanlagen führen verbunden, und ist von keinem der Baugrundstücke mehr als 300 m entfernt.
- Zudem eröffnet die Lage des Neubaugebietes am Ortsrand eine größere Vielfalt von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder als in dicht bebauten Städten mit formellen Spielplätzen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können bei Bedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den Bauherren / Nutzern selbst angelegt werden.

## 10. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 10.1 Lage in der Gemeinde, allgemeine städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Buntenbock und zwar die Flurstücke 15 / 4, 35 / 1, 35 / 2, 36 / 1, 36 / 2, 36 / 3, 37, 38, 39 / 7, 39 / 8 und 104 / 14. Das 3,04 ha große Plangebiet schließt die **größere innerörtliche Baulücke** zwischen dem historischen Buntenböcker Siedlungskern, dem Kurpark im Norden, dem Dorfgemeinschaftshaus im Süden, dem in den 1960er Jahren erschlossenen Baugebiet "Im Oberfeld" (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Buntenbock) und der älteren Bebauung am oberen Ende der "Alten Fuhrherrenstraße".

Aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist zu ersehen, dass in diesem Stadtteil die Nutzungsform „**Allgemeines Wohngebiet**“ vorherrschen. So befinden sich auch im direkten Umfeld des Plangebietes ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und das Dorfgemeinschaftshaus. Sie sind in diesem Bereich zumeist in eingeschossiger Bauweise errichtet, während der historische Ortskern Buntenbock auch zweigeschossige Bebauung umfasst.

Die neuen Wohnbauflächen des Plangebietes erstrecken sich mit durchschnittlich 40 m Tiefe entlang der voll ausgebauten innerörtlichen Sammelstraße "Alte Fuhrherrenstraße", an die alle neuen Baugrundstücke angeschlossen werden können.

### 10.2 Bisherige planungsrechtliche Einstufung des Plangebietes

Das Plangebiet wird in einem Teilbereich durch den **Bebauungsplan Nr. 3 "Oberfeld"** erfasst. Dies betrifft allerdings lediglich die Verkehrsfläche der "Alten Fuhrherrenstraße". Wie oben bereits ausgeführt ist, wird der Überschneidungsbereich im Zuge einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Teilaufhebung) aus dessen Geltungsbereich heraus genommen und dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 76 zugeschlagen. Dies dient dazu, die ortsbildprägenden Straßenbäume auf der Nordseite der Straße im Bebauungsplan Nr. 76 zur Erhaltung festzusetzen.

Für den übrigen, überwiegenden Teil des Plangebietes gab es bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Der westliche Bereich (etwa zwei Drittel) war planungsrechtlich **Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Der östliche Teil zwischen dem Kurpark und der "Alten Fuhrherrenstraße" konnte als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** eingestuft werden; aber auch hier wäre ohne verbindliche Bauleitplanung keine Bebauung im geplanten Maßstab zulässig gewesen.

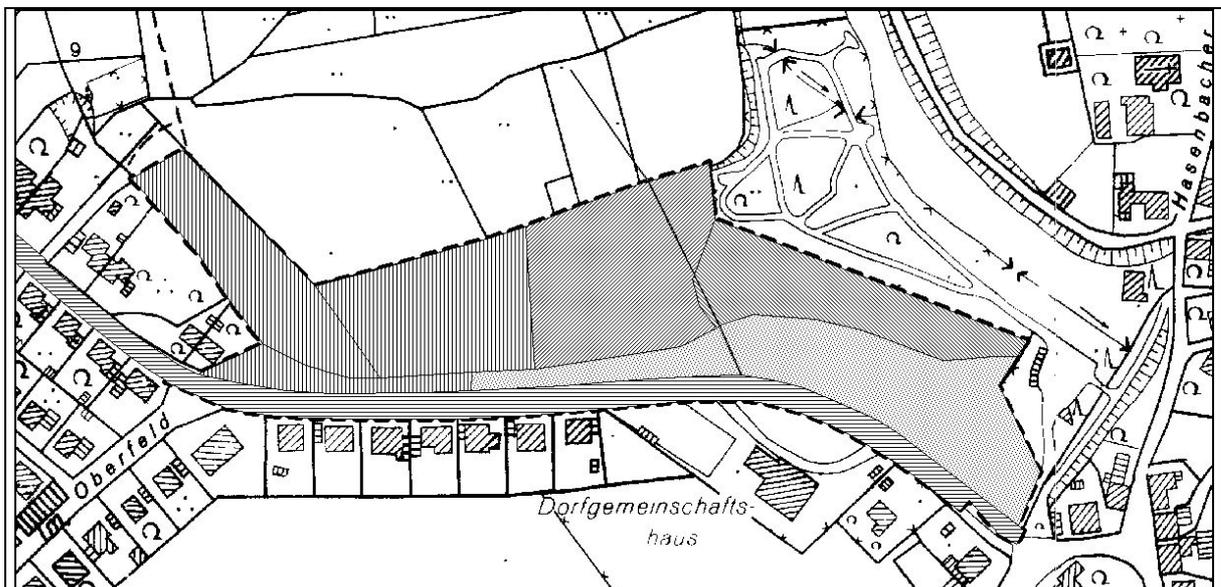
Die direkte Umgebung des Plangebietes besteht aus Wohnbauflächen in den Nutzungsformen „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Kurpark Buntenbock) und Flächen für die Landwirtschaft (hier: Bergwiesen).

Die umgebenden Gebäude sind durchgängig in offener Bauweise errichtet. Dabei sind die Wohnhäuser an der "Alten Fuhrherrenstraße" eingeschossig, während die Gebäude des historischen Ortskernes typischer Weise zweigeschossig sind.

### 10.3 Eigentumsstruktur

Die 3,04 Hektar Fläche des Plangebietes stehen bis auf die "Alte Fuhrherrenstraße" in Privateigentum. Es handelt sich um insgesamt fünf verschiedene Grundeigentümer. Zur Ordnung der Bodenverhältnisse wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Grundstücke werden anschließend privat erschlossen. Es ist anzunehmen, dass die Bauflächen nach Abschluss des Umlegungsverfahrens zügig verkauft und kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden.

**Karte 8: Derzeitige Struktur der Flurstücke (mit Markierung für unterschiedliche Eigentümer)**



## 10.4 Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich von Formationen aus der Zeit des Karbons, die hier im wesentlichen aus Grauwacke, Grauwacke-Schiefen und Tonschiefen bestehen. Diese Abfolgen werden zunächst von ihren eigenen Verwitterungsschichten überlagert. Den Abschluss zur Geländeoberfläche hin bildet dann eine junge Mutterbodenschicht.

Ein Teil des Plangebietes ist **anthropogen überformt**: Im Randbereich zur "Alten Fuhrherrenstraße" und im mittleren, als Parkplatz genutzten Bereich des Plangebietes bestehen Aufschüttungen von Bodenmaterial und Splitt. Veränderungen der Bodenverhältnisse finden sich auch in Richtung Kurpark / Sumpf durch kleinteilig jüngere Erd-/ Steinablagerungen.

Wie oben bereits beschrieben sind im Oberharz flächendeckende **Belastungen des Oberbodens** mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen verbreitet. Das gesamte Plangebiet liegt in Teilgebiet 3 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27. August 2001, Seite 571). Der Umgang mit ausgehobenem oder abgeschobenem Boden richtet sich nach § 14 dieser Verordnung. Details dazu im Abschnitt 7.4.

Für den Planbereich gibt es keine begründeten Annahmen über das Vorhandensein von **Bergschadengebiet**. Allerdings kreuzt der vermutliche Verlauf des „Alten Hasenbacher –“, bzw. „Buntenböcker **Wasserlaufes**“ das Plangebiet im Nordwesten (s. Kap. 8 und Anlage 1). Der betroffene Bereich befindet sich außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Ein Konflikt mit den in diesem Bereich geplanten Festsetzungen als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Öffentlichen Grünanlage“ ist nicht gegeben. Der angenommene Verlauf wird mit einem Sicherheitsstreifen von 20m (links und rechts je 10m) im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Dieser Wasserlauf unterfährt auch die Siedlung „Oberfeld“. Da hier aus den Jahrzehnten seit der Bebauung dieses Gebietes keine Probleme bekannt geworden sind, kann von einer ausreichenden Überdeckung und Standfestigkeit ausgegangen werden.

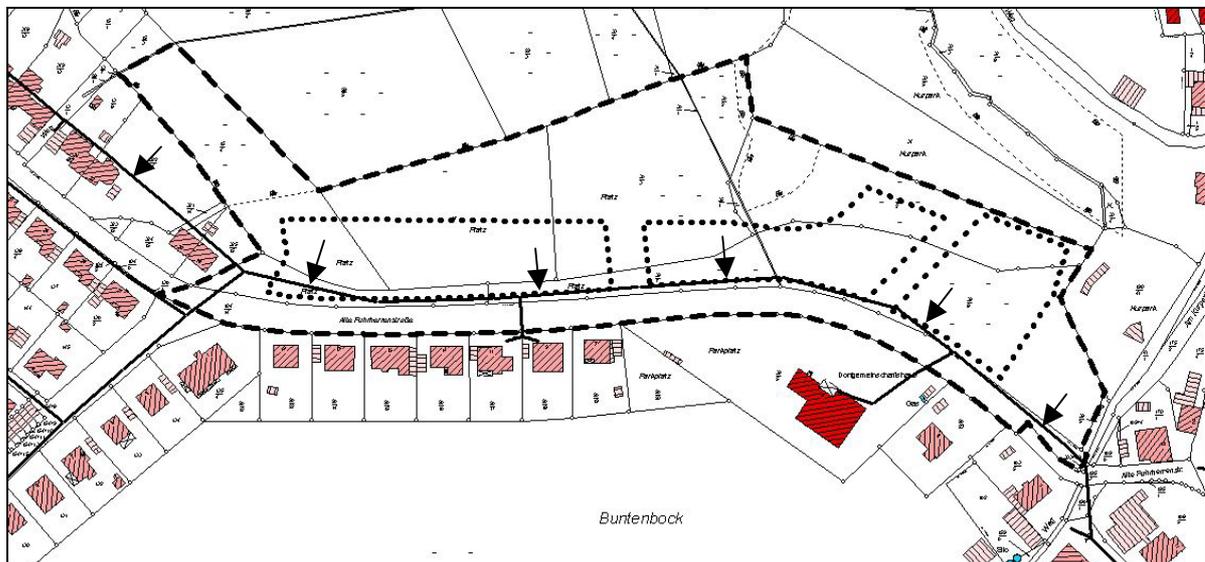
Derzeit stellt sich das Plangebiet wie folgt dar: An die "Alten Fuhrherrenstraße" grenzt im westlichen Bereich eine periodisch genutzte Parkplatzfläche mit einer teilweise überwachsenen Schotterfläche an; nach Osten in Richtung Kurpark folgt als Weide genutztes Grünland. Hinter der Parkplatzfläche beginnt die offene Bergwiesenlandschaft. Hinter den Weideflächen liegt der von diversen größeren Bäumen bestandene Kurpark.

Das Plangebiet hat eine Neigung von Südwesten (550 m über NN) nach Nordosten (541 m NN).

## 10.5 Vorhandene Leitungstrassen

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine **Abwasser-Leitung** des Abwasserbetriebes der Samtgemeinde Oberharz (ASO). Sie liegt zum größten Teil in geringem Abstand zur "Alten Fuhrherrenstraße". Im Südwestteil verläuft sie in etwas größerem Abstand zur Straße. Im Südostteil ist sie innerhalb der Straßenverkehrsfläche verlegt.

**Karte 9: Verlauf der Abwasser-Leitung**



## 10.6 Verkehrliche Erschließung

Die voll ausgebaute innerörtliche Sammelstraße "Alte Fuhrherrenstraße" ist problemlos dazu geeignet, auch die durch den Bebauungsplan Nr. 76 neu festzusetzenden Baugrundstücke anzuschließen. Sie ist als Tempo-30-Zone eingerichtet.

Die bestehenden Zufahrten zu den extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen hinter dem neuen Wohnbualand (Bergwiesen) werden planungsrechtlich gesichert, indem der Bebauungsplan zwei 5 m breite Wegeverbindungen zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und der offenen Wiesenlandschaft festsetzt (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

Die fußläufige Verbindung zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und dem Kurpark wird durch die Schaffung neuer Wege

innerhalb der öffentlichen Grünflächen deutlich verbessert. Die Wege werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Insgesamt gewährleisten die zeichnerisch und textlich festgesetzten Verkehrsflächen eine gesicherte verkehrliche Erschließung der Plangebietes und insbesondere der Baugrundstücke im Sinne von BauGB und NBauO erschlossen. Dabei sind relativ flexible Grundstückszuschnitte möglich. Der weiteren inneren Erschließung des Plangebietes dienen Wege durch die Grünanlagen, die von der "Alten Fuhrherrenstraße" zum Kurpark und in die freie Landschaft führen.

## 10.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Netz innerhalb der Straße „Alte Fuhrherrenstraße“ sichergestellt werden.

<b>Wasserversorgung</b>	Die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes die sichere Wasserversorgung des Baugebietes gewährleisten.
<b>Löschwasserversorgung</b>	Die Löschwasserversorgung wird mit der Wasserversorgung sichergestellt. Träger der Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Oberharz. Für den Grundschutz ist die Richtwerttabelle des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. zu beachten. Der brandschutztechnische Nachweis ist mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Goslar abzustimmen.
<b>Elektrizität und Gas</b>	Die Elektrizitäts- und Gasversorgung in dem neuen Baugebiet erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld. Die Strom- und Gasversorgung kann durch entsprechende Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.
<b>Fernmeldenetz</b>	Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom. Das Plangebiet kann an die Fernmeldeanlagen angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner: Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, bzw. Dörntener Str. 9, 38644 Goslar.
<b>Abfallbeseitigung</b>	Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar bzw. durch von ihm beauftragte Unternehmer. Die Müllfahrzeuge des Landkreises Goslar können den anfallenden Hausmüll ohne Schwierigkeiten abfahren.
<b>Schmutzwasser-Entsorgung</b>	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbetrieb der SG Oberharz (ASO), der das Neubaugebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anschließen wird. Nach Aussage des ASO sind neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers auch ausreichende Klärkapazitäten gegeben.
<b>Oberflächen-Entwässerung</b>	<p>Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll über das öffentliche Kanalsystem abgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO) kann festgestellt werden, dass die für das öffentliche Kanalnetz bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die entsprechende Einleitung in die Vorflut aufgrund der zugrunde liegenden hydraulischen Berechnungen hinsichtlich Einzugsgebietes und Wassermengen das Plangebiet bereits beinhalten. Somit ist eine Änderung der bestehenden Erlaubnis hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Die Abführung des sonstigen Niederschlagswassers (Dachflächen etc.) wird auf der Vollzugsebene geregelt. Die jeweils erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse werden von Bauträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bzw. Anzeigeverfahrens beantragt. Im Zuge diese Beantragung sind entsprechende Wasserrückhaltmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei darf die Drosselabflussspende nicht größer sein, als der natürliche Abfluss der unbefestigten Flächen.</p>

## 11. Inhalt der Planung

---

### 11.0 Gliederung des Plangebietes / städtebauliche Kennwerte

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von **3,04 ha**. Diese Fläche gliedert sich in

▪ Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet)	1,32 ha
▪ Flächen für Gemeinbedarf (Festplatz)	0,13 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	0,32 ha
▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wege)	0,27 ha
▪ Grünflächen	0,18 ha
▪ Flächen für Landwirtschaft	0,69 ha

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung des Plangebietes herrscht eindeutig Wohnnutzung vor. Aufgrund der ruhigen innerörtlichen Lage und der entsprechenden Eignung des Geländes bietet sich das Plangebiet daher für die Erschließung als Wohngebiet und die dringend erforderliche Bereitstellung privater Wohnbaugrundstücke an. Als **Art der baulichen Nutzung** wird für die Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 (3) BauNVO folgende Einrichtungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**Gliederung des Gebietes:** Die letzten drei der vorgenannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch nicht mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes, das relativ kleine Plangebiet bevorzugt für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, zu vereinbaren. Daher sollen von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein. Die übrigen drei Ausnahmen sollen in diesem Baugebiet überhaupt nicht zulässig sein und werden entsprechend nicht Bestandteil der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung Nr. 1).

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Da freie Baugrundstücke in der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld knapp sind, ist zum sparsamen Umgang mit Bauland eine städtebauliche Verdichtung sinnvoll. Für das **Maß der baulichen Nutzung** wird daher eine **Grundflächenzahl von 0,4** festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet. Dabei wird die **Geschossflächenzahl** auf **0,8** begrenzt.

Es sind **maximal zwei Vollgeschosse** zulässig. Das zweite Vollgeschoss kann dabei nur als ausgebautes Dachgeschoss realisiert werden. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 (3) Satz BauNVO erforderlich, weil an dieser Stelle sonst das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte.

Um das in Buntentode typische Maß nicht zu überschreiten, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaße für **Traufhöhe (4,25 m)** und **Firsthöhe (8,50 m)** begrenzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die derzeitige Geländeoberfläche.

### 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Es sind somit im Baugebiet sowohl Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Diese Festsetzung lässt den Bauherren und Entwurfsverfassern eine ausreichende planerische Gestaltungsfreiheit.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich durch **Baugrenzen** bestimmt. Von der Festsetzung einer Baulinie entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" wurde bewusst abgesehen. Zwar hätte dies der strengen Regelung auf der gegenüber liegenden Straßenseite (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Oberfeld") entsprochen. Da die Grundstücke im Plangebiet aber mit ihren Südseiten zur Straße hin liegen, sollten die Bauherren hier mehr Gestaltungsfreiheit haben und selbst entscheiden, wie nahe sie ihre Wohnhäuser an die Straße stellen wollen.

### 11.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken setzt der Bebauungsplan fest, dass die **Längsausrichtung parallel zur Erschließungsstraße "Alte Fuhrherrenstraße"** erfolgen muss. Diese Festsetzung dient dazu, die in der Umgebung typische Ausrichtung der Baukörper aufzugreifen und im Plangebiet ebenfalls zu realisieren, damit sich die Neubauten möglichst harmonisch in das Ortsbild einfügen.

## 11.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im östlichsten Teilbereich des Plangebietes wird eine 1.300 m<sup>2</sup> große Fläche am Eingang zum Kurpark als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung "Festplatz"** festgesetzt. Sie dient der Erweiterung des Buntenböcker Kurparks, z. B. als Aufstellfläche bei Veranstaltungen wie dem jetzt hier statt finden "Dorfmarkt" sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge bei Kurpark-Konzerten. Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der nachhaltigen Absicherung der öffentlichen Nutzungen des Kurparks. Die Sicherung und Entwicklung der Fremdenverkehrspotentiale als Grundlage für Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft ist ein wesentlicher Baustein für die zukünftige Entwicklung in Buntenbock.

Die Gemeinbedarfsfläche dient außerdem der gestalterischen Aufwertung des Einganges zum Kurpark. Der jetzige schmale Zugang wäre durch ein direktes Heranrücken der neuen Wohnbebauung optisch stark in den Hintergrund gedrückt worden und hätte künftig leicht übersehen werden können. Die Neugliederung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet die einmalige Gelegenheit, den Kurpark optisch stärker ins Bewusstsein zurück und besser an den Ortskern anzubinden.

Drittens ist die Gemeinbedarfsfläche mit Blick auf den Schallschutz eine wichtige Abstandsfläche zwischen dem Konzertbereich des Kurparks und der neuen Wohnbebauung im WA 3. Die Fläche bietet im Bedarfsfall genug Platz für Schallschutzmaßnahmen wie einen Erdwall oder eine Lärmschutzwand.

Die **Interessen der Anlieger** bleiben gewahrt, da unabhängig vom Bebauungsplan auch im Bereich der Ortslage Buntenbock die „Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit in der Samtgemeinde Oberharz vom 22. September 1994“ gilt. Sie enthält u. a. Regelungen zu allgemeingültigen Ruhezeiten und zur Vermeidung von Lärmbelästigungen. Diese Verordnung gibt einen allgemeinverbindlichen Rahmen vor, so dass ein spezieller Regelungsbedarf im Bebauungsplan nicht besteht. Da sich die hier möglichen Veranstaltungen mit Blick auf Ablauf und Programmpunkte stark unterscheiden, ist eine sachgerechte Abwägung zwischen den Belangen der Anwohner und denen eines Fremdenverkehrsortes immer nur im konkreten Einzelfall möglich und zwar dann, wenn die Samtgemeinde auf Grundlage der genannten Verordnung jeweils die Genehmigungsfähigkeit der betreffenden Veranstaltung prüft.

Generell gehört die Durchführung von Veranstaltungen im Umfeld eines Kurparks und der Kurverwaltung zu den normalen Lebensumständen in einem Fremdenverkehrsort wie Buntenbock. Und speziell eine Parkplatznutzung dieser Fläche bedeutet keine höhere Belastung des Umfeldes, da der gegenüber bestehende Parkplatz am Haus des Gastes bereits seit Jahren entsprechend genutzt wird.

## 11.6 Flächen für Nebenanlagen

Prägend für das Erscheinungsbild der "Alten Fuhrherrenstraße" ist die Reihe aus frei stehenden Altbäumen an ihrer Nordseite. Um diese Wirkung der Baumreihe zu erhalten, wird festgesetzt, dass in einem 3 m breiten Streifen nördlich der Straßenbegrenzungslinie keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

## 11.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im **WA 1 und WA 2** sind **maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig. Diese beiden Allgemeinen Wohngebiete sollen mit freistehenden Wohnhäusern in der Größe durchschnittlicher Einfamilienhäuser bebaut werden; eine solche Bebauung ist für die Umgebung typisch. Die beiden Allgemeinen Wohngebiete sollen hingegen nicht dazu dienen, den Bau großmaßstäblicher Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im **WA 3** hingegen wird die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt, da sich diese Wohnbaufläche durch ihre direkte Nachbarschaft zu Dorfgemeinschaftshaus und Kurpark sowie durch ihren Zuschnitt durchaus für eine besondere Bebauung anbieten würde, die ggf. eine größere Zahl an Wohnungen in einem Wohngebäude enthalten würde (z. B. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Beherbergungsbetrieb).

## 11.8 Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 76 den im Geltungsbereich liegenden Teil der bestehenden innerörtlichen Sammelstraße „Alte Fuhrherrenstraße“ fest.

## 11.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein bedeutender Faktor für die Beurteilung der Qualität eines Wohnumfeldes ist seine fußläufige Durchlässigkeit. In einem Fremdenverkehrsort wie Buntenbock verdient dieser Aspekt noch stärkere Berücksichtigung, besonders mit Blick auf eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen bebauter Ortslage und offener Landschaft. Ohne solche allgemein zugänglichen Wegebeziehungen kann bei Bürgern und Besuchern leicht das Gefühl entstehen, dass eine neu hinzu tretende Bebauung wie ein Riegel wirkt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, im Plangebiet bei zweckmäßigem Zuschnitt der Wohnbauflächen ein möglichst hohes Maß an Durchlässigkeit zu gewährleisten. Dabei geht es im übrigen nicht nur um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch um eine optische Form der Durchlässigkeit, die Blickbeziehungen in die freie Landschaft und in den Ortskern gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden **Wegeverbindungen** für Spaziergänger / Radfahrer sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge zum Teil neu gegliedert, aber in ihrem Umfang weitgehend erhalten. Zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und dem Kurpark wird sogar eine neue Fußwegeverbindungen mit Sichtachse auf die Kirche geschaffen. Die bisherige östliche Zufahrt zur Parkplatzfläche wird erhalten und zu einer weiteren Sichtachse (hier mit Blick in die freie Landschaft und auf den Teichdamm des Hasenbacher Teiches) erweitert.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan folgende Wegeverbindungen fest:

- **gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße „Im Oberfeld“:** Der bereits bestehende Weg führt von der "Alten Fuhrherrenstraße" an der Rückseite der Grundstücke "Alte Fuhrherrenstraße" Nr. 18-32 entlang zum rund 300 m nördlich gelegenen Sportplatz am Waldrand.
- **gegenüber der Einmündung des Dorfgemeinschaftshaus-Parkplatzes:** Die bestehende Wirtschaftszufahrt gegenüber der Einfahrt zum Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses wird als weitere Querverbindung zwischen der "Alten Fuhrherrenstraße" und der offenen Landschaft erhalten und als 10 m breite Wege- und Sichtachse festgesetzt.
- **gegenüber dem Eingang des Dorfgemeinschaftshauses:** Diese neue Wegeverbindung von der "Alten Fuhrherrenstraße" (Bezugspunkt: Verkehrsberuhigung) bildet zugleich eine Sichtachse auf die Kirche.
- **Querverbindung Ost-West entlang des neuen Ortsrandes:** Der neue Weg an der Nahtstelle zwischen der neuen Wohnbebauung und den angrenzenden Bergwiesen der freien Landschaft ist ein Element der neuen Ortsrandgestaltung (Details dazu im Grünordnungsplan). Er verbindet die drei vorgenannten Wege miteinander und endet am Kurpark.

Die entsprechenden Wege werden im Bebauungsplan innerhalb der Grünflächen als **5 m breite Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt. Die **Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"** wird dabei am westlichen Rand des Plangebietes und in der Mitte mit der **Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg"** kombiniert, um hier die Zufahrtsmöglichkeit zu den angrenzenden Bergwiesen baurechtlich abzusichern.

## 11.10 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt **0,18 ha** der Fläche des Geltungsbereiches als **Grünflächen** fest. Dabei entfällt der größte Teil auf die an den Kurpark grenzende Sumpffläche, die nach § 28 a NNatG als Biotop geschützten ist. Die übrigen Grünflächen des Geltungsbereiches liegen an den festgesetzten Wegeverbindungen und an der "Alten Fuhrherrenstraße" sowie am Kurpark in Höhe der Wandelhalle. Details benennt der **Grünordnungsplan** (Anlage 3).

Bei diesen Grünflächen kommt aus Sicht des Naturschutzes dem o. g. Biotop der Sumpffläche, dem Altbaumbestand an der "Alten Fuhrherrenstraße" und den ebenfalls als Biotop geschützten Bergwiesen (festgesetzt als Fläche für die Landwirtschaft) die größte Bedeutung zu. Der **gestalterische Schwerpunkt** liegt hingegen auf den langgestreckten, schmalen Grünstreifen, welche die "Alte Fuhrherrenstraße" und die in Ost-West-Richtung führende neue Wegeverbindung entlang des neuen Ortsrandes begleiten. Hier sind jeweils Baumreihen festgesetzt, wobei es sich bei der Allee an der "Alten Fuhrherrenstraße" um Bestand handelt und bei der Baumreihe zwischen der Wohnbaufläche und den Bergwiesen um eine Neuanpflanzung. Die Baumreihe am neuen Ortsrand markieren die Nahtstelle zwischen Ortslage und Landschaft, ohne optisch abschottend zu wirken. Lücken in der Allee entlang der "Alten Fuhrherrenstraße" durch Neupflanzungen geschlossen werden. Auch die anderen Wege werden von Bäumen begleitet.

Der **Altbaumbestand entlang der "Alten Fuhrherrenstraße"** wird durch den Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume stehen in einer schmalen Grünfläche innerhalb der Straßenparzelle, deren Eigentümerin die Bergstadt ist und auch bleiben wird. Der Erhalt der Bäume und ein ausreichender Abstand von Bauwerken wird im Bebauungsplan mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung abgesichert. Bei Baumaßnahmen (Gebäude, Grundstückszufahrten, Grundstücksanschlüsse) ist die DIN 18920 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume an der selben Stelle (+/- 5 m parallel zur Straße) gleichwertig zu ersetzen.

Die kleine Grünfläche zwischen der Wohnbaufläche WA 3 und der Wandelhalle des Kurparks dient als zusätzliche Abstandfläche; hier können zur optischen Abschirmung der Rückseite der Wandelhalle Gehölze angepflanzt werden.

## 11.11 Flächen für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan setzt **0,69 ha** der Fläche des Geltungsbereiches als **Fläche für die Landwirtschaft** fest. Es handelt sich dabei um alle Teilbereiche des Geltungsbereiches, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Harz (Landkreis Goslar)" liegen. Außerdem sind diese Fläche komplett nach § 28 a NNatG als Biotope geschützt. Es handelt sich um Bergwiesen, die auch künftig extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Mahd). Details benennt der **Grünordnungsplan**. Die durch **Bewirtschaftung** der dem Plangebiet direkt angrenzenden Bergwiesen gelegentlich zu erwartenden **Immissionen** in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen im angrenzenden Umfeld werden sich voraussichtlich im ortsüblichen Rahmen bewegen und sind als zumutbar anzusehen. Zudem bildet der Weg mit Begleitgrün eine gewisse, zumindest psychologisch wirkende Pufferzone.

## 11.12 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt im Nordteil **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** fest. Sie sind deckungsgleich mit den nach § 28 a NNatG geschützten Biotopen, namentlich den Bergwiesen und der kleinen Sumpffläche am Nordrand des Geltungsbereiches sowie den Bergwiesen und Bergwiesen-Entwicklungsflächen. Ziel ist es, diese besonders erhaltenswerten Lebensräume von allen baulichen Entwicklungen und anderen mit dem Biotopschutz unverträglichen Nutzungen freizuhalten. Dabei wird der Staudensumpf zusammen mit einem angrenzenden feuchten Entwicklungsbereich (vorhandener Graben) in die öffentliche Grünfläche integriert und künftig konsequent von Gehölzanflug freigehalten.

Zur planvollen Gestaltung des Überganges zwischen der neuen Bebauung und der freien Landschaft setzt der Bebauungsplan in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 jeweils am Nordrand der Baugrundstücke **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** fest. Diese Festsetzung soll eine "grüne" Gestaltung des Ortsrandes gewährleisten, vorzugsweise durch Anpflanzung von Sträuchern und Hecken. Aufgrund dieser Festsetzung haben diese 5 m breiten Streifen an der Rückseite der Baugrundstücke eine Wirkung wie nicht überbaubare Grundstücksflächen oder private Grünflächen (d. h. hier können keine Nebenanlagen errichtet werden). Der Streifen bleibt jedoch Bestandteil des Wohnbaulandes und zählt zu jener Grundstücksfläche, auf die sich die Berechnung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bezieht. Details benennt der **Grünordnungsplan** (Anlage 3).

Insgesamt wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch die planvolle Gestaltung des Überganges vom Neubaugebiet in die freie Landschaft wesentlich gemildert (Baumreihe, Pflanzgebot an Nordgrenze der Baugrundstücke, in ÖBV gestalterische Vorgaben für die zulässige Form der Einfriedung).

Aus ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die Beläge zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten einen Abflussbeiwert von 0,7 gemäß DIN 1986 nicht überschreiten dürfen.

## 11.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt für die **innere Durchgrünung der Bauflächen** aus städtebaulichen und ökologischen Gründen fest, dass auf den Baugrundstücken in Relation zur Grundstücksgröße in bestimmter Anzahl Laubbäume und Sträucher anzupflanzen sind.

## 11.14 Zuordnungsfestsetzung

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB erfolgen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dabei ist dem Bebauungsplan als externe Ausgleichsmaßnahme die **Renaturierung des Bachtals "Kleines Clausthal"** zugeordnet. Details dazu benennt der **Grünordnungsplan** zu diesem Bebauungsplan (Anlage 3).

## 11.15 Örtliche Bauvorschrift

Der Text der textlichen Festsetzungen und die Begründung sind **Anlage 2 zu dieser Begründung** entnehmen.

## 12. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft / Umwelterheblichkeit

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB hat das Sachgebiet Bauleit- und Grünplanung des Bauamtes der Samtgemeinde Oberharz einen **Grünordnungsplan** erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 ist (**Anlage 3 der Begründung**).

Erstellt durch:

**Samtgemeinde Oberharz**  
**Der Samtgemeindebürgermeister**

**Sachgebiet 61 (Bauleit- und Grünplanung)**

i. A.  
Dipl. Ing. (FH) Wiebke Bruns  
Stadtplanerin

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

Clausthal-Zellerfeld, im Juni 2006

# Ergebnisse der Recherche zu zwei Anlagen der Oberharzger Wasserwirtschaft

---

## 1. Allgemeines

Im Zuge der frühzeitige Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhielt die Gemeinde sowohl von einem Anwohner (Herr Schinke) als auch vom Landesbergamt Hinweise, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans inaktive Anlagen der Oberharzger Wasserwirtschaft liegen könnten. Konkret sind dies der „**Alte Hasenbacher Wasserlauf**“ und der „**Obere Rosenhöfer Kunstgraben**“.

Zur Berücksichtigung dieses Aspektes im weiteren Bebauungsplanverfahren war eine entsprechende Recherche erforderlich. Hierzu stellten sowohl Herr Schinke als auch das Landesbergamt (Herr Leucht) Unterlagen in Form von Ausschnitten historischer Karten zur Verfügung. Des weiteren unterstützte auch der Betriebshof der Harzwasserwerke (Herr Teicke und Herr Alich) diese Recherche mit weiteren Unterlagen und örtlicher Begehung.

## 2. Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wurde versucht, die Inhalte der historischen Karten räumlich in Deckung zu den heutigen Kartenwerken zu bringen. Das Ergebnis ist, dass der Wasserlauf und der ehemalige Graben mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit im Bereich zwischen heutiger B241, Alter Fuhrherrenstraße und heutigem Kurpark zu finden sind.

Die Verläufe der Gräben und Wasserläufe lassen sich anhand der historischen Darstellungen allerdings nicht korrekt in die heutigen Kartenwerke übertragen. Daher war eine Interpretation der z.T. widersprüchlichen Aussagen der verschiedenen Karten erforderlich. Diese Interpretation ist nur im Kontext mit den anderen mit diesem Bereich verbundenen wasserwirtschaftlichen Anlagen möglich. Dabei waren die langjährige Erfahrungen der Harzwasserwerke und des Landesbergamtes mit der Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der verschiedenen Kartenwerke von großer Bedeutung. Insgesamt wurden, neben der üblichen Fachliteratur folgenden Unterlagen herangezogen:

- **Historische Karten**  
von 1756, 1800 (als genau bekannte Karte des Markscheiders Quensell) und die sog. „Sandkuhlkarte“ von 1893, die TK 25 von 1910 sowie Betriebskarten aus dem Landesbergamt und den Harzwasserwerken. Das entsprechende Blatt der Grundkarte des Deutschen Reiches war trotz Anfrage bei allen einschlägigen Archiven auf Landes- und Bundesebene leider nicht auffindbar.
- **Luftbilder**  
Infrarotluftbilder des Lk Goslar aus der Biotopkartierung zum Landschaftsrahmenplan (M ca. 1:10.000), s/w Luftbilder der LGN aus 1994, s/w Luftbilder der AfA-Befliegung von 2000.
- **Aktuelle Kartenwerke**  
Deutsche Grundkarte (DGK5), Maßstab = 1:5.000 - Stand 1995,  
Amtliche Liegenschaftskarte, Bezugsmaßstab = 1:1.000 – aktueller Stand

Die Ergebnisse dieser Auswertung sowie von Ortsbegehungen wurden in einer Karte auf Basis der DGK5 zusammengefasst. In der kartographischen Darstellung wird bei Wasserläufen, Gräben und Bächen/Fehlschlägen unterschieden zwischen relativ sicher bekanntem und vermutlichem Verlauf:

- **Bekannter Verlauf**  
bedeutet, dass Lage und Verlauf der Anlagen sich in aktuellen Kartenwerken DGK5 (Signatur in der Topographie) und/oder ALK (Grabenparzelle – z.B. Unterer Rosenhöfer Kunst- / Junkernfelder Graben o.ä.) und/oder örtlich relativ eindeutig festlegen lässt.
- **Vermutlicher Verlauf**  
ist das Ergebnis der Interpretation aktueller Darstellungen und/oder örtlicher Verhältnisse aufgrund der Information über grobe Lage und technischen Beziehungen der Anlagen zueinander. Hinweise geben dabei:
  - aktuelle Topographie (Böschungskanten u.a. Überformungen des allgemeinen Geländeprofiles in der DGK5 bzw. der Örtlichkeit)
  - besonders Verlauf der Höhenlinien der DGK5, da Gräben erfahrungsgemäß meist parallel zur Höhenlinie verlaufen. Zu bedenken ist, dass kleinteilige Abweichung aufgrund im Detail nicht von der DGK5 erfassten Geländebeziehungen und Bauwerken (Kreuzung von Bächen, Fehlschläge) möglich sind.
  - „verdächtiger“ Zuschnitt von Flurstücken (in Buntenbock gab es keine neuzeitliche Flurbereinigung !),
  - auffällige Veränderungen (Verfärbungen, z.B. der Vegetationsstruktur etc.) in den genannten Luftbildern.

### 3. Begründung

Konkret zu den gesuchten Anlagen begründet sich die Annahme zu Lage und Verlauf wie folgt:

#### 3.1 „Oberer Rosenhöfer Kunstgraben“

Ausgangspunkt ist mit Sicherheit der Dammfuß des Hasenbacher Teiches und zwar westlich des Hasenbachs. In der Topographie ist noch eine Böschungskante – die vermutliche Grabenbrust erkennbar. Zudem führt hier ein sehr schmales Grundstück parallel zur Höhenlinie nach Süden. Dieses Grundstück umfasst auch einen Teil des Graben zwischen Oberen Hasenbacher und Schwarzenbacher Wasserlauf. Daher liegt es nahe, dass die südliche Fortsetzung, Abgrenzung dieses Grundstückes auch in einer wasserwirtschaftlichen Anlage ihre Ursache hat. Der weitere Verlauf nach Süden ergibt sich aus der Parallelität zur Höhenlinie und mehreren ebenfalls höhenparallelen Grundstücksgrenzen, die sich augenscheinlich aus dem früheren Grabenverlauf ergeben haben. Schattierungen im Luftbild aus 1994 weisen in dieselbe Richtung.

Von der anderen Seite her, entgegen der Fließrichtung ist bis nördlich des Dammes des Prinzeiteiches der Verlauf des Grabens in der aktuellen DGK5 dargestellt. Bis zur B241 kann der Verlauf im Wesentlichen nur aus der Parallelität zur Höhenlinie abgeleitet werden. Die Luftbilder geben hier nur punktuell schwache Hinweise. Östlich der B241 in den Oberfeldwiesen geben zusätzlich zur Höhenlinie auch entsprechend geformte Grundstücksgrenzen und Schattierungen in allen Luftbildern deutliche Hinweise über den Verlauf.

Im Bereich der Bebauung (Oberfeldsiedlung / Alte Fuhrherrenstraße) verlieren sich diese Hinweise. Da der Grabenverlauf sowohl von Süden als auch von Norden relativ eindeutig festgelegt werden kann, ist die Bestimmung der Lage des „Lückenschlusses“ nur anhand der Höhenlinie hier von ausreichender Genauigkeit.

Es bleibt festzuhalten, dass der „Obere Rosenhöfer Kunstgraben“ mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 76 verlief.

#### 3.2 „Alter Hasenbacher Wasserlauf“ (auch „Buntenböcker Wasserlauf“ genannt)

Die Lokalisierung dieses alten Wasserlaufes erweist sich als deutlich schwieriger. Bereits in der „Sandkuhlkarte“ von 1893 ist der Mühlengraben und der Wasserlauf nur noch gestrichelt, d.h. als „nicht mehr im Betrieb“ eingetragen. Somit ist mit Einbrüchen und Verstürzen zu rechnen. Eine Befahrung ist daher vermutlich ausgeschlossen. Bekannt ist lediglich der Verlauf des Flambacher Mühlengrabens:

- Einerseits vom Sumpfteich bis nördlich des heutigen Kurparks. Die Umfahrung des Hasenbachtals ist anhand der alten Grabenbrust sowohl in der DGK5 als auch der Örtlichkeit hier sehr gut nachzuvollziehen. Kurz danach verlieren sich die Spuren.
- Andererseits entgegen der Fließrichtung von Westen bis zu einer Quelle westlich der B241. Nach Überprüfung durch die Harzwasserwerke kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der „Quelle“ um das verstürzte bzw. verfüllte Auslaufmundloch des gesuchten Wasserlaufes handelt.

Der Verlauf des Wasserlaufes lässt sich nicht wie die Gräben anhand von Höhenlinien, Böschungskanten u.ä. topographische Merkmale ermitteln. Hierfür sind nur die Mundlöcher und ggfs. Lichtlöcher sowie Pingen von Verstürzen geeignet. Zur Lage des Einlaufmundloches existieren sich widersprechende Hinweise. In älteren Topographischen Karten existieren nördlich parallel zur alten Fuhrherrenstraße zwei Geländeeinschnitte, die zwischenzeitlich unter der sich ausdehnenden Aufschüttung verschwunden sind. In verschiedenen Karten wird mal der eine, mal der andere Einschnitt als Beginn des Wasserlaufes angenommen. Zudem führt der Graben an der nördlichen Ecke des Kurparks direkt auf eine relativ große, im Laufe der Jahrzehnte/-hunderte offensichtlich mit Gartenabfällen etc. teilweise aufgefüllten Senke, Vertiefung im ansteigenden Gelände zu. Augenscheinlich ist diese Senke nicht natürlichen Ursprungs.

Der Bereich des nördlichen ehemaligen Einschnittes ist heute noch stark vernässt. In Verlängerung des südlichen Einschnittes neben der Straße liegt heute das in der GOP-Kartierung festgestellte Feuchtbioptop. Gewisse Wasserwegsamkeiten sind also gegeben. Bekanntermaßen wurden allerdings Wasserläufe als unterhaltungsarme (z.B. Schnee und Eis im Winter, Windwurf im Wald) „Abkürzungen“ von schon länger existierenden Gräben angelegt. Die beiden noch in der Nachkriegszeit offenen Geländeeinschnitte verlaufen aber senkrecht und nicht parallel zu den Höhenlinien, so dass sie nicht als ein letzter zum Mundloch führender Grabenabschnitt angesehen werden können. Die Einbuchtungen in den Höhenlinien lassen vielmehr vermuten, dass es sich bei den Einschnitten um ehemalige Bäche bzw. Fehlschläge des „Oberen Rosenhöfer Kunstgrabens“ handelt. Verlängert man gedanklich entsprechend der Topographie den nördlichen Einschnitt über den „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“ bergauf weiter, so knickt dessen Verlauf nach Norden. Noch heute kommen nach Aussagen von Anwohnern von dort temporär relevante große Wassermengen, welche in Höhe des Hauses Nr. 18 im Untergrund verschwinden. Zudem beginnt knapp oberhalb des Baches der „Hasenbacher Teichgraben“ als Sammelgraben für den Hasenbacher Teiches. Das belegt, dass von dort relativ große Wasserspenden kommen können. Diese Annahme wird zusätzlich dadurch gestützt, dass in der DGK5 von 1969 im Bereich des heutigen Kurparks sowie westlich davon Bäche mit Fließrichtung zum Hasenbach dargestellt sind.

Wenn auch der Alte Hasenbacher Wasserlauf wie vorgenannt eine Abkürzung eines älteren Grabens war, könnte dessen Verlauf das Bild der Anlagen in diesem Bereich komplettieren. Dieser alte Grabenabschnitt ist in keiner der vorliegenden historische Karten verzeichnet. Dies kann jedoch damit erklärt werden, dass selbst in der Karte von 1756 bereits der Wasserlauf enthalten ist. So kann von der Annahme ausgegangen werden, dass dieser Grabenabschnitt seinerzeit schon abge-

worfen, also aufgegeben war. Daher wurde versucht im wesentlichen anhand der Höhenlinien ab dem Auslaufmundloch rücklaufend den Verlauf eines möglichen „Alten Flambacher Mühlengrabens“ zu rekonstruieren. Tatsächlich finden sich in den Luftbildern im den Oberfeldwiesen in dem vermuteten Verlauf ähnliche Schattierungen, Vegetationsveränderungen wie bei dem oberhalb gelegenen „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“. Dieser alte Mühlengraben führt relativ plausibel über das heutige Dorfgemeinschaftshaus und vollzieht die frühere Tallage der vorbeschriebenen Bäche / Fehlschläge nach bis zur Nordostkante des Kurparks. Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und der geplanten Bebauung ist allerdings in der Örtlichkeit keine Spur oder Fragment des Grabens mehr erhalten. Dies erklärt sich damit, dass er schon Mitte des 18. Jahrhunderts aufgegeben war und somit 250 Jahre Nutzungsänderung, Bautätigkeit einschließlich der Verwendung von Baumaterialien aus dem alten Graben für jüngere Bauwerke u.ä. diesen Bereich überformt haben.

Verfolgt man den Verlauf des Flambacher Mühlengrabens vom Sumpfteich kommend, so fallen zwei Aspekte auf:

- Nach Überwindung der Tallage des Hasenbaches ist die vorgefundene Mulde im Berghang der erste technisch logische Punkt für den Beginn eines seinerzeit neu anzulegenden Wasserlaufes. Zumal diese Mulde am Fuß eines Höhenrückens liegt, so dass beim Auffahren eines Wasserlaufes schnell eine relativ sichere Überdeckung gegeben wäre.
- Die bis zu diesem Punkt gut erkennbaren Spuren des Grabens werden ab dort deutlich schwächer. Dies könnte dadurch erklärt werden, dass hier das Einlaufmundloch war und ab diesem Punkt der Graben schon über einen viel längeren Zeitraum nicht unterhalten wurde.

In einigen historischen Karten sind Lichtlöcher des Wasserlaufes dargestellt. Diese sind heute nicht mehr direkt aufzufinden, sie sind offenbar verstürzt bzw. wurden evt. auch verfüllt:

- In einem Luftbild ist nördlich der alten Fuhrherrenstraße eine auffällige kreisförmige Veränderungen in der heutigen Wiesenvegetation zu erkennen. Diese kann als Hinweise auf die frühere Lage eines Lichtloches angesehen werden. Zumal sich diese Stelle in fast grader Linie zwischen dem Auslauf und dem vermuteten Einlaufmundloch befindet. Die Tatsache das in rückwärtigen Bereich des Hauses Nr. 18 das Wasser des von Nordwesten kommenden Baches versickert, könnte einen Hinweis darauf geben, dass das verstürzte Lichtloch sich hier befindet. Es erscheint allerdings nicht plausibel, dass beim Auffahren des Wasserlaufes ein Lichtloch im Bereich eines seinerzeit vermutlich schon vorhandenen Bachlaufes/Fehlschlages angelegt wurde.
- Im Bereich der Oberfeldsiedlung müssten ein bis zwei Lichtlöcher gelegen haben. Hier gibt es in heutigen Unterlagen aber keinerlei Hinweise auf deren Lage. Selbst in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren für diese Siedlung aus den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts finden sich keinerlei Hinweise.
- Westlich der B 241 finden sich im Wald mehrere kreisförmige Vertiefungen, welche vermutlich Pingen von eingestürzten Lichtlöchern bzw. Teilstrecken des Wasserlaufes sind. In Fließrichtung kommend findet sich die erste, größte Pinge etwa 20 m neben der Bundesstrasse in direkter Verlängerung der Linie des vermutlichen Einlaufmundloches und des o.g. vermuteten Lichtloches. In der Karte von 1800 ist westlich und relativ nahe der damaligen Strasse nach Osterode ein Lichtloch dargestellt. Es ist relativ wahrscheinlich, dass diese Pinge auf ein Verstürzen dieses Lichtloches zurück zu führen ist. Zwei weitere vermutliche Pingen befinden sich ca. 60 m bzw. ca. 31 m vor dem Auslaufmundloch.

Verbindet man all diese Punkte miteinander, ergibt sich folgender Verlauf. Ausgehend von Einlaufmundloch verläuft der Wasserlauf relativ gradlinig bis zur Straße nach Osterode. Westlich der Strassen knickt er in südliche Richtung ab und vor dem Auslaufmundloch in nördlicher Richtung zurück abzuknicken. Im Prinzip entspricht dies dem in der Karte von 1756 (zu dieser Zeit war der Wasserlauf noch in Betrieb!) dargestellten Verlauf. Somit verdichtet sich eine Vorstellung über den Verlauf des „Alten Hasenbacher Wasserlaufes“ wie in der beiliegenden Karte dargestellt.

Bekanntermaßen ist im Verlauf eines Wasserlaufes mit Versprüngen zu rechnen. Diese entstanden weil beim Auffahren des Grabens härtere Gesteinschichten u.ä. umgangen wurden. Den Harzwasserwerken sind Versprünge bis ca. 7 m Abweichung von der Ideallinie bekannt. Daher wird zu der angenommenen Linie des Verlaufes ein Streifen von jeweils 10 m links und rechts als Bereich angesehen, indem der Wasserlauf mit relativer Sicherheit verläuft.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt der Wasserlauf nur im nordwestlichen Zipfel. In diesem Bereich ist lediglich die Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Zur vermutlichen Überdeckung lässt sich folgendes sagen. Die Mundlöcher liegen bei 545 m. ü. NN, der Siedlungsbereich bei 550 – 560 m.ü.NN. Die Überdeckung des Wasserlaufes im Bereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung kann mit 5 bis 15 m über Sohle und somit bei einer Firsthöhe von bis zu 2m mit 3 – 13 m angenommen werden. Die Standfestigkeit der Gesteinsschichten sind sehr unterschiedlich. Dem Landesbergamt sind Verbrüche bekannt, bei denen die Verbruchlocke bis ca. 8m über die Firste hinauf reichte.

#### **4. Wasserwegsamkeiten zum Feuchtbiotop**

Die geplante Bebauung wird entsprechend der vorgenannten Überlegungen den Wasserlauf „Alter Hasenbacher Wasserlauf“ direkt nicht berühren. Mit Sicherheit gilt dies für den ehemaligen „Oberen Rosenhöfer Kunstgraben“, der vom Hasenbacher Teich kommend die „Alte Fuhrherrenstraße“ noch weiter westlich als der Wasserlauf kreuzt. Die ehemaligen Bäche bzw. Fehlschläge sind heute derartig mächtig überschüttet, dass eine Bebauung des Geländes den offensichtlich



# Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 76

## Fassung Mai 2006 für den Satzungsbeschluss

Satzungstext	Begründung
<p><b>Präambel</b></p> <p>(entfällt, da ÖBV Bestandteil des Bebauungsplanes wird)</p>	<p>Baurechtliche Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist § 56 NBauO. Das Verfahren zur Aufstellung einer ÖBV regelt § 97 NBauO. § 56 NBauO bietet die Möglichkeit, mit einer ÖBV „bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen“. Der Rat der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld nutzt diese Möglichkeit für das neue Baugebiet „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“. Dabei greift er die in § 56 NBauO genannten möglichen Regelungen zum Teil auf. Der Schwerpunkt liegt auf den städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zu diesen Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Geltungsbereich und Geltungsumfang der Satzung</li> <li>➤ Ausnahmen und Befreiungen</li> <li>➤ Dachform, Firstrichtung</li> <li>➤ Materialien und Farben von Dacheindeckungen</li> <li>➤ Solaranlagen</li> <li>➤ Materialien und Farben der Fassaden</li> <li>➤ Mülltonnenstandplätze</li> <li>➤ Arten und Höhen von Einfriedungen</li> <li>➤ Werbeanlagen und Warenautomaten</li> <li>➤ Regelungen für etwaige Verstöße gegen die ÖBV</li> </ul> <p>Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 76 orientieren sich die Festsetzungen am umgebenden Bestand entlang der "Alten Fuhrherrenstraße". Außerdem bezieht sich diese ÖBV auf die Örtliche Bauvorschrift des jüngsten städtischen Baugebietes (Nr. 69 „Am Bach“). Auch dort wurde nur so viel wie nötig geregelt, um ein homogenes Ortsbild zu erzielen.</p>
<p><b>§ 1 Geltungsbereich</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Sie gilt für Veränderungen am Bestand und für die Errichtung von Neubauten. Von dieser Satzung abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahmen bzw. Befreiungen vorab schriftlich zu beantragen.</p>	<p>Die ÖBV bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sie für alle Baugrundstücke gleichermaßen gelten soll. Auch die Grünflächen sollten nicht ausgenommen werden, da ein Teil der Regelungen auch auf sie anzuwenden ist.</p> <p>Über den Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung entscheidet auf Grundlage von § 85 bzw. § 86 NBauO allein die Untere Bauaufsichtsbehörde.</p>
<p><b>§ 2 Fassaden</b></p> <p>(1) Für sichtbare Außenwandflächen sind nur Materialien aus Holz, Schiefer, Faserzementplatten, gebranntem Ton, Kalksandstein, Naturstein, Putz und Glas zulässig.</p> <p>(2) Für alle Außenflächen außer Holzbeschlag und Glas sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Farbreihe weiß:</b> von 9001 (cremeweiß) über 9002 (grauweiß) bis 9010 (reinweiß).</li> <li>▪ <b>Farbreihe gelb:</b> von 1004 (goldgelb) über 1006 (maisgelb) bis 1011 (braunbeige).</li> <li>▪ <b>Farbreihe rot:</b> von 3011 (braunrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot).</li> <li>▪ <b>Farbreihe braun:</b> 8003 (lehmbraun) und 8004 (kupferbraun).</li> </ul>	<p>Die Auswahl an Baustoffen wird beschränkt, um ein eventuelles übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Baustoffen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Baustoffe dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.</p> <p>Ziel dieser Regelung ist es, ein mögliches übermäßiges Durcheinander an Fassaden-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.</p>

## Satzungstext

- (3) Für Außenflächen mit Holzbeschlag sind alle Farbtöne zulässig. Holzlasuren sind auch farblos zulässig. Für Schiefer sind alle Farbtöne der Naturschiefer zulässig.

### § 3 Dächer

- (1) Für alle Gebäude außer Garagen und Wintergärten ist nur das Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 50 Grad.
- (2) First und Traufe aller Wohngebäude müssen parallel zur "Alten Fuhrherrenstraße" verlaufen.
- (3) Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Pfannen und Betondachsteine zulässig. Abweichend davon ist für Wintergärten auch Glas zulässig. Glasierte Pfannen und Betondachsteine sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- (4) Für die Dachpfannen sind folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbbuch zulässig:
- Farbreihe rot von 3002 (karminrot) über 3013 (tomatenrot) bis 3016 (korallenrot)
  - Farbreihe braun von 8004 (kupferbraun) über 8012 (rotbraun) bis 8015 (kastanienbraun)
  - Farbreihe grau von 7005 (mausgrau) über 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7024 (graphitgrau) und 7031 (blaugrau).

### § 4 Sonstige bauliche Anlagen

Mülltonnenstandplätze sind in die Gebäude oder die Einfriedungen einzubeziehen.

### § 5 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

- (2) Zäune entlang der Ost-West-Wegeverbindung am neuen Ortsrand am nördlichen Rand der Wohnbauflächen müssen durchsichtig sein. Durchsichtig in diesem Sinne sind Zäune, wenn mindestens 40 Prozent ihrer Ansichtsfläche offen ist.

## Begründung

Holzbeschlag ist eine für den Oberharz charakteristische Form der Fassadenverkleidung; allerdings gilt sie vielen als teuer und in der Pflege aufwändiger als andere Verkleidungen. Ziel dieser Regelung ist es, die ortsgestalterisch wünschenswerte Anbringung von Holzbeschlag dadurch zu fördern, dass für ihn eine größere Bandbreite an Farbtönen zur Auswahl steht.

Ziel dieser Regelung ist es, die Dachformen und Dachneigungen im neuen Baugebiet darauf zu beschränken, was sich im umgebenden Bestand als prägend entwickelt hat. Der Rahmen von 35 bis 50 Grad ist so bemessen, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben.

Ziel dieser Regelung ist es, die neuen Wohngebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen. Für die Wohnhäuser entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“ ist die Traufständigkeit typisch; sie prägt das Erscheinungsbild des Straßenzuges.

Ziel dieser Regelung ist es, ein eventuelles übermäßiges Durcheinander an Dacheindeckungen und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Das Angebot an unterschiedlichen Pfannen-Arten ist so groß, dass die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten haben. Die Regelung orientiert sich am umgebenden Bestand entlang der „Alten Fuhrherrenstraße“.

Glasierte Pfannen und Betondachsteine sind unzulässig, denn sie können durch Reflexionen erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die angrenzende freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) haben.

Die Regelung zu den Solaranlagen dient der Klarstellung.

Ziel dieser Regelung ist es, ein eventuelles übermäßiges Durcheinander an Dach-Farben und eine daraus resultierende gestalterische Unruhe zu vermeiden. Die Auswahl an Farbtönen wird daher auf die ortstypische Farbigkeiten rot, braun und grau beschränkt. Dabei ist die Bandbreite der zur Auswahl stehenden Farbtöne --- insbesondere in Verbindung mit verschiedenen Pfannen-Arten ---- dennoch so groß, dass für die Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten bestehen.

Mülltonnen sind in der Regel nicht sonderlich attraktiv. Ihr Eindruck verbessert sich nicht dadurch, dass sie für Passanten sichtbar frei auf einem Grundstück herum stehen. Ziel dieser Regelung ist es, die Mülltonnen in die Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. Außenanlagen einzubeziehen, damit sie in dem Wohngebiet weniger als gestalterische Fremdkörper wirken.

Ziel dieser Regelung ist es, für dieses Baugebiet im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und zum Kurpark Einfriedungen aus optisch sehr hart wirkenden Baustoffen wie Beton, Beton-Fertigelementen und Mauersteinen zu vermeiden. Daher wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen den „lebenden“ Hecken und den Holzzäunen gegenüber anderen Arten der Einfriedungen der Vorzug gegeben. Hinzu kommen die Maschendrahtzäune, damit Bauherren die Möglichkeit haben, ihre Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft ggf. gegen Wildtiere abzugrenzen. Insgesamt bieten Hecken, Holzzäune und Maschendrahtzäune den Bauherren ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

Die Vorgabe, dass Zäune durchsichtig sein müssen, soll erreichen, dass sie optisch nicht als geschlossene Wand wirken. Das genannte Maß orientiert sich an einem klassischen Latten- oder Staketenzaun, bei dem der Abstand zwischen den Latten in der Regel etwas geringer als die Lattenbreite ist. Diese Mindestvorgabe steht auch Maschendrahtzäunen nicht entgegen, da diese wesentlich offener sind. Diese Vorgabe bezieht sich nur auf Zäune und nicht alle übrigen zulässigen Einfriedungen, da eine derartige Regelung für Hecken selbstverständlich unsinnig wäre.

- (3) Einfriedungen von Vorgärten dürfen eine Höhe von 80 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten. Zäune an der Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands dürfen eine Höhe von 180 cm über dem derzeitigen Gelände-Niveau nicht überschreiten.

- (4) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Ziel dieser Regelung ist es, dass aus städtebaulichen Gründen die Vorgärten an der Südseite der Wohnbauflächen ihre klassische Funktion als halböffentliche Zone erhalten. Eine Einfriedung von 80 cm Höhe reicht aus, um die Vorgärten als Privatbesitz von den öffentlichen Flächen abzusetzen. Die Regelung zu den Einfriedungen an der Nordseite der Wohnbauflächen hat zum Ziel, einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und zum Kurpark zu schaffen (vgl. auch textliche Festsetzung des Bebauungsplanes für 5 m tiefe Hecken an der Nordseite der Baugrundstücke am Landschaftsschutzgebiet).

Dabei ist es für die gestalterischen Ziele unschädlich, wenn die Hecken an der Wegeverbindung Ost-West des neuen Ortsrands auch höher als 180 cm werden. Dies ist zur freien Entfaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Heckenpflanzung sogar sinnvoll. Daher bezieht sich die Höhenbegrenzung hier nur auf die Zäune. Die zulässige Höhe dieser Zäune wird lediglich auf das nach NBauO baugenehmigungsfreie Maß eingeschränkt. Im Gegensatz zur Einfriedung der Vorgärten ist diese Höhe hier gestalterisch unschädlich und bietet bessere Möglichkeiten zur Abwehr von Wildtieren aus der freien Landschaft.

Ziel dieser Regelung ist es, in dem teilweise geneigten Baugebiet keine übermäßig hohen Stützmauern zuzulassen. Das geneigte Gelände soll nicht terrassiert werden, wie dies in vergleichbaren Baugebieten oft geschieht, denn dies führt immer wieder zu Nachbar-Konflikten. „Untertlieger“ bemängeln in solchen Fällen eine Verschattung ihrer Grundstücke und eine verstärkte Einsichtnahme durch die „Oberlieger“, die ihre Grundstücke zur Grenze hin häufig stark anfüllen. Die für das Baugebiet „Nördlich der Alten Fuhrherrenstraße“ zulässige Höhe von 80 cm bietet den Bauherren ausreichend Möglichkeit, mit Stützmauern auf schwierige bzw. als gestalterisch unbefriedigende Geländeverhältnisse zu reagieren.

#### § 6 Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen

- (1) Automaten, Werbeanlagen und ähnliche Einrichtungen müssen in die Gestaltung der Gebäude oder der Einfriedungen einbezogen werden. Eine freistehende Aufstellung ist nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen am Gebäude sind nur in der Erdgeschoss-Zone zulässig. Die Erdgeschoss-Zone ist der Bereich von der Geländeoberfläche bis zur Deckenunterkante des untersten Vollgeschosses dessen Fußbodenniveau auf Höhe oder über der Geländeoberfläche liegt. Sie sind flach am Gebäude zu befestigen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur in beschränktem Maße zulässig, daher geht die ÖBV auf ihre Zahl oder ihre Maße nicht ein. Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Anlagen vorteilhaft in die Gesamtgestaltung des Baugebietes zu integrieren. Frei stehende Anlagen sollen bewusst ausgeschlossen werden, da diese allzu bezugslos auf einem Wohngrundstück herum stehen und sich optisch übermäßig in den Vordergrund drängen würden. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

Ziel dieser Regelung ist es, die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Fernwirkung zu beschränken. Sie sollen nicht wesentlich über das betreffende Grundstück hinaus wirken, um den vorrangigen Eindruck des ruhigen Wohnens und damit verträglicher Nutzungen nicht zu stören. Für die Bauherren bleiben ausreichend gestalterische Möglichkeiten.

#### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten ist eine erforderliche Formalität. Ohne den Hinweis könnte bei künftigen Verstößen gegen die Satzung kein Bußgeld verfügt werden. Der Höchstbetrag von 500.000 Euro ist gesetzlich vorgegeben (er wurde allerdings für Verstöße gegen Satzungen dieser Art noch nie ausgeschöpft). Verstöße gegen die ÖBV zu verfolgen, fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar).

#### § 8 Inkrafttreten

(entfällt,  
da ÖBV Bestandteil des Bebauungsplanes wird)

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 76**  
**sowie**  
**Vorprüfung der Verträglichkeit**  
**mit den Erhaltungszielen des**  
**FFH-Gebietes 146 „Oberharzer Teichgebiet“**

---

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76. Die Vorprüfung hat die Frage der Verträglichkeit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geklärt

Da es sich um eine umfangreiche, farbig gedruckte Ausarbeitung handelt, ist sie aus Kostengründen dieser Ausfertigung Ihrer Vorlage nicht beigelegt.

**Jede Fraktion erhält eine Ausfertigung des Grünordnungsplanes sowie der Dokumentation zur Vorprüfung FFH-Verträglichkeit.**

Außerdem steht der Grünordnungsplan auf der **Homepage der Samtgemeinde Oberharz** und kann dort angesehen bzw. heruntergeladen werden:

- > in der oberen Leiste Link „Wirtschaft“ auswählen
- > „Baugrundstücke und Bauleitplanung“ -> „Seite: 2“ auswählen
- > „Wohnbebauung - Baugebiet „Nördlich der alten Fuhrherrenstraße“ (BPlan Nr. 76)“ auswählen.